股票代碼：3266

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一一五年及一一四年第三季

公 司 地 址：臺北市大安區忠孝東路4段289號11樓
電　　話：(02)2777-1355

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	11～30
(七)關係人交易	30～33
(八)質押之資產	33
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	33～34
(十)重大之災害損失	34
(十一)重大之期後事項	34
(十二)其　　他	35
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	35～37
2.轉投資事業相關資訊	37
3.大陸投資資訊	37
(十四)部門資訊	37～38

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615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 City 110615, Taiwan (R.O.C.)
電　話 Tel　+ 886 2 8101 6666
傳　真 Fax　+ 886 2 8101 6667
網　址 Web　kpmg.com/tw

會 計 師 核 閱 報 告

昇陽建設企業股份有限公司董事會　公鑒：

前言

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司民國一一五年及一一四年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達昇陽建設企業股份有限公司及其子公司民國一一五年及一一四年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會　計　師：

證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民　國　一一五　年　十一　月　十　日

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	資產	115.9.30 金額	%	114.12.31 金額	%	114.9.30 金額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 1,032,094	6	933,129	7	882,108	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(二十二))	168,065	1	273,566	2	242,105	2
1140	合約資產－流動(附註六(十九)及七)	41,799	-	11,522	-	6,469	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(二十二))	22,799	-	11,400	-	16,990	-
1160	應收票據－關係人淨額(附註六(三)、(二十二)及七)	14	-	-	-	14	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(二十二))	168,409	1	40,356	-	104,163	1
1180	應收帳款－關係人淨額(附註六(三)、(二十二)及七)	-	-	-	-	591	-
1200	其他應收款(附註六(二十二))	396	-	584	-	745	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	12,766,978	76	10,473,411	79	10,159,038	79
1410	預付款項	289,838	2	185,745	2	153,344	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(九)及八)	741,543	4	137,013	1	122,660	1
1479	其他流動資產－其他	11,505	-	1,779	-	34,172	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(九))	598,690	4	155,483	1	137,769	1
		15,842,130	94	12,223,988	92	11,860,168	92
	非流動資產：						
1551	採用權益法之投資(附註六(五))	-	-	-	-	33,364	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	91,079	1	90,297	1	90,906	1
1755	使用權資產(附註六(七))	7,610	-	7,495	-	7,615	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	898,303	5	905,986	7	911,747	7
1780	無形資產	979	-	1,591	-	1,847	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	38,207	-	38,207	-	38,811	-
1975	淨確定福利資產－非流動	15,261	-	15,261	-	14,073	-
1980	其他金融資產－非流動(附註六(九)及八)	13,246	-	25,249	-	33,799	-
		1,064,685	6	1,084,086	8	1,132,162	8
	資產總計	$ 16,906,815	100	13,308,074	100	12,992,330	100

	負債及權益	115.9.30 金額	%	114.12.31 金額	%	114.9.30 金額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(十))	$ 5,626,000	33	4,123,000	31	3,866,000	30
2130	合約負債－流動(附註六(十九)及九)	2,926,931	18	1,636,790	13	1,653,161	13
2150	應付票據(附註六(二十二))	9,687	-	5,621	-	1,158	-
2170	應付帳款(附註六(二十二))	1,291,476	8	563,902	4	623,488	5
2180	應付帳款－關係人(附註六(二十二)及七)	62,847	-	42,068	-	30,247	-
2200	其他應付款(附註六(十五)、(二十二)及七)	294,322	2	195,768	2	173,020	2
2230	本期所得稅負債	42,589	-	17,217	-	32,555	-
2250	負債準備－流動(附註六(十三))	11,771	-	11,782	-	8,413	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十二))	5,400	-	4,468	-	3,959	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	30,000	-	30,000	-	30,000	-
2399	其他流動負債－其他	17,544	-	7,404	-	6,397	-
		10,318,567	61	6,638,020	50	6,428,398	50
	非流動負債：						
2540	長期借款(附註六(十一))	136,500	1	159,000	1	166,500	1
2550	負債準備－非流動(附註六(十三))	81,148	-	60,772	1	70,594	1
2570	遞延所得稅負債(附註六(十六))	8	-	8	-	-	-
2580	租賃負債－非流動(附註六(十二))	63,364	-	53,898	-	54,381	-
2645	存入保證金(附註六(二十二))	2,146	-	1,908	-	1,841	-
		283,166	1	275,586	2	293,316	2
	負債總計	10,601,733	62	6,913,606	52	6,721,714	52
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：						
3100	股本	3,523,143	22	3,523,143	27	3,523,143	27
3200	資本公積	802,671	5	802,671	6	802,671	6
3300	保留盈餘	1,942,795	11	2,028,931	15	1,910,050	15
3400	其他權益	-	-	-	-	(511)	-
	母公司業主權益小計	6,268,609	38	6,354,745	48	6,235,353	48
36XX	非控制權益	36,473	-	39,723	-	35,263	-
	權益總計	6,305,082	38	6,394,468	48	6,270,616	48
	負債及權益總計	$ 16,906,815	100	13,308,074	100	12,992,330	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：魏岱霖　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		115年7月至9月		114年7月至9月		115年1月至9月		114年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	**營業收入(附註六(十四)、(十九)及七)**	$ 557,357	100	317,825	100	1,581,473	100	973,971	100
5000	**營業成本(附註六(四)及七)**	420,498	75	227,678	72	1,269,224	80	705,999	73
5900	**營業毛利**	136,859	25	90,147	28	312,249	20	267,972	27
	營業費用(附註七)：								
6100	推銷費用(附註六(九))	6,373	1	8,851	3	19,007	1	23,258	2
6200	管理費用	68,694	13	54,975	17	186,160	12	163,870	17
6300	研究發展費用	757	-	644	-	1,526	-	1,678	-
		75,824	14	64,470	20	206,693	13	188,806	19
6900	**營業淨利**	61,035	11	25,677	8	105,556	7	79,166	8
	營業外收入及支出：								
7100	利息收入(附註六(二十一))	2,835	1	2,102	1	8,890	1	9,639	1
7010	其他收入(附註六(二十一))	1,364	-	1,308	-	4,103	-	4,070	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十一))	38,502	7	8,161	3	40,809	3	30,270	3
7050	財務成本(附註六(四)及(二十一))	(4,226)	(1)	(350)	-	(8,908)	(1)	(1,015)	-
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(五))	-	-	(11)	-	-	-	4,871	1
		38,475	7	11,210	4	44,894	3	47,835	5
7900	**稅前淨利**	99,510	18	36,887	12	150,450	10	127,001	13
7950	**減：所得稅費用(附註六(十六))**	27,342	5	11,238	4	46,074	3	40,271	4
	本期淨利	72,168	13	25,649	8	104,376	7	86,730	9
8300	**其他綜合損益：**								
8360	**後續可能重分類至損益之項目**								
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額(附註六(十七))	-	-	1,430	-	-	-	(1,438)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十六))	-	-	(286)	-	-	-	288	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	1,144	-	-	-	(1,150)	-
8300	**本期其他綜合損益**	-	-	1,144	-	-	-	(1,150)	-
	本期綜合損益總額	**$ 72,168**	**13**	**26,793**	**8**	**104,376**	**7**	**85,580**	**9**
	本期淨利歸屬於：								
8610	母公司業主	$ 63,400	11	25,706	8	90,021	6	85,473	9
8620	非控制權益	8,768	2	(57)	-	14,355	1	1,257	-
		$ 72,168	**13**	**25,649**	**8**	**104,376**	**7**	**86,730**	**9**
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	$ 63,400	11	26,850	8	90,021	6	84,323	9
8720	非控制權益	8,768	2	(57)	-	14,355	1	1,257	-
		$ 72,168	**13**	**26,793**	**8**	**104,376**	**7**	**85,580**	**9**
	每股盈餘(元)(附註六(十八))								
9750	**基本每股盈餘(元)**	**$**	**0.18**		**0.07**		**0.26**		**0.24**
9850	**稀釋每股盈餘(元)**	**$**	**0.18**		**0.07**		**0.26**		**0.24**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：魏岱霖　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益								
	股本		保留盈餘			其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	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額	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一四年一月一日餘額	$ 3,523,143	802,671	740,818	1,347,995	2,088,813	639	6,415,266	35,541	6,450,807
本期淨利	-	-	-	85,473	85,473	-	85,473	1,257	86,730
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(1,150)	(1,150)	-	(1,150)
本期綜合損益總額	-	-	-	85,473	85,473	(1,150)	84,323	1,257	85,580
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	68,108	(68,108)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(264,236)	(264,236)	-	(264,236)	-	(264,236)
特別盈餘公積迴轉	-	-	(891)	891	-	-	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(1,535)	(1,535)
民國一一四年九月三十日餘額	**$ 3,523,143**	**802,671**	**808,035**	**1,102,015**	**1,910,050**	**(511)**	**6,235,353**	**35,263**	**6,270,616**
民國一一五年一月一日餘額	$ 3,523,143	802,671	808,035	1,220,896	2,028,931	-	6,354,745	39,723	6,394,468
本期淨利	-	-	-	90,021	90,021	-	90,021	14,355	104,376
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	90,021	90,021	-	90,021	14,355	104,376
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	20,435	(20,435)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	639	(639)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(176,157)	(176,157)	-	(176,157)	-	(176,157)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(17,605)	(17,605)
民國一一五年九月三十日餘額	**$ 3,523,143**	**802,671**	**829,109**	**1,113,686**	**1,942,795**	**-**	**6,268,609**	**36,473**	**6,305,082**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：魏岱霖　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		115年1月至9月	114年1月至9月
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	$	150,450	127,001
調整項目：			
收益費損項目			
折舊費用		22,969	22,125
攤銷費用		902	745
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益		(35,628)	(24,891)
利息費用		8,908	1,015
利息收入		(8,890)	(9,639)
股利收入		(4,262)	(3,617)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額		-	(4,871)
處分投資性不動產利益		-	(905)
收益費損項目合計		(16,001)	(20,038)
與營業活動相關之資產／負債變動數：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少		141,129	17,736
合約資產(增加)減少		(30,277)	2,731
應收票據(含關係人)(增加)減少		(11,413)	95
應收帳款(含關係人)增加		(128,053)	(65,611)
其他應收款增加		-	(264)
存貨增加		(2,202,089)	(1,275,095)
預付款項(增加)減少		(104,218)	1,561
其他金融資產－流動增加		(592,527)	(47,178)
其他流動資產增加		(2,320)	(13,782)
取得合約之增額成本增加		(443,207)	(17,442)
與營業活動相關之資產之淨變動合計		(3,372,975)	(1,397,249)
與營業活動相關之負債之淨變動：			
合約負債增加		1,290,141	171,496
應付票據增加(減少)		4,066	(536)
應付帳款(含關係人)增加(減少)		748,353	(2,201)
其他應付款增加(減少)		76,612	(34,916)
負債準備增加		20,365	4,867
其他流動負債增加		10,140	2,292
與營業活動相關之負債之淨變動合計		2,149,677	141,002
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計		(1,223,298)	(1,256,247)
營運產生之現金流出		(1,088,849)	(1,149,284)
收取之利息		9,077	9,935
支付之利息		(96,049)	(66,372)
支付之所得稅		(28,107)	(215,309)
營業活動之淨現金流出		(1,203,928)	(1,421,030)

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	115年1月至9月	114年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(2,912)	(768)
取得無形資產	(165)	(953)
收取之股利	4,262	3,617
處分投資性不動產	-	2,070
其他金融資產減少	-	40
投資活動之淨現金流入	1,185	4,006
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	1,791,000	995,000
償還短期借款	(288,000)	(328,000)
償還長期借款	(22,500)	(22,500)
存入保證金增加(減少)	238	(3,170)
租賃本金償還	(2,873)	(2,510)
發放現金股利	(176,157)	(264,236)
非控制權益變動	-	(1,535)
籌資活動之淨現金流入	1,301,708	373,049
本期現金及約當現金增加(減少)數	98,965	(1,043,975)
期初現金及約當現金餘額	933,129	1,926,083
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,032,094**	**882,108**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：魏岱霖　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一一五年及一一四年第三季

(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(以下簡稱昇陽開發)設立於民國八十二年三月十七日，並於民國一〇二年三月二十一日與昇陽建設企業股份有限公司合併，合併後法律上以昇陽開發為存續公司，最終存續公司於民國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。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一五年十一月十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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一五年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「涉及依賴自然電力之合約」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一六年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」

合併公司預計自民國一一七年一月一日起開始適用下列新發布及新修正之國際財務報導準則會計準則：

1.國際財務報導準則第十八號「財務報表中之表達與揭露」

新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。以下三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。

・更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。

・管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。

・較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。

國際會計準則第七號「現金流量表」已配合新準則修訂，要求公司採用間接法編製來自營業活動之現金流量時，應以新定義之「營業損益」小計為起始點。由於採用新的起始點，部分納入調節的調整項目將有所變動。此外，該配套修訂亦對利息及股利之現金收付分類提供具體指引。

合併公司現正持續評估初次適用該準則對合併財務報告之影響。

2.國際會計準則第二十八號之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項」

合併公司評估適用此新修正準則將不致對合併財務報告造成重大影響。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

・國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

・國際財務報導準則第二十號「管制資產及管制負債」

四、重大會計政策之彙總說明

(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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一四年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.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
			115.9.30	114.12.31	114.9.30	
本公司	新東陽營造股份有限公司(以下稱新東陽營造)(註)	綜合營造業等	77.14 %	77.14 %	77.14 %	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(以下稱昇陽國際置地)	住宅、大樓開發租售業及一般旅館業	100.00 %	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 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司

註：本公司於民國一一四年五月向非關係人取得股權0.51%，致持股比例由76.63%增至77.14%。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(四)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一四年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一四年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
現金及零用金	$ 1,035	1,067	938
活期存款	570,203	443,076	461,229
支票存款	14,026	7,135	8,041
定期存款	446,830	401,900	411,900
約當現金	-	79,951	-
合併現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 1,032,094**	**933,129**	**882,108**

上述約當現金係短期票券，其到期區間為民國一一五年一月，利率為1.32%。

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(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
非衍生金融資產			
受益憑證	$ 31,533	170,825	140,581
上市(櫃)公司股票	136,532	102,741	101,524
合　　計	**$ 168,065**	**273,566**	**242,105**

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十二)。

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款(含關係人)

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
應收票據(含關係人)	$ 22,813	11,400	17,004
應收帳款(含關係人)	168,409	40,356	104,754
	$ 191,222	**51,756**	**121,758**

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	115.9.30		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 191,222**	-	-

	114.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 51,756**	-	-

	114.9.30		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 121,758**	-	-

於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)存貨-建設業

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
預付房地款	$ 12,846	12,300	8,300
營建用地	3,222,412	3,389,380	3,414,232
在建房地	5,054,256	6,288,295	5,804,168
待售房地	4,477,464	783,436	932,338
	$ 12,766,978	**10,473,411**	**10,159,038**

1.於民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為136,366千元、103,440千元、439,088千元及316,468千元。

2.於民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日，合併公司在建房地分別依2.53%、2.54%、2.50%及2.51%之資本化利率計算，其利息資本化之金額分別為31,236千元、23,368千元、91,478千元及64,786千元。

3.截至民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，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。

(五)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：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
關聯企業	**$ -**	**-**	**33,364**

1.關聯企業

(1)合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	**$ -**	**-**	**33,364**

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
歸屬於合併公司之份額：				
繼續營業單位本期淨(損)利	$ -	(11)	-	4,871
其他綜合損益	-	1,430	-	(1,438)
綜合損益總額	**$ -**	**1,419**	**-**	**3,433**

(2)合併公司之關聯企業Great Harbor Limited於民國一一四年十月二十一日經董事會決議減資退還本公司全數股款，金額為美金1,249千元(約台幣38,372千元)，減資基準日訂為民國一一四年十月三十一日。因喪失控制力，故依國際會計準則規範視為處分關聯企業，其處分投資利益2,858千元，包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括處分投資利益3,098千元及依國際財務報導準則規定產生國外營運機構財務報表換算之兌換差額重分類至損益所產生之損失240千元。前述減資退還之股款業已於民國一一四年十一月三日全數收訖。

2.擔　　保

於民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，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。

(六)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動如下：

成本或認定成本：	土　地	房屋及建築	生財設備	其他設備(含辦公及運輸)	總　計
民國115年1月1日餘額	$ 152,951	88,756	52	4,241	246,000
增　　添	-	1,364	-	1,548	2,912
民國115年9月30日餘額	**$ 152,951**	**90,120**	**52**	**5,789**	**248,912**

	土　地	房屋及建築	生財設備	其他設備(含辦公及運輸)	總　計
民國114年1月1日餘額	$ 152,951	88,756	99	3,493	245,299
增　　添	-	-	-	768	768
民國114年9月30日餘額	**$ 152,951**	**88,756**	**99**	**4,261**	**246,067**
折舊及減損損失：					
民國115年1月1日餘額	$ 73,618	78,978	52	3,055	155,703
本期折舊	-	1,643	-	487	2,130
民國115年9月30日餘額	**$ 73,618**	**80,621**	**52**	**3,542**	**157,833**
民國114年1月1日餘額	$ 73,618	76,935	99	2,676	153,328
本期折舊	-	1,549	-	284	1,833
民國114年9月30日餘額	**$ 73,618**	**78,484**	**99**	**2,960**	**155,161**
帳面價值：					
民國115年1月1日	**$ 79,333**	**9,778**	**-**	**1,186**	**90,297**
民國115年9月30日	**$ 79,333**	**9,499**	**-**	**2,247**	**91,079**
民國114年1月1日	**$ 79,333**	**11,821**	**-**	**817**	**91,971**
民國114年9月30日	**$ 79,333**	**10,272**	**-**	**1,301**	**90,906**

於民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，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。

(七)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	土　地	房　屋及建築	辦公設備	運輸設備	總　計
使用權資產成本：					
民國115年1月1日餘額	$ 300	1,832	2,010	7,822	11,964
增　　添	1,077	2,423	-	-	3,500
民國115年9月30日餘額	**$ 1,377**	**4,255**	**2,010**	**7,822**	**15,464**
民國114年1月1日餘額	$ 768	1,393	2,010	7,822	11,993
增　　添	-	1,014	-	-	1,014
處　　分	-	(1,393)	-	-	(1,393)
民國114年9月30日餘額	**$ 768**	**1,014**	**2,010**	**7,822**	**11,614**
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國115年1月1日餘額	$ 220	471	788	2,990	4,469
本期折舊	221	1,159	302	1,703	3,385
民國115年9月30日餘額	**$ 441**	**1,630**	**1,090**	**4,693**	**7,854**

	土　地	房　屋及建築	辦公設備	運輸設備	總　計
民國114年1月1日餘額	$ 391	900	386	719	2,396
本期折舊	223	768	302	1,703	2,996
處　　分	-	(1,393)	-	-	(1,393)
民國114年9月30日餘額	**$ 614**	**275**	**688**	**2,422**	**3,999**
帳面價值：					
民國115年1月1日	**$ 80**	**1,361**	**1,222**	**4,832**	**7,495**
民國115年9月30日	**$ 936**	**2,625**	**920**	**3,129**	**7,610**
民國114年1月1日	**$ 377**	**493**	**1,624**	**7,103**	**9,597**
民國114年9月30日	**$ 154**	**739**	**1,322**	**5,400**	**7,615**

(八)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		使用權資產	
	土　地	房　屋及建築	土　地	總　計
成本或認定成本：				
民國115年1月1日餘額	$ 103,238	1,074,416	42,966	1,220,620
重分類	1,900	(5,200)	9,771	6,471
民國115年9月30日餘額	**$ 105,138**	**1,069,216**	**52,737**	**1,227,091**
民國114年1月1日餘額	$ 104,218	1,074,816	42,966	1,222,000
處　　分	(980)	(400)	-	(1,380)
民國114年9月30日餘額	**$ 103,238**	**1,074,416**	**42,966**	**1,220,620**
折舊及減損損失：				
民國115年1月1日餘額	$ 6,291	302,486	5,857	314,634
本期折舊	-	16,471	983	17,454
重分類	-	(3,300)	-	(3,300)
民國115年9月30日餘額	**$ 6,291**	**315,657**	**6,840**	**328,788**
民國114年1月1日餘額	$ 6,291	280,681	4,820	291,792
本期折舊	-	16,518	778	17,296
處　　分	-	(215)	-	(215)
民國114年9月30日餘額	**$ 6,291**	**296,984**	**5,598**	**308,873**
帳面金額：				
民國115年1月1日	**$ 96,947**	**771,930**	**37,109**	**905,986**
民國115年9月30日	**$ 98,847**	**753,559**	**45,897**	**898,303**
民國114年1月1日	**$ 97,927**	**794,135**	**38,146**	**930,208**
民國114年9月30日	**$ 96,947**	**777,432**	**37,368**	**911,747**

合併公司於民國一一五年八月因參與都市更新計畫，原有房屋及建築物已拆除並辦理滅失。依據國際會計準則第16號之相關會計處理問答集，將該等房屋及建築物之剩餘帳面金額作為土地帳面金額之調整。

合併公司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。合併公司「昇陽寓見」完工並採特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃方式推出，其租賃期間及地租等請詳附註六(十二)說明。

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)或由合併公司以收益法(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。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一四年度合併財務報告附註六(九)所揭露資訊無重大差異。

於民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，合併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。

(九)其他金融資產及取得合約之增額成本

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
其他金融資產－流動	$ 741,543	137,013	122,660
取得合約之增額成本	598,690	155,483	137,769
其他金融資產－非流動	13,246	25,249	33,799
	$ 1,353,479	**317,745**	**294,228**

1.其他金融資產－流動及非流動

主係預售房地之信託專戶及合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付代銷公司及銷售人員之銷售服務費，故將其認列為資產。民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日分別增加446,314千元及24,910千元。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日分別認列3,107千元及7,468千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十)短期借款

合併公司短期借款明細如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
無擔保銀行借款	$ 2,966,000	2,113,000	1,796,000
擔保銀行借款	2,660,000	2,010,000	2,070,000
合　　計	**$ 5,626,000**	**4,123,000**	**3,866,000**
尚未使用額度	**$ 9,610,000**	**6,827,000**	**7,127,000**
利率區間	**2.20%~3.35%**	**2.31%~3.14%**	**2.28%~2.96%**

1.民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日新增金額分別為1,791,000千元及995,000千元；償還之金額分別為288,000千元及328,000千元。

2.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(二十二)。

(十一)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	115.9.30			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	NTD	3.03%	121	$ 166,500
減：一年內到期部分				(30,000)
				$ 136,500
尚未使用額度				**$ -**

	114.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	NTD	3.03%	121	$ 189,000
減：一年內到期部分				(30,000)
				$ 159,000
尚未使用額度				**$ -**

	114.9.30			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	NTD	3.03%	120	$ 196,500
減：一年內到期部分				(30,000)
				$ 166,500
尚未使用額度				**$ -**

1.民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日償還之金額皆為22,500千元。

2.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(二十二)。

(十二)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
流動	$ 5,400	4,468	3,959
非流動	$ 63,364	53,898	54,381

到期分析請詳附註六(二十二)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
租賃負債之利息費用	$ 379	325	1,144	989
短期租賃之費用	$ 4,101	4,240	12,557	10,660

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	115年1月至9月	114年1月至9月
租賃之現金流出總額	$ 16,574	14,159

1.土地之租賃

合併公司承租土地地上權租賃期間為二～五十年，地租係按當期土地申報地價為基礎計算之，上述未來應付地租係依財務報導日之現時義務評估，民國一一五年及一一四年係均依民國一一四年度申報地價計算之，尚未考量未來土地申報地價漲幅。

2.其他租賃

合併公司承租工務所及小客車等，其租賃期間通常為一年至五年。

另，合併公司承租短期接待中心及戶外定點廣告等，該等租賃為短期或低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十三)負債準備－保固準備

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
流動	$ 11,771	11,782	8,413
非流動	81,148	60,772	70,594
期末餘額	$ 92,919	72,554	79,007

民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日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。本期均無重大增添、使用或轉入(出)之情形，其他相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六(十四)。

(十四)營業租賃

合併公司於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六(十五)。

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
營業成本	$ 646	531	1,932	1,523
管理費用	$ 1,388	1,333	4,186	3,923
推銷費用	$ 9	26	59	51

2.短期員工福利

合併公司員工福利負債明細如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
帶薪假負債(帳列其他應付款)	$ 4,002	3,890	4,347

(十六)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	$ 26,993	10,693	46,662	29,913
未分配盈餘加徵	-	-	356	17,482
土地增值稅	349	545	872	1,685
調整前期之當期所得稅	-	-	(1,816)	(8,809)
所得稅費用	$ 27,342	11,238	46,074	40,271

2.合併公司認列於其他綜合損益之下之所得稅費用明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
後續可能重分類至損益之項目：				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	$ -	(286)	-	288

3.合併公司營利事業所得稅結算申報除國內子公司新東陽營造核定至民國一一二年度外，其餘營利事業所得稅結算申報皆已奉稽徵機關核定至民國一一三年度。

(十七)資本及其他權益

1.除下列所述外，合併公司於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六(十八)。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

		115.9.30	114.12.31	114.9.30
發行股票溢價	$	750,000	750,000	750,000
現金增資員工認股		2,983	2,983	2,983
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額		49,688	49,688	49,688
	$	**802,671**	**802,671**	**802,671**

依公司法規定，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。年度決算如有當期盈餘，應先提繳稅款，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。其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

(1)法定盈餘公積

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

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一五年五月二十九日及一一四年五月二十七日經股東常會決議民國一一四年度及一一三年度盈餘分配案。有關分派予業主股利之金額如下：

		114年度		113年度	
		配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：					
現　　金	$	0.50	**176,157**	0.75	**264,236**

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
民國114年1月1日餘額	$ 639
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(1,150)
民國114年9月30日餘額	**$ (511)**

(十八)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 63,400**	**25,706**	**90,021**	**85,473**
普通股加權平均流通在外股數(千股)	352,314	352,314	352,314	352,314
基本每股盈餘(元)	**$ 0.18**	**0.07**	**0.26**	**0.24**
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 63,400**	**25,706**	**90,021**	**85,473**
普通股加權平均流通在外股數(千股)	352,314	352,314	352,314	352,314
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
員工股票酬勞之影響	244	263	376	614
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	**352,558**	**352,577**	**352,690**	**352,928**
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.18**	**0.07**	**0.26**	**0.24**

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	115年7月至9月		
	房地銷售部門	工程承攬部門	合計
主要地區市場：			
亞洲	**$ 301,974**	**255,383**	**557,357**

	115年7月至9月		
	房地銷售部門	工程承攬部門	合計
主要產品/服務線：			
房地銷售	$ 219,589	-	219,589
工程合約	54,848	255,249	310,097
其他	27,537	134	27,671
	$ 301,974	**255,383**	**557,357**
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之工程	$ 54,848	255,249	310,097
隨時間逐步移轉之收入	27,537	134	27,671
於某一時點移轉之商品	219,589	-	219,589
	$ 301,974	**255,383**	**557,357**

	114年7月至9月		
	房地銷售部門	工程承攬部門	合計
主要地區市場：			
亞洲	**$ 186,383**	**131,442**	**317,825**
主要產品/服務線：			
房地銷售	$ 156,248	-	156,248
工程合約	-	131,268	131,268
其他	30,135	174	30,309
	$ 186,383	**131,442**	**317,825**
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之工程	$ -	131,268	131,268
隨時間逐步移轉之收入	30,135	174	30,309
於某一時點移轉之商品	156,248	-	156,248
	$ 186,383	**131,442**	**317,825**

	115年1月至9月		
	房地銷售部門	工程承攬部門	合計
主要地區市場：			
亞洲	**$ 733,406**	**848,067**	**1,581,473**
主要產品/服務線：			
房地銷售	$ 579,188	-	579,188
工程合約	65,297	847,654	912,951
其他	88,921	413	89,334
	$ 733,406	**848,067**	**1,581,473**

	115年1月至9月		
	房地銷售部門	工程承攬部門	合　　計
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之工程	$ 65,297	847,654	912,951
隨時間逐步移轉之收入	88,921	413	89,334
於某一時點移轉之商品	579,188	-	579,188
	$ 733,406	**848,067**	**1,581,473**

	114年1月至9月		
	房地銷售部門	工程承攬部門	合　　計
主要地區市場：			
亞　　洲	**$ 574,640**	**399,331**	**973,971**
主要產品/服務線：			
房地銷售	$ 480,589	-	480,589
工程合約	-	398,353	398,353
其　　他	94,051	978	95,029
	$ 574,640	**399,331**	**973,971**
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之工程	$ -	398,353	398,353
隨時間逐步移轉之收入	94,051	978	95,029
於某一時點移轉之商品	480,589	-	480,589
	$ 574,640	**399,331**	**973,971**

2.合約餘額

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
合約資產－營建工程	$ 41,799	5,779	6,469
合約資產－其他	-	5,743	-
合　　計	**$ 41,799**	**11,522**	**6,469**
合約負債－營建工程	$ 151,372	74,927	98,372
合約負債－銷售房地	2,195,663	976,145	949,037
合約負債－預收收入	562,154	581,599	588,080
合約負債－預收租金	645	1,689	632
合約負債－其他	17,097	2,430	17,040
合　　計	**$ 2,926,931**	**1,636,790**	**1,653,161**

應收帳款及應收票據其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一五年及一一四年一月一日合約負債期初餘額於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為34,444千元及42,583千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書之預收款項，請詳附註九說明。

(二十)員工及董事酬勞

本公司於民國一一四年五月二十七日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%，不高於10%為員工酬勞(本項員工酬勞數額中，基層員工酬勞應不低於10%)及不高於3%為董事酬勞金額；但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

修改前之章程則規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%，不高於10%為員工酬勞及不高於3%為董事酬勞金額；但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為2,506千元、969千元、3,409千元及3,682千元，董事酬勞分別為835千元、323千元、1,136千元及1,227千元，員工酬勞及董事酬勞金額係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一四年及一一三年度員工酬勞提列金額分別為6,946千元及23,086千元，董事酬勞提列金額分別為2,315千元及9,234千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)營業外收入及支出

1.合併公司之利息收入明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
銀行存款利息	$ 2,835	2,098	8,881	9,625
其他利息收入	-	4	9	14
利息收入合計	**$ 2,835**	**2,102**	**8,890**	**9,639**

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
租金收入	**$ 1,364**	**1,308**	**4,103**	**4,070**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
處分投資性不動產利益	$ -	-	-	905
外幣兌換(損失)利益	-	(28)	9	(18)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	31,950	3,816	35,628	24,891
股利收入	4,262	3,617	4,262	3,617
其他利益及損失	2,290	756	910	875
其他利益及損失淨額	**$ 38,502**	**8,161**	**40,809**	**30,270**

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
利息費用	**$ 4,226**	**350**	**8,908**	**1,015**

(二十二)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六(二十三)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故未有信用風險重大顯著集中之虞；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。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。

2.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
115年9月30日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 2,826,500	2,922,256	1,070,331	37,462	615,393	1,182,411	16,659
無擔保銀行借款	2,966,000	3,048,944	1,091,788	141,821	1,248,021	481,439	85,875
應付款項	1,658,332	1,658,332	1,393,355	198,811	-	66,166	-
租賃負債	68,764	108,385	3,141	2,279	2,351	3,410	97,204
存入保證金	2,146	2,146	2,089	57	-	-	-
	$ 7,521,742	**7,740,063**	**3,560,704**	**380,430**	**1,865,765**	**1,733,426**	**199,738**

	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
114年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 2,199,000	2,303,851	569,786	284,719	64,214	1,345,314	39,818
無擔保銀行借款	2,113,000	2,157,446	1,299,474	139,653	613,697	104,622	-
應付款項	807,359	807,359	807,344	15	-	-	-
租賃負債	58,366	93,069	2,263	2,263	2,870	3,184	82,489
存入保證金	1,908	1,908	1,792	100	16	-	-
	$ 5,179,633	**5,363,633**	**2,680,659**	**426,750**	**680,797**	**1,453,120**	**122,307**
114年9月30日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 2,266,500	2,381,916	439,343	226,525	314,886	1,353,511	47,651
無擔保銀行借款	1,796,000	1,835,258	1,159,621	106,946	12,770	555,921	-
應付款項	827,913	827,913	823,588	15	4,310	-	-
租賃負債	58,340	93,351	2,033	1,977	3,202	3,510	82,629
存入保證金	1,841	1,841	-	-	1,841	-	-
	$ 4,950,594	**5,140,279**	**2,424,585**	**335,463**	**337,009**	**1,912,942**	**130,280**

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。

3.匯率風險:無。

4.利率風險

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。

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之淨利將減少或增加3,855千元及470千元。

5.其他價格風險

如報導日權益證券及基金受益憑證價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	**115年1月至9月稅後損益**	**114年1月至9月稅後損益**
上漲3%	**$ 4,034**	**5,811**
下跌3%	**$ (4,034)**	**(5,811)**

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	115.9.30				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 168,065	168,065	-	-	168,065
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	$ 1,032,094	-	-	-	-
應收票據、帳款(含關係人)及其他應收款	191,618	-	-	-	-
其他金融資產－流動	741,543	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	13,246	-	-	-	-
小　　計	$ 1,978,501	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$ 5,626,000	-	-	-	-
應付票據、帳款(含關係人)及其他應付款	1,658,332	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	166,500	-	-	-	-
租賃負債	68,764	-	-	-	-
存入保證金	2,146	-	-	-	-
小　　計	$ 7,521,742	-	-	-	-

	114.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 273,566	273,566	-	-	273,566
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	$ 933,129	-	-	-	-
應收票據、帳款及其他應收款	52,340	-	-	-	-
其他金融資產－流動	137,013	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	25,249	-	-	-	-
小　　計	$ 1,147,731	-	-	-	-

	114.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$ 4,123,000	-	-	-	-
應付票據、帳款(含關係人)及其他應付款	807,359	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	189,000	-	-	-	-
租賃負債	58,366	-	-	-	-
存入保證金	1,908	-	-	-	-
小　　計	$ 5,179,633	-	-	-	-

	114.9.30				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 242,105	242,105	-	-	242,105
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	$ 882,108	-	-	-	-
應收票據、帳款(含關係人)及其他應收款	122,503	-	-	-	-
其他金融資產－流動	122,660	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	33,799	-	-	-	-
小　　計	$ 1,161,070	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	$ 3,866,000	-	-	-	-
應付票據、帳款(含關係人)及其他應付款	827,913	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	196,500	-	-	-	-
租賃負債	58,340	-	-	-	-
存入保證金	1,841	-	-	-	-
小　　計	$ 4,950,594	-	-	-	-

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

上市(櫃)公司股票及公司債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。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法。

係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係以各種情境下可能之稅前息前折舊攤銷前盈餘考量發生機率以估計所須支付價款，並以風險調整折現率予以折現後之現值估計。

(4)各等級間之移轉

合併公司持有之股票及基金具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日並無各等級間移轉之情形。

(二十三)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一四年度合併財務報告附註六(二十四)所揭露者無重大變動。

(二十四)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一四年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一四年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六(二十五)。

(二十五)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之非現金交易投資及籌資活動如下：

1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

			非現金之變動		
	115.1.1	**現金流量**	**新增**	**租賃給付變動**	**115.9.30**
長期借款(含一年內到期)	$ 189,000	(22,500)	-	-	166,500
短期借款	4,123,000	1,503,000	-	-	5,626,000
租賃負債	58,366	(2,873)	3,500	9,771	68,764
來自籌資活動之負債總額	**$ 4,370,366**	**1,477,627**	**3,500**	**9,771**	**5,861,264**

			非現金之變動		
	114.1.1	**現金流量**	**新增**	**租賃給付變動**	**114.9.30**
長期借款(含一年內到期)	$ 219,000	(22,500)	-	-	196,500
短期借款	3,199,000	667,000	-	-	3,866,000
租賃負債	59,836	(2,510)	1,014	-	58,340
來自籌資活動之負債總額	**$ 3,477,836**	**641,990**	**1,014**	**-**	**4,120,840**

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	**與合併公司之關係**
Great Harbor Limited (G.H.)	關聯企業(註)
興陽工程股份有限公司(興陽工程)	其他關係人
實陽建設股份有限公司(實陽建設)	其他關係人
新東陽房屋仲介股份有限公司(新東陽房仲)	其他關係人
新東陽股份有限公司	其他關係人
李◯琬	其他關係人

關係人名稱	與合併公司之關係
麥○仁	其他關係人
麥○瑋	其他關係人
劉○輝	其他關係人(註)

註：G.H.及劉○輝原為合併公司之關聯企業及關聯企業之主要管理階層，G.H.於民國一一四年十月二十一日經董事會決議減資返還本公司全數股款，合併公司已喪失對G.H.之影響力。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.合併公司發包工程予關係人之金額如下：

115年7月至9月	性質	合約總價	本期計價金額	累計已計價金額
其他關係人	發包工程	$ 525,719	63,341	63,341
114年7月至9月				
其他關係人	發包工程	$ 514,290	29,660	29,660
115年1月至9月				
其他關係人	發包工程	$ 525,719	154,893	373,812
114年1月至9月				
其他關係人	發包工程	$ 514,290	81,641	176,181

合併公司對上述公司及一般廠商之價款係依合約計價，付款期間均為一至二個月。

2.合併公司承攬其他關係人工程合約於民國一一五年一月一日至九月三十日認列36,042千元。

3.債權債務情形

合併公司與關係人間之債權債務情形如下：

帳列項目	關係人類別	115.9.30	114.12.31	114.9.30
應收票據	其他關係人	$ 14	-	14
應收帳款	關聯企業	$ -	-	591
合約資產	其他關係人—實陽建設	$ -	5,743	-
應付帳款	其他關係人	$ 62,847	42,069	30,247
合約負債	其他關係人	$ 16,490	-	17,041

4.於民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

115年7月至9月	標的物	期　　間	收付方式	租金(支出)收入
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	115.01.01~115.12.31	一次支付	$ (388)
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	$ (691)
〃	台北市忠孝東路部分辦公室	115.01.01~115.12.31	一次收足	$ 282
114年7月至9月				
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	114.01.01~114.12.31	一次支付	$ (388)
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	$ (691)
〃	台北市忠孝東路部分辦公室	114.01.11~114.12.31	一次收足	$ 283

115年1月至9月	標的物	期　　間	收付方式	租金(支出)收入
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	115.01.01~115.12.31	一次支付	$ (1,163)
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	$ (2,079)
〃	台北市忠孝東路部分辦公室	115.01.01~115.12.31	一次收足	$ 848
114年1月至9月				
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	114.01.01~114.12.31	一次支付	$ (1,163)
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	$ (2,079)
〃	台北市忠孝東路部分辦公室	114.01.11~114.12.31	一次收足	$ 818

5.背書保證

合併公司提供預售屋履約擔保予其他關係人，於民國一一五年九月三十日背書保證餘額為979,290千元，已動支金額為零元。

6.合併公司與其他關係人於一〇七年度九月簽訂地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書。民國一一四年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金收入分別為34千元及103千元。

7.其他

(1)合併公司與關聯企業簽訂業務委託經營契約收取報酬。於民國一一四年一月一日至九月三十日為1,825千元。

(2)於民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日，合併公司因營運及業務往來及與都市更新個案之合作地主而支付予其他關係人及主要管理階層之營業及租金補貼款分別為899千元、82千元、1,654千元及1,257千元。

(3)於民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日，合併公司因業務往來而收取其他關係人之其他收入分別為3千元、3千元、6千元及10千元。

(4)於民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，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56,534千元、56,534千元及60,469千元。

(5)合併公司因零星工程需求於民國一一四年一月一日至九月三十日支付予其他關係人款項為97千元。

(6)合併公司於民國一一三年十一月二十日與其他關係人簽訂業務委託契約書，以全案4%計價。於民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日勞務收入分別為19,492千元、22,117千元、64,784千元及69,976千元；民國一一五年及一一四年九月三十日之累計計價分別為174,034千元及87,017千元，當期計價皆為87,017千元。

(7)合併公司於民國一一五年一月一日至九月三十日，因都市更新個案向其他關係人收取找補款為83,899千元(未稅)(帳列合約負債)。

(三)主要管理人員報酬如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
短期員工福利	$ 9,575	5,636	19,829	18,464
退職後福利	124	125	370	384
	$ 9,699	**5,761**	**20,199**	**18,848**

八、質押之資產

合併公司提供擔保及受限制資產之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	115.9.30	114.12.31	114.9.30
不動產、廠房及設備	銀行借款	$ 87,549	88,896	89,568
投資性不動產	〃	779,198	795,502	800,936
存貨－建設業	〃	5,003,008	4,514,324	4,722,764
其他金融資產-流動及非流動	預售價金信託等	707,282	85,883	87,580
		$ 6,577,037	**5,484,605**	**5,700,848**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為所推出個案與客戶簽訂預售及成屋之銷售、特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃合約價款如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
已簽訂之合約價款	**$ 15,556,720**	**4,470,907**	**4,697,824**
已依約收取金額	**$ 2,757,817**	**1,557,744**	**1,537,117**

2.合併公司之工程及勞務承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
已簽訂之工程及勞務合約價款	$ 3,786,929	3,614,038	3,627,675
已依約收取金額	$ 2,485,032	1,845,954	1,693,910

3.合併公司因購置營建用地、捷運開發案及都市更新權利等簽訂之合約而未認列之承諾如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
取得存貨(建設業)	$ 506,658	662,662	721,601

(1)上述都市更新權利係與台北市信義區吳興段三小段之都更案原實施者簽訂變更實施者協議，合併公司於民國一一〇年十二月二十一日取得台北市政府核准函。

(2)捷運開發案係民國一一二年十一月三日取得「新北市大眾捷運系統三鶯線三峽站出入口之捷運開發案」，合併公司於民國一一二年十二月一日與新北市捷運工程局簽定正式合約。

4.合併公司因履約保證及工程保固，開立銀行保證函如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
開立保證函	$ 154,520	126,270	151,716

5.合併公司因承攬工程而開立之存出保證票據如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
存出保證票據	$ 125,063	176,901	196,450

6.合併公司於民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，為購入土地而開立之保證票據皆為5,200千元。

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	115年7月至9月			114年7月至9月		
	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	$ 11,724	47,356	59,080	10,083	35,747	45,830
勞健保費用	1,266	2,884	4,150	1,083	5,838	6,921
退休金費用	646	1,397	2,043	531	1,359	1,890
其他員工福利費用	459	2,268	2,727	375	1,721	2,096
折舊費用	6,171	1,576	7,747	5,999	1,386	7,385
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	302	302	-	335	335

功能別 性質別	115年1月至9月			114年1月至9月		
	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	$ 35,276	120,223	155,499	28,604	102,903	131,507
勞健保費用	3,884	9,178	13,062	3,065	11,761	14,826
退休金費用	1,932	4,245	6,177	1,523	3,974	5,497
其他員工福利費用	1,367	6,181	7,548	1,046	5,012	6,058
折舊費用	18,307	4,662	22,969	17,963	4,162	22,125
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	902	902	-	745	745

(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。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一一五年一月一日至九月三十日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：無。

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	背書保證以財產設定擔保金額	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	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	實陽建設	7	6,268,609	979,290	979,290	-	-	15.62 %	6,268,609	N	N	N

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，本公司及子公司整體對各企業背書保證總額以不超過本公司淨值150%為限。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

3.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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				備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比率	公允價值	
昇陽建設	受益憑證-第一金全球動態入息多重資產基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150	1,472	- %	1,472	
新東陽營造	股票-玉山金融控股(股)公司	-	〃	3,044	136,532	- %	136,532	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	〃	2,067	30,061	- %	30,061	

4.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：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
昇陽建設	新東陽營造	本公司之子公司	進貨	$ 1,061,058	37.52 %		約當	與一般約當	(681,046)	(45.61) %	註一及三
昇陽建設	興陽工程	本公司之其他關係人	進貨	150,996	5.34 %		"	"	(62,847)	(4.21) %	註一
新東陽營造	昇陽建設	本公司之母公司	銷貨	(1,035,778)	(54.98)%		〃	"	681,046	79.86 %	註二及三

註一：係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

註二：係以完工百分比認列之收入，計列銷貨之金額。

註三：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

5.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：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
新東陽營造	昇陽建設	對新東陽營造採用權益法評量之投資公司	$ 681,046	2.99	-		110,429	-

註：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

6.母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	昇陽建設	新東陽營造	1	投資性不動產	10,700	-	0.06 %
0	〃	〃	1	租賃收入	3,444	-	0.22 %
0	〃	〃	1	應收票據	1,205	-	0.01 %
0	〃	〃	1	合約負債	1,148	-	0.01 %

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	昇陽建設	昇陽置地	1	租金收入	15	-	- %
0	〃	〃	1	合約負債	5	-	- %
0	〃	昇陽國際置地	1	租金收入	15	-	- %
0	〃	〃	1	合約負債	5	-	- %
1	新東陽營造	昇陽建設	2	營業收入	1,035,778	-	65.49%
1	〃	〃	2	營業成本	942,318	-	59.58%
1	〃	〃	2	合約負債	119,316	-	0.71 %
1	〃	〃	2	合約資產	8,255	-	0.05 %
1	〃	〃	2	應收帳款	681,046	-	4.03 %

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、上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一五年一月一日至九月三十日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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	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	$ 124,940	124,940	16,970	77.14 %	127,275	143,674	48,431	
"	昇陽置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	1,200	1,200	120	100.00 %	1,795	4	4	
"	昇陽國際置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	83,800	48,800	8,380	100.00 %	35,402	(35)	(35)	

註：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司應報導部門分為房地銷售部門及工程承攬部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下：

房地銷售部門：委託營造廠商興建國民住宅之出售業務。

工程承攬部門：綜合整理營繕工程施工及管理等整體性工作。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

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
115年7月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	$ 301,974	255,383	-	557,357
部門間收入	1,148	503,535	(504,683)	-
收入總計	**$ 303,122**	**758,918**	**(504,683)**	**557,357**
應報導部門損益	**$ 53,886**	**45,624**	**-**	**99,510**
114年7月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	$ 186,383	131,442	-	317,825
部門間收入	1,127	216,606	(217,733)	-
收入總計	**$ 187,510**	**348,048**	**(217,733)**	**317,825**
應報導部門損益	**$ 31,290**	**5,597**	**-**	**36,887**
115年1月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	$ 733,406	848,067	-	1,581,473
部門間收入	3,444	1,035,778	(1,039,222)	-
收入總計	**$ 736,850**	**1,883,845**	**(1,039,222)**	**1,581,473**
應報導部門損益	**$ 69,795**	**80,655**	**-**	**150,450**
114年1月至9月				
收入：				
來自外部客戶收入	$ 574,640	399,331	-	973,971
部門間收入	3,382	536,290	(539,672)	-
收入總計	**$ 578,022**	**935,621**	**(539,672)**	**973,971**
應報導部門損益	**$ 114,200**	**12,801**	**-**	**127,001**