

上市股票代碼：3266  
本年報揭示於  
<http://mops.twse.com.tw>  
<http://www.sunty.com.tw>

 昇陽建設企業股份有限公司  
Suntly Development Co., Ltd

(原名昇陽開發股份有限公司 Suntly Property Development Co., Ltd)

一〇三年度年報

中華民國一〇四年五月二十日刊印

**一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：**

發言人：簡伯殷	代理發言人：魏岱霖
職稱：總經理	職稱：副總經理
電話：(02)2777-1355	電話：(02)2777-1355
信箱：pouying@sunty.com.tw	信箱：boss@sunty.com.tw

**二、本公司地址及電話：**

地址：台北市大安區忠孝東路四段 289 號 12 樓  
電話：(02)2777-1355

**三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：**

名稱：日盛證券股份有限公司股務代理部  
地址：台北市中山區南京東路二段 85 號 7 樓  
網址：<http://www.jihsun.com.tw>  
電話：(02)2541-9977

**四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：**

會計師姓名：簡蒂暖會計師、池世欽會計師  
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所  
地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓  
網址：<http://www.kpmg.com.tw>  
電話：(02)8101-6666

**五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。**

**六、公司網址：<http://www.sunty.com.tw>**

## 目 錄

	<u>頁次</u>
<b>壹、致股東報告書</b> -----	<b>1</b>
<b>貳、公司簡介</b> -----	<b>4</b>
一、設立日期-----	4
二、公司沿革-----	4
<b>參、公司治理報告</b> -----	<b>6</b>
一、組織系統-----	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料-----	7
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金-----	15
四、公司治理運作情形-----	20
五、會計師公費資訊-----	35
六、更換會計師資訊-----	36
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業-----	36
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形-----	37
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料-----	39
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例-----	42
<b>肆、募資情形</b> -----	<b>43</b>
一、資本及股份-----	43
二、公司債辦理情形-----	47
三、特別股辦理情形-----	47
四、海外存託憑證辦理情形-----	47
五、員工認股權憑證辦理情形-----	47
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	47
七、資金運用計劃執行情形-----	47
<b>伍、營運概況</b> -----	<b>48</b>
一、業務內容-----	48
二、市場及產銷概況-----	56
三、從業員工最近二年度及截至年報刊日期止之資訊-----	65
四、環保支出資訊-----	65
五、勞資關係-----	66
六、重要契約-----	67

<b>陸、財務概況</b>	<b>69</b>
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見	69
二、最近五年度財務分析	79
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	87
四、最近年度財務報告	87
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表	87
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務周轉困難情事，對公司財務狀況之影響	87
<b>柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項</b>	<b>88</b>
一、財務狀況	88
二、經營績效	89
三、現金流量	90
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	90
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃與未來一年投資計畫	91
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估	91
七、其他重要事項	95
<b>捌、特別記載事項</b>	<b>96</b>
一、關係企業相關資料	96
二、最近年度及截至年報刊印止，私募有價證券辦理情形	97
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	97
四、其他必要補充說明事項	97
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	97
<b>103 年度合併財務報告</b>	<b>98</b>
<b>103 年度個體財務報表</b>	<b>149</b>

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

茲將 103 年度營業結果、104 年營業計畫、未來發展策略及各種外在環境因素之影響說明如下：

### 一、一〇三年度營業結果

#### (一) 營業計畫實施成果

本公司 103 年度隨著建案「昇陽麗石」、「昇陽之冠」等完工交屋，及子公司新東陽營造之營建工程收入等，合併營業收入淨額為 5,167,677 仟元，較 102 年度 6,606,777 仟元減少 1,4391,000 仟元，衰退 21.78%。本期淨利 1,432,723 仟元，較 102 年度 1,816,073 仟元，減少 383,350 仟元，衰退 21.11%%。

#### (二) 預算執行情形

依據公開發行公司財務預測處理準則規範，本公司並未編製 103 年度之財務預測。

#### (三) 財務收支分析

單位：新臺幣仟元

項目	103 年度	102 年度	增減比率(%)
營業收入淨額	5,167,677	6,606,777	-21.78%
營業成本	2,900,138	4,146,542	-30.06%
營業毛利	2,267,539	2,460,235	-7.83%
營業費用	592,656	575,369	3.00%
營業淨利	1,674,883	1,884,866	-11.14%
營業外收(支)	(203,324)	24,271	-937.72%
稅前淨利	1,471,559	1,909,137	-22.92%
所得稅費用	38,836	93,064	-58.27%
本期淨利	1,432,723	1,816,073	-21.11%
其他綜合損益 (稅後淨額)	92,502	9,249	900.13%
本期綜合損益總額	1,525,225	1,825,322	-16.44%

說明：係依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

#### (四) 獲利能力分析

項 目		年 度		
		103 年度	102 年度	
獲利能力	資產報酬率(%)		15.20	33.80
	股東權益報酬率(%)		27.44	59.48
	估實收資本比率(%)	營業利益	47.54	53.50
		稅前純益	41.77	54.19
	純益率(%)		27.72	27.49
	基本每股盈餘(元)-追溯調整後		4.01	6.33

#### (五) 產品開發成果狀況

本公司營建個案之開發成果說明如下：

- (1) 新北市八里區「昇陽九樂」之大型建案，本案以前棟正臨淡水河、享有開闊河面景觀為訴求，提供住戶回家有度假享樂之感受，銷售情況良好，已於 103 年結案。
- (2) 台北市北投區「昇陽麗石」，本案採預售方式銷售，鄰近石牌捷運站及傳統市場，因生活及交通機能良好，該個案已順利完銷。102 年 12 月起陸續交屋，103 年全數交屋完畢，並認列相關收入成本。
- (3) 新北市中和區「昇陽之冠」之住宅建案，本案鄰近中和環球購物中心，周邊亦有許多商家與市場，生活機能一應俱全，交通亦十分便捷，可享有新板特區各項建設與機能等訴求，故銷售單價較高。銷售率約達八成。
- (4) 新北市板橋區「昇陽寓見」之國有土地設定地上權住宅案，地上權存續期間為自簽約日起 50 年，採先建後售，已於 103 年 3 月正式公開銷售。
- (5) 採先建後售之台北市小型住宅個案，大同區「花博苑」已完銷，中山區「京手作」接近完銷。
- (6) 大陸四川省成都地區不動產開發案「港匯廣場」，目前接近完工，預計 104 年下半年推出銷售。郫縣個案尚處於開發初期，未有明顯收益產生。
- (7) 台北市中正區和平西路之房屋整建案預計 104 年上半年完工；萬華區之自地自建及合建分屋案已於 103 年底開工；購入之台北市北投區及中正區土地產品定位及規劃設計中；各都市更新案則將持續進行規劃開發。

## 二、一〇四年度營業計劃概要

本公司在建設領域中擁有多年經驗之優質經營團隊，104 年仍將集中公司資源在最有利基的目標市場，保持最有效率之營運規模，據以達成降低營運成本，提升營運績效之目標。104 年的房地產市場，預估將較為冷清，本公司期望在『昇陽之冠』、『昇陽寓見』及『和平西路案』等成屋個案陸續銷售入帳，以挹注本公司營收與獲利。其中『昇陽寓見』為第一宗地上權住宅成屋銷售案，可望在政府壓抑雙北市高房價之措施下，讓房價較周邊行情有落差之地上權案以單低價逆勢搶市。另為分散經營風險，投入大陸房地產開發亦正積極進行中，其中四川成都『港匯廣場案』預計 104 年下半年推出銷售，期望掌握中國中西部二、三線城市之房地產發展契機。

## 三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

104 年度在九合一選舉多數新地方首長上任後展開，且多強調大量興辦社會住宅，加上大巨蛋、桃園航空城、台灣塔...等各地區原定重大建設開發案，陸續出現可能停止或變更的衝擊；同時房地合一實價課稅政策規劃前後出現先輕後重的改變，致使市場悲觀預期不易改變。104 年度第一季市況屬於相當冷清結構，六大都會區的成交量均減少，議價空間均擴大，推案量與銷售率則有五個都會區呈現衰退。後市的發展仍偏向預期反轉結構，不動產所得稅修法結果、台北市房屋稅調升的預期衝擊，以及金融機構對不動產放款的態度，將成為影響後市的重大變數。

對於未來房地產景氣評估，本公司抱持審慎心態，持續以積極行動開發優質個案。土地開發政策仍將以大台北都會區優質地段作為開發的首要標的，並以政府土地開發招標案(含公辦都更、設定地上權、BOT 等)、聯合開發，或參與市地重劃、區段徵收及都市計畫變更等多元化方式開發土地，長期目標則考慮大台北地區完整區塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加，而都更個案開發難度增高，將開發範圍擴展至大台北以外、發展密集之都會區擴展，大陸房地產投資則以中西部二、三線城市為基礎，以掌握中國中西部房地產快速發展時機，期以多元化開發方式進行，儲備足夠案源。銷售政策則以進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並彈性採取預售、成屋銷售或邊建邊售之銷售方式，降低市場波動風險，進行產品藍海策略；同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性，建立公司品牌及知名度，並降低外部競爭威脅，進而提升毛利，創造公司最大獲利。

新的一年，本公司稟承提供顧客優質住宅與服務的精神，持續經營昇陽品牌與創新，擴大精緻化核心專業能力，增加及整合供應鏈資源，深信在各位股東的支持與全體員工同心協力下，必能順利達成營運目標。

敬祝 身體健康、萬事如意

昇陽建設企業股份有限公司

董事長 麥寬成



## 貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 82 年 3 月 17 日。

二、公司沿革：

- 82 年 03 月 核准設立弘如洋企業股份有限公司，資本額 500 萬元整。  
登記公司中文名稱為“弘如洋企業股份有限公司”，英文名稱為“Ocean Bright Co., LTD.”。
- 91 年 06 月 變更公司名稱為“弘如洋生技股份有限公司”。
- 91 年 08 月 辦理盈餘轉增資 2,500 萬元，現金增資 7,000 萬元，資本額共 1 億元。
- 92 年 04 月 獲准財政部證券暨期貨管理委員會公開發行。
- 92 年 06 月 辦理員工紅利及盈餘轉增資 4,093 萬元整，資本額共 1 億 4,093 萬元整。
- 92 年 10 月 獲准財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心登錄為興櫃股票。
- 93 年 07 月 獲准財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心登錄為上櫃股票。
- 93 年 07 月 辦理員工紅利及盈餘轉增資 4,395 萬 400 元，資本額共 1 億 8,488 萬 400 元整。
- 93 年 10 月 正式於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃股票掛牌。
- 94 年 08 月 辦理員工紅利及盈餘轉增資 3,373 萬 2,060 元，資本額共 2 億 1,861 萬 2,460 元整。
- 95 年 09 月 辦理員工紅利及盈餘轉增資 1,293 萬 630 元，資本額共 2 億 3,154 萬 3,090 元整。
- 96 年 11 月 辦理私募增資 6 億元，資本額共 8 億 3,154 萬 3,090 元整。  
昇陽建設企業股份有限公司為主要私募認購對象，取得本公司股權 50.27%。
- 96 年 12 月 董監事改選、董事長異動。成立營建事業處。
- 98 年 06 月 遷址至台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓。
- 100 年 1 月 推出全國第一棟高性能住宅個案『如陽 Living』，引進日本獨特的 SI 工法技術，為本公司首件自地自建個案。
- 100 年 05 月 96 年私募 60,000,000 股經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心同意櫃檯買賣。
- 100 年 06 月 變更公司名稱為“昇陽開發股份有限公司”，英文名稱為“Suntly Property Development Co., LTD.”。
- 101 年 04 月 辦理現金增資 4 億元，資本額共 12 億 3,154 萬 3,090 元整。
- 101 年 10 月 轉投資百分之百子公司昇陽置地股份有限公司及昇陽國際置地股份有限公司。

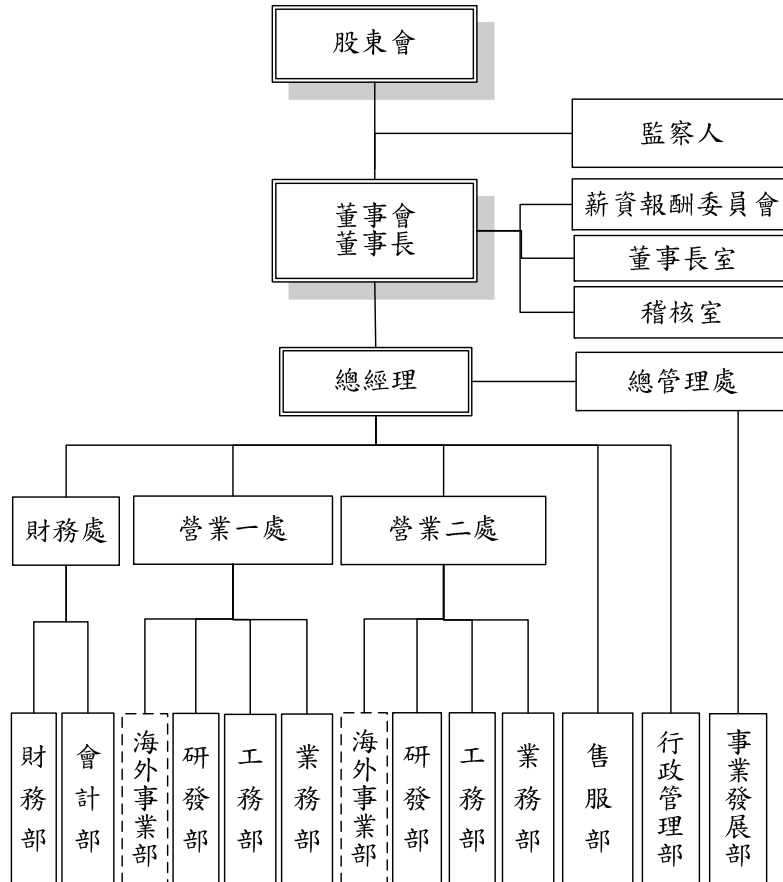


- 102 年 03 月 本公司與昇陽建設企業股份有限公司合併案，經金融監督管理委員會 102 年 1 月 24 日金管證發字第 1010060567 號函申報生效在案。  
合併增資淨發行 17 億 9,160 萬元，資本額共 30 億 2,314 萬 3,090 元整。  
合併基準日為 102 年 3 月 21 日，董事長異動，公司更名為『昇陽建設企業股份有限公司』，英文名稱為“Suntly Development Co., LTD.”。  
合併換股後原昇陽建設之法人股東成為本公司法人股東。  
合併後新東陽營造股份有限公司成為本公司重要子公司。
- 102 年 10 月 經由第三地區投資事業 MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I)，間接在大陸地區投資成都漢飛房地產開發有限公司，從事經營不動產開發業務。
- 102 年 12 月 辦理現金增資 5 億元，資本額共 35 億 2,314 萬 3,090 元整。
- 103 年 04 月 經由第三地區投資事業 Great Harbor Limited (SAMOA)，間接在大陸地區投資成都盛陽房地產開發有限公司，從事經營不動產開發業務。
- 103 年 12 月 正式轉至臺灣證券交易所上市股票掛牌。

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統

#### (一)公司之組織結構



#### (二)各主要部門所營業務

主要部門	執掌業務說明
營業一處 營業二處	研發部：土地開發案評估及產品規劃設計。 工務部：工程施工計劃、採購、發包等事宜。 業務部：市場研究、景氣推測、銷售暨廣告企劃、客戶訂約收款交屋等事宜。 海外事業部：支援海外投資事業之營運事宜。
財務處	會計部：會計事務之規劃及管理。 財務部：財務事務之規劃及管理。
總管理處	事業發展部：執行非傳統土地開發之投資案。綜理公司願景目標方針擬定，年度預算及營收編列。綜理契約之審核、修正及相關法律事務之處理。綜理股務作業。
行政管理部	管理：綜理人事規章建立、員工考核、管理、訓練、福利、總務庶務、資產管理等相關業務。 資訊：電腦化之規劃推動及電腦硬體資源調度及維護。
售服部	客戶及管委會諮詢事項之答覆及意見處理，售後服務修繕之事項處理。
董事長室/稽核室	內部稽核與作業流程管理。



職稱	國籍或註冊地	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人	
						股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率			股數	持股份比率
董事	中華民國	鼎陽投資(股)公司 代表人 簡伯殷	102.6.25	3年	102.6.25	36,244,198	11.99%	0	0	0	0	國立政治大學EMBA、逢甲大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司總經理 大宇建築師事務所 李俊仁建築師事務所	本公司總經理 新東陽營造(股)公司董事 昇陽置業(股)公司董事長及總經理 昇陽國際置業(股)公司董事長及總經理 昇陽行(股)公司董事 統富開發建設(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事/昇陽建設代表人 Great Harbor Limited 董事/昇陽建設代表人	-	-
			1,471,640			0.49%	1,754,123								
董事	中華民國	鼎陽投資(股)公司 代表人 麥修璋	102.6.25	3年	102.6.25	36,244,198	11.99%	0	0	0	0	夏威夷太平洋大學HPU 企業管理研究所畢業 昇陽建設企業(股)公司 董事	新東陽營造(股)公司董事 昇陽置業(股)公司監察人 昇陽建設代表人 昇陽國際置業(股)公司監察人 昇陽建設代表人 新東陽(股)公司董事 興陽投資代表人 傳陽建設事業(股)公司董事長 欣鼎陽建設(股)公司董事長 新東陽房屋仲介(股)公司董事 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事 昇陽保全(股)公司監察人 上陽投資(股)公司董事 鼎陽投資(股)公司董事 興陽投資(股)公司監察人 成陽投資企業(股)公司監察人 元上(股)公司董事 樹花園飯店(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事長 Great Harbor Limited 董事長	-	父子
			4,637,918			1.32%	4,637,918								

職稱	國籍或註冊地	姓名	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
						股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			股數	持股比例	職稱
獨立董事	中華民國	于俊明	102.6.25	3年	96.12.27	0	-	0	-	0	-	0	-	國立政治大學地政研究所畢業 台北市都市計畫委員會委員 台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會委員	中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會秘書長 台北市建築開發商業同業公會總幹事 國有財產局國有非公用土地設定地上權審議小組委員 台北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會委員 台北市松山、大安、古亭地政事務所不動產糾紛調處委員會委員 台北市不動產評價委員	-	-	-
獨立董事	中華民國	黃其光	102.6.25	3年	100.6.15	44,681	0.01%	44,681	0.01%	0	-	0	-	美國紐約保險學院保險碩士 台灣新光保全(股)公司董事長 新壽公寓大廈管理維護股份有限公司董事長 台灣新光健康管理事業(股)公司董事長 台灣宅通(股)公司董事長 樂能樂食品股份有限公司董事長 華僑產物保險(股)公司總經理 中華票券金融(股)公司董事	國際法輪社總社長 華立集團顧問 板信商業銀行顧問 秉誠保險代理人有限公司董事長 泰豐輪胎(股)公司董事 華宏新科技股份有限公司監察人 財團法人黃秉心保險獎學基金會董事	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人	
						股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			股數	持股比例
監察人	中華民國	曾令雄	102.6.25	3年	96.12.27	249,713	0.08%	450,713	0.13%	23,080	0.01%	0	-	國立成功大學建築系畢業 台北大學碩士在職專班 新東陽營造(股)公司總經理 新東陽營造(股)公司副總經理 昇陽建設企業(股)公司協理	新東陽營造(股)公司董事長兼總經理 上陽建設(股)公司董事長	-	-
監察人	中華民國	許全隆	102.6.25	3年	96.12.27	724,681	0.24%	964,541	0.27%	0	-	0	-	國防管理學院財務管理科畢業 新東陽(股)公司副總經理	新東陽(股)公司顧問	-	-
監察人	中華民國	吳淑媛	103.6.11	3年	103.6.11	0	-	0	-	0	-	0	-	國立台北商專畢業 會計師高考及格 大陸註冊會計師 和泰聯合會計師事務所會計師	和泰聯合會計師事務所會計師	-	-

## 2.法人股東之主要股東

104年5月20日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	名稱	持股比例(%)
鼎陽投資股份有限公司	麥寬成	54.82
	實陽建設股份有限公司	19.70
	林秀英	19.08
	興陽投資股份有限公司	2.69
	麥修仁	1.95
	麥修璋	1.51
	麥嘉容	0.25

## 3.主要股東為法人者其主要股東

104年5月20日

法人名稱	法人之主要股東	
	名稱	持股比例(%)
實陽建設股份有限公司	新東陽房屋仲介股份有限公司	70.16
	麥寬成	23.15
	林秀英	5.65
	麥修璋	0.96
	麥修仁	0.05
	麥嘉容	0.03
興陽投資股份有限公司	麥寬成	68.74
	新東陽房屋仲介(股)公司	18.00
	鼎陽投資(股)公司	9.18
	麥修璋	4.08

4.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

104 年 5 月 20 日

姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		符合獨立性情形(註)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數	
	商務、財務、會計或 公司業務所須相關科系之 公私立大專院校講師以上	法官、會計或 他與公司業務所需之國家考試及格 領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計師或其 會計或公司業務所 須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
麥寬成		✓	✓	✓						✓		✓		0
鼎陽投資代表人 簡伯殷		✓	✓	✓		✓	✓				✓	✓		0
鼎陽投資代表人 麥修瑋		✓	✓	✓					✓	✓		✓		0
于俊明		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃其光		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
曾令雄		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
許全隆		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
吳淑媛		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、公司已發行股份總額百分之五以上或持股前十大名之自然人股東)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司或間接持有表決權之股份超過百分之五之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商業、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。



(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

單位：股；104年5月20日

職稱	國籍	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權證情形
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	簡伯殷	96.12.27	1,754,123	0.50%	0	-	0	-	國立政治大學EMBA畢業 逢甲大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司總經理 大宇建築師事務所 李俊仁建築師事務所	新東陽營造(股)公司董事昇陽建設代表人 昇陽置地(股)公司董事昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司董事昇陽建設代表人 昇陽行銀(股)公司董事 統富開發建設(股)公司董事昇陽建設代表人 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事昇陽建設代表人 Great Harbor Limited 董事昇陽建設代表人	無	-	-	無
營業一處副總經理	中華民國	魏岱霖	102.3.21	418,401	0.12%	0	-	0	-	國立成功大學建築系碩士畢業 昇陽建設企業(股)公司研發部協理	無	無	-	-	無
營業二處副總經理	中華民國	謝志長	102.3.21	220,000	0.06%	0	-	0	-	淡江大學建築系畢業 文化大學市政系畢業 昇陽建設企業(股)公司工程部協理 康和建設企劃室設計科長 陳錫賜建築師事務所主要設計師	新東陽營造(股)公司董事昇陽建設代表人 興陽工程(股)公司董事 上陽投資(股)公司董事	無	-	-	無

職稱	國籍	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		經理人取得工認證情形
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	
總管理處協理	中華民國	麥修璋	102.3.21	4,637,918	1.32%	0	-	0	-	夏威夷太平洋大學 HPU 企業管理研究所畢業 昇陽建設企業(股)公司董事	新東陽營造(股)公司董事 昇陽置地(股)公司監察人 昇陽國際置業(股)公司監察人 新東陽(股)公司董事 傳陽建設事業(股)公司董事長 欣鼎陽建設(股)公司董事 新東陽房屋仲介(股)公司董事 昇陽保全(股)公司監察人 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事 上陽投資(股)公司董事 鼎陽投資(股)公司董事 興陽投資(股)公司監察人 成陽投資企業(股)公司監察人 元上(股)公司董事 桃花園飯店(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事長 Great Harbor Limited 董事長	無	-	無
售服部協理	中華民國	蕭榮濱	102.3.21	365,084	0.10%	199,384	0.06%	0	-	文化大學政治研究所畢業 昇陽建設企業(股)公司協理	新東陽(股)公司監察人 昇陽投資代表人 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事長 昇陽保全(股)公司董事長 兼總經理	無	-	無
財務處協理	中華民國	葉玉娟	103.3.10	0	0%	0	-	0	-	昇陽建設企業(股)公司資深經理 弘如洋生投(股)董事長特助 新東陽(股)財務課長	昇陽置地(股)公司董事 昇陽建設代表人 昇陽國際置業(股)公司董事 Great Harbor Limited 監察人	無	-	無

註：本公司無分支機構。

三、最近年度(103年)支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)董事(含獨立董事)之酬金

單位：新臺幣仟元；103年12月31日

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金						
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C) <sup>(註2)</sup>	業務執行費用(D)	退職退休金(F) <sup>(註5)</sup>	盈餘分配員工紅利金額(G)			取得報酬股數(I)	員工認股權憑證持有股數(H)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例					
							本公司	財務報告內所有公司	股票紅利					本公司	財務報告內所有公司	股票紅利		
董事長	參寬成																	
董事	簡伯殷 鼎陽投資(股)公司代表人																	
董事	吳敏賢 <sup>(註1)</sup> 鼎陽投資(股)公司代表人	1,200	2,070	0	4,750	5,110	86	86	479	479	1,570	0	0	0	0	484%	493%	無
董事	參修璋 <sup>(註1)</sup> 鼎陽投資(股)公司代表人																	
獨立董事	于俊明																	
獨立董事	黃其光																	

註1：法人董事鼎陽投資(股)公司於103年3月11日改派法人董事代表人為參修璋，原代表人吳敏賢卸任。故吳敏賢之資料統計至改派之日止，參修璋之資料係統計自改派之日起之統計資料。

註2：最近年度(103年度)盈餘分配案業經董事會(104.3.12)決議通過，本案尚待104年股東會議決通過。

註3：退職退休金含退職退休金費用化之提列數，及本年度實際給付之退職退休金金額。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司 I	本公司	財務報告內所有公司 J
低於 2,000,000 元	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、 參修璋	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、 參修璋	吳敏賢、于俊明、黃其光	吳敏賢、于俊明、黃其光
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-	參修璋	參修璋
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-	麥寬成、簡伯殷	麥寬成、簡伯殷
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、 參修璋	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、 參修璋	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、 參修璋	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、 參修璋

(二) 監察人之酬金

單位：新臺幣仟元；103年12月31日

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B) <sup>(註3)</sup>		業務執行費用(C)			
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
監察人	曾令雄								
監察人	許全隆	720	840	2,250	2,250	58	0.21%	0.22%	無
監察人	麥修仁 <sup>(註1)</sup>								
監察人	吳淑媛 <sup>(註2)</sup>								

註1：監察人麥修仁於103年6月10日請辭監察人職務，故其資料統計至103年6月10日止。

註2：監察人吳淑媛於103年6月11日之股東會補選後當選監察人，故其資料統計自103年6月11日起。

註3：最近年度(103年度)盈餘分配案業經董事會(104.3.12)決議通過，本案尚待104年股東會議決通過。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	前三項酬金總額(A+B+C)
低於2,000,000元	曾令雄、許全隆、麥修仁、吳淑媛	財務報告內所有公司 D
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	曾令雄、許全隆、麥修仁、吳淑媛
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	曾令雄、許全隆、麥修仁、吳淑媛	曾令雄、許全隆、麥修仁、吳淑媛

(三)總經理及副總經理之酬金

單位：新臺幣仟元；103年12月31日

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B) <sup>(註1)</sup>		獎金及特支費等 (C)		盈餘分配之員工紅利金額 (D) <sup>(註2)</sup>				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	簡伯殷	4,944	5,184	328	328	41,431	41,431	2,620	0	2,620	0	3.48%	3.50%	0	0	0	0	無
副總經理	魏岱霖																	
副總經理	謝志長																	

註1：退職退休金含退職退休金費用化之提列數，本年度無實際給付予總經理及副總經理退職退休金。

註2：最近年度(103年度)盈餘分配案業經董事會(104.3.12)決議通過，本案尚待104年股東會議決通過。

酬金級距表

給付本公司各個總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 2,000,000 元	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	魏岱霖、謝志長	魏岱霖、謝志長
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	簡伯殷	簡伯殷
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	簡伯殷、魏岱霖、謝志長	簡伯殷、魏岱霖、謝志長

#### 4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

單位：新臺幣仟元；103 年 12 月 31 日

	職稱	姓名	股票紅利金額 <sup>(註)</sup>	現金紅利金額 <sup>(註)</sup>	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	簡伯殷	0	4,530	4,530	0.32%
	副總經理	魏岱霖				
	副總經理	謝志長				
	協理	蕭榮濱				
	協理	麥修璋				
	協理	葉玉娟				

註：最近年度(103 年度)盈餘分配案業經董事會(104.3.12)決議通過，本案尚待 104 年股東會議決通過。

(四)比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額佔個體或個別財務報告稅後純益比例之分析，並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

1. 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額佔稅後純益比例之分析

單位：新臺幣仟元；103 年 12 月 31 日

	102 年(個體)		103 年(個體)		差異數	
	酬金總額	佔稅後純益比例	酬金總額	佔稅後純益比例	酬金總額	佔稅後純益比例之增減比例
本公司	21,020	1.16%	91,530	6.46%	70,510	5.30%
合併報表所有公司	22,100	1.22%	93,000	6.56%	70,900	5.34%

103 年度董監事、總經理及副總經理之酬金總額較 102 年度高，主係本公司 102 年度依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，並將應調整事項沖銷保留盈餘，致當年度本期綜合損益總額及未分配盈餘分別為 1,815,707 仟元及(393,421) 仟元。因未分配盈餘為負數，故該年未提列員工分紅。103 年度重覆認列損益之情況已消彌，當年度本期綜合損益總額及未分配盈餘分別為 1,472,729 仟元及 1,028,115 仟元，故依法提列員工分紅及董監酬勞(103 年度盈餘分配案業經 104.3.12 董事會決議通過)，並依公司政策提列相關獎金。另 103 年度晉升兩位副總經理。綜上所述，致 103 年度之酬金佔稅後純益比例較 102 年為高。

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

(1). 本公司支付董事及監察人之酬金包括報酬及酬勞等，報酬依其對公司營運參與及貢獻之價值，不論營業盈虧得依同業通常水準，由董事會議定支給之，目前項目僅有車馬費，係參考同業水準或依董監事出席董事會情況支付；酬勞則由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之，全體董監酬勞不高於 3%，依其個別對公司營運參與及貢獻之價值支付。

- (2).本公司支付總經理之酬金包括薪資、獎金、員工紅利等，係依其所任之職位、所承擔之責任及經營績效，酌參同業對於同類職位之水準訂定。
- 3.本公司支付董事、監察人及總經理之酬金，皆參考其對公司貢獻之價值及經營績效支給之，以降低未來風險之關聯性。

#### 四、公司治理運作情形

##### (一)董事會運作情形

最近年度(103年)董事會開會10次，董事監察人依各該在職期間之出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	麥寬成	10	0	100%	無
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：簡伯殷	10	0	100%	無
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：吳敏賢	2	0	100%	103.3.11 改派
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：麥修璋	8	0	100%	103.3.11 派任
獨立董事	于俊明	10	0	100%	無
獨立董事	黃其光	3	7	30%	無
監察人	曾令雄	10	-	100%	無
監察人	許全隆	10	-	100%	無
監察人	麥修仁	5	-	100%	103.6.10 辭任
監察人	吳淑媛	4	-	80%	103.6.11 選任

其他應記載事項：

一、證券交易法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：無。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

本公司為推行公司治理制度，強化董事會職權，經參酌主管機關相關法令之規定，陸續修訂本公司「董事會議事規範」，俾落實並發揮董事會之職能以提高本公司治理之績效。並於103年4月28日經董事會通過訂定「獨立董事職責範疇規則」，以建立良好之獨立董事制度。



(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.本公司未設置審計委員會。

2.最近年度(103年)董事會開會10次，監察人依各該在職期間之列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	曾令雄	10	100%	無
監察人	許全隆	10	100%	無
監察人	麥修仁	5	100%	103.6.10 辭任
監察人	吳淑媛	4	80%	103.6.11 選任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）

本公司監察人可透過發言人、董事會、股東會等機制與員工、股東及利害關係人溝通，溝通管道順暢。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）

本公司監察人可隨時與內部稽核主管及會計師溝通，溝通情形尚屬良好。並於103年6月11日經股東會通過訂定「監察人之職權範疇規則」，以發揮監察人之監督職能，強化本公司內部之自我監督能力，並健全本公司之公司治理制度。

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

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司參酌「上市上櫃公司治理實務守則」之規範，經103年4月28日董事會通過訂定公司治理實務守則，並揭露於本公司網站及公開訊觀測站。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		本公司已訂定內部作業程序，處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司依股務代理機構提供之股東名冊，掌握主要股東及主要股東之最終控制者名單。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司經董事會通過制定「關係企業相互間財務業務規範」及「與特定公司及集團企業公司間交易作業辦法」等具體財務作業辦法，用以規範與關係企業間之往來事項。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司經董事會通過制定「誠信經營作業程序及行為指南」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司公司治理實務守則已就董事會組成應多元化擬定標準。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	本公司依法設置薪資報酬委員會，目前尚無其他各類功能性委員會之需求。	未設置提名或其他各類功能性委員會等功能委員會。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		本公司每年定期由薪資報酬委員會進行董事會績效評估。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司定期由董事會評估簽證會計師之獨立性。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司已建立與利害關係人溝通管道，作為與利害關係人之溝通管道。並於公司網站設置利害關係人專區，妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	無重大差異。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任日盛證券股份有限公司辦理股東會事務。	無重大差異。
六、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		公司已架設公司網站，揭露財務業務及公司治理資訊。	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		本公司已指定總管理處專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度。	無重大差異。
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓		請參閱本年報第24頁。	無重大差異。
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)(註2)	✓		本公司之公司治理自評報告，未能達成之各項目標已依公司現況訂定改善目標。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形		與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	

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

(一)本公司董事及監察人已於103年參與持續進修之課程，未來將繼續安排每年參與相關課程以提升並落實公司治理及了解法令規範。

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	時數
董 事 長	簡伯殷	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
董 事	麥寬成	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
董 事	麥修璋	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
獨立董事	于俊明	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
獨立董事	黃其光	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
監 察 人	曾令雄	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
監 察 人	許全隆	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
監 察 人	吳淑媛	中華民國會計師公會全國聯合會	移轉定價案件之查核方向與最新發展	3
		財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	推動企業財務資訊與 IFRS 接軌重要資訊及相關規範	3
		財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司治理機制下董事及監察人之職能	3
		社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3

(二)本公司董事秉持高度自律之原則，對董事會所列之議案涉有董事本身或其代表之法人利害關係，致有損害公司利益之虞時，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。

(三)本公司已為董監事及經理人購買『董監事及重要職員責任保險』。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所需 相關系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需之 國家考試及格領有 證書之專門職業及 技術人員	具有商 務、法務、 財務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	于俊明		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	符合
獨立董事	黃其光			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	符合
其他	莊孟翰	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	-

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。

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

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

(4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

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

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

(7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。

(8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1).本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2).本屆委員任期：102年6月25日至105年6月24日，最近年度(103年)薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
召集人	于俊明	2	0	100%	-
委員	黃其光	2	0	100%	-
委員	莊孟翰	2	0	100%	-

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

(五)履行社會責任情形

項 目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>1.本公司經103年4月28日董事會通過訂定企業社會責任實務守則。明訂公司企業文化應兼顧公司、客戶、員工、股東及社會大眾。</p> <p>3.不定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導。</p> <p>3.責成行政管理部組成CSR小組，推動企業責任及社會公益。</p> <p>4.依規定設置薪資報酬委員會，併就應提報該委員會討論之議案召集會議討論之。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>1.請參閱本公司企業社會責任報告書第31頁起。</p> <p>2.請參閱本公司企業社會責任報告書第7頁起。</p> <p>3.請參閱本公司企業社會責任報告書第7頁起。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>1.公司依照勞基法，保障員工合法權益。</p> <p>2.員工對部門或公司有所建議或權益受損時，可循申訴管道提出申訴，公司並妥適處理。</p> <p>3.本公司訂有各種福利制度，提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育，與員工建立良好關</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>

項 目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		係。 4.本公司定期舉辦同仁日，說述公司經營績效及影響員工之營運變動。	無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		5.本公司每年就專業訓練、管理才能及通識訓練，進行多元教育訓練，為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。	無重大差異。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		6.本公司設置售後服務部門及客戶服務專線，就各作業流程制定相關保護消費者權益政策及申訴程序。	無重大差異。
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		7.本公司產品及服務均依行政院頒部之定型化契約範本相關規定辦理，如有磋商條件亦取得客戶同意。	無重大差異。
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		8.本公司與廠商溝通管道暢通，執行情形良好。	無重大差異。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓		9.本公司與主要供應商訂有施工規範，要求供應商於施工期間應盡專業之注意，如有過失則依契約進行調處。	無重大差異。
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司於公司網站及公開資訊觀測站等處揭露企業社會責任實務守則及企業社會責任報告書。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司經103年4月28日董事會通過訂定企業社會責任實務守則，並按照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」之規範辦理，與上市上櫃公司企業社會責任實務守則尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： 1.高性能住宅：以兼顧陽光空氣水的健康住宅、適合全齡化使用的通用設計考量及降低對地球環境的衝擊和能源使用量為訴求，期望引領成為未來住宅的發展趨勢。 2.售後服務：力求規劃設計與興建過程中嚴格的層層把關之外，更成立售後服務部門，以				

項 目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>專業、專職服務客戶，在經營品牌的同時也在踐行建築人的社會責任。</p> <p>3.員工照顧：打造穩定且優質的工作環境、不斷培植及發展人才及持續提供學習成長的環境，讓員工個人的保障與機會在組織與社會中可以獲得滿足，是本公司給員工們始終如一的信念。</p> <p>4.社會參與及回饋：堅持取之於社會，用之於社會，藉由參與社會公益活動，致力於培育下一代、經營社區人文及關懷環境。對於企業生根的土地付出一份心力是本公司抱持的初衷與職志。本公司本著對建築本業的堅持及孕育建築人才，每年舉辦校園不動產投資精磚獎活動。打造昇陽文化館—高性能體驗中心，訴求「永住、節能、通用、健康」。同時持續每年贊助公益團體，或透過企業捐款，贊助基金會。</p>			
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：</p> <p>本公司自成立以來，持續推動與落實回饋社會的經營理念，並於103年自發性地以企業永續報告書與所有利害關係人溝通。本公司編輯出版之報告書，係首次編撰並尋求外部公正第三方進行查證與評核，期能以更嚴謹並符合國際報告準則之報告書撰寫方式，與所有利害關係人共享本公司所揭露的願景與資訊。</p> <p>昇陽建設領先建設業，獲得國際企業社會責任（CSR）認證，不但成為國內第一家申請CSR認證的上市櫃建設公司，更是率先採用GRI G4編製CSR報告書的建設業者。</p> <p>本公司之企業社會責任報告書於103年6月發表，受到國際第三方公正單位以全球永續性報告第四代綱領（Global Reporting Initiative, GRI G4）及AA1000保證標準(2008)(AA1000 AS 2008)等嚴謹檢驗標準的認可，於9月初舉行授證儀式，由法國標準協會(AFNOR)亞太地區為本公司授予證書。</p>			

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>1.本公司參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規範，經董事會通過訂定誠信經營作業程序及道德行為準則，以具體規範董事會、管理階層與員工於執行業務時應注意之事項。</p> <p>2.本公司企業經營理念為誠信、務實、積極、創新，明確將誠信列為首要項目。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>



評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司 誠信經營守則 差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	✓		3.本公司建置內部控制制度及內部稽核制度，有效執行及遏阻各項不誠信行為。	無重大差異。
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓		1.本公司對往來廠商均執行徵信作業，並視交易內容研議契約中明訂誠信行為條款。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	✓		2.責成行政管理部推動企業誠信經營。	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		3.本公司制定之誠信經營作業程序及道德行為準則，涵蓋防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓		4.公司已建立之有效會計制度、內部控制制度，內部稽核人員定期依稽核計畫進行查核，已落實誠信經營，避免舞弊之情形發生。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		5.不定期與董事、監察人、經理人及公司員工舉辦教育訓練與宣導，使其充分了解公司誠信經營之原則。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		1.本公司網站上設有外部信箱，可提供檢舉人檢舉，相關單位之承辦會對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。若有違反誠信經營之規定，本公司內部人員即依人力規章懲處之規定，簽報懲處。	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓		2.本公司已訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		3.本公司對申訴人及申訴內容絕對保密並妥善處理。	無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		1.本公司已於公司網站及公開資訊觀測站，揭露本公司訂誠信經營守則內容。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司經103年4月28日董事會通過訂定誠信經營作業程序及行為指南，並按照「上市上櫃公司誠信經營守則」之規範辦理，以具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項，與上市上櫃公司誠信經營守則尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司經103年4月28日董事會通過訂定誠信經營作業程序及行為指南，並於104年3月12日董事會通過修訂。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

本公司經103年4月28日董事會通過訂定公司治理守則，並揭露於本公司網站。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊

最近年度(103年)及截至年報刊印日止經理人參與公司治理有關之進修與訓練：

104年5月20日

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	時數
總經理	簡伯殷	社團法人中華公司治理協會	從公司治理看關係人交易	3
副總經理	魏岱霖			
副總經理	謝志長			
協理	蕭榮濱			
協理	麥修璋			
協理	葉玉娟			

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

昇陽建設企業股份有限公司  
內部控制制度聲明書



日期：103 年 12 月 31 日

本公司民國 103 年度之內部控制制度，依據自行檢查之結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，及 5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國 103 年 12 月 31 日的內部控制制度，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 104 年 3 月 12 日董事會通過，出席董事 5 人(含委託)均同意本聲明書之內容，併此聲明。

昇陽建設企業股份有限公司

董事長：麥寬成



總經理：簡伯殷



## 2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告



### 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 +886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 +886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

### 內部控制制度審查報告

後附昇陽建設企業股份有限公司民國 103 年 6 月 11 日謂經評估認為其與財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度，於民國 103 年 3 月 31 日係有效設計及執行之聲明書，業經本會計師審查竣事。維持有效之內部控制制度及評估其有效性係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據審查結果對公司內部控制制度之有效性及上開公司之內部控制制度聲明書表示意見。

本會計師係依照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」及一般公認審計準則規劃並執行審查工作，以合理確信公司上述內部控制制度是否在所有重大方面維持有效性。此項審查工作包括瞭解公司內部控制制度、評估管理階層評估整體內部控制制度有效性之過程、測試及評估內部控制制度設計及執行之有效性，以及本會計師認為必要之其他審查程序。本會計師相信此項審查工作可對所表示之意見提供合理之依據。

任何內部控制制度均有其先天上之限制，故昇陽建設企業股份有限公司上述內部控制制度仍可能未能預防或偵測出業已發生之錯誤或舞弊。此外，未來之環境可能變遷，遵循內部控制制度之程度亦可能降低，故在本期有效之內部控制制度，並不表示在未來亦必有效。

依本會計師意見，依照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」之內部控制有效性判斷項目判斷，昇陽建設企業股份有限公司與財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度，於民國 103 年 3 月 31 日之設計及執行，在所有重大方面可維持有效性；昇陽建設企業股份有限公司於民國 103 年 6 月 11 日所出具謂經評估認為其上述與財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度係有效設計及執行之聲明書，在所有重大方面則屬允當。

昇陽建設企業股份有限公司業已依照「公開發行公司取得或處分資產處理準則」、「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」、「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」及有關法令規定，針對取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人之管理、為他人背書或提供保證之管理、關係人交易之管理、財務報表編製流程之管理及對子公司之監督與管理訂定相關作業程序。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：



會計師：



中華民國 103 年 6 月 25 日

(十)最近年度(103年)及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十一)最近年度(103年)及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
103年股東常會	103.6.115	1.承認102年營業報告書及決算表冊。 執行情形：依決議執行。 2.承認102年度虧損撥補案。 執行情形：依決議進行虧損撥補。 3.通過修訂公司章程案。 執行情形：依修訂後章程執行，並進行公司變更登記。 4.通過修訂取得或處分資產處理程序。 執行情形：依修訂後之規定執行。 5.通過修訂股東會議事規則。 執行情形：依修訂後之規定執行。 6.通過修訂董事及監察人選任程序。 執行情形：依修訂後之規定執行。 7.通過訂定誠信經營作業程序及行為指南。 執行情形：依修訂後之規定執行。 8.通過解除董事競業禁止之限制。 執行情形：通過後進行重大訊息公告。 9.通過修訂監察人之職權範疇規則。 執行情形：依修訂後之規定執行。 10.補選第八屆監察人一席。 執行情形：選任監察人吳淑媛，並進行公司變更登記。
第八屆第十八次董事會	104.05.08	1.通過派任子公司新東陽營造股份有限公司之董事案。
第八屆第十七次董事會	104.03.12	1.通過103年度營業報告書及財務報表。 2.通過103年度盈餘分配案。 3.通過修訂取得或處分資產處理程序。 4.通過修訂資金貸與他人作業程序。 5.通過修訂股東會議事規則。 6.通過修訂董事及監察人選任程序。 7.通過修訂誠信經營作業程序及行為指南。 8.通過修訂道德行為準則。 9.通過提請股東會補選第八屆監察人一席。 10.通過召開10年股東常會及股東提案權受理期間等事宜。 11.通過103年度內部控制制度聲明書。 12.配合財務報告簽證之會計師事務所內部人員輪調，自104年度起，更換財務報表簽證會計師。
第八屆第十六次董事會	103.12.24	1.通過追認於103年12月24日終止本公司有價證券櫃檯買賣，並於同日上市買賣。 2.通過104年度營運計畫暨104年度預算案。 3.通過104年度內部稽核計畫案。 4.通過修訂內部控制制度及內部稽核制度案。
第八屆第十五次董事會	103.11.10	本公司103年第三季合併財務季報告案。

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
第八屆第十四次董事會	103.09.26	1.通過重編 102 年度個體財務報告。 2.通過更正 102 年第一季~103 年第二季之合併財務報告。 3.通過更正申請股票上市用之 103 年第三季~第四季財務預測。
第八屆第十三次董事會	103.08.08	通過解除經理人競業禁止之限制
第八屆第十二次董事會	103.06.11	1.通過向臺灣證券交易所股份有限公司申請股票上市。 2.通過 102 年第二季~103 年第一季內控專審之內部控制制度聲明書。 3.通過申請股票上市用之 103 年第二季~第四季財務預測。
第八屆第十一次董事會	103.5.12	1.通過改派轉投資公司 GREAT HARBOR LIMITED (SAMOA)之董事案。 2.通過經理人晉升案。 3.訂定『風險管理及危機處理作業原則』案。
第八屆第十次董事會	103.4.28	1.解除新任董事競業禁止之限制。 2.通過改派子公司昇陽置地股份有限公司及昇陽國際置地股份有限公司之董事案。 3.訂定自 103 年度起之員工分紅及董監酬勞之盈餘提撥率事宜。 4.修訂『公司章程』案。 5.修訂『股東會議事規則案』。 6.修訂『董事會議事規範』案。 7.訂定『誠信經營作業程序』案。 8.訂定『監察人之職權範疇規則』案。 9.修訂『董事及監察人選任程序』案。 10.訂定『公司治理守則』案。 11.訂定『企業社會責任實務守則』案。 12.增加 103 年股東常會議案。
第八屆第九次董事會	103.3.18	參與台北市中山堂旁精華土地標售案。
第八屆第八次董事會	103.3.10	1.陳核 102 年度營業報告書及財務報表。 2.陳核 102 年度虧損撥補案。 3.修訂公司章程。 4.修訂取得或處分資產處理程序。 5.提請股東會補選第八屆監察人一席。 6.召開 103 年股東常會及股東提案權受理期間等事宜。 7.修訂組織架構，並配合調整人事及修訂相關之內部控制制度。 8.通過財務處之人事及職務異動案。 9.通過經理人晉升案。
第八屆第七次董事會	103.1.20	103 年度營運計畫暨 103 年度預算案。

(十二)最近年度(103年)及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

(十三)最近年度(103年)及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總

104年5月20日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管 財務主管	吳敏賢	102年3月21日	103年3月10日	退休。遺缺由葉玉娟資深經理接任。

#### 五、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖	池世欽	103年1月1日至103年12月31日	無

#### 會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000千元				
2	2,000千元(含)~4,000千元		✓	✓	
3	4,000千元(含)~6,000千元				
4	6,000千元(含)~8,000千元				✓
5	8,000千元(含)~10,000千元				
6	10,000千元(含)以上				

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費				小計
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	
安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖 池世欽	3,550	0	0	0	2,723	2,723
會計師查核期間是否涵蓋完整會計年度：是 查核期間：103年1月1日至103年12月31日 非審計服務內容：上市專案2,610仟元及合併所得計算諮詢費113仟元。							

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形。

六、更換會計師資訊(最近二年度及其期後期間)

(一)關於前任會計師

更換日期	103年3月10日	104年3月12日	
更換原因及說明	配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員輪調，自103年度起之簽證會計師由簡蒂暖會計師及陳宗哲會計師變更為簡蒂暖會計師及池世欽會計師。	配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員輪調，自104年度第一季起之簽證會計師由簡蒂暖會計師及池世欽會計師變更為曾國禔會計師及池世欽會計師。	
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任	不適用	不適用
	不再接受(繼續)委任	不適用	不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	無		
其他揭露事項	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所	
會計師姓名	簡蒂暖、池世欽	曾國禔、池世欽
委任之日期	103年3月10日	104年3月12日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無	
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無	

(三)前任會計師對公開發行公司年報編製準則第十條第五款第一目及第二目第三點事項之復函：不適用。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無此情形。



八、最近年度(103年)及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	103 年度		104 年截至5月20日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	麥寬成	0	0	0	0
董 事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：簡伯殷	0	0	0	0
董 事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：吳敏賢 <sup>(註1)</sup>	0	0	0	0
董 事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：麥修璋 <sup>(註1)</sup>	0	0	0	0
獨立董事	于俊明	0	0	0	0
獨立董事	黃其光	0	0	0	0
監 察 人	曾令雄	210,000	0	0	0
監 察 人	許全隆	150,000	0	0	0
監 察 人	麥修仁 <sup>(註2)</sup>	0	0	0	0
監 察 人	吳淑媛 <sup>(註3)</sup>	0	0	0	0
總經理	簡伯殷	0	0	0	0
副總經理	謝志長	0	0	0	0
副總經理	魏岱霖	0	0	0	0
協 理	蕭榮濱	0	0	0	0
協 理	麥修璋	0	0	0	0
協 理	葉玉娟 <sup>(註4)</sup>	0	0	0	0
協 理	吳敏賢 <sup>(註4)</sup>	0	0	0	0
大股東	成陽投資企業(股)公司	0	0	0	0
大股東	上陽投資(股)公司	0	0	0	0
大股東	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0

- 註 1：鼎陽投資(股)公司於 103 年 3 月 11 日改派法人董事代表人為麥修璋，原代表人吳敏賢卸任。故吳敏賢之 103 年增減股數係統計至改派之日止，麥修璋之 103 年增減股數係統計自改派之日起之統計資料。
- 註 2：監察人麥修仁於 103 年 6 月 10 日辭任。故其 103 年增減股數係統計至辭任之日止。
- 註 3：監察人吳淑媛係於 103 年 6 月 11 日股東會當選，故其 103 年增減股數係統計自當選之日起之統計資料。
- 註 4：協理葉玉娟於 103 年 3 月 10 日接任會計及財務主管，原會計及財務主管吳敏賢退休卸任。故葉玉娟之 103 年增減股數係統計自就任之日起之統計資料，吳敏賢之 103 年增減股數係統計至 103 年 3 月 10 日止之統計資料。

(二)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無股權移轉關係人之情形。

(三)股權質押之相對人為關係人之資訊：無股權質押之情形。

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

單位：股；104年4月14日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係名稱(或姓名)	備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例		
成陽投資企業股份有限公司	41,303,941	11.72%	-	-	0	-	上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司 麥寬成	無
代表人：麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第41頁)	無
上陽投資股份有限公司	41,234,312	11.70%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司 麥寬成	無
代表人：麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第41頁)	無
鼎陽投資股份有限公司	40,738,478	11.56%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司 麥寬成	無
代表人：麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第41頁)	無

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係	備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例		
興陽投資股份有限公司	30,856,309	8.76%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司 麥寬成 董事長為同一人	無
代表人：麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 41 頁)	無
實陽建設股份有限公司	25,855,653	7.34%	-	-	0	-	鼎陽建設股份有限公司	無
代表人：謝國土	0	0	0	0	0	0	無	無
元上股份有限公司	25,172,005	7.14%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司 麥寬成 董事長為同一人	無
代表人：麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 41 頁)	無
鼎陽建設股份有限公司	21,993,819	6.24%	-	-	0	-	實陽建設股份有限公司	無
代表人：謝國土	0	0	0	0	0	0	無	無

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係	備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例		
新東陽房屋仲介股份有限公司	12,192,903	3.46%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 麥寬成	董事長為同一人
代表人：麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 41 頁)	董事長
麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	擔任董事長之公司
李世聰	9,193,424	2.61%	-	-	-	-	無	-

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

單位：股；104年5月20日

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及 直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新東陽營造(股)公司	11,357,999	70.11%	1,187,148	7.33%	12,545,147	77.44%
昇陽置地(股)公司	7,000,000	100.00%	0	0.00%	7,000,000	100.00%
昇陽國際置地(股)公司	18,000,000	100.00%	0	0.00%	18,000,000	100.00%
統富開發建設(股)公司	2,000,000	20.00%	0	0.00%	2,000,000	20.00%
MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.)	2,160	60.00%	0	0.00%	2,160	60.00%
Great Harbor Limited (SAMOA)	16,320	51.00%	0	0.00%	16,320	51.00%
上陽建設(股)公司(註1)	0	0.00%	125,000	50.00%	125,000	50.00%
成都漢飛房地產開發有 限公司(註2)	0	0.00%	-	100.00%	-	100.00%
成都盛陽房地產開發有 限公司(註3)	0	0.00%	-	100.00%	-	100.00%

註：係公司採用權益法之投資。

註1：係本公司之子公司新東陽營造(股)公司持股比例50%之子公司，投資金額為1,250仟元，股數為125仟股。

註2：係本公司之投資公司MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.)投資比例100%之子公司，投資金額為USD33,000仟元。該公司係有限公司組織型態。

註3：係本公司之子公司Great Harbor Limited (SAMOA)投資比例100%之子公司，投資金額為USD49,000仟元。該公司係有限公司組織型態。

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源

單位：新臺幣仟元、仟股；104年5月20日

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註			
		股數	金額	股數	金額	股本來源		以現金以外之財產抵充股款者	其他
						現金增資	盈餘轉增資		
82.3	10	500	5,000	500	5,000	5,000	0	0	-
91.6	10	25,000	250,000	10,000	100,000	70,000	25,000	0	經授商字第09101310080號函
92.6	10	25,000	250,000	14,093	140,930	0	40,930	0	台財政一字第092011642號函
93.7	10	25,000	250,000	18,488	184,880	0	43,950	0	金管證一字第0930132053號函
94.8	10	25,000	250,000	21,861	218,612	0	33,732	0	金管證一字第0940123606號函
95.8	10	25,000	250,000	23,154	231,543	0	12,931	0	金管證一字第0950130637號函
96.11	12	60,000	600,000	83,154	831,543	600,000	0	0	<b>私募</b> 金管證發字第1000017419號函
101.4	13.8	150,000	1,500,000	123,154	1,231,543	400,000	0	0	金管證發字第1000065162號函
102.3	10	500,000	5,000,000	302,314	3,023,143	0	0	1,791,600	金管證發字第1010060567號函 合併增資
102.12	25	500,000	5,000,000	352,154	3,523,143	500,000	0	0	金管證發字第1020044183號函

104年5月20日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	352,314,309股	147,685,691股	500,000,000股	流通在外股份為上市公司股票

註：本公司無以總括申報制度募集發行有價證券之情形。

#### (二)股東結構

單位：戶、股；104年4月14日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數(人)	0	0	28	4,561	22	4,611
持有股數(股)	0	0	244,997,845	104,141,324	3,175,140	352,314,309
持股比例(%)	0%	0%	69.54%	29.56%	0.90%	100.00%

### (三) 股權分散情形

單位：人、股；104年4月14日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	596	129,481	0.04%
1,000 至 5,000	2,607	5,372,248	1.52%
5,001 至 10,000	528	4,348,493	1.23%
10,001 至 15,000	187	2,420,210	0.69%
15,001 至 20,000	146	2,690,118	0.76%
20,001 至 30,000	153	3,933,894	1.12%
30,001 至 50,000	136	5,402,703	1.54%
50,001 至 100,000	117	8,414,252	2.39%
100,001 至 200,000	60	8,363,707	2.37%
200,001 至 400,000	38	10,394,084	2.95%
400,001 至 600,000	11	5,492,482	1.56%
600,001 至 800,000	6	4,208,612	1.19%
800,001 至 1,000,000	2	1,863,741	0.53%
1,000,001 以上	24	289,280,284	82.11%
合計	4,611	352,314,309	100.00%

註：截至年報刊印日止，本公司尚未發行特別股。

### (四) 主要股東名單

單位：股；104年4月14日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
成陽投資企業股份有限公司		41,303,941	11.72%
上陽投資股份有限公司		41,234,312	11.70%
鼎陽投資股份有限公司		40,738,478	11.56%
興陽投資股份有限公司		30,856,309	8.76%
實陽建設股份有限公司		25,855,653	7.34%
元上股份有限公司		25,172,005	7.14%
鼎陽建設股份有限公司		21,993,819	6.24%

註：係列明持股比例達5%以上或股權比例佔前10名之股東。



## (五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元、仟股

項 目		年 度		102 年度	103 年度	104 年度截至 104 年 5 月 20 日(註2)
		最 高	最 低	平 均	分 配 前	分 配 後
每股市價	最 高			36.30	29.30	20.06
	最 低			21.00	17.05	17.70
	平 均			28.74	25.32	18.97
每股淨值	分 配 前			12.56	16.74	16.59
	分 配 後			12.56	15.74	15.59
每股盈餘	加 權 平 均 股 數			285,326	352,314	352,314
	基 本 每 股 盈 餘	調 整 前		6.33	4.02	(0.12)
		調 整 後		6.33	4.01	不適用
每股股利	現 金 股 利			0	0 <sup>(註1)</sup>	不適用
	無 償 配 股	盈 餘 配 股		0	0 <sup>(註1)</sup>	不適用
		資 本 公 積 配 股		0	0 <sup>(註1)</sup>	不適用
	累 積 未 付 股 利			0	0 <sup>(註1)</sup>	不適用
投資報酬分析	本 益 比 ( 註 3 )			4.54	5.27	不適用
	本 利 比 ( 註 3 )			不適用	不適用	不適用
	現 金 股 利 殖 利 率 % ( 註 3 )			不適用	不適用	不適用

註 1：103 年盈餘分配案業經 104 年 3 月 12 日董事會決議通過，尚待股東會議決通過。

註 2：104 年度每股淨值及每股盈餘係 104 年第 1 季經會計師核閱之資料；其餘欄位係截至年報刊印日止之當年度資料。

註 3：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

## (六)公司股利政策及執行狀況

## 1. 公司章程所訂之股利政策：

本公司現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分派議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，得優先保留所需資金嗣以後年度有充足資金時再行分派。

由董事會就累積可分配盈餘提撥適當數額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。分配盈餘時，員工紅利不低於百分之二；董事、監察人酬勞，不高於百分之三；其餘全部分派股東紅利，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

2. 本次股東會擬議股利分配情形：

本公司 103 年度盈餘分派案，業經 104 年 3 月 12 日董事會擬定，每股擬配發現金股利 1 元，合計 352,314,309 元，俟 104 年股東常會決議通過後，依相關規定辦理。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 103 年度並無無償配股，故不適用。

(八) 員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

本公司每年決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有餘額應依法提列百分之十為法定盈餘公積，並依主管機關規定提列特別盈餘公積；再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數及當年度未分配盈餘調整數，為累積可分配盈餘，由董事會提撥適當數額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。分配盈餘時，員工紅利不低於百分之二；董事、監察人酬勞，不高於百分之三；其餘全部分派股東紅利，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

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

無差異。103 年度盈餘分配案，業經 104 年 3 月 12 日董事會擬定，惟本案尚待 104 年股東常會決議通過。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅資訊

單位：新臺幣仟元

項目	103 年度
董監事酬勞金額	7,000 元
員工現金紅利金額	27,000 元
員工股票紅利金額	0 元
擬議配發員工股票紅利金額占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例	不適用
考慮擬議配發員工紅利及董監事酬勞後之設算每股盈餘	4.01 元

註 1：103 年盈餘分配案業經 104 年 3 月 12 日董事會決議通過，尚待股東會議決通過。

註 2：本公司 103 年度估列董監事酬勞費用 7,000 仟元，員工紅利費用 27,000 仟元，上表擬配發金額，俟股東會決議實際配發金額後，與帳列數之差異視為會計估計變動，列為 104 年度之損益。

4.前一年度(102 年度)員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形

單位：股；新臺幣元

項目說明		102 年度虧損撥補議案		
		103 年 3 月 10 日 董事會決議配發	103 年 6 月 11 日 股東會實際配發	差異數及 差異原因
員工股票股利	配發總金額	0	0	無差異
	配發總股數	0	0	無差異
	佔盈餘轉增 資之比例	不適用	不適用	不適用
員工現金股利金額		0	0	無差異
董監事酬勞金額		0	0	無差異
考慮配發員工紅利及董監事酬勞後之設算稅每股盈餘：6.05 元				

註 1：102 年虧損撥補案業經 103 年 6 月 11 日股東常會決議通過。

註 2：本公司 102 年度未估列董監事酬勞費用及員工紅利費用。

(九)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計劃執行情形

(一)、計劃內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者，應詳細說明前開各次發行或私募有價證券計畫內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入本會指定資訊申報網站之日期。

本公司截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券皆已完成且計畫效益已顯現。

(二)、執行情形

就前款之各次計畫之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較，如執行進度或效益未達預計目標者，應具體說明其原因、對股東權益之影響及改進計畫。

不適用。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### 1.所營業務之主要內容、目前之商品項目及營業比重

業務主要內容	目前之商品項目	103年銷售金額 (仟元)	營業比重
住宅及大樓開發業務	出售房屋收入	4,027,031	77.93%
土木建築工程承攬業等	營建收入	1,128,235	21.83%
住宅及大樓租售業務	租金收入等	12,411	0.24%
合計		5,167,677	100.00%

##### 2.計劃開發之新產品項目或服務

本公司將精選個案採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性，建立公司品牌及知名度。

#### (二)產業概況

##### 1.產業現況與發展

###### (1).產業現況

民國89年1月政府施行「振興房地產景氣措施」，陸續推出優惠房貸措施、土地增值稅減半徵收政策，在低房價、低利率、低土增稅「三低」環境構成極大之誘因下，住宅供需已漸趨平衡。自91年7月景氣對策訊號一反過去12個月來衰退趨勢，加權股價指數也大幅上升，總體經濟復甦趨勢相當明顯，加上自89年起陸續開辦並已累積近一兆元之優惠購屋貸款，對於房地產景氣的復甦具有相當正面效應。

92年度房地產市場也在不動產證券化條例三讀通過後、政府增撥2,800億優惠利率房貸、土地增值稅減半徵收延長一年等重大利多下，不動產價格開始上漲，使得業者推案意願增強，也致使91年~93年度核發建築物建造執照總樓地板面積持續呈現正成長，而後隨著推案持續完工，精華地段土地愈見取得不易情形下，94~95年度核發建造執照之案件數及總樓地板面積減少，96年因房市續漲已4年、北市購屋所得比近10倍，房價有高處不勝寒之感，且在利率持續升高、銀行貸款條件轉趨嚴謹下，使得建造執照之案件數及總樓地板面積持續減少，而97年受全球金融海嘯影響，房價及成交量均呈現下滑趨勢，惟在央行持續降息下、政府增撥2,000億優惠利率房貸及推出青年安心成家住宅補貼、調降遺贈稅率致使海外資金回流以及開放陸資來台投資房地產等利多因素下，98~99年度之房地產市場已逐步增溫熱絡，政府雖於100

年及101年實施特種貨物及勞務稅條例、選擇性信用管制等平抑房價措施，惟在目前利率水準仍低且經濟成長率已脫離谷底的情況下，房市未受到重大影響，101年全球經濟受歐債危機持續蔓延擴大，美國復甦力道疲弱，中國大陸等新興經濟體成長動能放緩等因素影響，國際機構不斷下修全球成長預測，為因應國際大環境變化，及提振國內產業競爭力，102年行政院經濟建設委員會實施國家發展計畫(102至105年)暨102年國家發展計畫，政府將加速國內經濟結構調整，政策重點包括強化內需對經濟成長貢獻，持續落實執行愛臺12項建設，並推動「經濟動能推升方案」，「加強推動臺商回臺投資方案」，激勵民間投資，提振民間消費信心，並拓展新興市場，發揮強化內需與擴增出口效益，預計房市仍可穩定發展。

歷年建築物建造執照統計

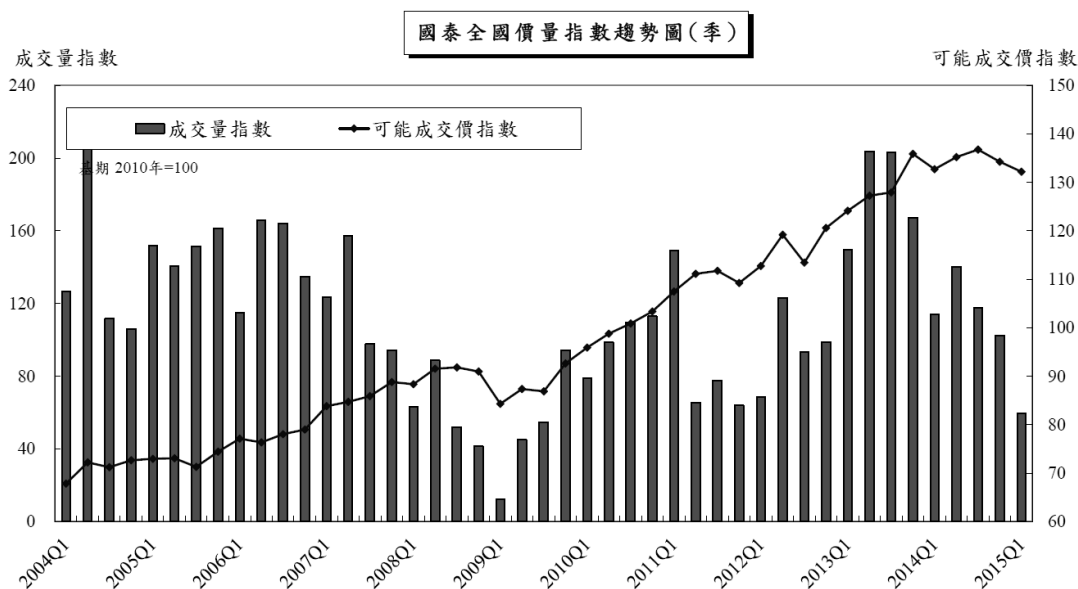
年別	件數(件)	較上年增減率(%)	總樓地板面積 (千平方公尺)	較上年增減率(%)
民國 89 年	29,493	-	34,987	-
90 年	22,175	(24.81)	21,630	(38.18)
91 年	25,282	14.01	23,079	6.70
92 年	34,468	36.33	28,356	22.86
93 年	45,934	33.27	42,497	49.87
94 年	43,805	(4.63)	43,200	1.65
95 年	35,184	(19.68)	36,664	(15.13)
96 年	31,704	(9.89)	34,732	(5.27)
97 年	19,484	(38.54)	26,166	(24.66)
98 年	20,517	5.30	19,916	(23.89)
99 年	29,696	44.74	31,174	56.53
100 年	33,161	11.67	34,148	9.54
101 年	31,237	(5.80)	32,883	(3.70)
102 年	33,531	7.34	39,760	20.91
103 年	31,994	(4.58)	38,634	(2.83)

資料來源：內政部營建署

綜上所述，國內房地產景氣至目前為止，已連續多年呈現多頭走勢。惟近年台北市與新北市房價持續飆漲之主要原因在於低利率與與游資氾濫，其中尤以97年金融海嘯後，龐大之國際資金大量流向亞洲新興國家、遺贈稅大幅降至10%所導引海外陸續匯回之資金、以及臺商挾帶港資、陸資不斷湧進股市、房市之投機炒作最受矚目。為穩定房市，央行於99年3月開始採取緩和

升息政策及「選擇性信用管制」，惟執行效果不佳。政府遂於100年推出「奢侈稅」(俗稱奢侈稅)政策，仿照香港與新加坡對於短期投機炒作課徵高額之交易行為稅，期逐漸導引房市朝「軟著陸」方向發展。並於101年持續房價調控政策、緊縮房地產銀行放款及施行實價登錄制度等，全台房市景氣頓時由熱絡轉趨保守，102年政府實施國家發展計畫，厚植經濟成長潛能，房市發展仍屬平穩。

展望104年市場趨勢，在國內政局受執政黨地方選舉大敗的影響、總體經濟部分則有升息陰影、台幣貶值與稅改方案的壓力。雖然有這些利空因素，但預期整體國民所得有較佳表現，資金部分則有歐洲與日本可能跟進量化寬鬆。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較從價量持續微跌格局出發，但整體政經環境所充斥動盪不安的氣氛，仍可能衝擊市況，程度視政策發酵程度而定。惟本公司經營之大台北地區在就業人口持續增加及各項大眾運輸系統陸續完備影響下，長期觀之需求仍將呈穩定成長，本公司對未來大台北地區房地產景氣趨勢，抱持審慎樂觀態度。



資料來源：104年第一季國泰房地產指數

## (2).未來發展

由於建設業素來有「火車頭工業」之稱，因此未來成長性與總體經濟環境、國民所得、政府法令政策及人口數等息息相關，因此其未來發展大致上可以經濟環境、社會人口及政府法令三方面來探討：

### A.經濟環境

依據行政院主計總處於104年2月16日及4月30日公布之「國民所得統計及預測經濟成長」(詳下表)報告中指出：台灣98年受金融海嘯影響，經濟成長率為(1.57)%，惟99年台灣已走出全球金融海嘯陰霾，民間消費及投資金額逐漸復甦，99年度經濟成長率高達10.63%，101年及102年度經濟成長率分別為2.06%及2.23%，103年及預估104年度經濟成長率分別為3.74%及3.78%，顯示整體經濟環境呈現穩健成長之態勢。

國內生產毛額與經濟成長率

年(季)別	實質 GDP 金額 (以 100 年為參考年之連鎖值)	經濟成長率
	未經季節調整(新臺幣百萬元)	對上年同期(yoy)
96 年	12,572,550	6.52
97 年	12,661,079	0.70
98 年	12,462,729	(1.57)
99 年	13,787,642	10.63
100 年	14,312,200	3.80
101 年	14,607,569	2.06
102 年	14,933,673	2.23
103 年(p)	15,492,144	3.74
104 年(f)	16,077,399	3.78
第 1 季(a)	3,757,791	3.46
第 2 季(f)	3,961,299	3.93
第 3 季(f)	4,128,169	3.76
第 4 季(f)	4,228,553	3.90

資料來源：行政院主計處

註：(p)表初步統計數，(f)表預測數，(a)表概估統計數，

## B.社會因素

依內政部統計月報資料(詳下表)顯示，90年台灣地區人口總數約為22,406千人，至104年截至4月人口總數成長達23,452千人。台灣地區地狹人稠，土地資源有限，基於人口的自然成長對房地產的需求增加是可預期的。台灣社會型態由農業社會轉變為工商社會，家庭結構亦由農村時期的大家庭逐漸轉變為小家庭，致使家庭戶數由90年的6,802仟戶上升至104年截至4月的8,410仟戶，故人口增加及戶數結構上的改變所引起之房屋基本需求仍將繼續存在。長期看來，隨著國民所得逐年提昇，消費習性逐漸改變，高品質的生活環境成為現代人追求的目標，基於追求更好居住空間品質的生活型態，將促使購屋、換屋的情況持續，也將為建設業帶來長期且穩定發展的空間。

台灣地區人口、戶籍統計數

年度	人口數 (千人)	人口增加率 (%)	戶籍數 (仟戶)	戶籍數 增加率(%)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
90	22,406	5.79	6,802	1.80	619
91	22,521	0.51	6,925	1.81	622
92	22,605	0.37	7,047	1.76	625
93	22,689	0.37	7,180	1.89	627
94	22,770	0.36	7,293	1.57	629
95	22,877	0.47	7,395	1.40	632
96	22,958	0.35	7,512	1.58	634
97	23,037	0.34	7,656	1.92	637
98	23,120	0.36	7,806	1.96	639
99	23,162	0.18	7,937	1.68	640
100	23,225	0.27	8,058	1.52	642
101	23,316	0.39	8,186	1.60	644
102	23,374	0.25	8,286	1.22	646
103	23,434	0.26	8,383	1.16	647
104 截至4月	23,452	0.30 (較上年1-4月增減)	8,410	1.22 (較上年1-4月增減)	648

資料來源：戶政司



## C.政府政策

在兩岸政策朝向開放的腳步，其中包括開放觀光、三通直航、引導台商在大陸資金回流、開放陸資投資台灣不動產等政策，再加上中央銀行將利率維持在低檔、政府推出青年安心成家住宅補貼、平價國宅等政策，行政院經濟建設委員會實施國家發展計畫(102至105年)暨102年國家發展計畫，激勵民間投資，提振民間消費信心，對於刺激台灣內需消費市場，與活絡房地產交易相對有利。

而房地產所推出之產品必須符合市場每一個經濟發展環境階段調整，因此未來發展趨勢如下所述：

### a.產品趨向多元化、精緻化及人性化

市場主要產品除住宅大樓外，商業大樓、廠辦大樓、休閒住宅、銀髮住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品應運而生，將可滿足不同階層客戶之需求，且未來隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求不再僅著重實用性，轉而對居住環境、地區生活機能、外觀的設計、格局、建材設備品質等方面日趨講究，因此，未來產品的規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。

### b.社區整體規劃設計

未來新建之社區應著重於生活機能的完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境的需求。

### c.住宅興建郊區化

由於都會區人口已趨於飽和，加上政府積極推動各項都市計劃及交通建設，再者，因都市土地之取得不易、房價昂貴，以致建商紛紛向郊區發展。

### d.住宅安全需求提高

受到林肯大郡崩塌事件及社會治安狀況之敗壞，使消費者對住家結構設計的安全性及管理保全等軟硬體規劃之要求日益提高，此亦成為消費者特別注意之購屋原則。

### e.建築品牌制度的落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質的要求亦日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化，因此建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務的垂直服務網路，建立消費者心目中的品牌意識，將成為個案暢銷保證。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

建築投資業素有火車頭工業之稱，其上游產業涵蓋各種建材供應產業，下游包括購屋之個人與公司行號，另外有房屋代銷公司、代書業、建築經理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系，其與上下游產業之關聯圖如下：



在整個體系中，建設公司實係居於協調整合之地位，其與各產業兼具有相輔相成、相互依存之關係，建設公司自土地所有者處取得土地，再向金融機構辦理貸款，然後委託建築師規劃及營造公司施工興建，而後透過代銷公司銷售或與購屋者直接進行銷售。

## 3. 產品之發展趨勢及競爭情形

104年度在九合一選舉多數新地方首長上任後展開，且多強調大量興辦社會住宅，加上大巨蛋、桃園航空城、台灣塔...等各地區原定重大建設開發案，陸續出現可能停止或變更的衝擊；同時房地合一實價課稅政策規劃前後出現先輕後重的改變，致使市場悲觀預期不易改變。整體而言，本季市況屬於相當冷清結構，六大都會區的成交量均減少，議價空間均擴大，推案量與銷售率則有五個都會區呈現衰退。後市的發展仍偏向預期反轉結構，不動產所得稅修法結果、台北市房屋稅調升的預期衝擊，以及金融機構對不動產放款的態度，將成為影響後市的重大變數。

對於未來房地產景氣評估，本公司抱持審慎心態，以積極行動開發優質個案。土地開發政策仍將以大台北都會區優質地段作為開發的首要標的，並以政府土地開發招標案(含公辦都更、設定地上權、BOT等)、聯合開發，或參與市地重劃、區段徵收及都市計畫變更等多元化方式開發土地，長期目標則考慮大台北

地區完整區塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加，而都更個案開發難度增高，除將開發範圍擴展至大台北以外之區域，更進一步向中南部發展密集之都會區擴展，大陸房地產投資則以中西部二、三線城市為基礎，以掌握中國中西部房地產快速發展時機，期以多元化開發方式進行，儲備足夠案源。

### (三)技術及研發概況

#### 1.最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：

由於建設業不似一般之製造業，特別是高科技產業較須新產品之研發與設計，故最近年度並無研發費用之支出。

#### 2.開發成功之技術或產品：

引進獨特的 SI 工法技術，Skeleton&Infill 結構體與內裝修系統採分離設計，同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性。

### (四)長、短期業務發展計劃

#### 1.短期業務發展計劃

- (1).考量本公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展仍以投資興建出售大台北地區之中小型個案為主。
- (2).注意政經局勢及房地產景氣變化，確實掌握市場資訊，作為產品定位及行銷策略之依據。
- (3).控制營建個案成本及興建品質。
- (4).建立客戶服務及產品售後服務。

#### 2.長期業務發展計劃

- (1).面對台北市可供建築開發土地漸難取得，本公司將採取靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣或相關不良債權資產等投資標的進行評估與開發，並積極佈局大台北地區都市更新案精選個案。
- (2).將開發範圍擴展至大台北以外之區域，更進一步向中南部發展密集之都會區擴展。
- (3).大陸房地產投資則以中西部二、三線城市為基礎，以掌握中國中西部房地產快速發展時機，期以多元化開發方式進行。
- (4).營建工程管理除要求提升品質、降低成本外，並將持續研究採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，增加本公司產品競爭力，建立品牌知名度。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1.主要產品之銷售區域：主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣

推案年度	案名	產品類型	銷售地區
103 年	昇陽之冠 昇陽麗石 昇陽寓見	住宅大樓	新北市中和區 台北市北投區 新北市板橋區
104 年預計	昇陽之冠 昇陽寓見 和平西路案	住宅大樓	新北市中和區 新北市板橋區 台北市中正區

#### 2.市場佔有率

本公司 103 年主要推案地點在台北市「昇陽麗石」及新北市「昇陽之冠」、「昇陽寓見」，以國泰建設公司台灣房地產研究中心發布之 103 年台北市推案量 2,078 億元及新北市推案量 4,575 億元，概估本公司市場佔有率低於 1%。

另外由於房地產具有地域性及不可移動性，產品規劃內容亦具特殊性，故與一般產業之競爭情形不相同，大部分為區域內彼此個案之競爭。本公司主要推案產品為住宅大樓，推案地點以大台北地區為主，其競爭對手包括基泰建設、亞昕建設及達麗建設等在大台北地區推案之公司，根據中華徵信所出版的 102 年度台灣地區 5000 大型企業排名，建築投資業排名，依序排名為 13 名、24 名、27 名及昇陽建設為 84 名，本公司於 102 年 3 月吸收合併原昇陽建設企業股份有限公司，其良好的品牌形象深耕大台北地區，客戶均為北市質優客戶，並由於建築規劃及施工品質之嚴謹，早已深獲客戶信賴與肯定，亦形成客戶始終追隨公司建案購買的普遍現象，推出個案之區域頗能符合當地繁榮發展之趨勢，合併後可擴展營運規模，藉以提升市場佔有率。

### 3.市場未來之供需狀況與成長性

#### (1).供給面

自民國 91 年下半年起隨全球經濟景氣復甦，房地產市場供給量隨之呈現大幅增加之情形，由營建署發布之台灣地區歷年住宅核發建造執照與使用執照件數資料可知，建造執照發放件數於 90 年度衰退至谷底約 2 萬 2 仟件，自 91 年度開始逐年增加，至 93 年最高達 4 萬 5 仟件，94 年開始則略有下降，97 年則受全球金融海嘯影響減少至 1 萬 9 仟多件，金融海嘯後隨著景氣的復甦，建造執照發放件數於 102 年度增加至約 3 萬 3 仟多件；103 年度建造執照發放件數及總樓地板面積分別為 31,994 件及 38,634 千平方公尺，較 102 年同期分別衰退 4.58%及 2.83%。

根據國泰房地產指數新聞稿研究資料顯示，103 年度全國推案金額與可銷戶數分別為 13,612 億元、76,940 戶，較 102 年度之 14,427 億元、82,393 戶分別衰退 5.65%、6.62%，104 年第一季全國推案金額與可銷戶數分別為 2,058 億元、11,907 戶，較 103 年度同期之 3,151 億元、15,888 戶分別衰退 35%、29%。100 年度推出「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)政策，頓時房地產市場由賣方市場轉為買方市場，為求更合理之價格，潛在買家遞延購置房屋的時點，因此建商推案策略趨於保守觀望態度，101 年歐債危機擴大，國際金融動盪，世界整體經濟成長力道疲弱，國內持續房價調控政策，緊縮房地產銀行貸款及施行實價登錄制度，全台房市景氣仍趨保守，102 年在利空方面有經濟衰退與政策壓抑，利多方面則有資金氾濫與重劃開發題材，由結果來看，多方小勝一籌，全國推案呈現緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤昇格局，103 年在房屋稅條例修訂提高囤屋者稅率、央行擴大豪宅與第二屋貸款成數管制、財政部宣布制訂房地合一實價課稅制度，以及縣市首長選舉、有關中國大陸、新加坡等亞洲國家房市出現反轉訊息，致市場上觀望與延後購屋氣氛相對明顯。

102 年度、103 年度及 104 年第一季各季推案狀況

年度 項目	102 年度					103 年度					104 年
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季
個案數(件)	252	310	313	304	1,179	285	345	322	261	1,213	224
總可銷戶數 (戶)	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393	15,888	21,107	22,184	17,761	76,940	11,907
總可銷金額 (新臺幣億元)	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427	3,151	3,891	3,692	2,878	13,612	2,058

資料來源：102 年度、103 年度及 104 年第一季各季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學台灣房地產研究中心)

#### (2).需求面

- a. 因民國 91 年 331 地震事件使建築物安全性之考量再度重獲重視，加強磚造、鋼筋及混凝土造之房屋耐震度已不符安全需求，故市場上未能符合

新耐震標準者，已逐漸為市場所淘汰，故預計未來不動產市場改建或換屋需求將會增加。

- b.在國內政治情勢穩定且預期未來政策開放將使經濟復甦情況下，未來整體經濟發展前景可期，企業所得及國民所得可望提升，未來對於高品質之住宅及辦公大樓之需求持續增加，將可帶動建商推案之意願。
- c.台北捷運便捷的交通網路，將有效縮短市區與市郊之距離，大幅提昇客戶市郊購屋之意願，如近年捷運板南線通車至永寧站後，帶動板橋、土城房屋之買氣，另淡水也因規劃中之捷運網路將延伸至淡海新市鎮，致使淡海新市鎮出現大型開發案。而在目前政經局勢下，未來國民所得可望成長，也將使國民對居住品質的要求隨之提升，故換屋需求也將湧現，且選購區域也因交通便捷而逐漸往郊區風景雅緻地區發展。

綜上所述分析，在國內政經情勢穩定及景氣回升可期等有利因素影響下，預計自住型、置產投資型與換屋型購屋者之需求將陸續增加，故就中長期而言，將有助房地產市場之供需漸趨平衡。

#### 4.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

##### (1).公司之競爭利基

###### A.專業的經營團隊

本公司從推出第一個案件至今，每一棟建物的規劃及建造都是經過慎密的研究及詳實要求品質的成果，而且是以「自己要住」的心態來從事建築，專業人員充分發揮所長討論再三後，方決定出各項人性化的規劃。而在配合廠商的抉擇上，專業及品質是基本的要求，故能提供完美的建物予客戶。

###### B.前瞻之土地開發

本公司規劃部門具有豐富的土地資訊，訓練體系健全，因此規劃人員之地政法務知識完整，同時具備良好的溝通協調能力與地段發展潛力之分析能力，因此能事先洞燭具增值潛力之地段並與地主合建開發，另外針對不動產買賣或相關不良債權資產等投資標的進行評估與開發，對於早已一地難求之大台北地區優質地段，更能較其他同業更充分掌握土地來源。

###### C.成功的產品定位

本公司進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並進行產品藍海策略，引進獨特的SI工法技術，Skeleton & Infill結構體與內裝修系統採分離設計，同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性。

## (2).發展遠景之有利、不利因素與因應對策

### A.未來發展之有利因素

#### (a).房地產具有保值、投資的功能

建築房屋首要取得土地，而土地具有不可移動性及不可替代性，由於台灣地區地小人稠，使土地更具稀有性，加上人口日增，土地需求增加，造成土地取得愈趨困難，房地產不但不易貶值，反會因都會環境的改變而增值，且在國人「有土斯有財」觀念及預期物價上漲心理下，房地產仍為一般人投資及保值工具。

#### (b).政府推動經濟方案及重大建設，以提振國內經濟

政府為積極改善國內經濟環境，加強國際競爭力，正藉由多項重大經濟方案之推動，及具體行政措施之施行，達成促進民間投資，這些經濟方案包括「振興經濟方案」等；此外政府並積極推動建設，如快速鐵路及多筆土地開發案件，相對會提供許多營建機會，帶動各項產業，以促進經濟景氣發展，並刺激房地產市場景氣。

#### (c).大台北地區積極推動重大之公共建設

台北都會區為台灣地區之經濟、社會、政治、文化等首善之區，目前在大台北都會區進行多項大型建設工程，而這些大型建設工程對大台北地區之空間結構衝擊或經濟發展均將產生巨大之正面影響。其主要重大建設包括台北車站特定區計劃、關渡平原開發計劃、內湖輕工業區開發、社子島規劃、士林舊市區都市設計案等，對本公司業務拓展與經營具有正面激勵作用。

#### (d).生活品質提升，換屋人口增加

隨著時代潮流演進，對生活品質提昇之渴望愈形提高，購屋者講究品質升級，對房屋整體規劃水準需求也相對提高。購屋者不再是只需要一個居住空間，開始講求房屋品質、結構性安全、生活機能、交通便利性等因素，主要為了追求品質生活，因而換屋人口將逐漸增加，有利於高品質產品市場之推動。

### B.未來發展的不利因素及相關因應措施

#### (a).土地取得不易，建築成本提高

土地為房屋建築業最重要的生產要素之一，且土地具有不增性及不移性。台灣地區土地有限，在人口自然成長中，可供興建房屋的土地日益減少，在土地供不應求的情形下，使土地取的成本也逐步提昇。

### 因應對策

採靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣或相關不良債權資產等投資標的進行評估與開發，再則配合政府都市更新、勞工住宅、眷村改建、農地釋放等多項政策及老舊社區更新計劃，取得成本較低之土地。

#### (b).工程成本逐年提高

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份材料如鋼料價格維持每公噸約2.1萬高檔，且由於政府重大工程陸續開工，人力需求殷切，與建築業勞工需求產生排擠效果，造成工資上漲，人力難覓的現象，再加上大幅調高公告土地現值，將增加民眾售屋時的稅額，導致房地成本的控制持續攀升。

### 因應對策

為因應未來各種成本之持續上揚並加強成本控管，本公司除加強土地開發及產品規劃以增進產品之附加價值以抵抗外在不利因素衝擊外，並以改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間等方式，降低成本上揚之衝擊，另本公司於興建工程時則委託需符合本公司品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。

#### (c).利率回升的疑慮

目前國內利率為全世界較低的國家之一，近期物價上漲，為避免實質負利率及對抗通貨膨脹，央行調高利率及匯率為手段之一。若利率走高，除公司的利息支出增加外，另購屋者的負擔亦增加，影響其購屋需求，甚至使大量舉債購屋者或投資客拋售房屋，進而影響價格。

### 因應對策

本公司擬採取穩健的財務策略，並透過本次現金增資的發行提高自有資金比率。土地開發方面，亦採取穩健策略，不盲從推案，以免造成公司資金壓力。在購屋者方面，由於目前游資充沛，故短期內尚不致於有重大影響。

## (二)主要產品之重要用途及製造過程

### 1.主要產品之重要用途

住宅大樓：住家、套房、停車位。

商用大樓：店面、商場、辦公室、停車位。



## 2. 製造過程



### (三) 主要原料之供應狀況

主要產品名稱	供應情況
土地	本公司設有土地開發人員，並建構其他各種房地開發通路，以積極主動尋找適合案件。並視實際需要與地主以合建方式合作或評估買斷自建，供應來源應不虞匱乏。
營造工程及材料	本公司營建工程係委託營造廠採「包工包料」之方式為原則，遴選符合資格之營造廠，並有效控管工程進度、施工品質及建材成本，尚無供貨短缺或中斷之情事。

### (四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因

1. 最近二年度主要銷貨客戶資料：請參閱本年報第 62 頁。
2. 最近二年度主要供應商資料：請參閱本年報第 63 頁。

(四)1.最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新臺幣仟元

項目	102 年度				103 年度				104 年度截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	其他	6,606,777	100.00	-	其他	5,167,677	100.00	-	永德國際開發(股)	57,085	37.95	無
2									玉山商業銀行(股)	28,628	19.03	註 5
3									正鎧建設(股)	28,231	18.77	無
									其他	36,468	24.25	
	銷貨淨額	6,606,777	100.00	-	銷貨淨額	5,167,677	100.00	-	銷貨淨額	150,412	100.00	-

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：本表係依國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

註 3：本公司 102 年度、103 年度無佔銷貨淨額總額百分之十以上之客戶。

註 4：增減變動原因：

基於建設業之行業特性，銷售對象為一般大眾客戶，無特定銷售對象，目標銷售對象極為分散，故其變動應屬合理。

註 5：該公司常務董事為本公司董事長。

(四)2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新臺幣仟元

項目	102 年度			103 年度			104 年度截至第一季止					
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係
1	國產署 (註 3)	533,630	17.62	無	莊文欽	711,370	21.36	無				
2					林許惠珍	698,630	20.98	無				
	其他	2,495,775	82.38	-	其他	1,920,099	57.66	-	其他	269,488	100.00	-
	進貨淨額	3,029,405	100.00	-	進貨淨額	3,330,099	100.00	-	進貨淨額	269,488	100.00	-

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：本表係依國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

註 3：為合併前昇陽開發於 100 年度向國產局標得之光環段地上權之權利金，於 102 年合併時依公允價值入帳並依 IFRS 準則由原帳列無形資產重分類為存貨。

註 4：增減變動原因：本公司佔進貨總額百分之十以上之供應商多為購入素地或不動產之對象，各年度供應商並無連續性，且營建工程採包工包料方式委託營造廠興建，發包工程金額隨工程進度產生增減變動。

(五)最近二年度生產量值

年度及產值 主要商品	102 年		103 年	
	產量(戶)	產值(仟元)	產量(戶)	產值(仟元)
住宅大樓	437	3,867,273	131	1,074,973
二年度增減變動原因： 1.各建案規模不同致各年度產值波動係為營建業之特性。 2 本公司 102 年度產量(戶)、產值來源為「昇陽九樂」及「昇陽麗石」，103 年度產量(戶)、產值來源為一中型建案，此二年所推建案不同，致使 103 年度產量(戶)、產值較 102 年度減少，呈現變動。				

(六)最近二年度銷售量值

年度及產值 主要商品	102 年		103 年	
	銷量(戶)	產值(仟元)	銷量(戶)	產值(仟元)
租賃收入	-	2,835	-	6,458
房地銷售	313	5,914,517	142	4,027,031
其他	-	0	-	5,953
營建工程收入	-	689,425	-	1,128,235
合計	-	6,606,777	-	5,167,677
註：營建事業均為內銷。銷值為當年度實際入帳金額。 二年度增減變動原因： 本公司 102 年度銷量(戶)、產值來源主要為「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」等建案，103 年度銷量(戶)、產值來源為持續銷售前期個案餘屋，致使 103 年度銷量(戶)、產值較 102 年度減少，呈現變動。營建事業銷售量值受各案開發及條件不同等因素影響，故波動較大；此為營建業務之特性。				

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日期止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年 度		102 年底	103 年底	104 年度截至 5 月 20 日
員工人數	經 理 人	7	7	7
	業 務 人 員	5	5	5
	開 發 人 員	11	11	10
	規 劃 人 員	6	6	5
	工 程 人 員	19	19	19
	一 般 職 員	23	25	25
	合 計	71	73	71
平 均 年 歲		44.4	44.2	44.8
平 均 服 務 年 資		5.2	6.2	6.6
學 歷 分 布 比 率 (%)	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	25.35	28.77	28.17
	大 學	66.20	61.65	61.97
	高 中	8.45	9.58	9.86
	高 中 及 以 下	0.00	0.00	0.00

四、環保支出資訊

(一)最近年度(103 年度)及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額，未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額）：

本公司所營業務尚無污染環境問題，故尚無因污染環境而遭受損失，預計未來亦暫無重大環保資本支出。

(二)因應歐盟有害物質限用指令(ROHS)之執行情形：不適用。

## 五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

### 1.員工福利措施

公司及職工福利委員會，提供之員工福利措施如下：

- (1)勞工保險、全民健康保險及團體保險
- (2)教育訓練課程
- (3)員工分紅入股辦法
- (4)國內外旅遊、康樂活動
- (5)獎金制度及優秀資深同仁之獎勵
- (6)提撥退休金準備
- (7)員工婚喪、生育、住院、生日補助

### 2.員工進修育訓練

本公司為因應營建業之各項專業技能及法規之瞭解遵循等工作需求，將員工持續學習與發展訂為人力資源管理之重點項目，並針對公司組織策略、個人績效發展等方面規劃整體公司培訓課程。本公司提供多種進修方式與機會，除安排多元的內部訓練外，亦鼓勵員工積極參與外部訓練課程及在職進修。

本公司最近年度(103年)教育訓練之各項成果如下：

課程項目	總人次	總時數	總費用 (新臺幣仟元)
專業訓練	777	2614.5	613
管理才能	3	37.0	
通識訓練	255	544.5	

### 3.員工退休制度之相關資訊

本公司配合勞工退休金條例之實施，員工服務年資採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。截至本年報刊印日止，本公司有一位員工退休。

4.本公司訂有「人評會管理辦法」，且隨時保持勞資關係和諧，對員工之激勵、溝通、培訓、福利及退休均訂定完善周全之辦法，並使員工與公司之利益相互結合，迄今尚無勞資爭議案件。

5.本公司經理人參與公司治理有關之進修與訓練，請參閱本年報第30頁。

6.本公司與財務資訊透明有關人員取得主管機關指明之相關證照：

職稱	姓名	證照
稽核主管	蘇春燕	國際內部稽核師 (Certified Internal Auditor, 簡稱 CIA)

7.本公司已訂定「道德行為準則」。

8.本公司已訂定「內部重大資訊處理作業程序」，並於102年邀請專家講習「資訊安全管理課程」及「證券市場概要及證券法規研習」課程，內容涵蓋內部重大資訊處理及保密等相關之法令及規定，藉此教育訓練告知所有員工，避免其違反暨發生內線交易。

(二)最近年度(103年)及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：無此情形。

#### 六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
營建發包工程	辰豐營造股份有限公司	98.10.30~工程完竣保固期滿	「昇陽之冠」營建發包工程	無
	新東陽營造股份有限公司	98.10.16~工程完竣保固期滿	「昇陽九樂」營建發包工程	無
	新東陽營造股份有限公司	99.12.25~工程完竣保固期滿	「昇陽麗石」營建發包-假設工程	無
	新東陽營造股份有限公司	100.6.25~工程完竣保固期滿	「昇陽麗石」營建發包-結構體工程	無
	新東陽營造股份有限公司	101.5.15~工程完竣保固期滿	「昇陽麗石」營建發包-裝修工程	無
	新東陽營造股份有限公司	101.4.30~工程完竣保固期滿	「昇陽寓見」新建工程	無
建築師委任合約	金以容建築師事務所	95.11.28~使照申請	「逸仙B案」規劃設計建築師	無
變更實施者協議	華升上大建設及營造	99.3.25~公有物騰空點交	「逸仙B案」都市更新實施者變更為昇陽建設	無
合作意願書	統創建設開發股份有限公司	99.8.19起	合資開發興建大安區龍泉段土地	無
地上權契約	財政部國有財產局 臺灣北區辦事處	地上權存續期間 100.10.11~150.10.10	「昇陽寓見」設定地上權	無
合資協議書	ADORIX INVESTMENTS LIMITED	102.10.5~目標項目個案結案	共同投資入股 MASQUE ENTERPRISES LIMITED，以參與中國四川省成都市郫縣紅光鎮之房地產開發項目	無
股權轉讓協議書	MARRICH TECHNOLOGY LIMITED	103.4.10~目標項目個案結案	採股權交易方式取得 Great Harbor Limited 股權，以參與中國四川省成都永豐鄉太平村之房地產開發項目	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
借款合同	台灣人壽	101.08.16-111.08.16	長期擔保放款	無
	中華開發工業銀行	103.06.10-105.12.09	中期擔保放款	無
	台灣企銀	103.05.29-107.11.29	中期擔保放款	無
	台灣銀行城中分行	103.05.02-108.05.02	中期擔保放款	無
	新光銀行	103.05.28-106.05.28	中期擔保放款	無
	元大銀行	103.11.24-104.11.24	短期擔保放款	無
	玉山銀行	103.06.19-104.06.19	短期擔保放款	無
	兆豐銀行	103.07.30-104.07.29	短期放款	無
	京城銀行	103.07.15-104.07.15	短期放款	無
	聯邦銀行	103.07.30-104.07.30	短期放款	無
	華南銀行	103.08.11-104.08.11	短期放款	無
	台灣工銀	103.08.20-104.08.19	短期放款	無
	遠東銀行	103.08.22-104.08.22	短期放款	無
	台灣銀行台北分行	103.09.04-104.09.04	短期放款	無
	高雄銀行	103.09.22-104.09.22	短期放款	無
	第一銀行	103.12.18-104.12.18	短期放款	無
	中華票券	104.03.14-105.03.13	短期放款	無
	兆豐票券	104.04.02-105.04.01	短期放款	無
	合作金庫	104.05.15-105.05.15	短期放款	無
台灣企銀	104.05.29-105.05.29	短期放款	無	

註：列示截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之契約。



## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表、會計師姓名及其查核意見

昇陽開發股份有限公司與昇陽建設企業股份有限公司為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整體資源運用效益、擴大經營規模，爰依企業併購法進行企業合併；於民國101年11月9日分別經雙方股東臨時會通過在案，並奉金管會函示依法於民國102年1月24日申報生效。依雙方合併契約書所約載之換股比例為每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股；合併基準日定為民國102年3月21日。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司並於同年4月3日經經濟部核准變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)。

有關本公司上述合併案係依據國際財務報導準則之共同控制下之企業合併，並採帳面價值法之會計處理。另本財務概況99年、100年及101年度之財務資料為原昇陽開發股份有限公司依我國一般公認會計原則編製之資料，102年度起為合併後昇陽建設企業股份有限公司依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併財務報告為基礎編製之合併資料。

## (一)、簡明資產負債表

## 1.簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料					當年度截至 104 年 3 月 31 日 財務資料
		99年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	
流動資產		不適用	不適用	1,674,705	不適用	不適用	不適用
基金及投資				9,950			
固定資產				15,614			
無形資產				435,708			
其他資產				2,937			
資產總額				2,138,914			
流動負債	分配前			489,393			
	分配後			489,393			
長期負債				0			
其他負債				0			
負債總額	分配前			489,393			
	分配後			489,393			
股 本				1,231,543			
資本公積				269,120			
保留盈餘	分配前			148,858			
	分配後			148,858			
金融商品未實現損益				0			
累積換算調整數				0			
未認列為退休金成本之淨損失				0			
股東權益 總額	分配前			1,649,521			
	分配後			1,649,521			

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，自 102 年度起採用國際財務報導準則。

簡明資產負債表-我國財務會計準則(個體)

單位：新臺幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 104 年 3 月 31 日 財務資料
	99年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	
流動資產	2,042,723	1,361,344	1,640,754	不適用	不適用	不適用
基金及投資	0	0	43,901			
固定資產	15,196	14,996	15,614			
無形資產	2,837	444,646	435,708			
其他資產	11,297	820	2,937			
資產總額	2,072,053	1,821,806	2,138,914			
流動負債	分配前	988,772	680,402	489,393		
	分配後	1,055,295	778,925	489,393		
長期負債	0	0	0			
其他負債	0	0	0			
負債總額	分配前	988,772	680,402	489,393		
	分配後	1,055,295	778,925	489,393		
股 本	831,543	831,543	1,231,543			
資本公積	115,800	115,800	269,120			
保留盈餘	分配前	135,938	194,061	148,858		
	分配後	69,415	95,538	148,858		
金融商品未實現 損益	0	0	0			
累積換算調整數	0	0	0			
未認列為退休金成本 之淨損失	0	0	0			
股東權益 總額	分配前	1,083,281	1,141,404	1,649,521		
	分配後	1,016,758	1,042,881	1,649,521		

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，自 102 年度起採用國際財務報導準則。

## 2.簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 104年3月31 日財務資料
		99年度	100年度	101年度	102年度	103年度	
流動資產		不適用	不適用	8,230,489	7,617,042	8,034,399	8,098,201
不動產、廠房及 設備				182,084	182,127	181,571	182,196
無形資產				1,815	391	744	649
其他資產				120,891	957,416	2,001,602	1,985,281
資產總額				8,535,279	8,756,976	10,218,316	10,266,327
流動負債	分配前			6,749,057	4,158,159	3,102,521	3,218,941
	分配後			6,749,057	4,158,159	3,102,521	3,218,941
非流動負債				105,137	88,724	103,421	100,755
負債總額	分配前			6,854,194	4,246,883	3,205,942	3,319,696
	分配後			6,854,194	4,246,883	3,205,942	3,319,696
歸屬於母公司業 主之權益				600,840	4,425,647	5,898,377	5,844,736
股本				1,298,000	3,523,143	3,523,143	3,523,143
資本公積				7,689	802,339	802,339	802,339
保留盈餘	分配前			(702,066)	94,070	1,515,606	1,472,349
	分配後			(702,066)	94,070	1,515,606	尚未分配
其他權益				(2,783)	6,095	57,289	46,905
庫藏股票				0	0	0	0
非控制權益				1,080,245	84,446	1,113,997	1,101,895
權益總額	分配前			1,681,085	4,510,093	7,012,374	6,946,631
	分配後			1,681,085	4,510,093	7,012,374	尚未分配

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，季報告業經會計師核閱。

註2：本公司自101年度起編製合併財務報告，自102年度起採用國際財務報導準則。

註3：本公司(原昇陽開發)102年3月21日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之101年採用國際財務報導準則編製之合併財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 104年3月31 日財務資料
		99年度	100年度	101年度	102年度	103年度	
流動資產		不適用	不適用	5,881,900	7,259,548	3,943,873	不適用
不動產、廠房及 設備				122,657	120,518	115,576	
無形資產				0	391	725	
其他資產				869,443	1,045,907	3,291,919	
資產總額				6,874,000	8,426,364	7,352,093	
流動負債	分配前			6,185,059	3,955,401	1,385,485	
	分配後			6,185,059	3,955,401	1,385,485	
非流動負債				88,101	45,316	68,231	
負債總額	分配前			6,273,160	4,000,717	1,453,716	
	分配後			6,273,160	4,000,717	1,453,716	
歸屬於母公司業 主之權益				600,840	4,425,647	5,898,377	
股本				1,298,000	3,523,143	3,523,143	
資本公積				7,689	802,339	802,339	
保留盈餘	分配前			(702,066)	94,070	1,515,606	
	分配後			(702,066)	94,070	1,515,606	
其他權益				(2,783)	6,095	57,289	
庫藏股票				0	0	0	
非控制權益				0	0	0	
權益總額	分配前			600,840	4,425,647	5,898,377	
	分配後			600,840	4,425,647	5,898,377	

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司自101年度起編製合併財務報告，自102年度起採用國際財務報導準則。

註3：本公司(原昇陽開發)102年3月21日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之101年採用國際財務報導準則編製之合併財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

(二)、簡明綜合損益表

1.簡明損益表-我國財務會計準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 104年3月31 日財務資料
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年	103 年	
營業收入		不適用	不適用	466,304	不適用	不適用	不適用
營業毛利				104,728			
營業損益				53,569			
營業外收入及利益				6,667			
營業外費用及損失				6,522			
繼續營業部門稅前損益				53,714			
停業部門損益				0			
非常損益				0			
會計原則變動之累積影響數				0			
本期損益(稅後)				53,320			
每股盈餘(元)				0.48			

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，自 102 年度起採用國際財務報導準則。

簡明損益表-我國財務會計準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 104年3月31 日財務資料
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	
營業收入		531,265	1,066,260	466,304	不適用	不適用	不適用
營業毛利		195,375	189,054	104,728			
營業損益		98,282	131,177	53,620			
營業外收入及利益		8,594	10,363	6,665			
營業外費用及損失		6,498	14,747	6,571			
繼續營業部門稅前損益		100,378	126,793	53,714			
停業部門損益		0	0	0			
非常損益		0	0	0			
會計原則變動之累積影響數		0	0	0			
本期損益(稅後)		98,828	124,646	53,320			
每股盈餘(元)		1.19	1.49	0.48			

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，自 102 年度起採用國際財務報導準則。

2.簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 104 年 3 月 31 日財務資料
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	
營業收入		不適用	不適用	1,411,233	6,606,777	5,167,677	150,412
營業毛利				171,952	2,460,235	2,267,539	12,080
營業損益				(366,629)	1,884,866	1,674,883	(43,246)
營業外收入及支出				65,359	24,271	(203,324)	(5,600)
稅前淨利				(301,270)	1,909,137	1,471,559	(48,846)
繼續營業單位本期淨利 (稅前)				(301,270)	1,909,137	1,471,559	(48,846)
停業單位損失				0	0	0	0
本期淨利(稅後)				(308,300)	1,816,073	1,432,723	(48,846)
本期其他綜合損益(稅後 淨額)				(3,133)	9,249	92,502	(16,897)
本期綜合損益總額				(311,433)	1,825,322	1,525,225	(65,743)
淨利歸屬於母公司業主				(306,752)	1,806,829	1,416,704	(43,177)
淨利歸屬於非控制權益				(1,548)	9,244	16,019	(5,669)
綜合損益總額歸屬於母公 司業主				(309,380)	1,815,707	1,472,729	(53,641)
綜合損益總額歸屬於非控 制權益				(2,053)	9,615	52,496	(12,102)
基本每股盈餘				(1.39)	6.33	4.02	(0.12)

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，季報告業經會計師核閱。

註 2：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，自 102 年度起採用國際財務報導準則。

註 3：本公司(原昇陽開發)102 年 3 月 21 日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之 101 年採用國際財務報導準則編製之財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。



簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 104年3月31 日財務資料
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	
營業收入		不適用	不適用	249,460	5,773,407	4,063,745	不適用
營業毛利				37,682	2,379,084	2,124,450	
營業損益				(339,319)	1,906,712	1,651,295	
營業外收入及支出				39,253	(7,834)	(181,838)	
稅前淨利				(300,066)	1,898,878	1,469,457	
繼續營業單位本期淨利 (稅前)				(300,066)	1,898,878	1,469,457	
停業單位損失				0	0	0	
本期淨利(稅後)				(306,752)	1,806,829	1,416,704	
本期其他綜合損益(稅後 淨額)				0	8,878	56,025	
本期綜合損益總額				(306,752)	1,815,707	1,472,729	
淨利歸屬於母公司業主				(306,752)	1,806,829	1,416,704	
淨利歸屬於非控制權益				0	0	0	
綜合損益總額歸屬於母 公司業主				(306,752)	1,815,707	1,472,729	
綜合損益總額歸屬於非 控制權益				0	0	0	
基本每股盈餘				(1.39)	6.33	4.02	

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，自 102 年度起採用國際財務報導準則。

註 3：本公司(原昇陽開發)102 年 3 月 21 日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之 101 年採用國際財務報導準則編製之財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

(三)會計師姓名及其查核意見

年 度	會計師事務所	會 計 師 姓 名	查 核 意 見
103 年度	安侯建業聯合 會計師事務所	簡蒂暖、池世欽(註 1)	無保留意見
102 年度		簡蒂暖、陳宗哲	修正式無保留意見(註 2)
101 年度		簡蒂暖、陳宗哲	無保留意見
100 年度		簡蒂暖、陳宗哲(註 1)	無保留意見
99 年度		曾國禔、簡蒂暖	無保留意見

註 1：本公司更換簽證會計師係為配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員輪調。

註 2：修正式無保留意見說明如下：

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司以民國一〇二年三月二十一日為合併基準日，以 1.7：1 之換股比例發行普通股合併昇陽建設企業股份有限公司。昇陽建設企業股份有限公司係依據國際財務報導準則第三號之規定採收購法之會計處理，編製民國一〇二年度個體財務報告，本會計師並於民國一〇三年三月十日出具修正式無保留意見查核報告。昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司於申請上市審查過程，將前述併購交易變更為共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，爰重編民國一〇二年度個體財務報告。

二、最近五年度財務分析-我國財務會計準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					104年度 截至104年 3月31日	
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度		
財務 結構	負債占資產比率(%)	不適用	不適用	22.88	不適用	不適用	不適用	
	長期資金占固定資產比率(%)			10,564.37				
償 債 能 力	流動比率(%)			342.20				
	速動比率(%)			87.76				
	利息保障倍數(倍)			9.43				
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)			22.55				
	平均收現日數(天)			16.19				
	存貨週轉率(次)			0.31				
	應付款項週轉率(次)			4.48				
	平均銷貨日數(天)			1,177.42				
	固定資產週轉率(次)			30.47				
	總資產週轉率(次)			0.24				
獲 利 能 力	資產報酬率(%)			2.96				
	股東權益報酬率(%)			3.82				
	佔實收資本比率(%)	營業利益			4.35			
		稅前純益			4.36			
	純益率(%)			11.43				
	每股盈餘(元)-追溯調整後			0.48				
現 金 流 量	現金流量比率(%)			3.29				
	現金流量允當比率(%)			(註2)				
	現金再投資比率(%)			(註2)				
槓 桿 度	營運槓桿度			1.76				
	財務槓桿度			1.14				

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：因營業活動之現金流量為流出數，故現金流量相關比率不予計算。

註3：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構：

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額

2. 償債能力：

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出

3. 經營能力：

(1) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項餘額

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額

(4) 應付款項週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項餘額

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率

(6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均固定資產淨額

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額

4. 獲利能力：

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 X (1 - 稅率)] / 平均資產總額

(2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數

5. 現金流量：

(1) 淨現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債

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

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 +  
長期投資 + 其他資產 + 營運資金)

6. 槓桿度：

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

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)

最近五年度財務分析-我國財務會計準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					104年度 截至104年 3月31日	
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度		
財務 結構	負債占資產比率(%)	47.72	37.35	22.88	不適用	不適用	不適用	
	長期資金占固定資產比率(%)	7,128.72	7,611.39	10,564.37				
償 債 能 力	流動比率(%)	206.59	200.08	335.26				
	速動比率(%)	41.78	26.39	80.82				
	利息保障倍數(倍)	16.36	14.39	9.43				
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	11.36	53.77	22.55				
	平均收現日數(天)	32.13	6.78	16.19				
	存貨週轉率(次)	0.29	0.63	0.31				
	應付款項週轉率(次)	32.11	13.35	4.48				
	平均銷貨日數(天)	1,258.62	579.37	1,177.42				
	固定資產週轉率(次)	33.99	70.63	30.47				
	總資產週轉率(次)	0.34	0.55	0.24				
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	6.62	6.81	2.96				
	股東權益報酬率(%)	9.56	11.21	3.82				
	估實收資本比率(%)	營業利益	11.82	15.78	4.35			
		稅前純益	12.07	15.25	4.36			
	純益率(%)	18.60	11.69	11.43				
	每股盈餘(元)-追溯調整後	1.19	1.50	0.48				
現 金 流 量	現金流量比率(%)	(註2)	79.02	3.29				
	現金流量允當比率(%)	(註2)	(註2)	(註2)				
	現金再投資比率(%)	(註2)	67.56	(註2)				
槓 桿 度	營運槓桿度	1.34	1.26	1.76				
	財務槓桿度	1.06	1.08	1.14				

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：因營業活動之現金流量為流出數，故現金流量相關比率不予計算。

註3：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構：

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額

2. 償債能力：

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出

3. 經營能力：

(1) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項餘額

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額

(4) 應付款項週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項餘額

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率

(6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均固定資產淨額

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額

4. 獲利能力：

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 X (1 - 稅率)] / 平均資產總額

(2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數

5. 現金流量：

(1) 淨現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債

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

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 +  
長期投資 + 其他資產 + 營運資金)

6. 槓桿度：

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

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)

最近五年度財務分析-國際財務報導準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					104年度截至
		99年度	100年度	101年度	102年度	103年度	104年3月31日(註2)
財務結構	負債占資產比率(%)	不適用	不適用	80.30	48.50	31.37	32.34
	長期資金占不動產、廠房及設備比率			980.99	2,525.06	3919.02	3868.02
償債能力	流動比率(%)			121.95	183.18	258.96	251.58
	速動比率(%)			21.80	66.37	46.22	37.10
	利息保障倍數(倍)			-5.61	43.78	19.19	-2.08
經營能力	應收款項週轉率(次)			3.80	34.37	15.83	2.15
	平均收現日數(天)			96	11	23	170
	存貨週轉率(次)			0.21	1.43	0.52	0.08
	應付款項週轉率(次)			1.79	9.13	4.15	1.04
	平均銷貨日數(天)			1,738	256	702	4563
	不動產、廠房及設備週轉率(次)			6.09	66.82	28.42	3.31
	總資產週轉率(次)			0.17	1.21	0.54	0.06
獲利能力	資產報酬率(%)			-3.40	33.80	15.20	-1.79
	權益報酬率(%)			-18.46	59.48	27.44	-2.94
	稅前純益佔實收資本比率(%)			-23.21	54.19	41.77	-5.55
	純益率(%)			-21.85	27.49	27.72	-32.47
	每股盈餘(元)-追溯調整後			-1.39	6.33	4.01	-0.12
現金流量	現金流量比率(%)			-8.67	69.66	-72.58	-14.66
	現金流量允當比率(%)			45.20	47.80	8.33	7.07
	現金再投資比率(%)			-86.94	55.20	-37.82	-7.92
槓桿度	營運槓桿度			-0.13	1.16	1.24	-0.22
	財務槓桿度			0.94	1.02	1.01	0.92

最近二年度合併財務報告各項財務比率變動原因說明：(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 負債占資產比率、流動比率：主係預售建案於103年交屋以致流動負債較前期減少所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係102年度依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，並將應調整事項沖銷保留盈餘，103年度除本期新增之獲利外，其前期重覆認列損益之情況業已消彌，故權益淨額較前期增加所致。
3. 速動比率：主係本期購入台北市城中段土地及四川成都2012-216之地塊等致存貨較前期增加所致。
4. 利息保障倍數、應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、每股盈餘(元)-追溯調整後：差異主係103年度收入來源為前期預售案於本期交

屋，及持續銷售前期個案之餘屋，另因受政府持續打房施及個案特性等致銷貨淨額、銷貨成本、營業利益、稅前及稅後損益等較前期減少所致。

5. 現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率：主係透過第三地區投資成都盛陽公司取得其2012-216之地塊開發乙案(「雙楠港匯廣場」專案)所致。

註1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註2：104年度第一季經會計師核閱之財務報告，其中經營能力之數據係將第一季比例年度化。

註3：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構：

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額

2. 償債能力：

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出

3. 經營能力：

- (1) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項餘額
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額
- (4) 應付款項週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項餘額
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額

4. 獲利能力：

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 X (1 - 稅率)] / 平均資產總額
- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額
- (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發股數

5. 現金流量：

- (1) 淨現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益
- (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)



最近五年度財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					104年度 截至104年 3月31日
		99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	
財務 結構	負債占資產比率(%)	不適用	不適用	91.26	47.48	19.77	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率			561.68	3,709.79	5,162.50	
償 債 能 力	流動比率(%)			95.10	183.54	284.66	
	速動比率(%)			12.41	61.45	37.88	
	利息保障倍數(倍)			-6.75	45.38	111.57	
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)			2.93	75.29	59.56	
	平均收現日數(天)			124	5	6	
	存貨週轉率(次)			0.05	1.17	0.49	
	應付款項週轉率(次)			0.41	8.79	4.78	
	平均銷貨日數(天)			7,300	312	745	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)			2.18	84.82	34.42	
	總資產週轉率(次)			0.04	1.09	0.52	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)			-4.35	34.66	18.06	
	權益報酬率(%)			-18.46	59.48	27.44	
	稅前純益佔實收資本比率(%)			-23.12	53.90	41.71	
	純益率(%)			-122.97	31.30	34.86	
	每股盈餘(元)-追溯調整後			-1.39	6.33	4.01	
現 金 流 量	現金流量比率(%)			-10.63	70.53	26.72	
	現金流量允當比率(%)			48.97	45.65	62.27	
	現金再投資比率(%)			-254.98	54.66	7.66	
槓 桿 度	營運槓桿度			0.15	1.10	1.17	
	財務槓桿度			0.96	1.02	1.01	

最近二年度合併財務報告各項財務比率變動原因說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.負債占資產比率、流動比率：主係預售建案於103年交屋及償還銀行借款以致流動負債較前期減少所致。
- 2.長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係102年度依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，並將應調整事項沖銷保留盈餘，103年度除本期新增之獲利外，其前期重覆認列損益之情況業已消彌，故權益淨額較前期增加所致。
- 3.速動比率：主係本期增購城中段土地致現金及約當現金較前期減少所致。
- 4.利息保障倍數：主係本期因償還銀行借款等致利息較前期減少所致。
- 5.應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨日數、不動產、廠

房及設備週轉率、總資產週轉率、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、每股盈餘(元)-追溯調整後：其差異主係103年度收入來源為前期預售案於本期交屋外，持續銷售前期個案之餘屋，因受政府持續打房施及個案特性等致銷貨淨額、銷貨成本、營業利益、稅前及稅後損益等較前期減少所致。

6.現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率：主係103年購入城中段土地所致。

註1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註2：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構：

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額

2. 償債能力：

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出

3. 經營能力：

- (1) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項餘額
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額
- (4) 應付款項週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項餘額
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額

4. 獲利能力：

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 X (1 - 稅率)] / 平均資產總額
- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額
- (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發股數

5. 現金流量：

- (1) 淨現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益
- (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)

三、最近年度(103年)財務報告之監察人或審計委員會審查報告

**監察人審查報告書**

董事會造送本公司一〇三年度資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表(含合併財務報表)等，業經本公司委託安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖暨池世欽會計師查核簽證完竣，認為足以允當表達本公司之財務狀況、經營成果與現金流量情形。連同營業報告書、盈餘分配表，經本監察人審查，認為尚無不符，爰依照公司法第二一九條之規定，報告如上。

此致

昇陽建設企業股份有限公司一〇四年度股東常會

昇陽建設企業股份有限公司

監察人

曾令雄  
許金隆  
吳永媛

中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 十 三 日

四、最近年度(103年)財務報告：請參閱本年報第98頁起。

五、最近年度(103年)經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱本年報第149頁起。

六、公司及其關係企業最近年度(103年)及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無此情形。

## 柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度		差 異	
	102 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日	金 額	%
流動資產	7,617,042	8,034,399	417,357	5.48%
基金及投資	639,032	645,137	6,105	0.96%
固定資產 (不動產、廠房及設備)	182,127	181,571	(556)	-0.31%
無形資產	391	744	353	90.28%
其他資產	318,384	1,356,465	1,038,081	326.05%
資產總額	8,756,976	10,218,316	1,461,340	16.69%
流動負債	4,158,159	3,102,521	(1,055,638)	-25.39%
非流動負債	88,724	103,421	14,697	16.56%
負債總額	4,246,883	3,205,942	(1,040,941)	-24.51%
股 本	3,523,143	3,523,143	0	0.00%
資本公積	802,339	802,339	0	0.00%
保留盈餘	94,070	1,515,606	1,421,536	1511.15%
其他權益	6,095	57,289	51,194	839.93%
母公司股東權益總額	4,425,647	5,898,377	1,472,730	33.28%
非控制權益	84,446	1,113,997	1,029,551	1219.18%
權益總額	4,510,093	7,012,374	2,502,281	55.48%

註：本表係列示依國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

發生重大變動之主要原因及其影響說明：

1. 其他資產增加：主係增加「昇陽寓見」地上權案所致。
2. 流動負債減少：主係前期預售建案於本期交屋，致預收款項較前期減少所致。
3. 保留盈餘及母公司股東權益總額增加：主係前期預售建案等於本期交屋認列收益，致盈餘增加所致。
4. 非控制權益增加：主係103年透過第三地區轉投資成都盛陽公司2012-216之地塊開發乙案（「雙楠港匯廣場」專案），並以股權交易方式取得第三地區Great Harbor Limited 51%之股權，故其非控制權益較前期增加。

影響重大者應說明未來因應計畫：無。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度		102 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日		增(減)金額	變動比例(%)
	小 計	合 計	小 計	合 計				
銷貨收入	6,606,777		5,167,677		(1,439,100)	-21.78%		
減：銷貨退回	0		0		0	-		
銷貨收入淨額		6,606,777		5,167,677	(1,439,100)	-21.78%		
營業成本		4,146,542		2,900,138	(1,246,404)	-30.06%		
營業毛利		2,460,235		2,267,539	(192,696)	-7.83%		
營業費用		575,369		592,656	17,287	3.00%		
推銷費用	283,080		193,590		(89,490)	-31.61%		
管理費用	285,487		392,719		107,232	37.56%		
研究費用	6,802		6,347		(455)	-6.69%		
營業淨利		1,884,866		1,674,883	(209,983)	-11.14%		
營業外收入及支出		24,271		(203,324)	(227,595)	-937.72%		
稅前淨利		1,909,137		1,471,559	(437,578)	-22.92%		
減：所得稅費用		93,064		38,836	(54,228)	-58.27%		
本期淨利		1,816,073		1,432,723	(383,350)	-21.11%		
其他綜合損益(稅後淨額)		9,249		92,502	83,253	900.13%		
本期綜合損益總額		1,825,322		1,525,225	(300,097)	-16.44%		
本期淨利歸屬		1,816,073		1,432,723	(383,350)	-21.11%		
母公司業主	1,806,829		1,416,704		(390,125)	-21.59%		
非控制權益	9,244		16,019		6,775	73.29%		
綜合損益總額歸屬		1,825,322		1,525,225	(300,097)	-16.44%		
母公司業主	1,815,707		1,472,729		(342,978)	-18.89%		
非控制權益	9,615		52,496		42,881	445.98%		

註：本表係列示依國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

重大變動之主要原因說明：

- 1.銷貨淨額、營業成本、營業淨利、稅前淨利、本期淨利、本期綜合損益總額、本期淨利歸屬於母公司業主、綜合損益總額歸屬母公司業主較前期減少：主係本期收入來源除前期預售之建案「昇陽麗石」部份於本期認列外，並陸續銷售前期建案餘屋，因受政府持續打房措施及稅改制度尚未定案及個案特性等因素影響銷量及價格，致 103 年度銷貨收入較 102 年度減少 1,439,100 仟元。以致相關之營業成本、營業淨利、稅前淨利、本期淨利等等亦隨之減少。
  - 2.管理費用增加：102 年度依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，並將應調整事項沖銷保留盈餘，致當年度未分配盈餘為(393,421)仟元。因未分配盈餘為負數，故該年未提列員工分紅。103 年度重覆認列損益之情況已消彌，故依法提列員工分紅，並依公司政策提列相關獎金。
  - 3.營業外支出增加：主係合併公司因原與他人就數筆土地簽訂合作興建契約，而依約支付存出及預付保證金。因該等地主均未依約完成合建應辦事宜，基於穩建保守原則提列減損損失計 161,763 千元。
- 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：  
對於營建之個案未來將保持審慎心態評估開發優質個案。

### 三、現金流量

#### (一)最近年度(103年)現金流量變動之分析

項 目	年 度	102 年度 (國際財務報導準則)	103 年度 (國際財務報導準則)	增(減)比例%
現金流量比率(%)		69.66	-72.58	-204.19%
現金流量允當比率(%)		47.80	8.33	-82.57%
現金再投資比率(%)		55.20	-37.82	-168.51%
現金流量變動分析說明：				
1.102年度因其「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」等建案銷售入款，致使合計之營業活動之現金流量為流入數。				
2.103年度因增加購入營建用地及透過第三地區轉投資成都盛陽房地產有限公司等，產生營業活動之現金流量為流出數，致使現金流量比率及現金流量允當比率及現金再投資比率產生變動。				

(二)流動性不足之改善計畫：無此情形。

#### (三)未來一年(104年)現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年現金流入量 (2)	全年現金流出量 (3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額之 補救措施	
				投資計劃	融資計劃
542,362	2,585,851	2,919,039	209,174	-	-
現金流量情形分析： 本公司預計 104 年度增加長期投資、現金股利、工程款及陸續開發新案等支出，另加計全年營建個案銷售收款等，預計將產生淨現金流出約 333,188 仟元。					
現金不足額之補救措施：無。					

四、最近年度(103年)重大資本支出對財務業務之影響：無此情形。

五、最近年度(103年)轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改變計畫及未來一年投資計畫：

(一)轉投資政策

本公司最近年度之轉投資事業為新東陽營造(股)公司、昇陽國際置地(股)公司、昇陽置地(股)公司、統富開發建設(股)公司、MASQUE ENTERPRISES LIMITED 及 Great Harbor Limited，均係考量營建業務發展所需，進行本業內投資。

(二)轉投資獲利或虧損之主要原因、改善計畫

本公司 103 年度之轉投資事業，除新東陽營造(股)公司已為穩定發展之公司外，其餘係陸續於 101 年起新增之轉投資，由於尚處於初期營運階段，尚未產生收益，故呈現虧損之情形。轉投資概況請參閱本年報第 92 頁。

(三)未來一年投資計畫：無。

六、最近年度(103年)及截至年報刊印日止風險事項之分析評估

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1.利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及重要子公司新東陽營造股份有限公司之利息收入及費用佔營業收入之比率較小，故對損益影響不大。本公司及其子公司之與往來銀行保有良好之授信往來關係，最近年度及截至年報刊印日止目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

2.匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

對公司損益之影響

本公司及重要子公司 103 年度匯兌損失為 2,665 仟元，佔該年度營業收入及營業利益-0.05%、-0.16%，104 年第一季匯兌利益為 1,518 元，佔該季營業收入及營業利益 1.01%、-3.51%，其中重要子公司皆無匯兌損益之情事。本公司及重要子公司之主係經營營建事業，其所採購之對象多係以新台幣計價，因此受匯率波動之影響較小，且兌換損益金額不高，其外幣交易之處理並無重大損失情形發生，顯示本公司及重要子公司之因應匯率變化之風險控管能力尚屬良好，不致影響本公司及重要子公司之正常之營運。

單位：股,新臺幣仟元；103年12月31日

投資公司名稱	與本公司關係	期初投資金額	期末投資金額	期末股數	持股比例	帳面金額	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益
新東陽營造(股)公司	本公司之子公司	108,700	108,700	11,357,999	70.11%	192,091	302,817	47,974
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	80,000	180,000	18,000,000	100.00%	168,710	(7,197)	(7,197)
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	50,000	70,000	7,000,000	100.00%	65,060	(3,591)	(3,591)
統富開發建設(股)公司	採權益法評價之轉 投資公司	10,000	20,000	2,000,000	20.00%	19,931	(63)	(13)
MASQUE ENTERPRISES LIMITED	本公司之合資公司	633,875	633,875	2,160	60.00%	625,206	(47,138)	(28,283)
Great Harbor Limited	本公司之子公司	0	1,044,112	16,320	51.00%	1,072,501	(102,136)	(6,583)
上陽建設(股)公司	新東陽營造之投資	1,250	1,250	125,000	(註1)	1,665	0	0
成都漢飛房地產開發有限公 司	MASQUE 之投資	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)	575,524 US\$18,184	(40,912) US\$1,350	(24,547) US\$810
成都盛陽房地產開發有限公司	Great Harbor 之投資	(註3)	(註3)	(註3)	(註3)	722,020 CNY141,795	(64,182) CNY13,077	14,160 CNY2,885

註1：係本公司之子公司新東陽營造(股)公司持股比例50%之子公司。

註2：係本公司之投資公司MASQUE ENTERPRISES LIMITED 投資比例100%之子公司。

註3：係本公司之投資公司Great Harbor Limited 投資比例100%之子公司。



### 未來因應措施

A.業務報價加入考量因匯率變動連帶產生之售價調整，以保障公司之合理利潤。

B.針對外匯部位，由財務部門與往來銀行密切配合隨時掌握匯市變動資訊，以適時採取因應措施。

### 3.通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來由於原物料及能源價格持續上漲致使物價上揚，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，致通貨膨脹仍在可控制範圍。另本公司及重要子公司之積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

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

本公司採取穩健保守之投資政策，最近年度及截至年報刊印日止，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人及衍生性商品交易之情事。

本公司於執行合併案承受原昇陽建設為子公司新東陽營造股份有限公司之背書保證事宜，已依工程承攬契約書關於解除保證責任之約定，於103年9月解除本公司所負擔之保證責任。

另本公司及重要子公司均訂有「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等相關辦法，並經股東會同意通過，做為未來執行相關事項之依據，以加強控管交易程序。

### (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用

考量營建業與一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計有異，故本公司及重要子公司並未設立專責之研究發展部門，並無相關之研發費用及具體成果。

### (四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

最近年度國內外重要政策及法律變動對本公司財務業務並無重大影響，本公司及重要子公司均隨時注意政策及法令之變動，並請會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策。

### (五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及重要子公司新東陽營造(股)公司目前主要以大台北地區之土地開發、投資與興建住宅業務創造營收與獲利，昇陽國際置地(股)公司及昇陽置地(股)公司目前分別取得台南市建興段及屏東市香揚段之地上權開發案，海外控股公

司則主要係參與大陸地區房地產開發，為因應科技及產業改變，本公司及各子公司之隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，目前尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及重要子公司之全體同仁及經理人本著『誠信務實、積極創新、堅持品質』的企業價值觀，穩健經營公司；對於客戶及投資大眾，也始終保持著『負責任』及『誠懇』的企業形象，未來我們將維持良好的企業形象，應無企業形象改變之問題。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；另，由於產業特性，為控制新建個案品質水準，本公司及子公司之建築工程部份委由合格之營造公司承攬，由於國內目前一般甲級營造廠商眾多，且水電、機電及設計等機構或承包商選擇性多，故本公司無進貨集中之風險。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，故並無銷貨集中之問題。又重要子公司新東陽營造(股)公司主要原料為鋼筋、混凝土、水泥、砂、紅磚，除部份依合約由業主供料外，主要大宗建材國內均可供應，且本公司秉持永續經營理念，多年來已與各家協力廠商建立良好之關係及互動，供應狀況正常，故尚無主要原料進貨集中之虞；另其銷貨主係以承攬母公司及透過招標及議價方式取得廠辦及住宅工程為主，因營運規模有限且工期多為 2-3 年，致其收入集中於少數幾個業主中，故其銷售集中於某些客戶之情形應屬行業特性，待工程結束後即變更業主，故應無銷貨集中風險。其他子公司因開發案尚處規劃階段，故無進貨及銷貨集中之風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二) 訴訟或非訟事件

公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：

本公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，皆非重大案件，其結果對股東權益或證券價格尚無重大影響，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

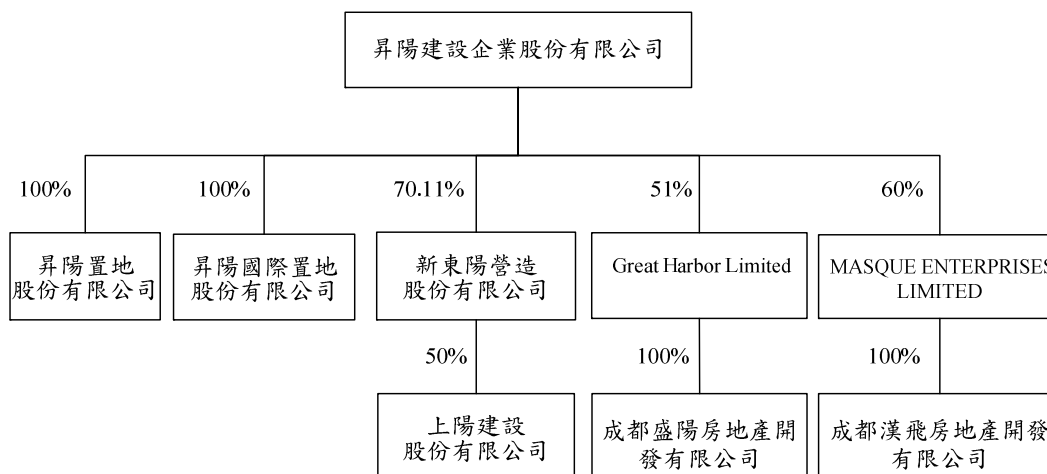
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

本公司最近年度(103年)未編製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等。

#### (一)關係企業組織圖



#### (二)與關係企業之關係及相互持股情形

單位：仟股；新臺幣仟元；104年3月31日

關係企業名稱	與本公司關係	本公司持有關係企業			關係企業持有本公司		
		持股比例	股數	原始投資金額 (截至 104.3.31)	持股比例	股數	原始投資金額
新東陽營造(股)公司	本公司之子公司	70.11%	11,358	108,700	-	0	-
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	100%	18,000	180,000	-	0	-
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	100%	7,000	70,000	-	0	-
MASQUE ENTERPRISES LIMITED	本公司之合資公司	60%	2,160 股	美金 21,600 仟元	-	0	-
Great Harbor Limited	本公司之子公司	51%	16,320 股	美金 34,500 仟元	-	0	-
上陽建設(股)公司	新東陽營造之投資	(註 1)	(註 1)	(註 1)	-	0	-
成都漢飛房地產開發有限公司	MASQUE 之投資	(註 2)	(註 2)	(註 2)	-	0	-
成都盛陽房地產開發有限公司	Great Harbor 之投資	(註 3)	(註 3)	(註 3)	-	0	-

- 註 1：係本公司之子公司新東陽營造(股)公司持股比例 50%之子公司，投資金額為 1,250 仟元，股數為 125 仟股。
- 註 2：係本公司之投資公司 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 投資比例 100%之子公司，投資金額為 USD33,000 仟元。該公司係有限公司組織型態。
- 註 3：係本公司之子公司 Great Harbor Limited 投資比例 100%之子公司，投資金額為 USD49,000 仟元。該公司係有限公司組織型態。

- 二、最近年度(103 年)及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情形。
- 三、最近年度(103 年)及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度(103 年)及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情形。

## 聲 明 書

本公司民國一〇三年及一〇二年(自一月一日至十二月三十一日止)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金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七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：昇陽建設企業股份有限公司  
(原昇陽開發股份有限公司)



董 事 長：麥寬成



日 期：民國一〇四年三月十二日



## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

### 會計師查核報告

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司董事會 公鑒：

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

昇陽建設企業股份有限公司已編製民國一〇三年度及一〇二年度個體財務報告，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

簡嘉暉

會計師：

謝世欽



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號  
民國一〇四年三月十二日

昇陽建設企業(集團)股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年及十(二)三月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一)及(廿一))	\$ 542,362	5	1,846,935	21
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(廿一))	220,552	2	104,248	1
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(廿一))	42,950	-	68,281	1
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(廿一))	122,602	1	215,828	2
1190 應收建造合約款(附註六(四))	142,014	1	61,409	1
1200 其他應收款(附註六(三)及(廿一))	24,985	-	26,266	-
1220 當期所得稅資產	12,723	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	6,460,917	64	4,604,281	53
1410 預付款項	139,533	1	253,152	3
1476 其他金融資產-流動(附註六(廿一)附註八及九(二))	325,143	3	423,461	5
1479 其他流動資產-其他	618	-	13,201	-
	<u>8,034,399</u>	<u>77</u>	<u>7,617,042</u>	<u>87</u>
<b>非流動資產：</b>				
1551 採用權益法之投資(附註六(六))	645,137	6	639,032	7
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	181,571	2	182,127	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,097,112	12	56,013	1
1780 無形資產	744	-	391	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))	60,526	1	13,101	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(廿一)及附註八)	5,382	-	51,841	1
1985 長期預付租金(附註六(十)及八)	193,445	2	197,429	2
	<u>2,183,917</u>	<u>23</u>	<u>1,139,934</u>	<u>13</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 10,218,316</u>	<u>100</u>	<u>8,756,976</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(十一)及(廿一))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十二)及(廿一))	2110		2110	
應付票據	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款-關係人(附註七(二))	2180		2180	
應付建造合約款(附註六(四))	2190		2190	
其他應付款	2200		2200	
當期所得稅負債	2230		2230	
負債準備-流動(附註六(十三))	2250		2250	
預收款項	2310		2310	
其他流動負債-其他	2399		2399	
	<u>3,102,521</u>	<u>30</u>	<u>4,158,159</u>	<u>47</u>
<b>非流動負債：</b>				
負債準備-非流動(附註六(十三))	2550		2550	
遞延所得稅負債(附註六(十六))	2570		2570	
應計退休基金負債(附註六(十五))	2640		2640	
存入保證金	2645		2645	
	<u>1,200</u>	<u>1</u>	<u>596</u>	<u>-</u>
<b>負債總計</b>	<u>4,302,521</u>	<u>41</u>	<u>4,754,155</u>	<u>54</u>
<b>歸屬母公司業主之權益：(附註六(十七))</b>				
股本	3100		3100	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
母公司業主權益小計				
非控制權益	36XX		36XX	
<b>權益總計</b>	<u>5,915,795</u>	<u>58</u>	<u>3,982,821</u>	<u>45</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 10,218,316</u>	<u>100</u>	<u>8,756,976</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：





昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九)及七(一))	\$ 5,167,677	100	6,606,777	100
5000 營業成本(附註七(一))	2,900,138	56	4,146,542	63
營業毛利	2,267,539	44	2,460,235	37
營業費用(附註七(一)):				
6100 推銷費用	193,590	4	283,080	5
6200 管理費用	392,719	8	285,487	5
6300 研究發展費用	6,347	-	6,802	-
	592,656	12	575,369	10
營業淨利	1,674,883	32	1,884,866	27
營業外收入及支出:				
7100 利息收入(附註六(二十))	7,574	-	9,881	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十)及七(一))	(171,398)	(3)	59,517	1
7050 財務成本(附註六(二十))	(11,204)	-	(30,685)	-
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 (附註六(六))	(28,296)	(1)	(14,442)	-
	(203,324)	(4)	24,271	1
7900 稅前淨利	1,471,559	28	1,909,137	28
7950 減: 所得稅費用(附註六(十六))	38,836	1	93,064	1
本期淨利(淨損)	1,432,723	27	1,816,073	27
其他綜合損益(附註六(十七)):				
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	92,974	2	9,649	-
8360 確定福利計畫精算利益(損失)	9,622	-	1,240	-
8399 減: 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	10,094	-	1,640	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	92,502	2	9,249	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 1,525,225	29	1,825,322	27
本期淨利歸屬於:				
8610 母公司業主	\$ 1,416,704	27	1,806,829	27
8620 非控制權益	16,019	-	9,244	-
	\$ 1,432,723	27	1,816,073	27
綜合損益總額歸屬於:				
8710 母公司業主	\$ 1,472,729	28	1,815,707	27
8720 非控制權益	52,496	1	9,615	-
	\$ 1,525,225	29	1,825,322	27
每股盈餘(元)(附註六(十八))				
基本每股盈餘(元)	\$	4.02	\$	6.33
稀釋每股盈餘(元)	\$	4.01	\$	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長: 

經理人: 

會計主管: 

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目				非控制權益	權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	其他	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益		
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 1,298,000	7,689	439,922	(1,141,988)	(702,066)	(2,783)	600,840	1,080,245	1,681,085	
本期淨利	-	-	-	1,806,829	-	-	1,806,829	9,244	1,816,073	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	8,878	371	9,249	
本期綜合損益總額	-	-	-	1,806,829	-	-	1,815,707	9,615	1,825,322	
盈餘指撥及分配：										
- 提列法定盈餘公積	-	-	47,569	(47,569)	-	-	-	-	-	
- 普通股現金股利	-	-	-	(389,400)	(389,400)	-	(389,400)	-	(389,400)	
- 合併追溯調整	1,725,143	-	-	(621,293)	(621,293)	-	1,103,850	(1,103,850)	-	
- 其他資本公積變動數	-	2,983	-	-	-	-	2,983	-	2,983	
- 現金增資	500,000	750,000	-	-	-	-	1,250,000	-	1,250,000	
- 處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	41,667	-	-	-	-	41,667	-	59,431	
- 非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	17,764	17,764	
民國一〇二年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,339	487,491	(393,421)	94,070	(1,914)	4,425,647	80,672	4,510,093	
本期淨利	-	-	-	1,416,704	1,416,704	-	1,416,704	16,019	1,432,723	
本期其他綜合損益	-	-	-	4,832	4,832	1,914	56,026	36,477	92,503	
本期綜合損益總額	-	-	-	1,421,536	1,421,536	1,914	1,472,730	52,496	1,525,226	
盈餘指撥及分配：										
- 非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	977,055	977,055	
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 3,523,143	802,339	487,491	1,028,115	1,515,606	-	5,898,377	1,113,997	7,012,374	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度	102年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,471,559	1,909,137
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	26,372	6,815
攤銷費用	5,080	487
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(8,702)	(1,571)
利息收入	(7,574)	(9,881)
利息費用	11,204	30,685
投資性不動產減損損失	-	10,071
股份基礎給付酬勞成本	-	2,983
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	28,296	14,442
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	440	(13)
減損損失	169,404	-
收益費損項目合計	224,520	54,018
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：		
交易目的金融資產增加	(107,602)	(45,043)
應收票據減少	25,331	40,243
應收帳款減少	93,226	50,811
應收建造合約款(增加)減少	(80,605)	1,034
其他應收款減少	1,187	4,020
存貨(增加)減少	(2,732,312)	1,650,152
預付款項減少	114,317	312,226
其他流動資產減少	12,583	5,084
其他金融資產一流動增加	(71,002)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,744,877)	2,018,527
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(5,046)	(3,518)
應付帳款減少	(169,378)	(113,665)
應付建造合約款增加(減少)	28,836	(22,404)
其他應付款項增加(減少)	136,515	(121,598)
負債準備增加	13,459	53,414
預收款項減少	(958,995)	(805,467)
其他流動負債(減少)增加	(23,644)	5,283
應計退休金負債增加(減少)	162	(23,927)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(978,091)	(1,031,882)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,722,968)	986,645
調整項目合計	(3,498,448)	1,040,663
營運產生之現金流(出)入	(2,026,889)	2,949,800
收取之利息	7,669	4,185
支付之利息	(78,732)	(29,616)
支付之所得稅	(153,898)	(27,719)
營業活動之淨現金流(出)入	(2,251,850)	2,896,650

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司  
 合併現金流量表(續)  
 民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日



單位:新台幣千元

	103年度	102年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	\$ (10,000)	(633,875)
取得不動產、廠房及設備	(7,079)	(6,483)
處分不動產、廠房及設備	185	29
存出保證金增加	46,459	(49,288)
取得無形資產	(624)	(650)
長期預付租金增加	-	(197,430)
取得子公司	(174,982)	-
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(146,041)</u>	<u>(887,697)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
償還短期借款	(1,914,228)	(4,867,128)
舉借短期借款	1,822,368	3,306,192
應付短期票券減少	19,991	(49,941)
存入保證金增加(減少)	604	(299)
子公司發放現金股利	(24,210)	(389,400)
現金增資	-	1,250,000
非控制權益變動	1,176,247	80,672
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>1,080,772</u>	<u>(669,904)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	12,546	-
本期現金及約當現金增加數	(1,304,573)	1,339,049
期初現金及約當現金餘額	1,846,935	507,886
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 542,362</u>	<u>1,846,935</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



**昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

## 一、公司沿革

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司，以下稱昇陽開發)設立於民國八十二年三月，經營各種西藥、醫療器材等買賣業務，於民國九十三年十月十八日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國一〇三年十二月二十四日轉於台灣證券交易所掛牌交易。自民國九十七年度起增加住宅及大樓開發租售及不動產買賣等業務。

昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)於民國七十六年九月二十四日奉准設立，係以委託營造廠商興建商業大樓之出租出售為主要業務。

昇陽開發與昇陽建設為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整體資源運用效益、擴大經營規模，爰依「企業併購法」進行企業合併；於民國一〇一年十一月九日分別經雙方股東臨時會通過在案，並奉金管會函示依法於民國一〇二年一月二十四日申報生效。依雙方合併契約書所約載之換股比例為每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股；合併基準日定為民國一〇二年三月二十一日。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司並於一〇二年四月三日經經濟部核准變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)，註冊地址為臺北市大安區忠孝東路四段289號11樓。

本公司及子公司(以下併稱「合併公司」)主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、都市更新重建業及土木建築工程承攬業等，請詳附註四。

## 二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇四年三月十二日經董事會通過發布。

## 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>IASB發布 之生效日</b>
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布 之生效日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於 2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第27號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第12號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司之投資於同時符合三項控制要素時，始具控制。

3. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 4. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

### 5. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員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2013年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	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018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」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際會計準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；及
- (3) 企業合併：因收購而取得之可辨認資產、承擔之負債及被收購者之非控制利益。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣—新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

##### (1) 所有權權益之變動

合併公司對子公司所有權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

##### (2) 組織重組

a. 如合併財務報告附註一所述，有關本公司該合併案之會計處理原依據國際財務報導準則第3號規定採收購法之會計處理(即按公允價值入帳)。惟本公司於申請上市案審查過程，將前述併購交易變更為共同控制下之企業合併，並採用帳面價值法為合併基準日之資產負債入帳會計處理。



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- b. 昇陽建設自始為即昇陽開發之母公司，故於該合併案前，昇陽建設即已控制昇陽開發；依國際會計準則第27號規定，合併財務報告應納入母公司之所有子公司，即以單一經濟個體方式表達集團財務報告。爰此，合併公司於企業合併日前之集團財務報告係為以昇陽建設為編製主體所出具之合併財務報告。
- c. 另，本公司之合併案雖屬共同控制下之組織重組，惟合併前昇陽建設已取得對昇陽開發之控制力、及合併後昇陽建設取得存續公司超過半數之表決權等，基於合併前後之最終控制力及事實未有重大改變，且該合併案係採權益交換，故除資本結構外之業主權益皆係昇陽建設財務報表之延續。另，為反映會計上被收購者之資本調整，應追溯調整會計上收購者之法定資本以反映會計上被收購者之法定資本，且合併財務報告中所表達之比較資訊亦應追溯調整，以反映會計上被收購者之法定資本。

### 2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			103.12.31	102.12.31	
本公司	新東陽營造股份有限公司(以下稱新東陽營造)	綜合營造業等	70.11 %	70.11 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽國際置地股份有限公司(以下稱昇陽國際)	住宅、大樓開發租售業及一般旅館業	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽置地股份有限公司(以下稱昇陽置地)	住宅、大樓開發租售業及一般旅館業	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	Great Harbor Limited(以下稱G.H.)	控股	51.00 %	- %	直接持有普通股股權超過50%之子公司(註2)
本公司	昇陽開發股份有限公司(以下稱昇陽開發)	住宅及大樓開發租售業等	註1	註1	直接持有普通股股權超過50%之子公司
新東陽營造	上陽建設股份有限公司(以下稱上陽建設)	住宅及大樓開發租售業及建材零售業等	50.00 %	50.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
G.H.	成都盛陽房地產開發有限公司(以下稱成都盛陽)	房地產開發	100.00 %	- %	直接持有普通股股權超過50%之子公司(註2)

註1：業於民國一〇二年三月二十一日與本公司合併。

註2：為配合集團業務發展，於民國一〇三年四月透過投資第三地區公司G.H.以間接赴大陸地區參與投資成都盛陽，於民國一〇三年四月起陸續匯出投資款，業已全數支付。

### 3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (四) 外幣

##### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除備供出售金融資產換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

### 3. 國外營運機構淨投資之避險

合併公司未對國外營運機構之功能性貨幣與合併公司之功能性貨幣間產生之外幣換算差異均採用避險會計。

### (五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
2. 主要為交易目的而持有者。
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
4. 現金或約當現金，惟不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於合併公司正常營業週期中清償者。
2. 主要為交易目的而持有者。
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
4. 合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (六) 現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款等。

##### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

##### (2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

##### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之減損迴轉利益。

### (4) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

## 2. 金融負債及權益工具

### (1) 負債或權益之分類

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

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下財務成本。

### (3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

### (4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予互抵並以淨額表達於資產負債表。

## (八)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計成本。

## (九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤(請詳附註六(四))，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

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

## (十)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。合併公司持有被投資公司20%至50%之表決權時，即假設具有重大影響力。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

於權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已於合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內認列額外之損失及相關負債。

### (十一)合資權益

聯合控制個體係指合併公司藉由與其他合資控制者間之合約協議以約定其策略性財務與營運決策必須取得分享控制者之一致共識，而對其具有聯合控制能力之企業。本公司對於聯合控制個體之權益採用權益法處理。

### (十二)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

### (十三)不動產、廠房及設備

#### 1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

### 2. 重分類至投資性不動產

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

### 3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量時，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

### 4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房 屋	5~45年
(2)運輸設備	5年
(3)辦公及其他設備	3~5年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

## (十四)租 賃

### 1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

### 2. 承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

### (十五)無形資產

#### 1. 其他無形資產

合併公司取得其他無形資產(專利及商標)係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

#### 2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

#### 3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依估計耐用年限(5年)採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

### (十六)長期預付租金

合併公司取得地上使用權時，除支付一定金額之權利金外，為使地上使用權達可使用狀態而支付必要支出亦認列為取得成本，於有效期間內逐年攤銷，並按取得該權之使用性質而列於長期預付租金或其他適當科目項下。另用以建造房屋之地上使用權於興建期間內將攤銷之權利金列入房屋建造成本，並於完工時結轉至待售房屋、不動產、廠房及設備或其他適當項目項下。

### (十七)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

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



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

### (十八)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務完成時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

### (十九)收入認列

#### 1.商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

#### 2.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益認列於營業收入項下。

### (二十)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司於確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

### 3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (廿一)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
  - (1) 同一納稅主體；或

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，於很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內認列為遞延所得稅資產，並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

### (廿二)共同控制下之企業合併(組織重組)

依財團法人會計研究基金會(下稱基金會)民國102年1月8日發佈之IFRS問答集，有關「共同控制下企業合併之處理疑義」所述，由於國際財務報導準則第3號「企業合併」對於共同控制下之企業合併並無明確規定，故仍應適用我國已發布之相關解釋函之規定，採用帳面價值法，並視為自始合併而重編前期比較財務報表。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

### (廿三)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

計算反向收購發生當期流通在外普通股加權平均股數之方式如下：

- 1.該期間開始日至收購日之流通在外普通股股數之計算應按該期間會計上收購者之流通在外普通股加權平均股數乘以併購協議確立之換股比例；及
- 2.收購日至該期間結束日之流通在外普通股股數為該期間會計上被收購者之流通在外普通股實際股數。

另，反向收購後，合併財務報表所表達收購日前各比較期間之基本每股盈餘，其計算應以會計上收購者各期可歸屬於普通股股東之損益除以會計上收購者之歷史流通在外普通股加權平均股數乘以合併協議確立之換股比例。

### (廿四)部門資訊

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

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(九)投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳附註六(十三)負債準備及附註六(十五)員工福利之確定福利義務之衡量。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
現金及零用金	\$ 1,094	974
活期存款	463,463	1,723,148
支票存款	2,582	2,217
定期存款	<u>75,223</u>	<u>120,596</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 542,362</u>	<u>1,846,935</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿一)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產	<u>\$ 220,552</u>	<u>104,248</u>

- 1.合併公司已於附註六(廿一)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 2.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

#### (三)應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收票據	\$ 42,950	68,281
應收帳款	122,602	215,828
其他應收款	<u>24,985</u>	<u>26,266</u>
	<u>\$ 190,537</u>	<u>310,375</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
逾期91~360天	\$ -	20,580
逾期超過一年	-	13,948
	<u>\$ -</u>	<u>34,528</u>

### (四)建造合約

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

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期認列為收入之合約收入金額	<u>\$ 1,128,235</u>	<u>689,425</u>
	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 1,393,963	666,874
加：累計已認列工程總(損)益	201,257	84,394
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	1,595,220	751,268
減：累計工程進度請款金額	1,482,043	689,859
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	<u>\$ 142,014</u>	<u>61,409</u>
合約工作列報為負債之應付客戶帳款	<u>\$ 28,836</u>	<u>-</u>
累計已收取之預收款	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
建造合約之工程保留款	<u>\$ 62,455</u>	<u>45,142</u>

### (五)存貨-建設業

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
營建用地	\$ 2,497,207	1,182,223
在建房地	3,766,811	1,345,199
待售房地	196,899	2,076,859
	<u>\$ 6,460,917</u>	<u>4,604,281</u>

- 1.於民國一〇三年度及一〇二年度，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,920,010千元及3,393,760千元。
- 2.於民國一〇三年度及一〇二年度，合併公司均無因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失及因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本。
- 3.於民國一〇三年度及一〇二年度，合併公司在建房地分別依2.07%~7.3%及1.92%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳六(二十)。
- 4.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之存貨已提供作為借款質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，有關合併公司承租地上權利而於未來之應付租賃款請詳附註六(十四)。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (六)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
關聯企業	\$ 19,931	9,944
聯合控制個體	<u>625,206</u>	<u>629,088</u>
	<u>\$ 645,137</u>	<u>639,032</u>

#### 1.關聯企業

合併公司持有關聯企業 20%之有表決權股份，具重大影響力。於民國一〇三年度及一〇二年度，合併公司所享有關聯企業損益之份額彙總如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
合併公司所享有關聯企業本期淨利之份額	\$ <u>(13)</u>	<u>(6)</u>

合併公司之關聯企業其財務資訊彙總如下，該等財務資訊並未依本公司持有之所有權比例作調整：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
總資產	\$ <u>99,726</u>	<u>54,778</u>
總負債	\$ <u>70</u>	<u>5,058</u>
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
收入	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
本期淨損	\$ <u>(63)</u>	<u>(31)</u>
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	\$ <u>(13)</u>	<u>(6)</u>

合併公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債；且合併公司關聯企業將資金移轉予合併公司之能力並未受有重大限制。

#### 2.聯合控制個體

合併公司之合資投資標的為MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.) (下稱MASQUE)，合併公司持有60%之股權。有關MASQUE之財務資訊彙總如下，該等財務資訊並未依合併公司持有之所有權比例調整：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
流動資產	\$ 83,000	263,037
非流動資產	<u>959,180</u>	<u>785,523</u>
	<u>\$ 1,042,180</u>	<u>1,048,560</u>
流動負債	\$ <u>170</u>	<u>80</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
費 損	\$ <u>(47,138)</u>	<u>(31,249)</u>

合併公司並無任何因合資權益而發生之或有負債、與其他合資控制者共同發生之或有負債，及應承擔合資本身之或有負債，且合併公司並無義務承擔合資中其他合資控制者應承擔之負債。

另，於民國一〇二年四月間，MASQUE之子公司成都漢飛房地產開發有限公司(以下稱成都漢飛)已取得當地與四川省成都市郫縣國土資源局簽訂「國有建設用地使用權出讓合同」，出讓年期為自依約交付土地之日起算住宅70年、商業40年，價款計人民幣146,517千元；另為完成前述使用權之出讓辦理，成都漢飛已依當地規定繳納相關稅負計人民幣5,205千元，及其他相關必要支出；其中屬合併公司所承擔之份額約為467,389千元。

3.於一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司上述採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)取得子公司

合併公司於民國一〇三年四月向MARRICH TECHNOLOGY LIMITED (B.V.I.)購買所持有之Great Harbor Limited (SAMOA)51%之股權，並於民國一〇三年第二季完成法定程序，而取得對該公司之控制。

上述子公司股權收購之移轉對價為現金，其交易金額及所取得淨資產收購日依公允價值認列情形如下：

<u>取得之可辨認資產與承擔之負債</u>	<u>公允價值</u>
現金及約當現金	\$ 869,130
應收帳款、其他應收款及預付款項	94,709
存 貨	2,495,611
不動產、廠房及設備	2,856
其他非流動資產	53
長短期借款	(726,088)
應付帳款、應付費用及其他應付款	<u>(692,856)</u>
可辨認淨資產之公允價值	<u>\$ 2,043,415</u>
取得股權百分比	<u>51%</u>
取得股權淨值	<u>\$ 1,042,142</u>
移轉對價－現金	<u>\$ 1,044,112</u>

若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實及環境相關之新資訊，可辨識出對以上負債準備之調整，或於收購日存在有任何額外之負債準備，則將修改收購之會計處理。截至民國一〇三年十二月三十一日止，合併公司並未取得有關前述可能調負債準備之新資訊。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

上述收購交易所發生之外部法律費用及實地實查成本計114千元。該等費用皆認列為當期綜合損益表之管理費用。

### (八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動之明細如下：

	土 地	房屋及建築	機器設備	生財設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國103年1月1日餘額	\$ 165,839	87,444	18,833	8,668	3,730	284,514
增 添	-	611	551	1,219	2,328	4,709
處 分	-	-	(177)	(1,338)	-	(1,515)
合併轉入	-	-	99	2,467	-	2,566
匯率影響數	-	-	-	139	-	139
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 165,839</u>	<u>88,055</u>	<u>19,306</u>	<u>11,155</u>	<u>6,058</u>	<u>290,413</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 165,839	93,827	18,816	8,529	-	287,011
組織重整影響數	-	-	-	889	-	889
增 添	-	2,255	118	380	3,730	6,483
處 分	-	-	(101)	(1,130)	-	(1,231)
轉(出)	-	(8,638)	-	-	-	(8,638)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 165,839</u>	<u>87,444</u>	<u>18,833</u>	<u>8,668</u>	<u>3,730</u>	<u>284,514</u>
折舊及減損損失：						
民國103年1月1日餘額	\$ 38,200	40,840	18,422	4,925	-	102,387
增 添	-	4,838	188	2,084	-	7,110
處 分	-	-	(118)	(772)	-	(890)
合併轉入	-	-	-	196	-	196
匯率影響數	-	-	-	39	-	39
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>45,678</u>	<u>18,492</u>	<u>6,472</u>	<u>-</u>	<u>108,842</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 38,200	44,367	18,419	4,830	-	105,816
增 添	-	5,111	104	1,209	-	6,424
處 分	-	-	(101)	(1,114)	-	(1,215)
轉(出)	-	(8,638)	-	-	-	(8,638)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>40,840</u>	<u>18,422</u>	<u>4,925</u>	<u>-</u>	<u>102,387</u>
帳面金額：						
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 127,639</u>	<u>42,377</u>	<u>814</u>	<u>4,683</u>	<u>6,058</u>	<u>181,571</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 127,639</u>	<u>46,604</u>	<u>411</u>	<u>3,743</u>	<u>3,730</u>	<u>182,127</u>

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇三年度及一〇二年度之折舊金額請詳附註十二(一)。

於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司已提供部分不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (九)投資性不動產

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國103年1月1日餘額	\$ 58,752	17,865	76,617
自存貨轉入	-	1,060,361	1,060,361
其他轉出(入)	<u>(1,007)</u>	<u>(7,631)</u>	<u>(8,638)</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 57,745</u>	<u>1,070,595</u>	<u>1,128,340</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 57,745	10,654	68,399
組織重整影響數	288	7,930	8,218
其他轉(出)入	<u>719</u>	<u>(719)</u>	<u>-</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 58,752</u>	<u>17,865</u>	<u>76,617</u>
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ 10,071	10,533	20,604
本年度折舊	-	19,262	19,262
淨額調整	<u>-</u>	<u>(8,638)</u>	<u>(8,638)</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 10,071</u>	<u>21,157</u>	<u>31,228</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	10,142	10,142
本年度折舊	-	391	391
減損損失	<u>10,071</u>	<u>-</u>	<u>10,071</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 10,071</u>	<u>10,533</u>	<u>20,604</u>
帳面金額：			
民國103年12月31日	<u>\$ 47,674</u>	<u>1,049,438</u>	<u>1,097,112</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 48,681</u>	<u>7,332</u>	<u>56,013</u>
公允價值：			
民國103年12月31日			<u>\$ 1,633,683</u>
民國102年12月31日			<u>\$ 71,573</u>

本期折舊金額請詳附註十二(一)。

本期「昇陽寓見」完工，採地上權房屋租賃方式，期間約47年，爰予轉列投資性不動產。另該案地上權係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段5地號之國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止，共五十年，每年需支付之地租依公告地價計算，並每三年依公告地價調整。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產因業務需要而信託他人分別為18,507千元及18,902千元；另，前述部分投資性不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)長期預付租金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
長期預付租金	\$ <u>193,445</u>	<u>197,429</u>

合併公司於民國一〇二年七月與財政部國有財產署再取得「屏東縣屏東市香揚段1小段25地號之國有土地設定地上權開發案」及「台南市中西區建興段538地號之國有土地設定地上權開發案」，存續期間皆至一五二年七月止，共五十年，每年需支付之地租，依國有非公用土地設定地上權審議小組評定地價調整之。於民國一〇三年十二月三十一日，前述開發案尚於規畫階段，爰將已付權利金未攤銷餘額193,445千元列於長期預付租金。

(十一)短期借款

合併公司短期借款明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 444,340	256,000
擔保銀行借款	<u>1,177,073</u>	<u>1,457,273</u>
合 計	\$ <u>1,621,413</u>	<u>1,713,273</u>
尚未使用額度	\$ <u>3,225,808</u>	<u>1,820,000</u>
利率區間	<u>1.76%~8.918%</u>	<u>1.85%~2.70%</u>

有關合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿一)。

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>103.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	中華票券	2.038%	\$ 20,000
減：應付短期票券折價			<u>(9)</u>
合 計			\$ <u>19,991</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險資訊請詳附註六(廿一)。

(十三)負債準備

1.保固準備

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
流動	\$ 2,752	2,752
非流動	<u>85,073</u>	<u>71,614</u>
期末餘額	\$ <u>87,825</u>	<u>74,366</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一〇三年度及一〇二年度保固準備變動表如下：

	103年度		102年度	
	流動	非流動	流動	非流動
期初餘額	\$ 2,752	71,614	-	18,200
當期新增	-	14,935	2,752	53,414
當期使用	-	(1,062)	-	-
當期迴轉	-	(414)	-	-
期末餘額	<u>\$ 2,752</u>	<u>85,073</u>	<u>2,752</u>	<u>71,614</u>

民國一〇三年度及一〇二年度合併公司之保固負債準備主要與銷售房地及承攬工程等相關。保固負債準備係依據類似房地及工程之歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多數係將於銷售或勞務完成之次一年度起陸續發生。

### 2.法律事項

合併公司於民國九十四年間與他人簽訂債權受讓協議，並由其將持有該開發案之土地抵押設定予合併公司作為擔保；後於民國九十九年間，合併公司再與他人簽訂債權轉讓計200,000千元，並變更抵押權設定至他人名下。合併公司因前述受讓及轉讓而分別支付及收取之價金分別為105,000千元(帳列其他預付款)及125,000千元(帳列其他預收款)。於民國一〇二年度，合併公司已與他人結清上述債權受讓交易餘額，並將產生之收入列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (十四)營業租賃

#### 1.承租人租賃

有關合併公司之重大營業租賃契約，其未來應付租金情形如下：

	103.12.31	102.12.31
一年內	\$ 19,652	11,437
一年至五年	31,007	17,015
五年以上	175,947	186,684
	<u>\$ 226,606</u>	<u>215,136</u>

合併公司以營業租賃承租數個辦公室、小客車、倉庫及土地地上權等。租賃期間通常為六至十年，並附有於租期屆滿之續租權。租金給付每五年調增以反映市場租金，部分租賃依當地物價指數變動支付額外租金。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金。上述未來應付租金係依財務報導日之現時義務評估，並依民國一〇三年度公告現值計算之，尚未考量未來公告現值漲幅。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(九)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
一年內	\$ 4,064	1,169
一年至五年	13,417	6,816
五年以上	114,441	-
	<u>\$ 131,922</u>	<u>7,985</u>

### (十五)員工福利

#### 1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
義務現值總計	\$ 45,198	54,830
計畫資產之公允價值	(39,784)	(39,956)
已認列之確定福利義務負債	<u>\$ 5,414</u>	<u>14,874</u>

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。另，本公司於民國一〇二年三月二十一日合併昇陽開發前，業與全數員工協議結算年資，並於民國一〇二年八月將前述勞工退休準備金專戶結清，計產生利益96千元，列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

#### (1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計39,784千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

#### (2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 54,830	59,415
當期服務成本及利息	1,229	1,271
計畫已支付之福利	(1,730)	(4,627)
精算損(益)	(9,131)	(1,229)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 45,198</u>	<u>54,830</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產公允現值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 39,956	43,437
已提撥至計畫之金額	584	611
計畫已支付之福利	(1,730)	(4,627)
計畫資產預計報酬	483	525
精算(益)損	<u>491</u>	<u>10</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 39,784</u>	<u>39,956</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為費用之明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期服務成本	\$ 270	380
利息成本	959	891
計畫資產預計報酬	(483)	(525)
清償損失	<u>-</u>	<u>27,476</u>
	<u>\$ 746</u>	<u>28,222</u>

費用係認列於綜合損益表內之下列項目：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
營業費用	\$ <u>746</u>	<u>28,222</u>
計畫資產實際報酬	\$ <u>974</u>	<u>535</u>

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (2,048)	(3,288)
本期減少	<u>9,622</u>	<u>1,240</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 7,574</u>	<u>(2,048)</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (6)精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設(以加權平均表達)如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
12月31日折現率	1.90 %	1.50 %
1月1日計畫資產預期報酬	1.90 %	1.20 %
未來薪資增加	2.75 %	2.75 %

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

### (7)經驗調整之歷史資訊

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值	\$ 45,198	54,830	123,137	120,311
計畫資產之公允價值	(39,784)	(39,956)	(84,719)	(83,667)
確定福利義務淨負債	<u>\$ 5,414</u>	<u>14,874</u>	<u>38,418</u>	<u>36,644</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ (8,365)</u>	<u>381</u>	<u>2,976</u>	<u>-</u>
確定福利義務之精算假設變動	<u>\$ (766)</u>	<u>(1,611)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ (491)</u>	<u>(10)</u>	<u>312</u>	<u>-</u>

合併公司預計於民國一〇三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為226千元。

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

民國一〇三年度報導日，合併公司應計退休負債之帳面金額為5,414千元，當採用之折現率增減變動0.25%時，合併公司認列之應計退休金將分別減少1,220千元或增加1,270千元。

### 2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,831千元及7,412千元，已分別提撥5,943千元及6,253千元至勞工保險局。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十六)所得稅

1. 合併公司之民國一〇三年度及一〇二年度所得稅費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 30,319	96,077
調整前期之當期所得稅	7,522	-
土地增值稅	<u>24,263</u>	<u>14,177</u>
	<u>62,104</u>	<u>110,254</u>
遞延所得稅費用(利益)		
當期產生者	<u>(23,268)</u>	<u>(17,190)</u>
所得稅費用	<u>\$ 38,836</u>	<u>93,064</u>

2. 合併公司認列於其他綜合損益之下之所得稅(費用)利益明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
外幣財務報表換算調整	<u>\$ (10,094)</u>	<u>(1,640)</u>

3. 合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
稅前淨利(淨損)	\$ 1,471,559	1,909,137
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 250,165	324,553
外國轄區稅率差異影響數	10,753	-
採權益法認列之投資損益	4,810	2,455
虧損扣抵	(239)	(2,048)
以前年度所得稅費用(高)低估	7,522	-
證券交易免稅所得	(868)	(10,103)
土地免稅(所得)損失	(221,219)	(180,056)
未分配盈餘加徵10%	-	4,799
其他	<u>(12,088)</u>	<u>(46,536)</u>
合 計	<u>\$ 38,836</u>	<u>93,064</u>

4. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 28,799	-
課稅損失	<u>2,722</u>	<u>891</u>
	<u>\$ 31,521</u>	<u>891</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>負債準備</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
<b>遞延所得稅資產：</b>			
民國103年1月1日餘額	\$ 12,174	927	13,101
借記(貸記)損益表	2,288	20,980	23,268
收購子公司	-	24,157	24,157
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 14,462</u>	<u>46,064</u>	<u>60,526</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 36,253	5,659	41,912
借記(貸記)損益表	(24,079)	(4,732)	(28,811)
民國102年12月31日	<u>\$ 12,174</u>	<u>927</u>	<u>13,101</u>
	<b>國外營運 機構財務 報表換算 之兌換差額</b>		
		<u>其他</u>	<u>合計</u>
<b>遞延所得稅負債：</b>			
民國103年1月1日餘額	\$ 1,640	-	1,640
借記(貸記)其他綜合損益	10,094	-	10,094
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 11,734</u>		<u>11,734</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	46,001	46,001
借記(貸記)其他綜合損益	1,640	-	1,640
借記(貸記)損益表	-	(46,001)	(46,001)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 1,640</u>	<u>-</u>	<u>1,640</u>

5.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇一一年度。

6.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	1,017,127	(404,409)
	<u>\$ 1,028,115</u>	<u>(393,421)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 141,746</u>	<u>26,811</u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>12.57 %</u>	<u>- %</u>

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



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十七)資本及其他權益

民國一〇一年十二月三十一日，本公司額定及實收股本總額分別為1,350,000千元及1,298,000千元，每股面額10元，分別為135,000千股及129,800千股。於民國一〇二年三月二十一日經合併發行新股179,160千股及同年十二月二十七日經董事會通過辦理現金增資50,000千股後，民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之額定及實收股本總額分別為5,000,000千元及3,523,143千元。

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日期初餘額	\$ 352,314	129,800
合併追溯調整	-	(6,646)
被收購者之法定資本	352,314	123,154
合併發行新股暨註銷庫藏股	-	179,160
現金增資	-	50,000
12月31日期末餘額	<u>\$ 352,314</u>	<u>352,314</u>

#### 1. 普通股之發行

本公司以民國一〇二年三月二十一日為合併基準日發行新股合併他公司，總計發行179,160千股，以面額發行，此項增資案業經金融監督管理委員會核准，並於同年四月三日完成相關法定登記程序。

本公司於民國一〇二年十一月二十五日經董事會決議以現金發行普通股500,000千元，每股面額10元，計50,000千股，每股發行價格25元。此項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一〇二年十二月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定程序已辦理完竣，並列於權益項下。

#### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
處分子公司股權價格與帳面價值差額	49,356	49,356
	<u>\$ 802,339</u>	<u>802,339</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有餘額應依法提列10%為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘加計上年度累積未分配盈餘數及當年度未分配盈餘調整數，為累積可分配盈餘，由董事會提撥適當數額，擬具盈餘分派案，提請股東會決議分派之，惟其中員工紅利不低於2%、不高於10%及董事、監察人酬勞不高於3%，其餘全部分派股東紅利；其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

本公司現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分派議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，得優先保留所需資金嗣以後年度有充足資金時再行分派。

#### (1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%部分為限。

#### (2)特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，未有因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，而依規定以轉換日公允價值作為認定成本而增加保留盈餘之金額之情形，故免依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積。

#### (3)盈餘分配

本公司民國一〇三年度之員工紅利及董監酬勞估列金額分別為27,000千元及7,000千元，係以本公司民國一〇一年度稅後淨利及公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為當期營業成本或營業費用。本公司民國一〇二年度稅後淨利則預計依章程規定，優先彌補帳載累計虧損，故未予估列員工紅利及董監人酬勞。

民國一〇三年度之員工紅利及董事及監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇四年度之損益。

本公司於民國一〇二年三月七日經股東常會決議民國一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度	
	配股率(元)	金額
現金	\$ 3.00	<u>389,400</u>

註：上述101年度盈餘分派案係法律上消滅公司－昇陽建設(會計上收購者)之資訊；至法律上存續公司－昇陽開發(會計上被收購者)其101年度盈餘經其股東會於民國102年6月25日決議不分派，相關資訊可至公開資訊觀測站等查詢之。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	其 他	合 計
民國103年1月1日	\$ 8,009	(1,914)	6,095
本公司	49,280	-	49,280
子公司	-	1,914	1,914
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 57,289</u>	<u>-</u>	<u>57,289</u>
民國102年1月1日	\$ -	(2,783)	(2,783)
本公司	8,009	-	8,009
子公司	-	869	869
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 8,009</u>	<u>(1,914)</u>	<u>6,095</u>

(十八)每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	103年度	102年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 1,416,705</u>	<u>1,806,829</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>352,314</u>	<u>285,326</u>
	<u>\$ 4.02</u>	<u>6.33</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 1,416,705</u>	
普通股加權平均流通在外股數	<u>352,314</u>	
員工股票紅利之影響	<u>1,327</u>	
普通股加權平均流通在外股數	<u>353,641</u>	
	<u>\$ 4.01</u>	

民國一〇二年度，係優先彌補帳載累計虧損，未予估列員工紅利，致無稀釋效果，故無須揭露稀釋每股盈餘。

(十九)收 入

合併公司之收入明細如下：

	103年度	102年度
房地銷售收入	\$ 4,027,031	5,914,517
工程合約收入	1,128,235	689,425
投資性不動產租金收入	6,458	2,835
其他營業收入	4,236	-
已實現利息收入	<u>1,717</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,167,677</u>	<u>6,606,777</u>

工程合約收入請詳附註六(四)。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)營業外收入及支出

1.合併公司之其他收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
銀行存款利息收入	\$ 7,509	2,942
放款及其他利息收入	65	6,939
	<u>\$ 7,574</u>	<u>9,881</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
外幣兌換(損)益	\$ (2,665)	929
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	(440)	13
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	8,702	1,571
投資性不動產減損損失	-	(10,071)
其他金融資產減損損失	(169,404)	-
其他支出	(11,553)	(4,557)
債權轉讓結清收入	-	19,048
其他收入	3,962	7,121
應付款項逾二年轉列收入	-	45,463
	<u>\$ (171,398)</u>	<u>59,517</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用	\$ 77,278	44,306
減：利息資本化	(66,074)	(13,621)
	<u>\$ 11,204</u>	<u>30,685</u>

(廿一)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量金融資產	\$ 220,552	104,248
放款及應收款：		
現金及約當現金	542,362	1,846,935
應收票據、應收帳款及其他應收款	190,537	310,375
其他金融資產－流動	325,143	423,461
其他金融資產－非流動	5,382	51,841
小計	<u>1,063,424</u>	<u>2,632,612</u>
合計	<u>\$ 1,283,976</u>	<u>2,736,860</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (2)金融負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 1,621,413	1,713,273
應付短期票券	19,991	-
應付款項(含其他應付款)	<u>975,988</u>	<u>945,431</u>
小計	<u>2,617,392</u>	<u>2,658,704</u>
合計	<u>\$ 2,617,392</u>	<u>2,658,704</u>

### 2.信用風險

#### (1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。合併公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為1,283,976千元及2,736,860千元。

### 3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
<b>103年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,177,073	1,277,312	40,150	617,247	279,026	329,209	11,680
無擔保銀行借款	444,340	450,505	108,799	341,706	-	-	-
應付短期票券	19,991	20,000	20,000	-	-	-	-
應付款項	<u>975,988</u>	<u>975,988</u>	<u>728,375</u>	<u>124,324</u>	<u>123,289</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,617,392</u>	<u>2,723,805</u>	<u>897,324</u>	<u>1,083,277</u>	<u>402,315</u>	<u>329,209</u>	<u>11,680</u>
<b>102年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,457,273	1,464,090	1,254,594	175,431	4,637	13,406	16,022
無擔保銀行借款	256,000	258,127	252,126	6,001	-	-	-
應付款項	<u>945,431</u>	<u>945,431</u>	<u>646,698</u>	<u>144,324</u>	<u>19,772</u>	<u>134,637</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,658,704</u>	<u>2,667,648</u>	<u>2,153,418</u>	<u>325,756</u>	<u>24,409</u>	<u>148,043</u>	<u>16,022</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 4.匯率風險

合併公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日皆未有暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債。

### 5.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加16,414千元及17,133千元。

### 6.公允價值

#### (1)公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額皆趨近於其公允價值。

#### (2)衡量公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- a.上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- b.除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

#### (3)公允價值層級

合併公司皆以第一級分析以公允價值衡量之金融工具。所稱第一級係指相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

### (廿二)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

董事會全權負責及監督合併公司之風險管理架構。董事會負責及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司設有監察人監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告管理階層。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟未有重大顯著集中之虞；且合併公司係透過公開市場與信用良好之交易相對人往來，預期交易相對人不致發生違約，故發生信用風險之可能性低微。

合併公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為一般客戶。若有被評定為高風險之客戶則被歸屬於受限制客戶名單並予監控，且未來與該等客戶之銷售須將以預收基礎為之。

合併公司之客戶集中於建設業及公共工程等，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，必要時則要求對方提供擔保或保證。合併公司評估尚無信用風險顯著集中之情形。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，且呆帳損失尚於管理當局預期之內。

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

#### (2)投 資

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

#### (3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予具控制力之子公司。截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司已提供之對外背書保證分別為零元及988,000千元。

### 4.流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,225,808千元及1,820,000千元。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

合併公司並無為管理市場風險而從事任何衍生工具交易。

#### (1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。於此情況，提供經濟避險而無須簽訂衍生工具，因此合併公司並未採用避險會計。

#### (2)利率風險

合併公司藉由維持適當之固定及浮動利率組合並定期評估，以確保採用最符合成本效益之策略。

#### (3)其他市價風險

合併公司未積極交易上市櫃權益證券，故未有重大權益價格暴險。

### (廿三)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部(亦即合併公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益)加上淨負債。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

報導日之合併負債資本比率如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
負債總額	\$ 3,205,942	4,246,883
減：現金及約當現金	<u>(542,362)</u>	<u>(1,846,935)</u>
淨負債	2,663,580	2,399,948
權益總額	<u>5,898,377</u>	<u>4,510,093</u>
調整後資本	<b>\$ 8,561,957</b>	<b>6,910,041</b>
負債資本比率	<b><u>31.11 %</u></b>	<b><u>34.73 %</u></b>

### (廿四)共同控制下的企業合併(組織重整)

1.如財務報告附註一所述，昇陽開發於民國一〇二年三月二十一日以發行新股合併昇陽建設100%之股份，法律上係以昇陽開發為存續公司，並於合併生效後更名為昇陽建設(原昇陽開發)。

合併公司預計透過上述企業併購，結合雙方人才、核心能力、競爭優勢及品牌效益，以提昇經營績效。

2.此項收購交易所發生之外部法律費用及實地審查成本計3,749千元，該等費用認列於合併綜合損益表之「營業費用」項下。



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 3.於合併前，昇陽建設(會計上收購者)已對昇陽開發(會計上被收購者)具控制力而將其納入合併財務報告之編製個體，故此項收購截至民國一〇二年十二月三十一日，其營運結果對合併公司之合併收入及淨利尚無重大影響。另，自收購日起至財務報導日止，昇陽開發(會計上被收購者)收入及淨損歸屬於昇陽建設(會計上收購者)者分別為10,018千元及689千元。
- 4.附註四(三)所述，上述合併案依基金會民國一〇二年一月八日發佈之問答集規定，視為共同控制下之企業合併，並採用帳面價值法作為自昇陽開發(法律上收購者)所取得資產及承擔負債之入帳基礎。除前述外，雙方並未有其他或有對價、替代之股份基礎給付報酬、或既存關係之結清等約定。

本公司於收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之帳面價值明細如下：

投資性不動產	\$	14,665
其他資產		1,447
採權益法之投資		43,933
遞延所得稅資產		2,352
透過損益衡量公平價值之金融資產		90,125
存貨		1,614,193
應收帳款及其他流動資產		15,741
現金及約當現金		368,128
長短期借款		(336,081)
應付帳款及其他應付款		(137,947)
預收款及其他負債		(11,686)
	\$	<u><u>1,664,870</u></u>

- 5.合併公司上述收購案係採帳面價值法，故未認列商譽或廉價購買利益。

### 七、關係人交易

#### (一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

#### (二)與關係人間之重大交易事項

##### 1.銷售商品予關係人

合併公司對關係人之重大銷售金額如下：

	銷 貨	
	103年度	102年度
合併公司之主要管理階層	\$ -	89,351
其他關係人	-	6,605
	\$ <u><u>-</u></u>	<u><u>95,956</u></u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司銷售予關係人之銷貨條件則與一般銷售價格無顯著不同。

2. 合併公司發包工程或設計予關係人之金額如下：

<u>103年度</u>	<u>性質</u>	<u>合約總價</u>	<u>本期計價金額</u>	<u>已計價金額</u>	<u>本期進貨</u>
其他關係人	建築設計	\$ <u>32,529</u>	<u>3,542</u>	<u>14,224</u>	<u>3,542</u>
其他關係人	發包工程	\$ <u>7,025</u>	<u>5,058</u>	<u>5,058</u>	<u>5,058</u>
<b><u>102年度</u></b>					
其他關係人	建築設計	\$ <u>54,234</u>	<u>13,181</u>	<u>32,387</u>	<u>13,181</u>
其他關係人	發包工程	\$ <u>161,592</u>	<u>107,740</u>	<u>161,592</u>	<u>106,740</u>

合併公司對上述公司之進貨價格與合併公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

3. 應付關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應付票據	其他關係人	\$ -	2,099
應付帳款	"	8,185	48,129
其他應付款	"	-	458
"	本公司之主要管理階層	257	337
		<u>\$ 8,442</u>	<u>51,023</u>

4. 於民國一〇三年度及一〇二年度，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

<u>103年度</u>	<u>標的物</u>	<u>期 間</u>	<u>收付方式</u>	<u>租金(支出)收入</u>
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	102.01.01~103.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	102.07.01~103.12.31	"	\$ <u>(2,263)</u>
<b><u>102年度</u></b>				
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	102.01.01~103.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	102.01.01~102.12.31	"	\$ <u>(2,063)</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	102.01.01~102.04.04	按月支付	\$ <u>17</u>
"	"	102.01.01~102.1.31	"	\$ <u>2</u>

5. 合併公司民國一〇三年度及一〇二年度因銷售房地及管理支付予關係人之推銷及管理費等各項費用分別為零元及10,118千元。

6. 其他

- (1) 合併公司於民國一〇二年十二月間與關係人簽訂合資興建大樓之投資協議書，就都市更新案中之共同負擔費用，約定雙方各依40%及60%之比例共同負擔。
- (2) 於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司因發包工程予其他關係人而收取之存入保證票據金額分別為28,234千元及29,869千元。
- (3) 合併公司於民國九十八年間委託關係人以其名義代為取得信義區永吉段之不動產並於同年十二月簽訂信託合約以為保全；截至民國一〇三年十二月三十一日止，該筆不動產帳列不動產投資計18,507千元。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理階層人員報酬如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
短期員工福利	\$ 102,574	18,060
退職後福利	<u>795</u>	<u>4,479</u>
	<u>\$ 103,369</u>	<u>22,539</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 105,155	108,906
投資性不動產	"	1,112,836	56,899
存貨-建設業	"	3,936,067	1,846,699
其他金融資產-流動	工程履約保固及定期 存款	<u>37,500</u>	<u>50,796</u>
		<u>\$ 5,191,558</u>	<u>2,063,300</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有負債：

1.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>592,022</u>	<u>3,898,117</u>
已依約收取金額	\$ <u>448,477</u>	<u>1,388,888</u>

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>3,671,663</u>	<u>3,836,222</u>
已依約收取金額	\$ <u>1,482,043</u>	<u>689,859</u>

3.合併公司未使用信用狀之額度如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
未使用之信用狀	\$ <u>50,000</u>	<u>20,000</u>

4.合併公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
依約已存出之保證金	\$ <u>415,774</u>	<u>421,499</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (二)重大未認列之合約承諾：

原昇陽建設於99年間分別與吳君等四人及吳君與皇興建設(股)公司等地主，就淡水天生段及紅毛城段數筆土地分別簽定二份合作興建契約，為整合合建基地毗鄰土地，並分別依約支付及預付保證金共計240,000千元及100,000千元。前述該等地主向原昇陽建設等人預支之保證金等，除按月計息外，並以取得之土地設定第二順位最高限額抵押權予原昇陽建設為擔保。惟嗣後因該等地主均未依約完成合建之應辦事務及按月付息，經原昇陽建設通知該等地主終止契約，並請求返還保證金及積欠利息等後，復於103年間向法院聲請拍賣抵押物，經臺灣士林地方法院之非訟法院，以抵押物拍賣之聲請為非訟程序，不為實體審查為由駁回前述二案之聲請後，昇陽建設復對前述二案提出抗告裁定駁回。目前刻由合併公司研議後續必要之法律程序。經合併公司評估，基於穩健保守原則，已先行評估提列減損損失161,763千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

### (一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年度			102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	\$ 44,219	353,902	398,121	44,692	198,915	243,607
勞健保費用	3,562	8,960	12,522	3,789	12,382	16,171
退休金費用	1,853	5,724	7,577	-	35,634	35,634
其他員工福利費用	2,026	12,808	14,834	1,227	7,206	8,433
折舊費用	19,631	6,741	26,372	458	6,357	6,815
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	48	5,032	5,080	-	487	487

### (二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇三年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額(註)
													名稱	價值		
0	昇陽建設	昇陽置業	其他應收款	是	\$ 100,000	-	-	-	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	1,179,675	2,359,351
0	"	昇陽國際置業	"	是	150,000	-	-	-	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	1,179,675	2,359,351

註1：本公司對外資金貸與之總限額不得超過淨值之百分之四十，其中對單一企業貸與總限額不得超過當期淨值之百分之二十，如因業務關係從事資金貸與者，則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

註2：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

2. 為他人背書保證：

編號	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	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	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)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	昇陽建設	新東陽營造	2	\$ 5,898,377	988,000	-	-	-	- %	5,898,377	Y	-	-

註1：本公司背書保證總額以不超過本公司淨值為限，其中對單一企業之背書保證限額不得超過本公司淨值，對各企業背書保證總額以不超過本公司淨值150%為限。

註2：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

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)：

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				期中最高持股或出賣情形	備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比率	公允價值		
新東陽營造	受益憑證-群益安穩貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,349	37,227	- %	37,227	- %	
"	受益憑證-瀚亞威實貨幣市場基金	-	"	2,247	30,021	- %	30,021	- %	
"	受益憑證-保德信貨幣市場基金	-	"	1,289	20,008	- %	20,008	- %	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	"	2,267	30,123	- %	30,123	- %	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	1,831	30,070	- %	30,070	- %	
"	股票-玉山金融控股(股)公司	-	"	2,700	53,055	0.05 %	53,055	0.05 %	
"	受益憑證-第一金台灣貨幣市場基金	-	"	1,335	20,048	- %	20,048	- %	

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				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
昇陽建設	Great Harbor Limited	採用權益法之投資	-	-	-	-	16	1,044,112	-	-	-	-	16	1,044,112

註：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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：

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			
昇陽建設	城中段一小段	103.03	\$ 1,410,000	1,410,000	莊君、林君	非關係人	-	-	-	-	繼價	營建用地	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	昇陽建設	新東陽營造	1	營業成本	\$ 43,399	現金及按期計價後2個月之票期各50%	0.84 %
0	"	"	1	其他應收款	651	-	- %
0	"	"	1	應付帳款	49,602	-	0.48 %
0	"	"	1	租金收入	3,754	一年一付	0.07 %
0	"	"	1	投資性不動產	14,612	-	0.14 %
0	"	"	1	存貨	124	-	- %
0	"	昇陽置地	1	利息收入	117	一月一付	- %
0	"	"	1	營業收入	357	一月一付	- %
0	"	"	1	租金收入	17	一次收取	- %
0	"	"	1	應收帳款	250	-	- %
0	"	昇陽國際置地	1	利息收入	719	一月一付	0.01 %
0	"	"	1	營業收入	1,429	一月一付	0.03 %
0	"	"	1	租金收入	17	一次收取	- %
0	"	"	1	應收帳款	250	-	- %
0	"	Great Harbor Limited	1	應收帳款	19,576	-	0.19 %
0	"	"	1	營業收入	19,911	-	0.39 %
1	新東陽營造	昇陽建設	2	營業收入	43,399	現金及按期計價後2個月之票期各50%	0.84 %
1	"	"	2	營業成本	14,736	-	0.29 %
1	"	"	2	應收帳款	49,602	-	0.48 %
1	"	"	2	租金支出	3,754	一年一付	0.07 %
1	"	"	2	應付帳款	651	-	0.01 %
2	昇陽置地	昇陽建設	2	利息支出	117	一月一付	- %
2	"	"	2	營業費用	357	-	- %
2	"	"	2	租金支出	17	一次支付	- %
2	"	"	2	其他應付款	250	-	- %
3	昇陽國際置地	昇陽建設	2	利息支出	719	一月一付	0.01 %
3	"	"	2	營業費用	1,429	-	0.03 %
3	"	"	2	租金支出	17	一次支付	- %
3	"	"	2	其他應付款	250	-	- %
4	Great Harbor Limited	昇陽建設	2	其他應付款	19,576	-	0.19 %
4	"	"	2	營業費用	19,911	-	0.39 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標識如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益(註2)	本期認列之投資損益(註2、3)	備註
				本期期末	去年年底	股數/單位(千)	比率	帳面金額				
昇陽建設	新東陽營造	台灣	土木工程承攬業等	\$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	192,091	70.11 %	30,281	47,974	
"	昇陽國際置地(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	180,000	80,000	18,000	100.00 %	168,710	100.00 %	(7,197)	(7,197)	
"	昇陽置地(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	70,000	50,000	7,000	100.00 %	65,060	100.00 %	(3,591)	(3,591)	
"	統富開發(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	20,000	10,000	2,000	20.00 %	19,931	20.00 %	(63)	(13)	
"	Masque	英屬維京群島	一般投資業	633,875	633,875	2	60.00 %	625,206	60.00 %	(47,138)	(28,283)	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	-	16	51.00 %	1,072,501	51.00 %	(102,136)	(6,583)	
新東陽營造	上陽建設	台灣	住宅及不動產開發租售業等	1,250	1,250	125	50.00 %	1,665	50.00 %	-	-	

註1：係本公司於民國一〇二年三月二十一日合併昇陽開發而取得(概括承受)。

註2：係含投資前之本期損益。

註3：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

### (三)大陸投資資訊：

#### 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回							
成都漢飛房地產開發有限公司	住宅及不動產開發租售業等	\$ 1,044,450 (US33,000)	註1	683,640 (US21,600)	-	-	683,640 (US21,600)	(40,912) (US(1,350))	60.00 %	60.00 %	(24,547) (US(810))	575,524 (US18,184)	-
成都盛陽房地產開發有限公司	房地產開發	1,550,850 (US49,000)	註2、3	-	1,091,925 (US34,500)	-	1,091,925 (US34,500)	(64,182) (CNY13,077)	51.00 %	51.00 %	14,160 (CNY2,885)	722,020 (CNY141,795)	-

註1：係本公司持有之合資公司再轉投資公司。

註2：本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接對大陸投資成都盛陽房地產開發有限公司。

註3：被投資公司本期損益係包含合併公司投資前之損益。

註4：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

#### 2.赴大陸地區投資限額：

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
\$ 1,775,565 (US56,100)	1,787,909 (US56,490)	3,539,026

註：本年所列金額係按民國一〇三年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$31.65，US\$1=RMB\$0.161換算。

#### 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司應報導部門即為合併公司之策略經營單位。各策略經營單位提供不同業務與服務，且因其所需之專業及行銷策略不同而分別管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核各策略經營單位之內部管理報告。合併公司各應報導部門之營運彙述如下：

- (一)房地銷售：包括住宅、不動產之興建及租售等。  
 (二)工程承攬：包括綜合營造、水電工程及消防安全設備安裝工程業等。  
 合併公司營運部門資訊及調節如下：

	房地銷售 部門	工程承攬 部門	調 整 及銷除	合 計
<b>103年度</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 4,039,442	1,128,235	-	5,167,677
利息收入	7,019	555	-	7,574
收入總計	<u>\$ 4,046,461</u>	<u>1,128,790</u>	<u>-</u>	<u>5,175,251</u>
利息費用	\$ (10,980)	(224)	-	(11,204)
折舊與攤銷	(30,002)	(1,450)	-	(31,452)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(28,296)	-	-	(28,296)
<b>應報導部門損益</b>	<u>\$ 1,434,004</u>	<u>37,555</u>	<u>-</u>	<u>1,471,559</u>
資 產：				
採權益法之投資	\$ 645,137	-	-	645,137
非流動資產資本支出	1,243,007	36,420	-	1,279,427
<b>應報導部門資產</b>	<u>\$ 9,453,184</u>	<u>765,132</u>	<u>-</u>	<u>10,218,316</u>
<b>應報導部門負債</b>	<u>\$ 2,729,527</u>	<u>476,415</u>	<u>-</u>	<u>3,205,942</u>
<b>102年度</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 5,917,352	689,425	-	6,606,777
利息收入	9,481	400	-	9,881
收入總計	<u>\$ 5,926,833</u>	<u>689,825</u>	<u>-</u>	<u>6,616,658</u>
利息費用	\$ (30,483)	(202)	-	(30,685)
折舊與攤銷	(6,976)	(326)	-	(7,302)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(14,442)	-	-	(14,442)
<b>應報導部門損益</b>	<u>\$ 1,889,777</u>	<u>19,360</u>	<u>-</u>	<u>1,909,137</u>
資 產：				
採權益法之投資	\$ 639,032	-	-	639,032
非流動資產資本支出	215,448	34,927	-	250,375
<b>應報導部門資產</b>	<u>\$ 8,215,222</u>	<u>541,754</u>	<u>-</u>	<u>8,756,976</u>
<b>應報導部門負債</b>	<u>\$ 3,766,100</u>	<u>480,780</u>	<u>-</u>	<u>4,246,880</u>





## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

### 會計師查核報告

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司董事會 公鑒：

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司民國一〇三年及一〇二年(重編後)十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年(重編後)一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

如財務報告附註四(二).3及十二(三)所述，昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司以民國一〇二年三月二十一日為合併基準日，以1.7：1之換股比例發行普通股合併昇陽建設企業股份有限公司。昇陽建設企業股份有限公司係依據國際財務報導準則第三號之規定採收購法之會計處理，編製民國一〇二年度個體財務報告，本會計師並於民國一〇三年三月十日出具修正式無保留意見查核報告。昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司於申請上市案審查過程，將前述併購交易變更為共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，爰重編民國一〇二年度個體財務報告。

安侯建業聯合會計師事務所

簡志廷

會計師：

謝世欽



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號  
民國一〇四年三月十二日



昇陽建設股份有限公司

董事長 簽名

民國一〇三年及十〇月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31(重編後)	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 179,011	3	1,764,695	21
1150 應收票據(含關係人)淨額(附註七(三))	625	-	209	-
1170 應收帳款(含關係人)淨額(附註七(三))	21,355	-	114,265	1
1200 其他應收款(含關係人)(附註七(三))	23,880	-	116,457	1
1220 當期所得稅資產	12,492	-	-	-
1320 存貨-建設業(附註六(二)及八)	3,344,730	45	4,621,454	55
1410 預付款項	74,271	1	207,466	3
1476 其他金融資產-流動(附註八及九)	287,011	4	422,295	5
1479 其他流動資產-其他	498	-	12,707	-
	<u>3,943,873</u>	<u>53</u>	<u>7,259,548</u>	<u>86</u>
<b>非流動資產：</b>				
1551 採用權益法之投資(附註六(三))	2,143,499	29	957,890	12
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	115,576	2	120,518	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	1,134,792	16	78,965	1
1780 無形資產	725	-	391	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	9,404	-	7,344	-
1980 其他金融資產-非流動	4,224	-	1,708	-
	<u>3,408,220</u>	<u>47</u>	<u>1,166,816</u>	<u>14</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 7,352,093</u>	<u>100</u>	<u>8,426,364</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(七))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(八))	2110		2110	
應付票據(附註七(三))	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款-關係人(附註七(三))	2180		2180	
其他應付款(含關係人)(附註七(三))	2200		2200	
當期所得稅負債	2230		2230	
負債準備-流動(附註六(九))	2250		2250	
預收款項	2310		2310	
其他流動負債-其他	2399		2399	
	<u>1,385,485</u>	<u>18</u>	<u>3,955,401</u>	<u>46</u>
<b>非流動負債：</b>				
負債準備-非流動(附註六(九))	2550		2550	
遞延所得稅負債(附註六(十二))	2570		2570	
存入保證金	2645		2645	
	<u>1,177</u>	<u>-</u>	<u>476</u>	<u>-</u>
<b>負債總計</b>	<u>68,231</u>	<u>1</u>	<u>45,316</u>	<u>1</u>
<b>權益(附註六(十三))：</b>				
股本	3,523,143	48	3,523,143	42
資本公積	802,339	11	802,339	10
保留盈餘	1,515,606	21	94,070	1
其他權益	57,289	1	6,095	-
<b>權益總計</b>	<u>5,898,377</u>	<u>81</u>	<u>4,425,647</u>	<u>53</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 7,352,093</u>	<u>100</u>	<u>8,426,364</u>	<u>100</u>



董事長：



經理人：



會計主管：

(請詳閱後附個體財務報告附註)

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司

## 綜合損益表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度		102年度(重編後)	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七(三))	\$ 4,063,745	100	5,773,407	100
5000 營業成本(附註七(三))	1,939,156	48	3,394,323	59
5910 減:未實現銷貨損益	139	-	-	-
營業毛利	<u>2,124,450</u>	<u>52</u>	<u>2,379,084</u>	<u>41</u>
營業費用(附註七(三)):				
6100 推銷費用	188,055	5	278,428	5
6200 管理費用	278,754	7	187,142	3
6300 研究發展費用	6,346	-	6,802	-
	<u>473,155</u>	<u>12</u>	<u>472,372</u>	<u>8</u>
營業淨利	<u>1,651,295</u>	<u>40</u>	<u>1,906,712</u>	<u>33</u>
營業外收入及支出:				
7100 利息收入(附註六(十六))	2,882	-	9,995	-
7020 其他利益及損失(附註六(十六)及七(三))	(177,050)	(4)	53,695	1
7050 財務成本(附註六(十六))	(9,977)	-	(28,855)	-
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 (附註六(三))	2,307	-	(42,669)	(1)
	<u>(181,838)</u>	<u>(4)</u>	<u>(7,834)</u>	<u>-</u>
7900 稅前淨利	1,469,457	36	1,898,878	33
7950 減:所得稅費用(附註六(十二))	52,753	1	92,049	2
本期淨利(淨損)	<u>1,416,704</u>	<u>35</u>	<u>1,806,829</u>	<u>31</u>
8300 其他綜合損益:				
8360 確定福利計畫精算利益(損失)	-	-	869	-
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 益份額	66,119	2	9,649	-
8399 減:與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	10,094	-	1,640	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	<u>56,025</u>	<u>2</u>	<u>8,878</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 1,472,729</u>	<u>37</u>	<u>1,815,707</u>	<u>31</u>
每股盈餘(元)(附註六(十四))				
基本每股盈餘(元)	\$	<u>4.02</u>	\$	<u>6.33</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$	<u>4.01</u>		

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長:



經理人:



會計主管:



昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司

民國一〇三年及一〇二二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇二年一月一日餘額

本期淨利(重編後)

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

組織重組影響數

其他資本公積變動數

現金增資

處分子公司股權價格與帳面價值差額

民國一〇二年十二月三十一日餘額(重編後)

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

民國一〇三年十二月三十一日餘額

	資本公積			保留盈餘		其他權益項目		
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	其他	合計
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 1,298,000	7,689	439,922	(1,141,988)	(702,066)	-	(2,783)	(2,783)
本期淨利	-	-	-	1,806,829	1,806,829	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	869	869
本期綜合損益總額	-	-	-	1,806,829	1,806,829	8,009	869	8,878
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	47,569	(47,569)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(389,400)	(389,400)	-	-	-
組織重組影響數	1,725,143	-	-	(621,293)	(621,293)	-	-	-
其他資本公積變動數	-	2,983	-	-	-	-	-	-
現金增資	500,000	750,000	-	-	-	-	-	-
處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	41,667	-	-	-	-	-	-
民國一〇二年十二月三十一日餘額(重編後)	\$ 3,523,143	802,339	487,491	(393,421)	94,070	8,009	(1,914)	6,095
本期淨利	-	-	-	1,416,704	1,416,704	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	4,832	4,832	49,280	1,914	51,194
本期綜合損益總額	-	-	-	1,421,536	1,421,536	49,280	1,914	51,194
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 3,523,143	802,339	487,491	1,028,115	1,515,606	57,289	-	57,289

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司

現金流量表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度	102年度(重編後)
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 1,469,457	1,898,878
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	24,789	6,103
攤銷費用	273	458
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(26)	(417)
利息費用	9,977	28,855
利息收入	(2,882)	(9,995)
股份基礎給付酬勞成本	-	2,983
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(2,307)	42,669
減損損失	169,404	10,071
<b>收益費損項目合計</b>	<u>199,228</u>	<u>80,727</u>
<b>與營業活動相關之資產/負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
交易目的金融資產減少	26	90,542
應收票據(增加)減少	(416)	12,072
應收帳款(含關係人)減少	92,910	21,796
其他應收款減少	92,465	21,840
存貨減少	205,034	1,633,136
預付款項減少	133,138	266,556
其他流動資產減少(增加)	12,209	(2,212)
其他金融資產一流動增加	(34,120)	-
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>501,246</u>	<u>2,043,730</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
應付票據增加(減少)	1,099	(1,475)
應付帳款(含關係人)減少	(453,084)	(250,984)
其他應付款項增加(減少)	138,347	(135,927)
負債準備增加	12,120	27,752
預收款項減少	(1,316,698)	(795,516)
其他流動負債(減少)增加	(23,607)	466
應計退休金負債減少	-	(24,205)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>(1,641,823)</u>	<u>(1,179,889)</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>(1,140,577)</u>	<u>863,841</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>(941,349)</u>	<u>944,568</u>
<b>營運產生之現金流入</b>	528,108	2,843,446
收取之利息	2,995	3,701
支付之利息	(14,714)	(29,588)
支付之所得稅	(146,155)	(27,680)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<u>370,234</u>	<u>2,789,879</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度	102年度(重編後)
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	(1,173,973)	(729,875)
取得不動產、廠房及設備	(701)	(2,583)
存出保證金(增加)減少	(2,516)	332
其他應收款-關係人增加	-	(93,000)
取得無形資產	(550)	(650)
取得子公司現金股利	56,790	21,059
組織重組取得現金數	-	368,128
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(1,120,950)</u>	<u>(436,589)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
償還短期借款	(1,951,940)	(4,869,100)
舉借短期借款	1,096,280	3,306,192
應付短期票券增加(減少)	19,991	(49,941)
存入保證金增加(減少)	701	93
發放現金股利	-	(389,400)
現金增資	-	1,250,000
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(834,968)</u>	<u>(752,156)</u>
本期現金及約當現金增加數	(1,585,684)	1,601,134
期初現金及約當現金餘額	<u>1,764,695</u>	<u>163,561</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 179,011</u>	<u>1,764,695</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



**昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司，以下稱昇陽開發)設立於民國八十二年三月，經營各種西藥、醫療器材等買賣業務，於民國九十三年十月十八日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國一〇三年十二月二十四日轉於台灣證券交易所掛牌交易。自民國九十七年度起增加住宅及大樓開發租售及不動產買賣等業務。

昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)於民國七十六年九月二十四日奉准設立，係以委託營造廠商興建商業大樓之出租出售為主要業務。

昇陽開發與昇陽建設為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整體資源運用效益、擴大經營規模，爰依「企業併購法」進行企業合併；於民國一〇一年十一月九日分別經雙方股東臨時會通過在案，並奉金管會函示依法於民國一〇二年一月二十四日申報生效。依雙方合併契約書所約載之換股比例為每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股；合併基準日定為民國一〇二年三月二十一日。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司並於一〇二年四月三日經經濟部核准變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)，註冊地址為臺北市大安區忠孝東路四段289號11樓。相關會計處理請詳附註四(二).3說明。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一〇四年三月十二日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動：

### 1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

### 2. 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第27號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第12號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司之投資於同時符合三項控制要素時，始具控制。

### 3. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

### 5. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員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2013年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	IASB發布 之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018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」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替及避險會計之持續適用」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；及
- (3) 企業合併：因收購而取得之可辨認資產、承擔之負債及被收購者之非控制利益。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣—新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

##### 3. 組織重組：

- (1) 如附註一所述，有關本公司合併案之會計處理係依據國際財務報導準則第三號之規定採收購法之會計處理(即按公允價值入帳)。惟本公司於申請上市案審查過程，將前述併購交易變更為共同控制下之企業合併，並採用帳面價值法為合併基準日之資產負債入帳會計處理。
- (2) 昇陽建設自始即為昇陽開發之母公司，故於該合併案前，昇陽建設即已控制昇陽開發；依國際會計準則第27號規定，合併財務報告應納入母公司之所有子公司，即以單一經濟個體方式表達集團財務報告。爰此，合併公司於企業合併日前之集團財務報告係為以昇陽建設為編製主體所出具之合併財務報告。
- (3) 另，本公司之合併案雖屬共同控制下之組織重組，惟合併前昇陽建設已取得對昇陽開發之控制力、及合併後昇陽建設取得存續公司超過半數之表決權等，基於合併前後之最終控制力及事實未有重大改變，且該合併案係採權益交換，故除資本結構外之業主權益皆係昇陽建設財務報表之延續。另，反映會計上被收購者之資本調整，應追溯調整會計上收購者之法定資本以反映會計上被收購者之法定資本，且合併財務季報告中所表達之比較資訊亦應追溯調整，以反映會計上被收購者之法定資本。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)外幣

#### 1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除備供出售金融資產換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

#### 2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

#### 3.國外營運機構淨投資之避險

本公司未對國外營運機構之功能性貨幣與合併公司之功能性貨幣間產生之外幣換算差異均採用避險會計。

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，惟不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

### (六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款等。

##### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

##### (2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款無活絡市場之債務工具投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

##### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增,及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外,備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時,亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後,另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況,及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產,認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除,惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時,係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時,若後續期間減損損失金額減少,且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項,則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益,惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (4)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止,或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時,始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時,其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益,並列報於營業外收入及支出項下之其他收入/什項支出。

當非除列單一金融資產之整體時,本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎,將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益,並列報於營業外收入及支出項下之其他收入/什項支出。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失,係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

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

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

### (2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下財務成本。

### (3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

### (4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予互抵並以淨額表達於資產負債表。

## (七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計成本。

## (八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。本公司持有被投資公司20%至50%之表決權時，即假設具有重大影響力。

於權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已於本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內認列額外之損失及相關負債。

### (九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益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，且個體財務報告業主權益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。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (十)合資權益

聯合控制個體係指本公司藉由與其他合資控制者間之合約協議以約定其策略性財務與營運決策必須取得分享控制者之一致共識，而對其具有聯合控制能力之企業。本公司對於聯合控制個體之權益採用權益法處理。

### (十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

### (十二)不動產、廠房及設備

#### 1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

### 2. 重分類至投資性不動產

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

### 3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量時，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

### 4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |            |       |
|------------|-------|
| (1)房 屋     | 5~45年 |
| (2)運輸設備    | 5年    |
| (3)辦公及其他設備 | 3~5年  |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

## (十三)租 賃

### 1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。



## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

### (十四)無形資產

#### 1. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產(專利及商標)係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

#### 2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

#### 3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依估計耐用年限(5年)採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

### (十五)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

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

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

### (十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務完成時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

### (十七)收入認列

#### 1.商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

#### 2.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益認列於營業收入項下。

### (十八)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司於確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

### 3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十九)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
  - (1) 同一納稅主體；或

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，於很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內認列為遞延所得稅資產，並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

### (二十)共同控制下之企業合併(組織重組)

依財團法人會計研究基金會(下稱基金會)民國102年1月8日發佈之IFRS問答集，有關「共同控制下企業合併之處理疑義」所述，由於國際財務報導準則第3號「企業合併」對於共同控制下之企業合併並無明確規定，故仍應適用我國已發布之相關解釋函之規定，採用帳面價值法，並視為自始合併而重編前期比較財務報表。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

### (廿一)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

### (廿二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳附註六(九)負債準備及附註六(十一)員工福利之確定福利義務之衡量。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
現金及零用金	\$ 565	448
活期存款	175,938	1,695,874
支票存款	2,508	1,473
定期存款	-	66,900
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 179,011</u>	<u>1,764,695</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十七)。

(二)存貨-建設業

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
營建用地	\$ 2,495,400	1,180,416
在建房地	652,307	1,324,046
待售房地	<u>197,023</u>	<u>2,116,992</u>
	<u>\$ 3,344,730</u>	<u>4,621,454</u>

- 1.於民國一〇三年度及一〇二年度，本公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,920,010千元及3,393,760千元。
- 2.於民國一〇三年度及一〇二年度，本公司均無因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失及因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本。
- 3.於民國一〇三年度及一〇二年度，本公司在建房地分別依2.07%及1.92%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳六(十六)。
- 4.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司之存貨已提供作為借款質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，有關本公司承租地上權利而於未來之應付租賃款請詳附註六(十)。

(三)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
子公司	\$ 1,498,362	318,858
關聯企業	19,931	9,944
聯合控制個體	<u>625,206</u>	<u>629,088</u>
	<u>\$ 2,143,499</u>	<u>957,890</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.子公司

請參閱本公司民國一〇三年度合併財務報告。

2.關聯企業

本公司持有關聯企業20%之有表決權股份，具重大影響力。於民國一〇三年度及一〇二年度，本公司所享有關聯企業損益之份額彙總如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
本公司所享有關聯企業本期淨利之份額	\$ <u>(13)</u>	<u>(6)</u>

本公司之關聯企業其財務資訊彙總如下，該等財務資訊並未依本公司持有之所有權比例作調整：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
總資產	\$ <u>99,726</u>	<u>54,778</u>
總負債	\$ <u>70</u>	<u>5,058</u>
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
收入	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
本期淨損	\$ <u>(63)</u>	<u>(31)</u>
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	\$ <u>(13)</u>	<u>(6)</u>

本公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債；且本公司關聯企業將資金移轉予本公司之能力並未受有重大限制。

3.聯合控制個體

本公司之合資投資標的為MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.) (下稱MASQUE)，本公司持有60%之股權。有關MASQUE之財務資訊彙總如下，該等財務資訊並未依本公司持有之所有權比例調整：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
流動資產	\$ 83,000	263,037
非流動資產	<u>959,180</u>	<u>785,523</u>
	\$ <u>1,042,180</u>	<u>1,048,560</u>
流動負債	\$ <u>170</u>	<u>80</u>
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
費損	\$ <u>(47,138)</u>	<u>(31,249)</u>

本公司並無任何因合資權益而發生之或有負債、與其他合資控制者共同發生之或有負債，及應承擔合資本身之或有負債，且本公司並無義務承擔合資中其他合資控制者應承擔之負債。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

另，於民國一〇二年四月間，MASQUE之子公司成都漢飛房地產開發有限公司(以下稱成都漢飛)已取得當地與四川省成都市郫縣國土資源局簽訂「國有建設用地使用權出讓合同」，出讓年期為自依約交付土地之日起算住宅70年、商業40年，價款計人民幣146,517千元；另為完成前述使用權之出讓辦理，成都漢飛已依當地規定繳納相關稅負計人民幣5,205千元，及其他相關必要支出；其中屬本公司所承擔之份額約為467,389千元。

3.於一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司上述採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

### (四)取得子公司

本公司於民國一〇三年四月向MARRICH TECHNOLOGY LIMITED (B.V.I.)購買所持有之Great Harbor Limited (SAMOA)51%之股權，並於民國一〇三年第二季完成法定程序，而取得對該公司之控制。

上述子公司股權收購之移轉對價為現金，其交易金額及所取得淨資產收購日依公允價值認列情形如下：

<u>取得之可辨認資產與承擔之負債</u>	<u>公允價值</u>
現金及約當現金	\$ 869,130
應收帳款、其他應收款及預付款項	94,709
存 貨	2,495,611
不動產、廠房及設備	2,856
其他非流動資產	53
長短期借款	(726,088)
應付帳款、應付費用及其他應付款	(692,856)
可辨認淨資產之公允價值	<u>\$ 2,043,415</u>
取得股權百分比	<u>51%</u>
取得股權淨值	<u>\$ 1,042,142</u>
移轉對價－現金	<u>\$ 1,044,112</u>

若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實及環境相關之新資訊，可辨識出對以上負債準備之調整，或於收購日存在有任何額外之負債準備，則將修改收購之會計處理。截至民國一〇三年十二月三十一日止，合併公司並未取得有關前述可能調負債準備之新資訊。

上述收購交易所發生之外部法律費用及實地實查成本計114千元。該等費用皆認列為當期綜合損益表之管理費用。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	運輸設備	總 計
成本或認定成本：					
民國103年1月1日餘額	\$ 116,000	80,384	735	4,854	201,973
增 添	-	610	91	-	701
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 116,000</u>	<u>80,994</u>	<u>826</u>	<u>4,854</u>	<u>202,674</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 116,000	78,129	276	4,096	198,501
組織重整影響數	-	-	131	758	889
增 添	-	2,255	328	-	2,583
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 116,000</u>	<u>80,384</u>	<u>735</u>	<u>4,854</u>	<u>201,973</u>
折舊及減損損失：					
民國103年1月1日餘額	\$ 38,200	40,840	152	2,263	81,455
當期折舊	-	4,628	143	872	5,643
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>45,468</u>	<u>295</u>	<u>3,135</u>	<u>87,098</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 38,200	36,177	45	1,422	75,844
當期折舊	-	4,663	107	841	5,611
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>40,840</u>	<u>152</u>	<u>2,263</u>	<u>81,455</u>
帳面價值：					
民國103年12月31日	<u>\$ 77,800</u>	<u>35,526</u>	<u>531</u>	<u>1,719</u>	<u>115,576</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 77,800</u>	<u>39,544</u>	<u>583</u>	<u>2,591</u>	<u>120,518</u>

於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司已提供部分不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(六)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國103年1月1日餘額	\$ 82,020	15,698	97,718
自存貨轉入	-	1,074,973	1,074,973
其他轉(出)入	(1,007)	(7,631)	(8,638)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 81,013</u>	<u>1,083,040</u>	<u>1,164,053</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 67,355	15,698	83,053
組織重整影響數	13,946	719	14,665
其他轉(出)入	719	(719)	-
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 82,020</u>	<u>15,698</u>	<u>97,718</u>
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ 10,071	8,682	18,753
本年度折舊	-	19,146	19,146
淨額調整	-	(8,638)	(8,638)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 10,071</u>	<u>19,190</u>	<u>29,261</u>



昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	8,190	8,190
本年度折舊	-	492	492
減損損失	<u>10,071</u>	-	<u>10,071</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 10,071</u>	<u>8,682</u>	<u>18,753</u>
帳面金額：			
民國103年12月31日	<u>\$ 70,942</u>	<u>1,063,850</u>	<u>1,134,792</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 71,949</u>	<u>7,016</u>	<u>78,965</u>
公允價值：			
民國103年12月31日			<u>\$ 1,811,062</u>
民國102年12月31日			<u>\$ 101,527</u>

本期折舊金額請詳附註十二(一)。

本期「昇陽寓見」完工，採地上權房屋租賃方式，期間約47年，爰予轉列投資性不動產。另該案地上權係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段5地號之國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止，共五十年，每年需支付之地租依公告地價計算，並每三年依公告地價調整。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)或由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。

於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司已提供部份投資性不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(七)短期借款

本公司短期借款明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 444,340	256,000
擔保銀行借款	<u>413,273</u>	<u>1,457,273</u>
合 計	<u>\$ 857,613</u>	<u>1,713,273</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,090,360</u>	<u>1,570,000</u>
利率區間	<u>1.76%~2.7%</u>	<u>1.845%~2.70%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十七)。

(八)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>103.12.31</u>	
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>
應付商業本票	中華票券	2.038%
減：應付短期票券折價		\$ 20,000
合 計		<u>\$ 19,991</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險資訊，請詳附註六(十七)。

### (九)負債準備

#### 1.保固準備

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
流動	\$ 2,752	2,752
非流動	55,320	43,200
期末餘額	<u>\$ 58,072</u>	<u>45,952</u>

本公司於民國一〇三年度及一〇二年度保固準備變動表如下：

	<u>103年度</u>		<u>102年度</u>	
	<u>流動</u>	<u>非流動</u>	<u>流動</u>	<u>非流動</u>
期初餘額	\$ 2,752	43,200	-	18,200
當期新增	-	12,500	2,752	25,000
當期使用	-	(380)	-	-
期末餘額	<u>\$ 2,752</u>	<u>55,320</u>	<u>2,752</u>	<u>43,200</u>

民國一〇三年度及一〇二年度本公司之保固負債準備主要與銷售房地及承攬工程等相關。保固負債準備係依據類似房地及工程之歷史保固資料估計，本公司預期該負債多數係將於銷售或勞務完成之次一年度起陸續發生。

#### 2.法律事項

本公司於民國九十四年間與他人簽訂債權受讓協議，並由其將持有該開發案之土地抵押設定予本公司作為擔保；後於民國九十九年間，本公司再與他人簽訂債權轉讓計200,000千元，並變更抵押權設定至他人名下。本公司因前述受讓及轉讓而分別支付及收取之價金分別為105,000千元(帳列其他預付款)及125,000千元(帳列其他預收款)。於民國一〇二年度，本公司已與他人結清上述債權受讓交易餘額，並將產生之收入列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (十)營業租賃

#### 1.承租人租賃

有關本公司之重大營業租賃契約，其未來應付租金情形如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
一年內	\$ 8,927	9,521
一年至五年	16,699	9,350
五年以上	98,926	101,294
	<u>\$ 124,552</u>	<u>120,165</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司以營業租賃承租數個辦公室、小客車及土地地上權等。租賃期間通常為一至三年，並附有於租期屆滿之續租權。租金給付每五年調增以反映市場租金，部分租賃依當地物價指數變動支付額外租金。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金。上述未來應付租金係依財務報導日之現時義務評估，並依民國一〇三年度公告現值計算之，尚未考量未來公告現值漲幅。

本公司土地地上權租賃係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段5地號之國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止，共五十年，每年需支付之權利金依公告地價計算，並每三年依公告地價調整之。

### 2. 出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
一年內	\$ 6,495	3,797
一年至五年	14,709	7,339
五年以上	<u>114,441</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 135,645</u>	<u>11,136</u>

## (十一) 員工福利

### 1. 確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	<u>102.12.31</u>
義務現值總計	\$ -
計畫資產之公允價值	<u>-</u>
已認列之確定福利義務負債(資產)	<u>\$ -</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。另，本公司於民國一〇二年三月二十一日合併昇陽開發前，業與全數員工協議結算年資，並於民國一〇二年八月將前述勞工退休準備金專戶結清，計產生利益96千元，列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

#### (1) 計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)認列為損益之費用

本公司民國一〇二年度列報為費用之明細如下：

管理費用	<u>102年度</u> \$ <u>27,613</u>
------	----------------------------------

(3)精算假設

民國一〇二年度，本公司採用之主要精算假設(以加權平均表達)如下：

	<u>102年度</u>
12月31日折現率	- %
1月1日計畫資產預期報酬	- %
未來薪資增加	- %

(4)經驗調整之歷史資訊

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值	\$ -	63,722	63,830
計畫資產之公允價值	-	(4,282)	(41,224)
確定福利義務淨負債	<u>\$ -</u>	<u>59,440</u>	<u>22,606</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ -</u>	<u>1,434</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ -</u>	<u>165</u>	<u>-</u>

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6.00%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,540千元及3,973千元，並已分別提撥3,197千元及3,389千元於勞工保險局。

(十二)所得稅

1.本公司之民國一〇三年度及一〇二年度所得稅費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 25,582	94,353
調整前期之當期所得稅	4,968	-
土地增值稅	<u>24,263</u>	<u>14,177</u>
	<u>54,813</u>	<u>108,530</u>
遞延所得稅利益		
當期產生者	<u>(2,060)</u>	<u>(16,481)</u>
所得稅費用	<u>\$ 52,753</u>	<u>92,049</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司認列於其他綜合損益之下之所得稅費用明細如下：

	103年度	102年度
外幣財務報表換算調整	\$ <u>(10,094)</u>	<u>(1,640)</u>

3.本公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	103年度	102年度
稅前淨利	\$ 1,469,457	1,898,878
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 249,808	322,809
採權益法認列之投資損益	(392)	7,254
虧損扣抵	-	(2,048)
土地免稅所得	(221,219)	(180,056)
未分配盈餘加徵10%	-	4,799
其他	24,556	(60,709)
合計	\$ <u>52,753</u>	<u>92,049</u>

4.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

	103.12.31	102.12.31
可減除暫時性差異額	\$ <u>28,799</u>	<u>-</u>

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇三年度及一〇二年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	負債準備
<b>遞延所得稅資產：</b>	
民國103年1月1日餘額	\$ 7,344
借記(貸記)損益表	<u>2,060</u>
民國103年12月31日餘額	\$ <u>9,404</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 36,253
借記(貸記)損益表	<u>(28,909)</u>
民國102年12月31日	\$ <u>7,344</u>

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	其他	合計
<b>遞延所得稅負債：</b>			
民國103年1月1日餘額	\$ 1,640	-	1,640
借記(貸記)其他綜合損益	<u>10,094</u>	<u>-</u>	<u>10,094</u>
民國103年12月31日餘額	\$ <u>11,734</u>	<u>-</u>	<u>11,734</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	45,390	45,390
借記(貸記)損益表	-	(45,390)	(45,390)
借記(貸記)其他綜合損益	<u>1,640</u>	<u>-</u>	<u>1,640</u>
民國102年12月31日餘額	\$ <u>1,640</u>	<u>-</u>	<u>1,640</u>

5.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

6. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	1,017,127	(404,409)
	<u>\$ 1,028,115</u>	<u>(393,421)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 141,746</u>	<u>26,811</u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>12.57 %</u>	<u>- %</u>

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

(十三) 資本及其他權益

民國一〇一年十二月三十一日，本公司額定及實收股本總額分別為1,350,000千元及1,298,000千元，每股面額10元，分別為135,000千股及129,800千股。於民國一〇二年三月二十一日經合併發行新股179,160千股及同年十二月二十七日經董事會通過辦理現金增資50,000千股後，民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之額定及實收股本總額分別為5,000,000千元及3,523,143千元。

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日期初餘額	\$ 352,314	129,800
組織重整之合併追溯調整	-	(6,646)
被收購者之法定資本	352,314	123,154
組織重整之合併發行新股暨註銷庫藏股	-	179,160
現金增資	-	50,000
12月31日期末餘額	<u>\$ 352,314</u>	<u>352,314</u>

1. 普通股之發行

本公司以民國一〇二年三月二十一日為合併基準日發行新股合併他公司，總計發行179,160千股，以面額發行，此項增資案業經金融監督管理委員會核准，並於同年四月三日完成相關法定登記程序。

本公司於民國一〇二年十一月二十五日經董事會決議以現金發行普通股500,000千元，每股面額10元，計50,000千股，每股發行價格25元。此項增資案業經金融監督管理委員會核准，並以民國一〇二年十二月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定程序已辦理完竣，並列於權益項下。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>49,356</u>	<u>49,356</u>
	<u>\$ 802,339</u>	<u>802,339</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。

### 3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有餘額應依法提列10%為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘加計上年度累積未分配盈餘數及當年度未分配盈餘調整數，為累積可分配盈餘，由董事會提撥適當數額，擬具盈餘分派案，提請股東會決議分派之，惟其中員工紅利不低於2%、不高於10%及董事、監察人酬勞不高於3%，其餘全部分派股東紅利；其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

本公司現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分派議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，得優先保留所需資金嗣以後年度有充足資金時再行分派。

#### (1) 法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%部分為限。

#### (2) 特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，未有因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，而依規定以轉換日公允價值作為認定成本而增加保留盈餘之金額之情形，故免依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3) 盈餘分配

本公司民國一〇三年度之員工紅利及董監酬勞估列金額分別為27,000千元及7,000千元，係以本公司民國一〇三年度稅後淨利及公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為當期營業成本或營業費用。本公司民國一〇二年度稅後淨利則預計依章程規定，優先彌補帳載累計虧損，故未予估列員工紅利及董監人酬勞。

民國一〇三年度之員工紅利及董事及監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇四年度之損益。

本公司於民國一〇二年三月七日經股東常會決議民國一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度	
	配股率(元)	金額
現金	\$ 3.00	<u>389,400</u>

註：上述101年度盈餘分派案係法律上消滅公司一昇陽建設(會計上收購者)之資訊；至法律上存續公司一昇陽開發(會計上被收購者)其101年度盈餘經其股東會於民國102年6月25日決議不分派，相關資訊可至公開資訊觀測站等查詢之。

### 4. 其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	其他	合計
民國103年1月1日	\$ 8,009	(1,914)	6,095
本公司	49,280	-	49,280
子公司	-	1,914	1,914
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 57,289</u>	<u>-</u>	<u>57,289</u>
民國102年1月1日	\$ -	(2,783)	(2,783)
本公司	8,009	-	8,009
子公司	-	869	869
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 8,009</u>	<u>(1,914)</u>	<u>6,095</u>



昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,416,704</u>	<u>1,806,829</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>352,314</u>	<u>285,326</u>
	\$ <u>4.02</u>	<u>6.33</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,416,704</u>	
普通股加權平均流通在外股數	352,314	
員工股票紅利之影響	<u>1,327</u>	
普通股加權平均流通在外股數	<u>353,641</u>	
	\$ <u>4.01</u>	

民國一〇二年度，係優先彌補帳載累計虧損，未予估列員工紅利，致無稀釋效果，故無須揭露稀釋每股盈餘。

(十五)收入

本公司之收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
房地銷售收入	\$ 4,027,032	5,767,864
投資性不動產租金收入	9,064	5,305
其他營業收入	25,932	238
已實現利息收入	<u>1,717</u>	<u>-</u>
	\$ <u>4,063,745</u>	<u>5,773,407</u>

(十六)營業外收入及支出

1.本公司之其他收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
銀行存款利息收入	\$ 1,991	2,005
放款及其他利息收入	<u>891</u>	<u>7,990</u>
	\$ <u>2,882</u>	<u>9,995</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
外幣兌換利(益)	\$ 486	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	26	417
減損損失	(169,404)	(10,071)
其他支出	(9,461)	(2,573)
債權轉讓結清收入	-	19,048
其他收入	1,303	46,874
	<u>\$ (177,050)</u>	<u>53,695</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用	\$ 13,260	42,476
減：利息資本化	(3,283)	(13,621)
	<u>\$ 9,977</u>	<u>28,855</u>

(十七)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
放款及應收款：		
現金及約當現金	\$ 179,011	1,764,695
應收票據、應收帳款及其他應收款	45,860	230,931
其他金融資產-流動	287,011	422,295
其他金融資產-非流動	4,224	1,708
小計	<u>516,106</u>	<u>2,419,629</u>
合計	<u>\$ 516,106</u>	<u>2,419,629</u>

(2)金融負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 857,613	1,713,273
應付短期票券	19,991	-
應付款項(含其他應付款)	431,400	746,492
小計	<u>1,309,004</u>	<u>2,459,765</u>
合計	<u>\$ 1,309,004</u>	<u>2,459,765</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.信用風險

#### (1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。本公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為516,106千元及2,419,629千元。

#### (2)減損損失

報導日應收款項之帳齡分析為：

	103.12.31		102.12.31	
	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 45,860	-	226,983	-
逾期91~360天	-	-	-	-
逾期超過一年	-	-	3,948	-
	<u>\$ 45,860</u>	<u>-</u>	<u>230,931</u>	<u>-</u>

### 3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約					
		現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>103年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 413,273	447,043	6,555	78,453	21,146	329,209	11,680
無擔保銀行借款	444,340	450,505	108,799	341,706	-	-	-
應付短期票券	19,991	20,000	20,000	-	-	-	-
應付款項	431,400	431,400	215,910	115,490	100,000	-	-
	<u>\$ 1,309,004</u>	<u>1,348,948</u>	<u>351,264</u>	<u>535,649</u>	<u>121,146</u>	<u>329,209</u>	<u>11,680</u>
<b>102年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,457,273	1,464,090	1,254,594	175,431	4,637	13,406	16,022
無擔保銀行借款	256,000	258,127	252,126	6,001	-	-	-
應付款項	746,492	746,492	597,268	148,224	1,000	-	-
	<u>\$ 2,459,765</u>	<u>2,468,709</u>	<u>2,103,988</u>	<u>329,656</u>	<u>5,637</u>	<u>13,406</u>	<u>16,022</u>

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

### 4.匯率風險

本公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日皆未有暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 5.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加8,776千元及17,133千元。

### 6.公允價值

#### (1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於個體財務報表中之帳面金額皆趨近於其公允價值，未有重大差異。

#### (2)衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- a.上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- b.除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

#### (3)公允價值層級

本公司皆以第一級分析以公允價值衡量之金融工具。所稱第一級係指相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

## (十八)財務風險管理

### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

### 2.風險管理架構

董事會全權負責及監督本公司之風險管理架構。董事會負責及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之風險管理政策係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司設有監察人監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告管理階層。

### 3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟未有重大顯著集中之虞；且本公司係透過公開市場與信用良好之交易相對人往來，預期交易相對人不致發生違約，故發生信用風險之可能性低微。

本公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為一般客戶。若有被評定為高風險之客戶則被歸屬於受限制客戶名單並予監控，且未來與該等客戶之銷售須將以預收基礎為之。

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

#### (2)投 資

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

#### (3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予具控制力之子公司。截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司已提供之對外背書保證分別為零元及988,000千元。

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,090,360千元及1,570,000千元。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司並無為管理市場風險而從事任何衍生工具交易。

#### (1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。於此情況，提供經濟避險而無須簽訂衍生工具，因此本公司並未採用避險會計。

#### (2)利率風險

本公司藉由維持適當之固定及浮動利率組合並定期評估，以確保採用最符合成本效益之策略。

#### (3)其他市價風險

本公司未積極交易上市櫃權益證券，故未有重大權益價格暴險。

### (十九)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部(亦即本公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益)加上淨負債。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

報導日之合併負債資本比率如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
負債總額	\$ 1,453,716	4,000,717
減：現金及約當現金	(179,011)	(1,764,695)
淨負債	1,274,705	2,236,022
權益總額	5,898,377	4,425,647
調整後資本	<b>\$ 7,173,082</b>	<b>6,661,669</b>
負債資本比率	<b>17.77 %</b>	<b>33.57 %</b>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十)共同控制下的企業合併(組織重整)

1.如財務報告附註一所述，昇陽開發於民國一〇二年三月二十一日以發行新股合併昇陽建設100%之股份，法律上係以昇陽開發為存續公司，並於合併生效後更名為昇陽建設(原昇陽開發)。

本公司預計透過上述企業併購，結合雙方人才、核心能力、競爭優勢及品牌效益，以提昇經營績效。

2.此項收購交易所發生之外部法律費用及實地審查成本計3,749千元，該等費用認列於合併綜合損益表之「營業費用」項下。

3.於合併前，昇陽建設(會計上收購者)已對昇陽開發(會計上被收購者)具控制力而將其納入合併財務報告之編製個體，故此項收購截至民國一〇二年十二月三十一日，其營運結果對合併公司之合併收入及淨利尚無重大影響。另，自收購日起至財務報導日止，昇陽開發(會計上被收購者)收入及淨損歸屬於昇陽建設(會計上收購者)者分別為10,018千元及689千元。

4.如財務季報告附註一及一〇二年度合併財務報告附註四(三)所述，上述合併案依基金會民國一〇二年一月八日發佈之問答集規定，視為共同控制下之企業合併，並採用帳面價值法作為自昇陽開發(法律上收購者)所取得資產及承擔負債之入帳基礎。除前述外，雙方並未有其他或有對價、替代之股份基礎給付報酬、或既存關係之結清等約定。

本公司於收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之帳面價值明細如下：

投資性不動產	\$	14,665
其他資產		1,447
採權益法之投資		43,933
遞延所得稅資產		2,352
透過損益衡量公平價值之金融資產		90,125
存貨		1,614,193
應收帳款及其他流動資產		15,741
現金及約當現金		368,128
長短期借款		(336,081)
應付帳款及其他應付款		(137,947)
預收款及其他負債		(11,686)
	\$	<u><u>1,664,870</u></u>

5.合併公司上述收購案係採帳面價值法，故未認列商譽或廉價購買利益。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

名 稱	設立地	業主權益(持股%)	
		103.12.31	102.12.31
新東陽營造股份有限公司(以下稱新東陽營造)	台灣	70.11 %	70.11 %
昇陽國際置地股份有限公司(以下稱國際置地)	台灣	100.00 %	100.00 %
昇陽置地股份有限公司(以下稱昇陽置地)	台灣	100.00 %	100.00 %
Great Harbor Limited(以下稱G.H.)(註1)	薩摩亞	51.00 %	- %
昇陽開發股份有限公司(以下稱昇陽開發)	台灣	註2	註2

註1：為配合集團業務發展，於民國一〇三年四月透過投資第三地區公司G.H.以間接赴大陸地區參與投資成都盛陽，於民國一〇三年四月起陸續匯出投資款，業已全數支付。

註2：業於民國一〇二年三月二十一日與本公司合併。

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	銷 貨	
	103年度	102年度
本公司之主要管理階層	\$ -	89,351
其他關係人	-	6,605
	<u>\$ -</u>	<u>95,956</u>

本公司銷售予關係人之銷貨條件則與一般銷售價格無顯著不同。

2.本公司發包工程或設計予關係人之金額如下：

103年度	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額	本期進貨
子公司	發包工程	\$ 309,275	73,354	309,275	73,354
其他關係人	發包工程	7,025	5,058	5,058	5,058
		<u>\$ 316,300</u>	<u>78,412</u>	<u>314,333</u>	<u>78,412</u>
其他關係人	建築設計	\$ 32,529	3,542	14,224	3,542



昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

<u>102年度</u>	<u>性質</u>	<u>合約總價</u>	<u>本期計價金額</u>	<u>已計價金額</u>	<u>本期進貨</u>
子公司	發包工程	\$ 890,245	459,949	827,094	459,949
其他關係人	發包工程	<u>161,592</u>	<u>106,740</u>	<u>161,592</u>	<u>106,740</u>
		<u>\$ 1,051,837</u>	<u>566,689</u>	<u>988,686</u>	<u>566,689</u>
其他關係人	建築設計	<u>\$ 54,234</u>	<u>13,181</u>	<u>32,387</u>	<u>13,181</u>

本公司對上述公司之進貨價格與本公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

3. 債權債務情形

本公司與關係人間之債權債務情形如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收帳款	子公司	\$ 20,076	250
其他應收款	"	651	-
應付票據	其他關係人	-	2,099
應付帳款	子公司	49,602	234,710
"	其他關係人	8,185	48,129
其他應付款	本公司之主要管理階層	257	337
"	其他關係人	-	458
		<u>\$ 78,771</u>	<u>285,983</u>

4. 於民國一〇三年度及一〇二年度，本公司與關係人間之租賃情形如下：

<u>103年度</u>	<u>標的物</u>	<u>期 間</u>	<u>收付方式</u>	<u>租金(支出)收入</u>
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	102.01.01~103.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	103.01.01~103.12.31	"	\$ <u>(2,263)</u>
子公司	台北市忠孝東路部分辦公室	103.01.01~103.12.31	一次收足	\$ <u>3,620</u>
"	台北市仁愛段一小段23地號停車位	103.01.01~103.12.31	"	\$ <u>137</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	103.01.01~104.12.31	"	\$ <u>17</u>
"	"	"	"	\$ <u>17</u>
<u>102年度</u>				
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	102.01.01~103.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	102.01.01~102.12.31	"	\$ <u>(2,063)</u>
子公司	台北市忠孝東路部分辦公室	102.01.01~102.12.31	一次收足	\$ <u>3,553</u>
"	台北市仁愛段一小段23地號停車位	102.01.01~102.12.31	"	\$ <u>137</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	101.10.22~102.12.11	"	\$ <u>17</u>
"	"	"	"	\$ <u>17</u>

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

		103年度			
關係人名稱	實際動支金額	最高餘額	期末餘額	利率	利息收入
子公司	\$ 250,000	250,000	-	2.896%	836

		102年度			
關係人名稱	實際動支金額	最高餘額	期末餘額	利率	利息收入
子公司	\$ 93,000	93,000	93,000	2.896%	1,051

6.向關係人借款

本公司向關係人借款金額如下：

		102年度			
關係人名稱	實際動支金額	最高餘額	期末餘額	利率	利息支出
子公司	\$ 88,950	88,950	-	-	-

本公司向關係人借入資金，已於民國一〇二年十二月三十一日全數還清。

7.本公司與關係人簽訂業務委託經營契約，由本公司派員協助其營建個案之工作事項，並按月以固定酬勞方式計價。於民國一〇三年度及一〇二年度之金額分別為21,697千元及2,829千元。

8.委託服務

於民國一〇二年度，本公司將待售房地委託關係人進行廣告業務企劃、銷售等事宜，約訂俟過戶交屋後，依成交價支付2%~5.5%之服務費用，實際銷售完成按服務費用之50%開立現金票；交屋後另開立餘50%之現金票。於民國一〇二年度，本公司已認列服務費用為10,118千元(帳列推銷費用—廣告費)。

9.其他

- (1)於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司因發包工程予子公司及其他關係人而收取之存入保證票據金額分別為172,752千元、185,227千元及28,234千元、29,869千元。
- (2)於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司因放款子公司而收取之存入保證票據金額分別為零千元及250,000千元。
- (3)於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司為關係人子公司之工程履約保證提供背書保證金額分別為零元及988,000千元。
- (4)於民國一〇二年十二月間，本公司與關係人簽訂合資興建大樓之投資協議書，就都市更新案中之共同負擔費用約定雙方各依40%及60%之比例共同負擔。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理階層人員報酬如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
短期員工福利	\$ 96,284	9,663
退職後福利	708	4,393
	<u>\$ 96,992</u>	<u>14,056</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 105,155	108,906
投資性不動產	"	1,112,836	56,899
存貨-建設業	"	2,410,917	1,868,679
其他金融資產-流動	工程履約保固	-	796
		<u>\$ 3,628,908</u>	<u>2,035,280</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有負債：

1.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>157,486</u>	<u>3,898,117</u>
已依約收取金額	\$ <u>72,193</u>	<u>1,388,888</u>

2.本公司未使用信用狀之額度如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
未使用之信用狀	\$ <u>50,000</u>	<u>20,000</u>

3.本公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
依約已存出之保證金	\$ <u>415,774</u>	<u>421,499</u>

## 昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)重大未認列之合約承諾：

原昇陽建設於99年間分別與吳君等四人及吳君與皇興建設(股)公司等地主，就淡水天生段及紅毛城段數筆土地分別簽定二份合作興建契約，為整合合建基地毗鄰土地，並分別依約支付及預付保證金共計240,000千元及100,000千元。前述該等地主向原昇陽建設等人預支之保證金等，除按月計息外，並以取得之土地設定第二順位最高限額抵押權予原昇陽建設為擔保。惟嗣後因該等地主均未依約完成合建之應辦事務及按月付息，經原昇陽建設通知該等地主終止契約，並請求返還保證金及積欠利息等後，復於103年間向法院聲請拍賣抵押物，經臺灣士林地方法院之非訟法院，以抵押物拍賣之聲請為非訟程序，不為實體審查為由駁回前述二案之聲請後，昇陽建設復對前述二案提出抗告亦裁定駁回，目前刻由本公司研議後續必要之法律程序。經本公司評估，基於穩健保守原則，已先行提列減損損失161,763千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

### (一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年度			102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	\$ -	260,335	260,335	-	139,166	139,166
勞健保費用	-	6,300	6,300	-	9,568	9,568
退休金費用	-	3,540	3,540	-	31,586	31,586
其他員工福利費用	-	6,219	6,219	-	3,536	3,536
折舊費用	19,146	5,643	24,789	45	6,058	6,103
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	273	273	-	458	458

本公司民國一〇三年及一〇二年度平均員工人數分別為72人及70人。

### (二)營運之季節性：

本公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)財務報告重編

承附註四(二).3說明，本公司重編後民國一〇二年度個體財務報告之影響數如下所列：

會計科目	102.12.31		
	重編前	重編後	影響金額
存貨－建設業	\$ 4,756,012	4,621,454	(134,558)
投資性不動產	84,175	78,965	(5,210)
總資產	4,840,187	4,700,419	(139,768)
保留盈餘	233,838	94,070	(139,768)
股東權益	233,838	94,070	(139,768)

會計科目	102年度		
	重編前	重編後	影響金額
營業成本	\$ 3,476,398	3,394,323	(82,075)
其他收益	(11,754)	(12,227)	(473)
本期淨利			\$ 81,602
基本每股盈餘	6.05	6.33	0.28

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇三年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額(註)
													名稱	價值		
0	昇陽建設	昇陽置地	其他應收款	是	\$ 100,000	-	-	-	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	1,179,675	2,359,351
0	"	昇陽國際置地	"	是	150,000	-	-	-	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	1,179,675	2,359,351

註：本公司對外資金貸與之總限額不得超過淨值之百分之四十，其中對單一企業貸與總限額不得超過當期淨值之百分之二十，如因業務關係從事資金貸與者，則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

2. 為他人背書保證：

編號	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	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	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)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	昇陽建設	新東陽營造	2	\$ 5,898,377	988,000	-	-	-	- %	5,898,377	Y	-	-

註：本公司背書保證總額以不超過本公司淨值為限，其中對單一企業之背書保證限額不得超過本公司淨值，對各企業背書保證總額以不超過本公司淨值150%為限。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：無。  
 4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：  
 :

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				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
昇陽建設	Great Harbor Limited	採用權益法之投資	-	-	-	-	16	1,044,112	-	-	-	-	16	1,044,112

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：

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			
昇陽建設	城中段一小段	103.03	\$ 1,410,000	1,410,000	莊君、林君	非關係人	-	-	-	-	鑑價	營建用地	

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。  
 7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。  
 8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。  
 9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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(註2)	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數/單位(千)	比率	帳面金額			
昇陽建設	新東陽營造	台灣	土木建築工程承攬業等	\$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	192,091	30,281	47,974	
"	昇陽國際置地(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	180,000	80,000	18,000	100.00 %	168,710	(7,197)	(7,197)	
"	昇陽置地(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	70,000	50,000	7,000	100.00 %	65,060	(3,591)	(3,591)	
"	統富開發(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	20,000	10,000	2,000	20.00 %	19,931	(63)	(13)	
"	Masque	英屬維京群島	一般投資業	633,875	633,875	2	60.00 %	625,206	(47,138)	(28,283)	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	-	16	51.00 %	1,072,501	(102,136)	(6,583)	
新東陽營造	上陽建設	台灣	住宅及不動產開發租售業等	1,250	1,250	125	50.00 %	1,665	-	-	

註1：係本公司於民國一〇二年三月二十一日合併昇陽開發而取得(概括承受)。

註2：係含投資前之本期損益。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	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	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回						
成都漢飛房地產 開發有限公司	住宅及不動產 開發租賃業等	\$ 1,044,450 (US\$33,000)	註1	683,640 (US\$21,600)	- US -	-	683,640 (US\$21,600)	(40,912) (US\$1,350)	60.00 %	(24,547) (US\$810)	575,524 (US\$18,184)	-
成都盛陽房地產 開發有限公司	房地產開發	1,550,850 (US\$49,000)	註2、3	-	1,091,925 (US\$34,500)	-	1,091,925 (US\$34,500)	(64,182) (CNY13,077)	51.00 %	14,160 (CNY2,885)	722,020 (CNY141,795)	-

註1：係本公司持有之合資公司再轉投資公司。

註2：本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited.間接對大陸投資成都盛陽房地產開發有限公司。

2.赴大陸地區投資限額：

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
\$ 1,775,565 (US\$56,100)	1,787,909 (US\$56,490)	3,539,026

註：本年所列金額係按民國一〇三年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$31.65，  
US\$1=RMB\$0.161換算。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：

本公司民國一〇三年度與大陸被投資公司直接或間接之重大交易事項(於編製  
合併報告時業已沖銷)，請詳「重大交易事項相關資訊」之說明。

十四、部門資訊

請詳民國一〇三年度合併財務報告。

昇陽建設企業股份有限公司



董事長：麥寬成





