

# 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)

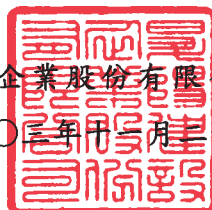
## 公開說明書

(股票初次申請上市用)

- 一、公司名稱：昇陽建設企業股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：股票初次申請上市用
  - (一) 來源：已募集發行之股票
  - (二) 種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整
  - (三) 股數：352,314,309 股
  - (四) 金額：新臺幣 3,523,143,090 元整
  - (五) 發行條件：全額發行
  - (六) 公開承銷比例：不適用
  - (七) 承銷及配售方式：不適用
  - (八) 其他：無
- 三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：不適用
- 四、本次發行之相關費用：
  - (一) 承銷費用：上市輔導費新臺幣 150 萬元。
  - (二) 上市審查費：新臺幣 50 萬元整。
  - (二) 其他費用：包括會計師、律師等其他費用，約新台幣 300 萬元。
- 五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 七、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 2 頁。
- 八、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>  
公司網址 <http://www.suntly.com.tw>

昇陽建設企業股份有限公司 編製

中華民國一〇三年十一月二十五日 刊印



本公司申請已上櫃發行普通股 352,314,309 股上市乙案，業經臺灣證券交易所股份有限公司依據「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」審查後同意列為上市股票，並經臺灣證券交易所於 103 年 11 月 19 日以臺證上一字第 10318056201 號函報請金融監督管理委員會證券期貨局備查。

一、本次發行前實收資本額之來源：

103 年 11 月 25 日

實收資本來源	金額(新臺幣元)	佔實收資本額比率(%)
設立資本	5,000,000	0.14%
現金增資(含私募)	1,570,000,000	44.56%
盈餘轉增資	156,543,090	4.44%
合併增資	1,791,600,000	50.86%
合計	3,523,143,090	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另放置本公司所在地以供查閱。
- (二)分送方式：依臺灣證券交易所股份有限公司規定方式辦理。
- (三)索取方法：請親洽以上陳列處所索取或至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

- 名稱：元富證券股份有限公司 網址：<http://www.masterlink.com.tw>
- 地址：台北市大安區敦化南路二段 97 號 22 樓 電話：(02)2325-5818
- 名稱：第一金證券股份有限公司 網址：<http://www.ftsi.com.tw>
- 地址：台北市中山區長安東路一段 22 號 10 樓 電話：(02)2563-6262

四、公司債保證機構名稱、地址、網址及電話：不適用

五、公司債受託機構名稱、地址、網址及電話：不適用

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

七、辦理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 網址：<http://www.jihsun.com.tw>
- 地址：台北市中正區重慶南路一段 10 號 11 樓 電話：(02)2382-6789

註：日盛證券股務代理部自 103 年 12 月 8 日起變更營業處所至台北市中山區南京東路二段 85 號 7 樓 電話：(02)2541-9977

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用

十、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、陳宗哲會計師
- 事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 網址：<http://www.kpmg.com.tw>
- 地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓 電話：(02)8101-6666

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

- 律師姓名：邱雅文律師
- 事務所名稱：遠東聯合法律事務所 網址：無
- 地址：台北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓 電話：(02)2392-8811

十二、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
- 電子郵件信箱：[poying@sunty.com.tw](mailto:poying@sunty.com.tw) 電子郵件信箱：[boss@sunty.com.tw](mailto:boss@sunty.com.tw)

十三、公司網址：<http://www.sunty.com.tw>

## 昇陽建設企業股份有限公司產業、營運及其他重要風險

### 一、產業風險

#### (一)精華土地取得不易

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，使土地取得成本也逐步提昇。

本公司將採靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣等投資標的進行評估與開發，再則配合政府都市更新、設定地上權等政策及老舊社區更新計劃，取得成本較低之土地或開發案。

#### (二)易受外在環境及政府政策之影響

近期政府為抑制投資客之炒房風氣，避免資產泡沫拖累正常經濟體系之發展，除透過升息、採行選擇性信用管制措施與緊縮土建融成數等措施外，更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施，以求抑制過熱之房市發展，目前許多地區房價已屢創新高，惟伴隨消費者之風險意識亦逐漸提高，漸影響整體購屋意願，對未來之房市景氣可能有潛藏之不利影響。

本公司將加強產品規劃的彈性空間，觀察市場變化，推出適時的產品，以降低不確定因素之干擾，另本公司投資興建時將避免選擇過度開發區域與金融業緊縮融資成數地區，以避免發生融資貸款困難情形，個案銷售採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利商機，避免資金積壓造成之風險。

### 二、營運風險

#### (一)人工、材料及環保相關營建成本提高

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份提升防制噪音、振動、廢氣及省能綠建材、防火認證等成本提高，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，導致建設公司建築成本持續攀升。

本公司為因應各種成本持續上揚並加強成本控管，除加強土地開發及產品規劃以增進產品之附加價值、抵抗外在不利因素衝擊外，並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委託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。

#### (二)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。

本公司採取穩健的財務策略，如透過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，目前市場上資金供給依然寬鬆，利率水準以歷史角度來看仍處於低檔水準，故短期內尚不致於有重大影響。

### 三、其他重要風險：請參閱本公開說明書第7頁。



## 昇陽建設企業股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新臺幣 3,523,143 仟元		公司地址：台北市忠孝東路四段 289 號 11 樓		電話：(02)2777-1355	
設立日期：民國 82 年 3 月 17 日			網址：http://www.suntty.com.tw		
上市日期：不適用		上櫃日期：93 年 10 月 18 日		公開發行日期：92 年 4 月 8 日	
管理股票日期：不適用		負責人：董事長 麥寬成 總經理 簡伯殷		發言人：簡伯殷 職稱：總經理	
代理發言人：魏岱霖 職稱：副總經理		股票過戶機構：日盛證券股份有限公司 電話：(02)2382-6789 網址：http://www.jihsun.com.tw 地址：台北市中正區重慶南路一段 10 號 11 樓 註：日盛證券股務代理部自 103 年 12 月 8 日起變更營業處所至台北市中山區南京東路二段 85 號 7 樓 電話：(02)2541-9977			
股票承銷機構：元富證券股份有限公司 電話：(02)2325-5818 網址：http://www.masterlink.com.tw 地址：台北市大安區敦化南路二段 97 號 22 樓 第一金證券股份有限公司 電話：(02)2563-6262 網址：http://www.ftsi.com.tw 地址：台北市中山區長安東路一段 22 號 10 樓					
最近年度簽證會計師：簡蒂暖、陳宗哲 電話：(02)8101-6666 網址：http://www.kpmg.com.tw 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					
複核律師：邱雅文律師 電話：(02)2392-8811 網址：無 遠東聯合法律事務所 地址：台北市中正區忠孝東路 1 段 176 號 4 樓					
信用評等機構：不適用 電話：不適用 網址：不適用 地址：不適用					
最近一次經信用評等日期：不適用 評等標的：不適用 評等結果：不適用					
董事選任日期：102 年 6 月 25 日，任期：3 年			監察人選任日期：102 年 6 月 25 日，任期：3 年		
全體董事持股比例：14.39% (103 年 11 月 25 日)			全體監察人持比率：0.40% (103 年 11 月 25 日)		
董事、監察人及持股 10% 以上股東及其持股比例：(103 年 8 月 31 日)					
<b>職稱</b>		<b>姓名</b>		<b>持股比例</b>	
<b>職稱</b>		<b>姓名</b>		<b>持股比例</b>	
董 事 長	麥寬成	2.82%	監 察 人	曾令雄	0.13%
董 事	鼎陽投資股份有限公司	11.56%	監 察 人	許全隆	0.27%
及持股 10% 以上股東	代表人：簡伯殷		監 察 人	吳淑媛	0.00%
董 事	鼎陽投資股份有限公司	11.56%			
及持股 10% 以上股東	代表人：麥修璋				
獨 立 董 事	黃其光	0.01%			
獨 立 董 事	于俊明	-			
持股 10% 以上股東	成陽投資企業股份有限公司	11.72%			
持股 10% 以上股東	上陽投資股份有限公司	11.70%			
工廠地址：無			電話：無		
主要產品：集合住宅開發興建及不動產買賣			市場結構：內銷 100%		參閱本文之頁次：第 41 頁
風險事項：請參閱本公開說明書之壹、公司概況二			參閱本文之頁次：第 2~7 頁		
去 (102) 年度	營業收入：6,606,777 仟元 稅前純益：1,909,137 仟元		每股盈餘(稅後)：6.33 元		參閱本文之頁次：第 75 頁
本次募集發行有價證券種類及金額：			不適用		
發行條件：			不適用		
募集資金用途及預計產生效益概述：			不適用		
本次公開說明書刊印日期：103 年 11 月 25 日			刊印目的：股票初次上市用		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄					



# 昇陽建設企業股份有限公司

## 公開說明書目錄

	頁次
<b>壹、公司概況</b>	<b>1</b>
一、公司簡介	1
(一)設立日期	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話	1
(三)公司沿革	1
二、風險事項	2
(一)風險因素	2
(二)訴訟或非訟事件	5
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響	7
(四)發行公司於最近一個會計年度或申請上市會計年度內，其子公司符合會計師查核簽證財務報表規則第二條之一第二項重要子公司標準之一者，應增列該子公司之風險事項說明	7
(五)其他重要事項	7
三、公司組織	8
(一)組織系統	8
(二)關係企業圖	9
(三)總經理、副總經理、協理與各部門與分支機構主管	10
(四)董事及監察人	12
(五)發起人	17
(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	18
(七)本公司之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，應增列敘明上開人士之姓名、經（學）歷、持有股份、目前兼任發行公司及其他公司之職務、與發行公司董事及監察人之關係及對發行公司實質控制情形，另外國發行公司尚應敘明上開人士依註冊地國法令規定之法律責任	22
四、資本及股份	23
(一)股份種類	23
(二)股本形成經過	23
(三)最近股權分散情形	23
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	31
(五)公司股利政策及執行狀況	31
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	32
(七)員工分紅及董事、監察人酬勞	32
(八)公司買回本公司股份情形	33
五、公司債（含海外公司債）辦理情形	33
六、特別股辦理情形	33
七、參與發行海外存託憑證辦理情形	33
八、員工認股憑證辦理情形	33
九、限制員工權利新股辦理情形	33

	<u>頁次</u>
十、併購辦理情形-----	33
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行之揭露事項-----	33
<b>貳、營運概況</b>	<b>34</b>
一、公司之經營-----	34
(一)業務內容-----	34
(二)市場及產銷概況-----	41
(三)最近二年度從業員工人數-----	55
(四)環保支出資訊-----	55
(五)勞資關係-----	56
(六)有無因應景氣變動之能力-----	57
(七)本公司及其各子公司（包括母子公司間交易事項）之關係人間交易事項是否合理-----	57
二、不動產、廠房及設備及其他不動產-----	58
(一)自有資產-----	58
(二)租賃資產-----	58
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率-----	58
三、轉投資事業-----	59
(一)轉投資事業概況-----	59
(二)綜合持股比例-----	60
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響-----	60
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數-----	60
四、重要契約-----	61
<b>參、發行計劃及執行情形</b>	<b>62</b>
一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析應記載事項-----	62
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項-----	67
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項-----	67
四、本次併購發行新股應記載事項-----	67
<b>肆、財務概況</b>	<b>68</b>
一、最近五年度簡明財務資料-----	68
(一)簡明資產負債表及綜合損益表-----	69
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項-----	77
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見-----	78
(四)最近五年度財務分析-----	80



	<u>頁次</u>
(五)會計項目重大變動說明-----	88
二、財務報告應記載事項-----	91
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告-----	91
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告-----	91
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露	91
三、財務概況其他重要事項-----	91
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響-----	91
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊-----	91
(三)期後事項-----	91
(四)其他-----	91
四、財務狀況及經營結果檢討分析-----	92
(一)財務狀況-----	92
(二)財務績效-----	93
(三)現金流量-----	94
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	94
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫-----	95
(六)其他重要事項-----	96
<b>伍、特別記載事項</b> -----	<b>97</b>
一、特別記載事項-----	97
(一)內部控制制度執行狀況-----	97
(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告-----	97
(三)證券承銷商評估總結意見-----	97
(四)律師法律意見書-----	97
(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見-----	97
(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時，經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形-----	98
(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項-----	98
(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形-----	98
(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容-----	98
(十)最近年度及截至公開說明書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	98
(十一)本國發行公司自行評估內部控制制度作成之內部控制聲明書及委託會計師進行專業審查取具之報告書-----	98

(十二)發行公司與同屬集團企業公司間有業務往來者，應各出具書面聲明或承諾無非常規交易情事；無業務往來者，應由申請公司出具承諾日後有往來時必無非常規交易-----	98
(十三)發行公司於申請上市會計年度及其上一會計年度已辦理與辦理中之大量現金增資發行新股，及是否產生相當效益之評估-----	98
(十四)發行公司是否有與其他公司共同使用申請貸款額度-----	98
(十五)發行公司有無因非正當理由仍有大量資金貸與他人-----	98
(十六)具有上市審查準則第六條之一所規定之公司應增列事項-----	98
(十七)具有上市審查準則第十六條所規定之公司應增加揭露之資訊-----	98
(十八)發行公司有上市審查準則補充規定第十條或第二十六條所列各款情事者，應將該非常規交易詳細內容及處理情形充分揭露，並提報股東會--	102
(十九)本國發行公司為普通申請公司債上市者，應增列事項-----	102
(二十)充分揭露發行公司與證券承銷商共同訂定承銷價格之依據及方式---	102
(二十一)發行公司分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至之員工認股權憑證採內含價值法，於申請公司股票上市後對財務報表可能之影響-----	102
(二十二)其他基於有關規定應出具之書面承諾或聲明-----	102
(二十三)其他必要補充說明事項-----	102
二、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項-----	127
(一)董事會運作情形-----	127
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形-----	129
(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-	130
(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-----	132
(五)履行社會責任情形-----	134
(六)公司履行誠信經營情形及採行措施-----	136
(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-----	137
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，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-----	137
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊-----	137
<b>陸、重要決議、公司章程及相關法規</b>	<b>138</b>
一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文-----	138
二、未來股利發放政策-----	138
三、未來辦理增資計劃，及其對獲利能力稀釋作用之影響事項-----	138

## 壹、公司概況

### 一、公司簡介

(一)、設立日期：中華民國 82 年 3 月 17 日。

(二)、總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓

總公司電話：(02)2777-1355

本公司無分公司及工廠。

(三)、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.”。
- 82 年 05 月 與日本生化學工業株式會社及瑞士 Vifor International 分別簽定雅節及瑞士 Vifor International 產品中華民國獨家代理權。
- 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01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”。
- 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05月 變更上櫃產業類別為建材營造類。
- 102年03月 本公司與昇陽建設企業股份有限公司合併，合併基準日為102年3月21日，法律上以本公司為存續公司，昇陽建設為消滅公司。合併後公司更名為『昇陽建設企業股份有限公司』。合併增資發行17億9,160萬元，合併後資本額共30億2,314萬3,090元整。  
合併換股後原昇陽建設之法人股東成為本公司大股東。
- 102年10月 經由第三地區投資事業MASQUE ENTERPRISES LIMITED，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，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。

## 二、風險事項

### (一)、風險因素

#### 1.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的授信往來關係，最近年度及截至公開說明書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

本公司及子公司102年度匯兌利益為929仟元，佔該年度營業收入及營業利益0.01%、0.05%，103年前二季匯兌損失為2,313仟元佔該季營業收入及營業利益-0.05%、-0.12%，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。

### 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。

## 2.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，目前並未從事高風險、高槓桿投資，亦無衍生性商品交易。

最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司經 102 年 6 月 25 日董事會決議，為配合子公司昇陽置地(股)公司標得國產署屏東香揚段地上權案及昇陽國際置地(股)公司標得國產署台南市建興段地上權案，有短期融通資金之必要，擬分別貸與新台幣 100,000 仟元及 150,000 仟元，並於 102 年 7 月 15 日實際資金貸與金額分別為 13,000 仟元及 62,000 仟元，貸與利息依各年度(102 年)1 月 1 日台灣銀行放款基準利率為 2.896%。前述作業悉依本公司「資金貸與他人作業程序」辦理。

最近年度及截至公開說明書刊印日為止，本公司因合併案概括承受原昇陽建設企業股份有限公司因業務需要為重要子公司新東陽營造股份有限公司背書保證事宜。因該案已逾本公司原訂背書保證作業程序所訂限額，故本公司業經 102 年股東常會通過修訂本公司「背書保證作業程序」。

另本公司及重要子公司均訂有「取得或處分資產處理程序」等相關辦法，並經董事會及股東會同意通過，做為未來執行相關事項之依據，以加強控管交易程序。

## 3.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。

## 4.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

公司及重要子公司之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。

#### 5.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。

#### 6.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。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：請參閱本公開說明書第 63 頁。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

#### 9.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。

10.董事、監察人或持股超過 10%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

最近年度及截至公開說明書刊印日為止，本公司因執行合併案，原大股東昇陽建設企業股份有限公司持有本公司之股份於合併基準日註銷、原昇陽建設之法人大股東因合併換股成為本公司法人大股東。對本公司而言，該大股東更換之情事對公司財務業務及經營並無重大影響。其中重要子公司並無此情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司章程設董事 5 至 7 席，於 101 年 11 月 9 日股東臨時會增選一席法人董事興陽投資股份有限公司，董事席次共 6 席；又因應合併案，原法人董事昇陽建設企業股份有限公司於合併基準日 102 年 3 月 21 日依法自動解任。另本公司於 102 年 6 月 25 日股東常會因董事會任期屆滿全面改選，原任 5 席董事中，法人董事興陽投資股份有限公司及董事吳敏賢卸任，新選任除 3 位原任董事外，鼎陽投資股份有限公司取得 2 位董事席次，其代表人分別為簡伯殷及吳敏賢，董事變動比率已達三分之一。惟因本公司新任法人董事鼎陽投資股份有限公司為原昇陽建設企業股份有限公司之法人大股東，因合併換股成為本公司之大股東並取得 2 位董事席次，因鼎陽投資股份有限公司與本公司之董事長為同一人，又本公司與原昇陽建設企業股份有限公司原互為關係企業且業務相似，未來經營策略仍著重於營建事業，故對本公司財務業務及經營並無重大影響。其中重要子公司並無此情事。

12.其他重要風險及因應措施：無此情形。

(二)、訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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

有關位於新北市中和區民富段「昇陽之冠」建案施工過程中造成鄰損情事，(1)原告李○卿及淨○金屬企業有限公司具狀向臺灣臺北地方法院提起請求損害賠償之訴訟事件，請求被告昇陽建設公司及同案另一被告辰豐營造股份有限公司（下稱「辰豐營造公司」，系爭工程承攬營造廠商），應連帶給付 2,642,130 元（案號：102 年度建字第 17 號）及 (2)原告潘○強及美○人生生活事業有限公司，具狀向臺灣臺北地方法院提起請求損害賠償之訴訟事件，請求被告昇陽建設公司、璞德建設企業股份有限公司及同案另一被告辰豐營造公司，應連帶給付 2,857,380 元（案號：102 年度建字第 36 號），目前事件均繫屬於臺灣臺北地方法院審理中。經查，相關鄰損金額被告業已依鑑定結果提存法院，而辰豐營造公司亦已就鄰損部分進行修繕，又依被告間工程合約，鑑定後損壞金

額由辰豐營造公司負擔，惟超過損害修復金額時，本公司則需負擔一半。該等訴訟事件之結果如係不利於本公司者，因金額並非鉅大，並不影響本公司之正常營運或業務，因此，目前尚未發現該等事件之結果足使本公司之組織、資本、業務、或財務狀況產生重大不利影響，亦對本公司股東權益及證券價格影響不大。

本公司與原告林○雄簽定「昇陽九樂」之買賣契約並支付訂金後，請本公司出具書面保證系爭房地相鄰處不可有任何影響景觀視野之建築物，嗣後，本公司以林○雄不履行簽約手續視其違約並放棄權利，而林君以本公司未經催告即解除買賣契約之理由提起訴訟，主張本公司違約應支付損害賠償 1,830 仟元。本案經臺灣臺北地方法院(案號：102 年度訴字第 5112 號)判決原告林○雄之訴及假執行之聲無理由，兩造間的買賣契約未能成立，故均駁回，本件終結。本案尚未發現有對股東權益或證券價格有重大影響之情事。

本公司與「昇陽敦風」買主林○章主張興建之建物有瑕疵，原告林○章所提起之債務不履行等民事訴訟，經第一審以 99 年度重訴字第 758 號判決原告林○章之訴無理由，駁回其訴(原告敗訴)，林君不服提起上訴，台灣高等法院以 99 年度重上字第 584 號作成上訴駁回之判決，林君亦不服上訴最高法院，最高法院業已於 101 年 12 月 25 日以 101 年度台上字第 2035 號判決駁回其上訴，故本件終結。本案尚未發現有對股東權益或證券價格有重大影響之情事。

本公司與原告顧○芳間因由第三人陳○焜出面(隱名代理)向本公司購買「昇陽九樂」15 樓 A6 及 6 樓 A6 房屋及土地，而請求本公司應將房地產權直接登記予原告之不動產所有權移轉登記事件，101 年 10 月 8 日原告顧○芳業已具狀撤回起訴臺灣臺北地方法院(案號：101 年度重訴字第 845 號)，無欲繼續進行本訴訟，故本件終結。本案尚未發現有對股東權益或證券價格有重大影響之情事。

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過 10% 之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者

(1) 董事麥修璋部分：

麥修璋及其他同案被告江○申、麥修仁等與原告賴○櫻間就兩造間共有之新北市板橋區府中第 914 號土地之分割共有物事件，固經臺灣新北地方法院准予分割(案號：101 年度訴字第 897 號)，惟同案麥修璋提起上訴，臺灣高等法院以 102 年度上字第 438 號判決「原判決廢棄，發回臺灣新北地方法院」，目前事件繫屬於臺灣新北地方法院審理中(案號：102 年度訴更一字第 10 號)。本件係麥君個人之訴訟，與本公司經營無涉，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。



(2)總經理簡伯殷部分：

告訴人黃○源以昇陽建設公司總經理簡伯殷擔任本公司董事長時涉嫌就本公司 101 年 11 月 9 日召開之 101 年第 1 次股東臨時會之書件偽造文書，乃對簡伯殷提出刑事偽造文書之告訴，本案業經 102 年 11 月 15 日臺灣臺北地方法院檢察署檢察官不起訴處分（案號：102 年度偵字第 21977 號）。本案並無實證證明簡君有任何犯行，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。

(3)從屬公司新東陽營造股份有限公司（下稱「新東陽營造公司」，亦為本公司重要子公司）部分：

有關位於新北市八里區龍米路一段「昇陽九樂」建案施工過程中造成鄰損情事，原告翁○彬具狀向臺灣臺北地方法院臺北簡易庭提起清償債務事件請求被告新東陽營造公司（系爭工程承攬營造廠商），應給付 50 萬元（案號：102 年度北簡字第 11186 號），目前事件繫屬於臺灣臺北地方法院臺北簡易庭審理中。本件與本公司經營無涉，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。

上述本公司董事麥修璋所涉民事訴訟、總經理簡伯殷所涉刑事訴訟及從屬公司新東陽營造公司所涉民事訴訟之結果，與本公司經營無涉，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情形。

(三)、公司董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情形。

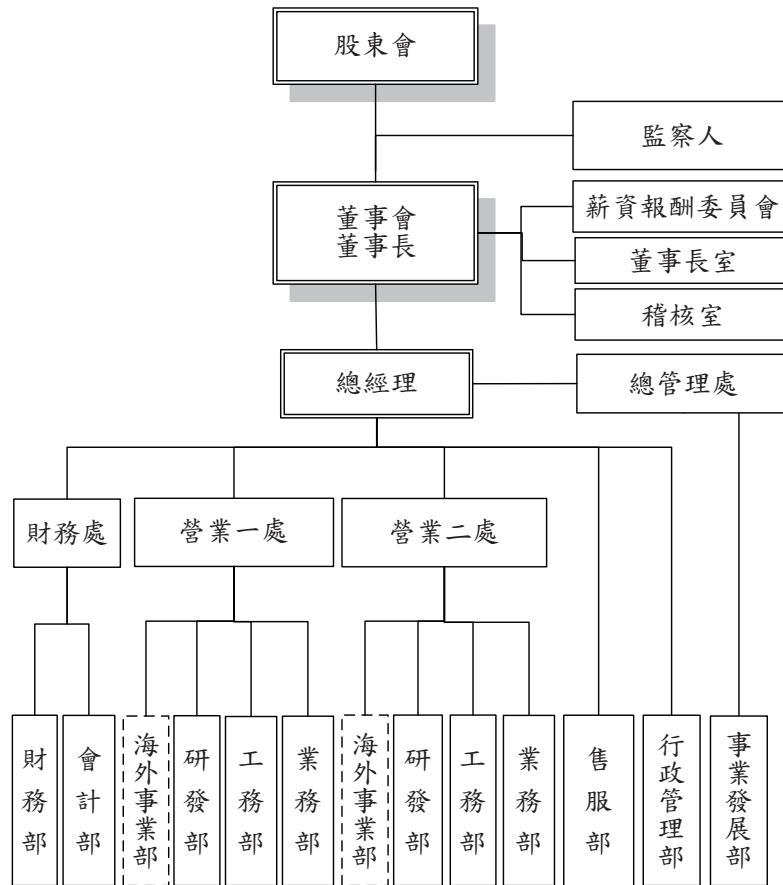
(四)、發行公司於最近一個會計年度或申請上市會計年度內，其子公司符合會計師查核簽證財務報表規則第二條之一第二項重要子公司標準之一者，應增列該子公司之風險事項說明：請參閱本公開說明書第 2~7 頁風險事項(一)~(三)之說明。

(五)、其他重要事項：無。

### 三、公司組織

#### (一)、組織系統

##### 1.組織結構

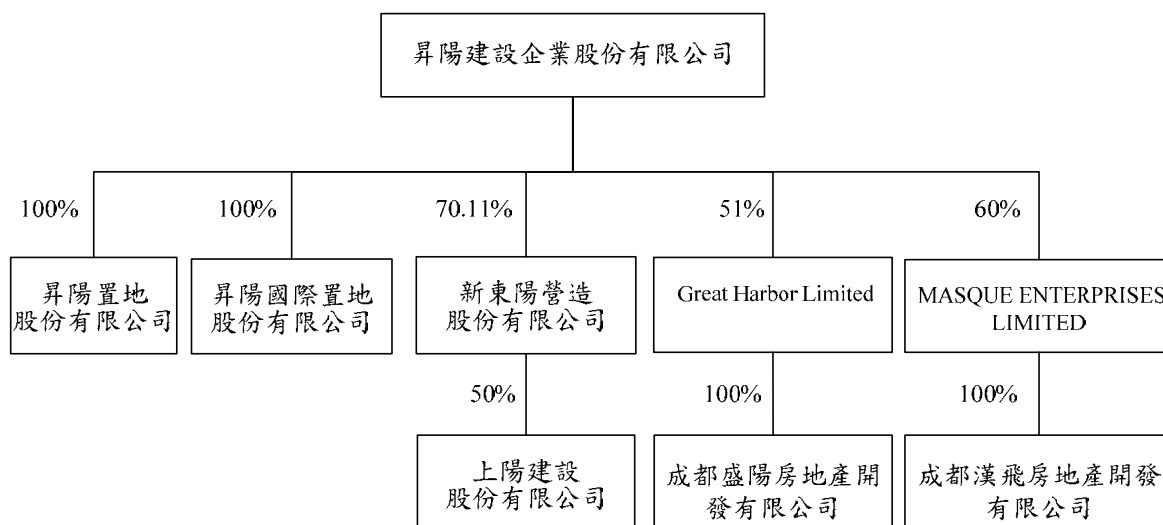


##### 2.各主要部門所營業務

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。
稽核室	內部稽核與作業流程管理。

(二)、關係企業圖

1.關係企業組織圖



2.公司與關係企業之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

103年11月25日；單位：仟股；新臺幣仟元

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	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	-
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	100%	7,000	70,000	-	0	-
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	100%	18,000	180,000	-	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。

(三)、總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

單位：股：103年11月25日

職稱	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	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 昇陽行銷(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	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	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)公司工程師部協理 康和建設企劃室設計科長 陳錦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	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	
總管理處 協理	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 昇陽建設代表人 昇陽國際置地(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/實陽建設代表人 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 桃花源飯店(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事長 Great Harbor Limited 董事長	無	-	-	無
售服部 協理	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 昇陽保全代表人，兼總經理 昇陽保全(股)公司董事長 新東陽房屋仲介代表人，兼總經理	無	-	-	無
財務處 協理	葉玉娟	103.3.10	0	0%	0	-	0	-	昇陽建設企業(股)公司資深經理 弘如洋生技(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 昇陽國際置地(股)公司董事 Great Harbor Limited 監察人	無	-	-	無

(四)、董事及監察人資料

1. 董事及監察人之姓名、經(學)歷、持有股份及性質

單位：股；103年11月25日

職稱	姓名	選(就)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(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
董事長	麥寬成	102.6.25	3年	96.12.27	8,841,071	2.92%	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	昇陽建設企業(股)公司董事長 昇陽建設企業(股)公司董事長 新東陽(股)公司董事長 玉山金融控股(股)公司董事長	新東陽(股)公司董事長 新東陽營造(股)公司董事長 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 新東陽房屋仲介(股)公司董事長 昇陽行舖(股)公司董事長 鼎陽投資(股)公司董事長 上陽投資(股)公司董事長 興陽投資(股)公司董事長 成陽投資企業(股)公司董事長 元上(股)公司董事長 華陽國際物流(股)公司董事 玉山金融控股(股)公司董事 玉山商業銀行(股)公司常務董事 精極科技(股)公司董事 瑞華新藥研發(股)公司董事 桃花源飯店(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事 Great Harbor Limited 董事	董事	參修瑋	父子

職稱	姓名	選(就)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(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要管、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			職稱	姓名
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人 簡伯殷	102.6.25	3年	102.6.25	法人股東 36,244,198	11.99%	40,738,478	11.56%	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 昇陽置地(股)公司董事長及總經理 昇陽國際置地(股)公司董事長及總經理 昇陽行銷(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	-	-
		102.6.25			代表人 1,471,640	0.49%	1,754,123	0.50%								
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人 麥修璋	102.6.25	3年	102.6.25	法人股東 36,244,198	11.99%	40,738,478	11.56%	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/昇陽建設代 表人 昇陽國際置地(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/實陽建設代 表人	-	-
		103.3.11			代表人 4,637,918	1.32%	4,637,918	1.32%								

職稱	姓名	選(就)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(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	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名
獨立董事	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	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 台灣宅配通(股)公司董事長 樂雅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	國際扶輪社總社長 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董事	-	-



職稱	姓名	選(就)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(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			股數	持股份比率	職稱
監察人	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	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	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

103年11月25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

103年11月25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

姓名	條件		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	商務、財務、會計或 公司業務所須相關科系之 公立大專院校講師以上	商務、財務、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 麥修璋				✓					✓				✓		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) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司已發行股份總額百分之五以上或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)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司或已發行股份總額百分之五以上或持有表決權之股份超過百分之五之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、三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)、經理人或持百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (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。

(五)、發起人：本公司已設立超過三年，故不適用。

(六)、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近年度(102年度)支付董事之酬金

單位：新台幣仟元；102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、 四項總額占稅後 純益之比例		A、B、C、D、 E、F及G等七 項總額占稅後 純益之比例		有無 來自 取 子 以 外 轉 事 業 酬 金							
		報酬 (A)		退職退 金 (B)		盈餘分配之 酬勞(C) <sup>(註 3)</sup>		業務執行 費用(D)		退職退 金 (F) <sup>(註4)</sup>		盈餘分配員工紅利金額 (G)			員工認股權 憑證得認購 股數(H)		取得限制員工 權利新股數額 (I)				
		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	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			
董事長	麥寬成																				
董事	簡伯般 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	9344	10262	0	0	0	0	78	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
董事	麥修仁 <sup>(註2)</sup> 興陽投資(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日改派代表人，原代表人吳敏賢卸任。

註2：法人董事興陽投資(股)公司於102年3月20日改派代表人，原代表人麥修仁卸任，故其資料統計至102年3月20日止。另本公司於102年6月

25日之股東會全面改選董監事，改選後興陽投資(股)公司未連任董事。

註3：最近年度(102年度)虧損撥補案業經103年股東會決議通過。

註4：退職退休金係屬退職退休金費用化之提列數，本年度並無實際給付退職退休金金額。

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	簡伯殷、吳敏賢、麥修仁 于俊明、黃其光	簡伯殷、吳敏賢、麥修仁 于俊明、黃其光	麥修仁、于俊明、黃其光	麥修仁、于俊明、黃其光		
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-	吳敏賢	吳敏賢		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	麥寬成	麥寬成	麥寬成、簡伯殷	麥寬成、簡伯殷		
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	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、麥修仁	麥寬成、簡伯殷、吳敏賢 于俊明、黃其光、麥修仁	麥寬成、簡伯殷、黃其光 于俊明、吳敏賢、麥修仁	麥寬成、簡伯殷、黃其光 于俊明、吳敏賢、麥修仁	麥寬成、簡伯殷、黃其光 于俊明、吳敏賢、麥修仁	

2.最近年度(102年度)支付監察人之報酬

單位：新臺幣仟元；102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	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	曾令雄	204	324	0	0	18	18	0.01%	0.02%	無
監察人	許全隆	204	204	0	0	18	18	0.01%	0.01%	無
監察人	麥修璋 <sup>(註1)</sup>	24	144	0	0	4	4	<0.01%	0.01%	無
監察人	麥修仁 <sup>(註2)</sup>	120	120	0	0	12	12	0.01%	0.01%	無

註：本公司最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月。

註1：監察人麥修璋於本公司合併後身分因與公司法第222條之規定不符，已於102年3月21日請辭監察人職務，故其資料統計至102年3月21日止。

註2：監察人麥修仁於102年6月25日之股東會全面改選後當選監察人，故其資料統計自102年6月25日起。

註3：最近年度(102年度)虧損撥補案業經103年股東會議決通過。

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名		
	本公司	前二項酬金總額(A+B+C)	財務報告內所有公司D
低於2,000,000元	曾令雄、許全隆、麥修璋、麥修仁	曾令雄、麥修仁	曾令雄、許全隆、麥修璋、麥修仁
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-	-
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、麥修璋、麥修仁	曾令雄、麥修仁	曾令雄、許全隆、麥修璋、麥修仁

### 3.最近年度(102年度)支付總經理及副總經理之報酬

單位：新臺幣仟元；102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		取得限制股工權利新股數		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	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	
總經理	簡伯殷	1,704	1,704	0	0	6,505	6,505	0	0	0	0	0.45%	0.45%	0	0	0	0	無

註：本公司102年度無副總經理。

註1：退職退休金係屬退職退休金費用化之提列數，本年度並無實際給付退職退休金金額。

註2：最近年度(102年度)虧損撥補案經103年股東會議決通過。

給付本公司各個總經理酬金級距	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)	簡伯殷	簡伯殷
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	簡伯殷	簡伯殷

#### 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；102年12月31日

	職稱	姓名	股票紅利金額 <sup>(註2)</sup>	現金紅利金額 <sup>(註2)</sup>	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	簡伯殷	0	0	0	0%
	協理	魏岱霖				
	協理	謝志長				
	協理	蕭榮濱				
	協理	麥修璋				
	協理	吳敏賢 <sup>(註1)</sup>				

註1：吳敏賢協理於103年3月10日退休卸任。

註2：最近年度(102年度)虧損撥補案業經103年股東會議決通過。

#### 5. 分別比較說明本公司及合併報告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占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) 本公司及合併報告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

單位：新臺幣仟元；102年12月31日

	101年(個別)		102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	增減比例
本公司	2,900	5.44%	21,020	1.16%	18,120	624.83%
合併報表所有公司	2,900	5.44%	22,100	1.22%	19,200	662.07%

註：本公司101及102年度均無副總經理。

本公司102年度及101年度皆無盈餘分配，故兩年度皆無董監事酬勞。102年度董監事及總經理之酬金總額較101年度高，主係合併後營業規模擴大，董事兼任員工之薪資及獎金增加。另因102年度及101年度之稅後純益分別為1,806,829仟元及53,320仟元，102年度較101年度大幅增加1,753,509仟元，致102年度之酬金佔稅後純益比例較101年為低。

(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，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。

(七)、本公司之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，應增列敘明上開人士之姓名、經(學)歷、持有股份、目前兼任發行公司及其他公司之職務、與發行公司董事及監察人之關係及對發行公司實質控制情形，另外國發行公司尚應敘明上開人士依註冊地國法令規定之法律責任：無此情形。



#### 四、資本及股份

##### (一)、股份種類

103年11月25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	流通在外股份為上櫃公司股票

註：本公司無以總括申報制度募集發行有價證券之情形。

##### (二)、股本形成經過

###### 1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：新臺幣仟元，仟股；103年11月25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
96.11	12 元	150,000	1,500,000	83,154	831,543	現金增資 600,000 仟元	0	<b>私募</b> 100.05.04 金管證發字第 1000017419 號函
101.4	13.8 元	150,000	1,500,000	123,154	1,231,543	現金增資 400,000 仟元	0	101.02.06 金管證發字第 1000065162 號函
102.3	10 元	500,000	5,000,000	302,314	3,023,143	合併增資 1,791,600 仟元	0	102.01.24 金管證發字第 1010060567 號函
102.12	25	500,000	5,000,000	352,154	3,523,143	現金增資 500,000 仟元	0	102.11.22 金管證發字第 1020044183 號函

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理情形：無此情形。

##### (三)、最近股權分散情形

###### 1.股東結構

103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	31	5,253	13	5,297
持有股數(股)	0	0	245,379,006	105,333,587	1,601,716	352,314,309
持股比例(%)	0%	0%	69.65%	29.90%	0.45%	100.00%

## 2. 股權分散情形

103年4月14日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	579	121,416	0.03%
1,000 至 5,000	3,130	6,486,243	1.84%
5,001 至 10,000	609	5,036,397	1.43%
10,001 至 15,000	195	2,483,243	0.70%
15,001 至 20,000	175	3,283,148	0.93%
20,001 至 30,000	150	3,889,676	1.10%
30,001 至 50,000	177	7,021,371	2.00%
50,001 至 100,000	121	8,885,124	2.52%
100,001 至 200,000	72	9,755,622	2.77%
200,001 至 400,000	43	11,605,159	3.29%
400,001 至 600,000	15	7,219,043	2.05%
600,001 至 800,000	3	2,185,612	0.62%
800,001 至 1,000,000	4	3,540,501	1.00%
1,000,001 以上	24	280,801,754	79.72%
合計	5,297	352,314,309	100.00%

註：截至本公開說明書刊印日止，本公司尚未發行特別股。

## 3. 主要股東名單

單位：股；103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%
新東陽房屋仲介股份有限公司		12,192,903	3.46%
麥寬成		9,937,363	2.82%
麥修璋		4,637,918	1.32%

註：係列明持股比例達5%以上或股權比例佔前10名之股東。

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過 10%之股東放棄現金增資認股之情形

(1)董事、監察人及持股比例超過 10%之股東放棄現金增資認股之情形

單位：股

職稱	姓名	101 年度		102 年度		103 年截至 8 月 31 日止(註 2)	
		可認股數	實認股數	可認股數	實認股數	可認股數	實認股數
董事兼 大股東	昇陽建設企業 (股)公司(註 1)	14,940,000	0	-	-	-	-
董 事	黃其光	-	-	5,540	0	-	-
監 察 人	曾令雄	-	-	30,964	0	-	-

註 1：係指合併前之原昇陽建設企業(股)公司。

註 2：本公司 103 年度截至公開說明書刊印日止未辦理現金增資。

(2)董事、監察人及持股比例超過 10%之股東所放棄之現金增資股洽關係人認購者，尚應揭露該關係人之姓名、與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數

日期	認購人姓名	與公司、董事、監察人、 持股比例超過百分之十 股東之關係(註 1)	認購股數	每股價格
101 年度	鼎陽投資股份有限公司	為昇陽建設企業(股)公司 (註 2)之大股東	7,000,000 股	新台幣 13.8 元
	興陽投資股份有限公司	為昇陽建設企業(股)公司 (註 2)之實質關係人	5,620,000 股	
	麥修仁	為昇陽建設企業(股)公司 (註 2)董事長之二親等親屬	1,500,000 股	
	麥修璋	為昇陽建設企業(股)公司 (註 2)董事長之二親等親屬	820,000 股	
102 年度	元上股份有限公司	該公司董事長與本公司董 事長為同一人	36,504 股	新台幣 25 元

註 1：係指辦理現金增資當時之關係。

註 2：係指合併前之原昇陽建設企業(股)公司。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過 10% 之股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職稱	姓名	101 年度		102 年度		103 年截至 11 月 25 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董 事	昇陽建設企業(股)公司 <sup>(註 1)</sup>	(300,000)	0	(41,500,000)	-	-	-
	代表人：簡伯殷 <sup>(註 2)</sup>	(528,360)	0	0	0	-	-
	代表人：麥修仁 <sup>(註 2)</sup>	-	-	0	0	-	-
董 事	麥寬成 <sup>(註 2)</sup>	792,000	0	6,945,363	0	0	0
董 事	吳敏賢 <sup>(註 3)</sup>	180,000	0	0	0	-	-
董 事	興陽投資(股)公司 <sup>(註 4)</sup>	0	0	21,832,233	0	-	-
	代表人：麥修仁 <sup>(註 4)</sup>	0	0	0	0	-	-
	代表人：簡伯殷 <sup>(註 4)</sup>	0	0	0	0	-	-
董 事 / 大 股 東	鼎陽投資(股)公司 <sup>(註 5)</sup>	-	-	40,738,478	0	0	0
	代表人：簡伯殷 <sup>(註 5)</sup>	-	-	282,483	0	0	0
	代表人：吳敏賢 <sup>(註 5)</sup>	-	-	84,320	0	0	0
	代表人：麥修璋 <sup>(註 5)</sup>	-	-	-	-	0	0
獨立董事	于俊明	0	0	0	0	0	0
獨立董事	黃其光	0	0	44,681	0	0	0
監 察 人	曾令雄	36,000	0	113,713	0	210,000	0
監 察 人	許全隆	180,000	0	134,541	0	150,000	0
監 察 人	麥修璋 <sup>(註 6)</sup>	1,000,000	0	3,137,918	0	-	-
監 察 人	麥修仁 <sup>(註 7)</sup>	-	-	1,841,134	0	0	0
監 察 人	吳淑媛 <sup>(註 8)</sup>	-	-	-	-	0	0
總 經 理	簡伯殷	(528,360)	0	282,483	0	0	0
副總經理	謝志長 <sup>(註 9)</sup>	-	-	220,000	0	0	0
副總經理	魏岱霖 <sup>(註 9)</sup>	-	-	418,401	0	0	0
協 理	蕭榮濱 <sup>(註 9)</sup>	-	-	365,084	0	0	0
協 理	麥修璋 <sup>(註 9)</sup>	-	-	3,137,918	0	0	0
協 理	吳敏賢 <sup>(註 10)</sup>	-	-	84,320	0	0	0
協 理	葉玉娟 <sup>(註 11)</sup>	20,000	0	0	0	0	0
大 股 東	成陽投資企業(股)公司 <sup>(註 12)</sup>	-	-	41,303,941	0	0	0
大 股 東	上陽投資(股)公司 <sup>(註 12)</sup>	-	-	41,226,367	0	0	0

- 註 1：原昇陽建設企業(股)公司於合併基準日 102 年 3 月 21 日消滅，原持有股數全數註銷。
- 註 2：原昇陽建設於 102 年 3 月 20 日改派代表人，由原代表人簡伯殷變更為麥修仁，故原代表人簡伯殷 102 年增減股數係統計至改派之日止，另原昇陽建設於合併基準日 102 年 3 月 21 日法人格消滅，法人董事當然解任，故其代表人麥修仁增減股數係統計至當然解任之日止。昇陽建設公司於合併前之董事長為簡伯殷(法人董事代表人)，同時為總經理，合併基準日 102 年 3 月 21 日改選董事長為麥寬成，簡伯殷仍續任總經理。
- 註 3：董事吳敏賢於 102 年 6 月 25 日股東會全面改選董事後卸任，其 102 年增減股數係統計至卸任之日止。
- 註 4：興陽投資(股)公司係於 101 年 11 月 9 日股東臨時會增選之法人董事，代表人為麥修仁，故興陽投資及代表人麥修仁 101 年增減股數係統計自當選之日起之統計資料；興陽投資於 102 年 3 月 20 日改派代表人為簡伯殷，故原代表人麥修仁其 102 年增減股數係統計至改派之日止，另新任代表人簡伯殷 102 年增減股數係自改派之日起之統計資料，又興陽投資於本公司 102 年股東會全面改選董事後卸任，故興陽投資及其代表人簡伯殷 102 年增減股數係統計至卸任之日止。
- 註 5：鼎陽投資(股)公司係於 102 年 3 月 21 日合併基準日因合併換股後成為本公司大股東，並於 102 年 6 月 25 日股東會當選為法人董事，代表人為簡伯殷及吳敏賢。故鼎陽投資及代表人 102 年增減股數係統計自取得大股東身分之日起之統計資料。另鼎陽投資於 103 年 3 月 11 日改派代表人，由原代表人吳敏賢變更為麥修璋，故原代表人吳敏賢 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 6：監察人麥修璋已於 102 年 3 月 21 日辭任，並於辭任後就任本公司協理。
- 註 7：監察人麥修仁係於 102 年 6 月 25 日股東會當選，並於 103 年 6 月 10 日辭任。故其 102 年增減股數係統計自當選之日起之統計資料，103 年增減股數係統計至辭任之日止。
- 註 8：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 9：係 102 年 3 月 21 日合併基準日就任本公司經理人，其 102 年增減股數係統計自就任之日起之統計資料，103 年 3 月 10 日謝志長及魏岱霖升任副總經理。
- 註 10：協理吳敏賢於 102 年 3 月 21 日合併基準日就任本公司協理並為會計及財務主管，其 102 年增減股數係自就任之日起之統計資料。103 年 3 月 10 日退休卸任，故其 103 年增減股數係統計至卸任之日止之統計資料。
- 註 11：協理葉玉娟為原昇陽開發會計及財務主管，於合併基準日 102 年 3 月 21 日卸任，其 102 年增減股數係統計至 102 年 3 月 21 日止。103 年 3 月 10 日接任合併後昇陽建設會計及財務主管，故其 103 年增減股數係統計自就任之日起之統計資料。
- 註 12：係 102 年 3 月 21 日合併基準日因合併換股後成為本公司大股東，其 102 年增減股數係統計自取得大股東身分之日起之統計資料。

- (1).最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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。
- (2).最近二年度及截至公開說明書刊印日止，股權質押之相對人為關係人之資訊：  
無股權質押之情形。

6. 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資訊

103年4月14日；單位：股

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)	關係	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	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	-	麥寬成 麥修璋 (請參閱本公開說明書第30頁)	董事長 董事	無 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	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	-	麥寬成 麥修璋 (請參閱本公開說明書第30頁)	董事長 董事	無 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	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	-	麥寬成 麥修璋 (請參閱本公開說明書第30頁)	董事長 董事	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		
興陽投資股份有限公司	30,856,309	8.76%	-	-	0	-	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	-	董事長	無
實陽建設股份有限公司	25,855,653	7.34%	-	-	0	-	董事長為同一人	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	-	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	-	董事長	無
鼎陽建設股份有限公司	21,993,819	6.24%	-	-	0	-	董事長為同一人	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	-	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	-	(請參閱本公開說明書第 30 頁)	無
麥寬成	9,937,363	2.82%	2,406,461	0.68%	0	-	擔任董事長之公司	無
麥修璋	4,637,918	1.32%	0	0%	0	-	父子	無
							父子	無



## (四)、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		103 年度截至 103 年 11 月 25 日 <sup>(註2)</sup>	
		101 年度	102 年度		
每股市價	最高	25.65	36.30	29.3	
	最低	13.75	21.00	17.05	
	平均	19.11	28.74	25.60	
每股淨值	分配前	13.39	12.56	17.56	
	分配後	13.39	12.56	17.56	
每股盈餘	加權平均股數		112,116	285,326	352,314
	基本每股盈餘	調整前	0.48	6.33	5.04
		調整後	0.48	6.33	尚未分配
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)		39.81	4.54	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1：102 年虧損撥補案業經 103 年 6 月 11 日股東會議決議通過。

註2：103 年度每股市價係截至 103 年 11 月 25 日之資料，每股淨值及每股盈餘係 103 年前 2 季經會計師核閱之資料；其餘欄位係截至公開說明書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。

現金股利殖率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

## (五)、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，不高於百分之十；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.本年度股東會已議股利分配情形：

本公司 102 年度虧損撥補案，業經 103 年 6 月 11 日 103 年股東常會通過，考量反向合併追溯調整後，102 年度期末產生累積虧損，故依法不得分配。

(六)、本年度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 102 年度並無無償配股，故不適用。

(七)、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盈餘應先提繳稅捐，彌補往年虧損，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，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，不高於百分之十；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

本公司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與估列數無差異。102 年度虧損撥補案，業經 103 年股東常會通過，考量反向合併追溯調整後，102 年度期末產生累積虧損，故依法不得分配。

3.盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者：無此情形。

4.盈餘分配議案業經股東會決議者：

單位：股；新臺幣元

項目說明		102 年度盈餘分配議案		
		103 年 3 月 11 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
	估盈餘轉增 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
考慮擬議配發員工紅利及董監事酬勞後之設算稅後每股盈餘：6.33 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 2：102 年度未估列董監事酬勞費用及員工紅利費用。

5.前一年度(101 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		101 年度盈餘分配議案		
		102 年 3 月 21 日 董事會決議配發	102 年 6 月 25 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
	估盈餘轉增 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：0.48 元				

註 1：101 年盈餘分配案業經 102 年 6 月 25 日股東常會決議通過。

註 2：101 年度估列董監事酬勞費用 725,037 元，員工紅利費用 1,450,074 元。

(八)、公司買回本公司股份情形：無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無此情形。

六、特別股辦理情形：無此情形。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無此情形。

八、員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

九、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

十、併購辦理情形：請參閱本公開說明書第 63 頁。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行之辦理情形：無此情形。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)、業務內容

##### 1.業務範圍

(1).所營業務之主要內容及其營業比重、公司目前之商品(服務)項目

業務主要內容	目前之商品項目	102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	5,914,517	89.52%
住宅及大樓租售業務	租金收入	2,835	0.04%
土木建築工程承攬業等	營建收入	689,425	10.44%
合 計		6,606,777	100.00%

(2).計劃開發之新商品(服務)

本公司將精選營建個案採用『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。

##### 2.產業概況

(1).產業現況與發展

###### A.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年度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

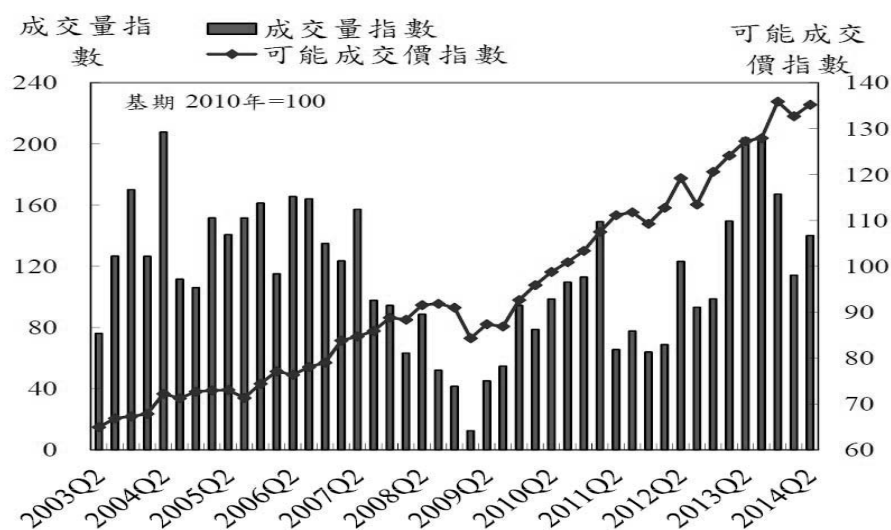
年別	件數(件)	較上年增減率(%)	總樓地板面積(千平方公尺)	較上年增減率(%)
民國 89 年	29,493	-	34,987	-
90 年	22,175	(24.81)	21,630	(38.18)
91 年	25,282	14.01	23,079	6.70
92 年	34,468	36.33	28,356	22.86
93 年	45,934	33.27	42,497	49.87
94 年	43,805	(4.63)	43,200	1.65
95 年	35,184	(19.68)	36,664	(15.13)
96 年	31,704	(9.89)	34,732	(5.27)
97 年	19,484	(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 1~7 月	19,058	0.16	22,887	3.45

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「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)政策，擬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，緊縮房地產銀行貸款及施行實價登錄制度，全台房市景氣轉趨保守，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。

根據國泰建設和國立政治大學台灣房地產研究中心共同發布的國泰房地產指數季報，整體而言，103年第二季全國房地產市場在大量推案下，未能有效塑造熱絡氣息，後市在供給過剩問題正式浮現下，價格支撐能量可能更加鬆動；此外，財政部的不動產稅改方案與後續發酵狀況，以及縣市首長選舉，將進一步影響103年下半年房市發展，市場上的風險與變數顯得相對複雜。惟且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之下，長期觀之房市需求仍將呈穩定成長。



全國價量指數趨勢圖(季)

資料來源：103年第二季國泰房地產指數

## B. 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103年2月18日公布之「國民所得統計及國內經濟情勢展望」(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(1.81%)，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10.76%，101及102年度經濟成長率分別為1.48%及2.11%，預估103年度經濟成長率為2.82%，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(按 95 年價格)	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	12,975,985	5.98
97 年	13,070,681	0.73
98 年	12,834,049	(1.81)
99 年	14,215,069	10.76
100 年	14,810,742	4.19
101 年	15,029,859	1.48
102 年	15,346,369	2.11
103 年(f)	15,778,524	2.82

資料來源：行政院主計處

註：(a)表概估統計數，(f)表預測數

(B).社會因素

依內政部統計月報資料(如下表)顯示，90年台灣地區人口總數約為22,406仟人，至103年截至8月人口總數成長達23,404仟人。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103年截至8月的8,354仟戶，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

	人口數 (仟人)	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

	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> )
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	1.59	644
102	23,374	0.25	8,286	1.22	646
103 截至 8 月	23,404	0.13	8,354	0.82	646

資料來源：內政部戶政司

### (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).產品之各種發展趨勢及競爭情形

103年度在各界對房市前景較不樂觀的預期下展開，加上美國量化寬鬆政策退場議題持續，民生物價攀升，實價登錄覆議案，以及服貿議題所導致的學運與衍生的政治社會衝擊等因素，市場後續變數仍多。整體而言，短期國內房市潛在的風險問題仍存在，後續政治與社會動盪氛圍將呈現收斂或發散，政府相關經濟政策如何因應國內與國際經濟潛在問題，以及短期內股市表現，與服貿議題是否能夠帶動陸資話題等，均是影響房市後續發展的重要變數。

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。

## 3.技術及研發概況

### (1).所營業務之技術層次、研究發展

本公司營建事業處設有研發部，負責土地的開發、產品規劃及設計等業務。該部門之功能在於市場資訊之蒐集及統合、建築產品之規劃及設計等。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，故無相關具體成果，惟如推出個案獲得銷售佳績，初期之開發、設計功不可沒，顯見研發部的運作成效良好。

### (2).研究發展人員與其學經歷

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，故無研究發展人員。

### (3).最近五年度每年投入之研發費用與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。

另，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，故最近五年度並無研發費用之支出。

#### 4.長、短期業務發展計劃

##### (1).短期業務發展計劃

- A.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。
- B.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。
- C.控制營建個案成本及興建品質。
- D.建立客戶服務及產品售後服務。

##### (2).長期業務發展計劃

- A.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，並積極佈局台北市都市更新案精選個案。
- B.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。
- C.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。
- D.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

##### 1.市場分析

##### (1).主要商品(服務)之銷售(提供)地區：

本公司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
101年	京手作 花博苑	住宅大樓	台北市中山區 台北市大同區
102年	昇陽九樂 昇陽之冠	住宅大樓	新北市八里區 新北市中和區
103年(預計)	昇陽麗石 昇陽寓見 和平西路案	住宅大樓	台北市北投區 新北市板橋區 台北市中正區

## (2).市場佔有率

本公司 102 年主要推案地點中和區「昇陽之冠」及八里區「昇陽九樂」，均位在新北市，故以新北市之市場推案量來計算其市場佔有率，本公司 102 年在新北市市場約略佔有率為 1.2%。

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，其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，其 101 年度營業收入 1,411,233 仟元大幅增至 102 年度 6,606,777 仟元，藉以提升市場佔有率。

單位：新臺幣仟元；%

項目	102 年度
本公司推案量金額	5,767,864
新北市推案量金額	4,790 億元
市場佔有率(%)	1.2%

資料來源：國泰建設公司/政治大學台灣房地產研究中心

## (3).市場未來之供需狀況與成長性

### A.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，建造執照發案件數於 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，建造執照發案件數於 101 年度增加至約 3 萬 1 仟多件；102 年度建造執照發案件數及總樓地板面積分別為 33,531 件及 39,760 千平方公尺，較 101 年同期分別成長 7.34%及 20.90%。

根據國泰房地產指數新聞稿研究資料顯示，102 年度全國推案金額與可銷戶數分別為 14,427 億元、82,393 戶，較 101 年度之 11,573 億元、62,777 戶分別成長 24.66%、31.25%；103 年第二季全國推案金額與可銷戶數分別為 3,891 億元、21,107 戶，相較去年同期，呈現可銷戶數微幅降低惟全國推案

金額成長的狀態。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國屋者稅率、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。

101 年度、102 年度及 103 年前二季各季推案狀況

年度 項目	101 年度					102 年度					103 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	第二季
個案數(件)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179	285	345
總可銷戶數 (戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393	15,888	21,107
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,038	3,682	2,816	3,037	11,573	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427	3,151	3,891

資料來源：101 年度、102 年度及 103 年各季之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)

## B. 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

##### A.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

本公司開發部門具有豐富的土地資訊，訓練體系健全，因此開發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。

##### B.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.精華土地取得不易

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.人工、材料及環保相關營建成本提高

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份提昇防制噪音、振動、廢氣、及省能綠建材、防火認證等成本提高，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。

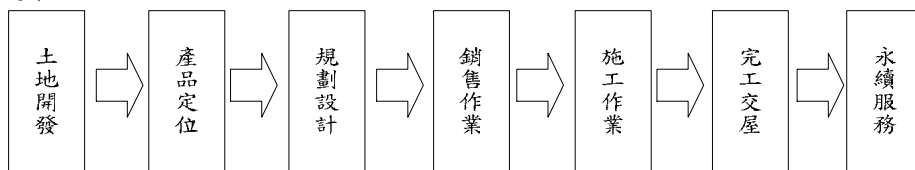
## 2.主要產品之重要用途及製造過程

### (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).產製過程



## 3.主要原料之供應狀況

主要原料名稱	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。



#### 4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

##### (1)本公司最近二年度毛利率變動

單位：新臺幣仟元；%

項目	年度	101 年度	102 年度
營業收入		466,304	6,606,777
營業收入變動率(%)		-56.27%	1,316.84%
營業毛利		104,728	2,460,235
毛利率		22.46%	37.24%
毛利率變動率(%)		26.68%	65.81%
<p>註：毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響。</p> <p>說明：            102 年度與 101 年度之毛利率前後期變動達 65.81%，價量變化對毛利之影響分析如下：            101 年度、102 年度之毛利率分別為 22.46%、37.24%，主係 101 年度陸續銷售前期建案零星戶數外，其所推中山區及大同區新建案為小型住宅個案，102.3.21 因與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂、昇陽麗石等建案較具規模故毛利較 101 年大幅增加。因建設業推出之個案受推出之地點、個案之設計、個案之性質、個案規模等因素影響造成其毛利率不同，尚無法以同一基礎進行評估，故不適用價量分析。</p>			

- (2).如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形：請參閱本公開說明書第48~51頁。

5.主要進銷貨客戶名單：請參閱本公開說明書第 52~53 頁。

A.興建營建個案分析表

單位：新臺幣仟元；103年10月31日

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建方式	工程進度		興建單位		估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列(未稅)		毛利認列(未稅)		收款認列(未稅)	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數							戶數	總樓地板面積	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
昇陽九樂 預售983 成屋101.12	新北市八里區大八里全段蛇子形小段342地號	3326m <sup>2</sup>	包工包料	部分合建 部分分建 部分自建 部分自建	98.10	101.11	100%	279戶 (含地主戶55戶)	1,818,507	2,812,332	993,825	全部完工法	102	224戶	89.74%	2,755,072	96.14%	976,635	90.42%	2,774,271
								103	100%	35.34%	103	100%	2.04%	2,812,332	1.73%	993,825	1.35%	2,812,332		
昇陽麗石 預售996	台北市北投區振興3小段592.593.594等地號	181895m <sup>2</sup>	包工包料	自地自建	99.10	102.12	100%	158戶	1,997,742	4,433,776	2,436,034	全部完工法	102	158戶	17.05%	756,094	17.17%	418,333	44.64%	1,979,253
								103	100%	54.94%	103	100%	82.95%	4,433,776	82.83%	2,436,034	55.36%	4,433,776		
如陽 Living 成屋100.1	台北市南港區向陽段11-10地號	土地68501m <sup>2</sup>	包工包料	自地自建	97.7	99.11	100%	13戶	286,561	389,373	102,812	全部完工法	100	13戶	84.29%	328,196	84.43%	86,810	84.29%	328,196
								101	100%	26.40%	101	100%	8.08%	359,643	8.20%	95,233	8.08%	359,643		
								102	100%	46.97%	102	100%	7.63%	389,373	7.37%	102,812	7.63%	389,373		
昇陽之冠 成屋101.12	新北市中和區民富段693.694地號	2139m <sup>2</sup>	包工包料	自地自建	98.4	101.10	100%	66戶	1,253,545	2,363,877	1,110,332	全部完工法	102	61戶	80.71%	1,907,856	81.83%	908,588	81.91%	1,936,347
								103	100%	46.97%	103	92.42%	8.99%	2,363,877	8.79%	1,110,332	7.79%	2,363,877		
京手作 成屋101.6	台北市中山區正義段二小段244地號	151m <sup>2</sup>	包工包料	自地自建 (註2)	99.4	100.11	100%	13戶	120,923	143,286	22,363	全部完工法	101	11戶	14.12%	20,237	19.70%	4,406	21.41%	30,673
								102	100%	15.61%	102	84.62%	59.63%	105,678	80.30%	22,363	52.34%	105,678		
								103	100%		103	0	5.71%	113,860	0	22,363	5.71%	113,860		

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列(未稅)		毛利認列(未稅)		收款認列(未稅)			
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積							當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)		
花博苑 預售 成屋 101.12	台北市大同區大龍段三小段376-1地號	437 m <sup>2</sup>	包工包料	自地自建 (註2)	97.11	101.9	100%	地上7層 地下2層	12戶	2,057.68 m <sup>2</sup>	335,334	388,685	53,351 13.73%	全部完工法	101	12戶 100%	32.38%	125,850	29.48%	15,728	32.38%	125,850		
																	102		56.90%	347,025	61.34%	48,452	57.68%	350,047
																		103		10.72%	388,685	9.18%	53,351	9.94%
昇陽寓見 (投資性 不動產) 成屋 103.02	新北市板橋區光環段5地號	2,939.62 m <sup>2</sup>	包工包料	自建	101.5	102.12	100%	地上12層 地下2層	131戶	15,267.16 m <sup>2</sup>	1,011,970 (註1)	1,480,057	468,087 31.63%	全部完工法 (租賃)	103	註1	註1	註1	註1	註1	註1	註1		
和平西路 案 (預計 103.11)	台北市中正區和平西路2段16巷2號	土地 184 m <sup>2</sup>	包工包料	整建	102.11	103.10	27%	地上4層 地下1層	8戶	546.87 m <sup>2</sup>	106,210	147,230	41,020 27.86%	全部完工法	103	-	-	-	-	-	-	-	-	
雙楠港匯 廣場 (註3)	成都武侯區永豐鄉太平村7組地塊編號 WH15(252/21) 1)2012-216	1,832.013 m <sup>2</sup>	包工包料	自建	102.10	104.4	註3	地上6層	547戶	4,778.28 m <sup>2</sup>	註3	註3	註3	全部完工法	註3	註3	註3	註3	註3	註3	註3	註3		

註：103 年度之當年度收入(未稅)、毛利暨收款認列，係計算至 103 年 10 月 31 日。

註 1：為 100 年 10 月取得國產署 50 年土地設定地上權之權利，其收入認列依國際會計準則第 17 號認列。

註 2：係本公司承接他人未完工程，並變更起造人為本公司

註 3：港匯廣場案為本公司透過第三地區投資之孫公司，該案估計工程總成本約計人民幣 582,054 仟元；預計可售總額約計人民幣 887,589 仟元。

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

單位：新臺幣仟元：103年10月31日

提案名稱 及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位		估計工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計 個案毛利 及毛利率	帳上收 入認列 方法	103年土地公 告現值(m <sup>2</sup> ): 元(註)	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數						
漢口街案 (註1)	台北市萬華區福星段 2小段490等13筆土 地	855m <sup>2</sup> 已取得土地 100m <sup>2</sup>	包工包料	自地自 建及合 建分屋	103.09	106.11	地上15層 地下6層	92戶	12,039.67m <sup>2</sup>	780,350	1,208,310	全部完 工法	288,105	6月底房 地點交 建照申請 中
北門街案 (註1、2)	新北市板橋區府中 段913等13筆土地	1,895m <sup>2</sup>	包工包料	都市 更新	104.01	106.12	地上15層 地下4層	129戶	23,226.45m <sup>2</sup>	100% 1,264,700 40% 505,880	1,810,580 724,232	全部完 工法	242,992	都更程 序進行 中
中山堂案	台北市中正區城中 段一小段531地號 等8筆土地	664m <sup>2</sup>	未定	自地 自建	104.01	105.11	地上15層 地下3層	83戶	6,881.52m <sup>2</sup>	未定	未定	全部完 工法	462,996	規劃中
永吉路案 (註1、3)	台北市信義區永吉 路二小段33-2、 33-5地號等2筆土 地	3,107m <sup>2</sup> 已取得土地 51.88m <sup>2</sup>	未定	都市 更新	105.01	108.11	地上24層 地下5層	312戶	53,111.4m <sup>2</sup>	未定	未定	全部完 工法	396,703	都更程序 進行中
松江長春案 (註1、4)	台北市中山區長春 段3小段245-260 地號等16筆	1,409m <sup>2</sup>	未定	都市 更新	105.09	107.08	地上11層 地下3層	48戶	9,462.54m <sup>2</sup>	未定	未定	全部完 工法	287,000	都更程序 進行中
關渡案 (註1)	台北市北投區豐年 段四小段56等6筆 土地	2,612m <sup>2</sup>	未定	自地自 建及合 建分屋	106.02	108.06	地上19層 地下3層	126戶	14,954.78m <sup>2</sup>	未定	未定	全部完 工法	86,000	規劃中
逸仙B案 (註1、5)	台北市信義區逸仙 段3小段34-2-35 36等4筆地號	2,398m <sup>2</sup>	未定	都市 更新	106.03	109.11	地上31層 地下7層	173戶	40,486.21m <sup>2</sup>	未定	未定	全部完 工法	570,873	都更程序 進行中
中興公園案 (註1、6)	台北市信義區逸仙段 三小段786-2地號等 14筆	2,081m <sup>2</sup>	未定	都市 更新	106.10	109.10	地上15層 地下4層	83戶	19,003.37m <sup>2</sup>	未定	未定	全部完 工法	373,000	都更程序 進行中

推案名稱 及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計 個案毛利 及毛利率	帳上收 入認列 方法	103年土地公 告現值(m <sup>2</sup> ): 元(註)	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積						
龍泉段A	台北市大安區龍泉段 二小段14、15地號	土地808 m <sup>2</sup>	未定	合建 分屋	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	740,750	規劃中
龍泉段B	台北市大安區龍泉段 二小段18、19地號	土地242 m <sup>2</sup>	未定	合建 分屋	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	837,100	規劃中
金山南路	台北市大安區金山 南路金華段三小段 385-24地號	已取得土地 68 m <sup>2</sup>	未定	都市 更新	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	328,000	以地主身 分參與都 更
公園段	台北市中正區公園段 二小段109.111.112地 號	已取得土地 27.01 m <sup>2</sup>	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	604,000	規劃中
延平段	台北市大同區延平段 一小段0133地號	土地54 m <sup>2</sup>	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	242,986	規劃中
行義段	台北市北投區行義段 四小段491-2、493地 號	土地135.86 m <sup>2</sup>	未定	容積 移轉	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定	219,000	規劃中

註：土地公告現值係採簡單平均法計算。

註1：基地面積、樓層數、戶數及總樓地板面積包含地主戶。

註2：北門街案：變更事業計畫暨擬訂權變計畫已報核核定中(新北市都市更新處)。本案為共同投資興建案，本公司出資比率為40%。

註3：永吉路案：擬訂權變計畫已報核審議中(台北市都市更新處)。

註4：松江長春案：擬訂權變計畫已報核審議中(台北市都市更新處)。

註5：逸仙B案：變更事業計畫核定(台北市都市更新處)。

註6：中興公園案：擬訂事業計畫暨權變計畫已報核審議中(台北市都市更新處)。

5.(1).主要銷貨客戶名單：最近二年度任一年度中曾占銷貨總額 10%以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例

單位：新臺幣仟元

項目	101 年度			102 年度			103 年度截至前二季止					
	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	466,304	100.00	-	其他	6,606,777	100.00	-	其他	4,464,797	100.00	-
	銷貨淨額	466,304	100.00	-	銷貨淨額	6,606,777	100.00	-	銷貨淨額	4,464,797	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 101 年度之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 年度及 103 年前二季係以合併後昇陽建設企業(股)公司依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。

註 3：本公司 101 年度、102 年度及 103 年前二季無估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。

5.(2).主要進貨供應商名單：最近二年度任一年度中曾占進貨總額 10%以上之客戶名稱及其進貨金額與比例

單位：新臺幣仟元

項目	101 年度			102 年度			103 年度截至前二季止					
	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	新東陽營造(股)公司	84,509	23.35	該公司董事為本公司董事長(註 3)	國產署(註 3)	435,708	14.86	無	莊○欽	711,370	30.45	
2	築翫建設開發(股)公司	83,766	23.15	無					林許○珍	698,630	29.90	
3	黃○銘	68,000	18.79	無								
4	王○博	45,061	12.45	無								
5	東和鋼鐵企業(股)公司	38,321	10.59	無								
6	其他	42,243	11.67	-	其他	2,496,086	85.14	-	其他	926,514	39.65	-
	進貨淨額	361,900	100.00	-	進貨淨額	2,931,794	100.00	-	進貨淨額	2,336,514	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 101 年度之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 年度及 103 年前二季係以合併後昇陽建設企業(股)公司依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。

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 年合併時依國際財務報導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。

#### 6.最近二年度生產量值

年度及產值 主要商品	101年		102年	
	產量(戶)	產值(仟元)	產量(戶)	產值(仟元)
住宅大樓	12	335,334	382	3,867,273

二年度增減變動原因：

- 1.受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 101 年度產量(戶)、產值來源為小型建案，102 年度本公司以 1.7：1 之換股比例辦理合併增資發行新股吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，該合併案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，102 年度產量(戶)、產值來源主要由法律上之消滅公司「昇陽建設」投資興建之「昇陽九樂」及「昇陽麗石」，此二建案因較具規模，致使 102 年度產量(戶)、產值較 101 年度大幅增加，呈現變動。

#### 7.最近二年度銷售量值

年度及量值 主要商品	101年		102年	
	量(戶)	值(仟元)	量(戶)	值(仟元)
售地收入	-	80,159	-	0
租賃收入	-	665	-	2,835
房地出售	12	384,329	313	5,914,517
其他	-	1,151	-	0
營建收入	-	-	-	689,425
合計	-	466,304	-	6,606,777

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：

- 1.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。
- 2.本公司 101 年度銷量(戶)、產值來源，除推出小型建案外主要為持續銷售前期建案；102 年度本公司以 1.7：1 之換股比例辦理合併增資發行新股吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，本合併案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，102 年度銷量(戶)、產值來源主要由法律上之消滅公司「昇陽建設」投資興建之「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」，此三建案因較具規模，致使 102 年度銷量(戶)、產值較 101 年度大幅增加，呈現變動。



(三)、最近二年度從業員工人數

年 度		101 年底	102 年底	103 年度 截至 11 月 25 日
員工人數(人)	經 理 人	3	7	7
	業 務 人 員	2	5	5
	開 發 人 員	-	11	11
	規 劃 人 員	-	6	6
	工 程 人 員	-	19	19
	一 般 職 員	11	23	24
	合 計	16	71	72
平 均 年 歲(歲)		40.36	44.2	44.37
平 均 服 務 年 資(年)		4.9	5.2	6.18
學 歷 分 布 比 率 (%)	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	31.25	25.35	27.78
	大 學	62.50	66.20	63.89
	高 中	6.25	8.45	8.33
	高 中 及 以 下	0.00	0.00	0.00

(四)、環保支出資訊

1. 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
2. 列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。
3. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過  
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。
4. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償），處分之總額，並揭露其未來因應對策（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，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：無。
5. 說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

## (五)、勞資關係

### 1.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).員工進修教育訓練

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(102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	869	20,326	385
管理才能	200	3,000	
通識訓練	84	1,176	

#### (3).員工退休制度與其實施情形

本公司訂有勞工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依該辦法規定，員工退休金之支付，係根據服務年資所獲得之基數及其核准退休前六個月之薪資平均數計算。其中所獲得之基數係依每位員工前十五年之服務，每服務滿一年可獲得二個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數計算而得，最高總數以四十五個基數為限。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例（以下簡稱「新制」）之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，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。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修訂，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。截至本公開說明書刊印日止，本公司有一位員工退休。

#### (4).勞資間之協議與各項員工權益

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。

- 2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實

本公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，未有因勞資糾紛所遭受之損失之情事，預估未來因勞資糾紛而導致損失的可能性極低。

#### (六)、有無因應景氣變動之能力

近年在政府調控房市動作頻頻，加上美國聯準會持續逐月縮減購債規模使資金逐步流向股市，以及政經情勢仍顯動盪之下，國內房市觀望氛圍仍濃厚。展望未來，有鑑於政府對於房市調控力道日益加大，且國稅局查稅力道趨嚴藉此防堵租稅漏洞，以及資金移轉效應有增無減，加上短期內我國政經情勢仍顯動盪，甚至部分公股行庫持續緊縮房貸，故未來國內房市宜謹慎以對。本公司因應景氣變動之說明如下：

- 1.採靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣等投資標的進行評估與開發，並配合政府都市更新、設定地上權等政策及老舊社區更新計劃，取得成本相對較低之土地或開發案。
- 2.加強產品規劃的彈性空間，隨時掌握景氣變化及觀察市場變化，推出適時的產品，以降低不確定因素之干擾，另本公司投資興建時將避免選擇過度開發區域與金融業緊縮融資成數地區，以避免發生融資貸款困難情形，個案銷售採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利商機，避免資金積壓造成之風險。
- 3.為因應各種成本持續上揚並加強成本控管，除加強土地開發及產品規劃以增進產品之附加價值、抵抗外在不利因素衝擊外，並加強工程管理、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委託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。
- 4.採取穩健的財務策略，如透過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。
- 5.配合中國城鎮化發展策略，以二線城市為基礎，赴大陸地區投資開發房地產，以分散開發風險。

#### (七)、本公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之關係人間交易事項是否合理：請參閱 101 年、102 年及最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

## 二、不動產、廠房及設備及其他不動產

### (一)、自有資產：

- 1.取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事

本公司取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上者，均屬營建用地，並無帳列不動產、廠房及設備及其他不動產者。

- 2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值及預計未來處分或開發計畫

無此情形。

### (二)、租賃資產：

- 1.融資租賃(達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上)：無。
- 2.營業租賃(每年租金達五百萬元以上)之營業租賃資產，列明其名稱、數量、租期、年租金、出租人名稱及目前之使用情形：無。

### (三)、各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

### 三、轉投資事業

#### (一)、轉投資事業概況

單位：新臺幣仟元，股；103年10月31日

轉投資事業 (註)	主要營業 投成	資本	帳面價值 (註1)	投資股份		股權淨值 (註1)	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股比 權例				投資損益	分配股利	
新東陽營造(股)公司 (註2)	綜合營造業等	108,700	191,771	11,357,999	70.11%	16.88元	-	權益法	(28,113)	股票股利 2,934仟股 現金股利 21,060仟元	0
昇陽國際置地(股)公司 (註3)	住宅及大樓開發租售業等	180,000	169,581	18,000,000	100%	9.42元	-	權益法	(3,944)	0	0
昇陽置地(股)公司 (註3)	住宅及大樓開發租售業等	70,000	66,171	7,000,000	100%	9.45元	-	權益法	(1,342)	0	0
統富開發建設(股)公司 (註4)	營建業	20,000	19,938	2,000,000	20%	9.97元	-	權益法	(6)	0	0
MASQUE ENTERPRISES LIMITED (註5)	投資控股公司	美元 21,600 仟元	美元 20,067 仟元	2,160 (註5)	60%	美元 9,303元 (註5)	-	權益法	(14,436)	0	0
Great Harbor Limited (註6)	投資控股公司	美元 34,500 仟元	人民幣 136,641 仟元	16,320 (註6)	51%	人民幣 8,372元 (註6)	-	權益法	(註6)	(註6)	0
上陽建設(股)公司 (註7)	住宅及大樓開發租售業等	1,250	1,665	125,000	(註7)	13.32	-	權益法	(62)	0	0
成都漢飛房地產開發有限公司 (註8)	住宅及大樓開發租售業等	(註8)	人民幣 189,974 仟元	(註8)	(註8)	(註8)	-	權益法	US(523)	0	0
成都盛陽房地產開發有限公司 (註9)	住宅及大樓開發租售業等	(註9)	人民幣 272,017 仟元	(註9)	(註9)	(註9)	-	權益法	(註9)	(註9)	0

註：係公司採用權益法之投資。

註1：帳面價值及每股股權淨值為103年10月31日之自結財務報表資料。

註2：係本公司於合併基準日102年3月21日合併原昇陽建設企業股份有限公司，所概括承受之子公司。

註3：係本公司於101年10月投資設立之全資子公司。

註4：係本公司於101年9月投資之公司。

註5：係本公司於102年10月透過投資第三地區公司MASQUE ENTERPRISES LIMITED以間接赴大陸地區參與投資，於102年10月7日匯出投資款。MASQUE之每股面額為美元10,000元。

註6：係本公司於103年4月透過投資第三地區公司Great Harbor Limited以間接赴大陸地區參與投資，截至刊印日股款已全數匯出。Great Harbor每股面額為人民幣10,000元。

註7：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 8：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 千元，該公司係有限公司組織型態。

註 9：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)、綜合持股比例

單位：股；103 年 10 月 31 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	2,160	60.00%	0	0.00%	2,160	60.00%
Great Harbor Limited	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 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。

(三)、上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情形。

(四)、最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

#### 四、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
借款合同	台灣人壽	101.08.16-111.08.16	長期擔保放款	無
	玉山銀行	102.06.18-103.06.18	短期擔保放款	無
	高雄銀行	102.08.29-103.08.29	短期擔保放款	無
	元大銀行	102.12.14-103.11.24	短期擔保放款	無
	台灣銀行	103.05.02-108.05.02	中期擔保放款、中期放款	無
	新光銀行	103.05.28-113.05.28	中期擔保放款、中期放款	無
	中華開發工業銀行	103.06.10-105.12.09	中期擔保放款	無
	聯邦銀行	102.06.26-103.06.26	短期放款	無
	兆豐銀行	102.07.30-103.07.29	短期放款	無
	華南銀行	102.07.30-103.07.30	短期放款	無
	遠東銀行	102.08.15-103.08.15	短期放款	無
	高雄銀行	102.08.29-103.08.29	短期放款	無
	台灣銀行	102.09.04-103.09.04	短期放款	無
	合作金庫	103.05.15-104.05.15	短期放款	無
台灣企銀	103.05.29-104.05.29	短期放款	無	

註：請列出目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約，載明當事人、主要內容、限制條款及約起訖日期。

## 參、發行計劃及執行情形

### 一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析應記載事項

本公司前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫及截至公開說明書刊印日之前一季止，前各次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫尚未完成及計畫實際完成日距申報時未逾三年者分別為100年度辦理現金增資發行普通股案、102年度與昇陽建設企業股份有限公司合併增資發行新股案及102年度辦理現金增資發行普通股案，茲就其計劃內容、執行情形及效益說明如下：

#### (一)、100年度現金增資發行新股

##### 1.計畫內容

- (1)核准日期及文號：101年2月6日金管證發字第1000065162號。
- (2)計畫所需資金總金額：480,000仟元。
- (3)資金來源：辦理現金增資發行新股40,000仟股，每股面額10元，每股發行價格為新台幣13.8元，募集資金總額為新台幣552,000仟元。因實際募集金額超過預期，故償還銀行借款480,000仟元之外，72,000仟元則作為營運資金之用。
- (4)計畫項目、預計進度及預計產生效益：

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日	所需資金總額	預定資金運用進度			
			101年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	101年第一季	480,000	480,000	-	-	-
預計可能產生效益： 1.改善財務結構，降低營運風險；節省利息支出，增加資金靈活運用空間。 2.預計101年度可節省利息支出約7,145仟元，以後每年可節省之利息支出約9,527仟元。						

- (5)變更情形：本公司本次現金增資計畫並未有變更之情形。

##### 2.執行情形

#### (1)執行情形：

本公司本次現金增資發行新股40,000仟股，每股面額10元，每股發行價格為新台幣13.8元，募集資金總額為新台幣552,000仟元。本公司已於101年第二季將480,000仟元償還銀行借款，執行進度100%，已依原計畫執行完畢。

#### (2)效益分析：

本公司本次募集完成後，於101年4月16日償還銀行借款480,000仟元，以其相關借款利率1.60%~2.50%計算，於101年度及102年度將分別節省利息費用6,748仟元及9,527仟元，本次償還銀行借款之效益已達成，尚無重大差異之情形。



## (二)、102 年度合併增資發行新股

### 1.計畫內容

- (1)核准日期及文號：102年1月24日金管證發字第1010060567號。
- (2)計畫所需資金總金額：1,791,600仟元。
- (3)資金來源：按每一股昇陽建設企業(股)公司普通股換發1.7股昇陽開發(股)公司普通股之比率，合計發行新股179,160仟股予昇陽建設企業(股)公司之股東，每股面額新台幣10元，總金額1,791,600仟元。
- (4)計畫項目及預計進度：以102年3月21日為合併基準日。
- (5)預計產生效益：

#### A.研發、技術方面

昇陽開發及昇陽建設均屬建設業，從事土地的開發、產品規劃及設計等業務，與一般製造業有所不同。昇陽開發及昇陽建設開發部門均具有豐富的土地資訊，訓練體系健全，因此土地開發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，故預計昇陽開發合併昇陽建設後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，有效配合營運所需，累積更大規模區域開發之實力。

#### B.產能方面

昇陽開發及昇陽建設均屬建設業，就產能方面而言，由於建設業推案所需投入之成本，包括土地取得、專案規劃設計、房屋預售到完工交屋，皆需投入巨額資金，但由於此期間較一般產業為長，因此資金凍結期間亦較久，故業者所面對之變動因素亦多，因而影響其資金之需求規劃，尤其當房屋市場不景氣，許多業者可能會遭遇資金套牢，甚或週轉不靈的窘境。昇陽開發合併昇陽建設後之資本額及營運資金均將大幅提升，輔以其優越之產品設計規劃能力，建案之開發速度及規模均將大幅提升。

#### C.銷售獲利能力方面

昇陽開發及昇陽建設之土地開發政策係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。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。昇陽開發合併昇陽建設後預估營收將維持穩定成長，且隨著合併綜效發揮，預估銷售獲利能力將可望逐年顯現。

#### D.財務、業務及股東權益之影響

##### (A)財務方面

昇陽開發及昇陽建設均屬同一企業集團，為使集團資源有效運用，並追求最適資本及財務結構，合併後預計除了在營收獲利上將可逐步成長外，且因資源統籌分配管理及規模經濟效益發揮，亦可降低整體營運成本，此外雙方的結合對於日後資本市場舉債或籌資之議價能力亦可提升，財務調度將更趨靈活，同時透過資源有效的整合及技術經驗交流，亦提升整體市場競爭力及獲利能力。

以101年9月30日經會計師核閱之擬制性資產負債表估算，合併後昇陽開發營業收入將由249,295仟元提升至1,345,566仟元，營業毛利將由70,175仟元提升至531,629仟元，毛利率由28.15 %提高至39.51%。昇陽開發101年9月30日之流動比率為347.15%，速動比率為60.36%，長期資金佔固定資產比率為10,368.10%；昇陽建設101年9月30日之流動比率為120.62%，速動比率為26.50%，長期資金佔固定資產比率為1,130.41%。昇陽建設之流動比率、速動比率及長期資金佔固定資產比率低於昇陽開發，主要係因昇陽開發目前進行之推案量較少，故待售房地及在建房地合計1,042,829仟元，預收房地款34,987仟元均低於被合併公司昇陽建設101年9月30日在建房地5,001,996仟元及預收房地款項2,027,748仟元所致。被合併公司昇陽建設之建案-昇陽九樂預計可認列之銷售金額2,251,746仟元，應攤計之總成本1,683,046仟元，預計於101年完工；昇陽麗石預計可認列之銷售金額4,422,672仟元，應攤計之總成本2,414,233仟元，預計於102年完工。隨著昇陽九樂於101年第四季交屋及昇陽麗石於102年底交屋，其上述流動比率、速動比率及長期資金佔固定資產比率將會大幅提昇。

##### (B)業務方面

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。昇陽建設經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，且具有二十年以上之建築相關經驗，不僅熟稔相關之營建法令，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼，昇陽開發及昇陽建設在完成本次合併案後，將秉持過往建築本業與專注興建住宅個案，用心塑造精緻化高品質產品，且不斷創新技術，並以其穩健經營之理念，創造市場競爭的優勢，鞏固本公司在業界之領導地位及在消費者心中不可搖動的

信譽。昇陽開發合併後能透過股權之控制與長期的合作關係，與其營造廠建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求，且在售後服務方面，能以完善的客服系統滿足客戶的各項需求，促使經濟效益逐步顯現，進而提升整體市場競爭力。諸多合併效益促使昇陽開發合併後在業務方面預期將有良好之表現，合併實有其正面意義。

#### (C)股東權益方面

昇陽開發及昇陽建設合併後除可使營收規模擴大、藉規模經濟效益降低成本及資源整合降低費用外，101年9月30日昇陽開發稅前純益31,659仟元，每股盈餘為0.28元；昇陽建設101年9月30日稅前純益251,387仟元，每股盈餘為1.92元，隨著昇陽建設相關建案於101年第4季依完工百分比法認列相關收入、成本後，將使101年度稅前純益大幅增加，且預計未來獲利亦將穩定成長，故本合併案對預計在合併效益逐漸顯現下，應可再提升昇陽開發的獲利能力及股東權益，故對股東權益應有正面助益。

(6)變更情形：本公司該次現金增資計畫並未有變更之情形。

## 2.執行情形

(1)執行情形：已於102年4月3日完成經濟部合併登記，尚無重大異常情事。

(2)效益分析：

昇陽開發及昇陽建設之合併係採水平整合模式，係昇陽開發之經營團隊為提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，以提升經營績效與競爭力，透過換股合併方式整合昇陽集團之相關資源，並進而提升昇陽開發營運績效，以下就財務、業務及股東權益方面說明：

#### A.財務方面

本公司合併後營業收入達6,606,777仟元，較未合併前去年同期營業收入466,304仟元成長幅度達1,316.84%；營業毛利達2,460,235仟元，較去年同期營業毛利104,728仟元成長幅度達2,249.17%；稅前淨利1,909,137仟元，較去年同期稅前淨利53,714仟元成長幅度達3,454.26%。為使集團資源有效運用，並追求最適資本及財務結構，合併後除了在營收獲利上逐步成長外，且因資源統籌分配管理及規模經濟效益發揮，亦可降低整體營運成本，此外雙方的結合對於日後資本市場舉債或籌資之議價能力亦可提升，財務調度將更趨靈活，同時透過資源有效的整合及技術經驗交流，亦提升整體市場競爭力及獲利能力。

## B.業務方面

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。昇陽建設經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，且具有二十年以上之建築相關經驗，不僅熟稔相關之營建法令，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼，昇陽開發及昇陽建設在完成本次合併案後，將秉持過往建築本業與專注興建住宅個案，用心塑造精緻化高品質產品，且不斷創新技術，並以其穩健經營之理念，創造市場競爭的優勢，鞏固本公司在業界之領導地位及在消費者心中不可搖動的信譽。昇陽開發合併後能透過股權之控制與長期的合作關係，與其營造廠建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求，且在售後服務方面，能以完善的客服系統滿足客戶的各項需求，促使經濟效益逐步顯現，進而提升整體市場競爭力。諸多合併效益促使昇陽開發合併後在業務方面預期將有良好之表現，合併實有其正面意義。

## C.股東權益方面

昇陽開發及昇陽建設合併後除可使營收規模擴大、藉規模經濟效益降低成本及資源整合降低費用外，合併前101年12月31日昇陽開發稅前淨利53,714仟元，每股盈餘為0.48元；昇陽建設101年12月31日稅前淨利482,377仟元，每股盈餘為3.72元，隨著昇陽建設相關建案陸續完工/交屋後，102年度合併財務報告損益表稅前淨利大幅提昇至1,909,137仟元，每股盈餘為6.33元，故本合併案在合併效益逐漸顯現下，已提升昇陽開發的獲利能力及股東權益，故對股東權益應有正面助益。

### (三)、102 年度現金增資發行新股

#### 1.計畫內容

- (1)核准日期及文號：102年11月22日金管證發字第1020044183號。
- (2)計畫所需資金總金額：1,250,000仟元。
- (3)資金來源：辦理現金增資發行新股50,000仟股，每股面額10元，每股發行價格為新台幣25元，募集資金總額為新台幣1,250,000仟元。全數用於償還銀行借款。
- (4)計畫項目、預計進度及預計產生效益：

單位：新臺幣仟元

計劃項目	預定完成日	所需資金總額	預定資金運用進度			
			103 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	103 年第一季	1,250,000	1,250,000	-	-	-
預計可能產生效益： 1.改善財務結構，降低營運風險；節省利息支出，增加資金靈活運用空間。 2.預計 103 年度可節省利息支出約 20,820 仟元。						

- (5)變更情形：本公司本次現金增資計畫並未有變更之情形。

#### 2.執行情形

##### (1)執行情形：

本公司本次現金增資發行新股 50,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格為新台幣 25 元，募集資金總額為新台幣 1,250,000 仟元。本公司已於 103 年第一季全數用於償還銀行借款，執行進度 100%，已依原計畫執行完畢。

##### (2)效益分析：

本公司本次募集完成後，於 103 年 1 月 2 日償還銀行借款 1,250,000 仟元，以其相關借款利率 1.745%~1.845%計算，本公司於 103 年度將節省利息費用 20,820 仟元，本次償還銀行借款之效益已達成，尚無重大差異之情形。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

## 肆、財務概況

### 一、最近五年度簡明財務資料

昇陽開發股份有限公司(本公司合併前名稱，以下簡稱昇陽開發)與昇陽建設企業股份有限公司(即合併後消滅之昇陽建設公司，以下簡稱昇陽建設)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 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 98 年、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 年第一季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)、簡明資產負債表及綜合損益表

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 103 年 6 月 30 日 財務資料
		98年度	99年度	100 年度	101 年度	102 年度	
流動資產		不適用	不適用	不適用	1,674,705	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，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。

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 103 年 6 月 30 日 財務資料
	98年度	99年度	100 年度	101 年度	102 年度	
流動資產	1,022,258	2,042,723	1,361,344	1,640,754	不適用	不適用
基金及投資	0	0	0	43,901		
固定資產	16,064	15,196	14,996	15,614		
無形資產	6,899	2,837	444,646	435,708		
其他資產	11,324	11,297	820	2,937		
資產總額	1,056,545	2,072,053	1,821,806	2,138,914		
流動負債	分配前	67,863	988,772	680,402	489,393	
	分配後	67,863	1,055,295	778,925	489,393	
長期負債	0	0	0	0		
其他負債	4,229	0	0	0		
負債總額	分配前	72,092	988,772	680,402	489,393	
	分配後	72,092	1,055,295	778,925	489,393	
股 本	831,543	831,543	831,543	1,231,543		
資本公積	115,800	115,800	115,800	269,120		
保留盈餘	分配前	37,110	135,938	194,061	148,858	
	分配後	37,110	69,415	95,538	148,858	
金融商品未實現 損益	0	0	0	0		
累積換算調整數	0	0	0	0		
未認列為退休金成 本之淨損失	0	0	0	0		
股東權益 總額	分配前	984,453	1,083,281	1,141,404	1,649,521	
	分配後	984,453	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，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。



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 103 年 6 月 30 日財務資料
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	
流動資產		不適用	不適用	不適用	8,230,489	7,617,042	7,687,105
不動產、廠房及設備					182,084	182,127	182,833
無形資產					1,815	391	292
其他資產					120,891	957,416	1,958,010
資產總額					8,535,279	8,756,976	9,828,240
流動負債	分配前				6,749,057	4,158,159	2,483,169
	分配後				6,749,057	4,158,159	2,483,169
非流動負債					105,137	88,724	95,705
負債總額	分配前				6,854,194	4,246,883	2,578,874
	分配後				6,854,194	4,246,883	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益					600,840	4,425,647	6,187,176
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	1,868,271
	分配後				(702,066)	94,070	尚未分配
其他權益					(2,783)	6,095	(6,577)
庫藏股票					0	0	0
非控制權益					1,080,245	84,446	1,062,190
權益總額	分配前				1,681,085	4,510,093	7,249,366
	分配後				1,681,085	4,510,093	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 103年6月30 日財務資料
		98年度	99年度	100年度	101年度	102年度	
流動資產		不適用	不適用	不適用	5,881,900	7,259,548	不適用
不動產、廠房及設備					122,657	120,518	
無形資產					0	391	
其他資產					869,443	1,045,907	
資產總額					6,874,000	8,426,364	
流動負債	分配前				6,185,059	3,955,401	
	分配後				6,185,059	3,955,401	
非流動負債					88,101	45,316	
負債總額	分配前				6,273,160	4,000,717	
	分配後				6,273,160	4,000,717	
歸屬於母公司業主之權益					600,840	4,425,647	
股本					1,298,000	3,523,143	
資本公積					7,689	802,339	
保留盈餘	分配前				(702,066)	94,070	
	分配後				(702,066)	94,070	
其他權益					(2,783)	6,095	
庫藏股票					0	0	
非控制權益					0	0	
權益總額	分配前				600,840	4,425,647	
	分配後				600,840	4,425,647	

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。

### 3.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 103年6月30 日財務資料
		98年度	99年度	100年度	101年度	102年	
營業收入		不適用	不適用	不適用	466,304	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，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。

簡明損益表-我國財務會計準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 103年6月30 日財務資料
	98年度	99年度	100年度	101年度	102年度	
營業收入	240,649	531,265	1,066,260	466,304	不適用	不適用
營業毛利	97,630	195,375	189,054	104,728		
營業損益	(7,123)	98,282	131,177	53,620		
營業外收入及利益	12,526	8,594	10,363	6,665		
營業外費用及損失	1,304	6,498	14,747	6,571		
繼續營業部門稅前損益	4,099	100,378	126,793	53,714		
停業部門損益	0	0	0	0		
非常損益	0	0	0	0		
會計原則變動之累積影響數	0	0	0	0		
本期損益(稅後)	2,817	98,828	124,646	53,320		
每股盈餘(元)	0.03	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，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。

4.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 103年6月30 日財務資料
		98年度	99年度	100年度	101年度	102年度	
營業收入		不適用	不適用	不適用	1,411,233	6,606,777	4,464,797
營業毛利					171,952	2,460,235	2,178,976
營業損益					(366,629)	1,884,866	1,873,206
營業外收入及支出					65,359	24,271	(28,581)
稅前淨利					(301,270)	1,909,137	1,844,625
繼續營業單位本期淨利 (稅前)					(301,270)	1,909,137	1,844,625
停業單位損失					0	0	0
本期淨利(稅後)					(308,300)	1,816,073	1,780,754
本期其他綜合損益(稅後 淨額)					(3,133)	9,249	(18,545)
本期綜合損益總額					(311,433)	1,825,322	1,762,209
淨利歸屬於母公司業主					(306,752)	1,806,829	1,776,115
淨利歸屬於非控制權益					(1,548)	9,244	4,639
綜合損益總額歸屬於母公 司業主					(309,380)	1,815,707	1,761,529
綜合損益總額歸屬於非控 制權益					(2,053)	9,615	680
基本每股盈餘					(1.39)	6.33	5.04

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 103年6月30 日財務資料
		98年度	99年度	100年度	101年度	102年度	
營業收入		不適用	不適用	不適用	249,460	5,773,407	不適用
營業毛利					37,682	2,379,084	
營業損益					(339,319)	1,906,712	
營業外收入及支出					39,253	(7,834)	
稅前淨利					(300,066)	1,898,878	
繼續營業單位本期淨利 (稅前)					(300,066)	1,898,878	
停業單位損失					0	0	
本期淨利(稅後)					(306,752)	1,806,829	
本期其他綜合損益(稅後 淨額)					0	0	
本期綜合損益總額					(306,752)	1,806,829	
淨利歸屬於母公司業主					(306,752)	1,806,829	
淨利歸屬於非控制權益					0	0	
綜合損益總額歸屬於母 公司業主					(306,752)	1,806,829	
綜合損益總額歸屬於非 控制權益					0	0	
基本每股盈餘					(1.39)	6.33	

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。

(二)、影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響

1.會計原則變動-員工紅利及董監酬勞

本公司自民國97年1月1日起，首次適用財務會計準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」及會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函，依公報及解釋函規定分類、衡量及揭露股份基礎給付交易、員工分紅及董監酬勞，造成民國97年度稅後純益減少350仟元，每股盈餘減少0.004元。另，依據會計研究發展基金會(97)基秘字169號解釋函，員工分紅轉增資不再追溯調整基本及稀釋每股盈餘；可選擇採股票發放之員工分紅如具稀釋作用，則列入計算稀釋每股盈餘。

2.會計原則變動-存貨

本公司自民國98年1月1日起，首次適用財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」第一次修訂條文，前述項變動對本公司民國98年度稅後純益及每股盈餘並無重大影響。

3.會計原則變動-營運部門資訊之揭露

本公司自民國100年1月1日起，首次適用財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。依該號公報規定，企業應揭露有助於財務報表使用者評估企業所從事經營活動與所處經濟環境之性質及財務影響之資訊。本公司以內部提供予營運決策者之資訊為基礎，以決定與表達營運部門。該號公報亦取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」。前述會計原則變動對本公司民國100年度財務報表不產生損益之影響。本公司業已重編前期之部門資訊以供附列比較參考。

4.會計原則變動-金融商品之會計處理準則

本公司自民國100年1月1日起，首次適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文。依該號公報規定，帳列原始產生之放款及應收款應適用該公報放款及應收款之認列、續後評價及減損等規定。前述會計原則變動對本公司民國100年度財務報表不產生損益之影響。

5.公司合併

本公司合併案對當年度財務報告之影響請參閱本公開說明書第65頁。

(三)、最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	會計師事務所	會計師姓名	查 核 意 見
102 年度	安侯建業聯合 會計師事務所	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
98 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。



2.最近五年度如有更換會計師之情事者，公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明

(1).關於前任會計師

更換日期	100年12月26日	103年3月10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100年度起之簽證會計師由簡蒂暖會計師及曾國揚會計師變更為簡蒂暖會計師及陳宗哲會計師。	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。	
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情況	會計師	委任人
	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		

(2).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、陳宗哲	簡蒂暖、池世欽
委任之日期	100年12月26日	103年3月10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	

## (四)、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)					103年度 截至103年 6月30日	
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度		
財務 結構	負債占資產比率(%)	不適用	不適用	不適用	22.88	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 (註2)			
	平均收現日數(天)				16.19 (註2)			
	存貨週轉率(次)				0.31 (註2)			
	應付款項週轉率(次)				4.48 (註2)			
	平均銷貨日數(天)				1,177.42 (註2)			
	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			
	估實收資本比率(%)	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3)			
	現金再投資比率(%)				(註3)			
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：應收帳款週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、應付款項週轉率及平均銷貨日數：因本公司 100 年營建業務收入占整體營收達 92% 以上，其差異為營建業行業特性所致，故波動較大。

註 3：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 4：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)					103年度 截至103年 6月30日	
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度		
財務 結構	負債占資產比率(%)	6.82	47.72	37.35	22.88	不適用	不適用	
	長期資金占固定資產比率(%)	6,128.32	7,128.72	7,611.39	10,564.37			
償 債 能 力	流動比率(%)	1,506.36	206.59	200.08	335.26			
	速動比率(%)	508.07	41.78	26.39	80.82			
	利息保障倍數(倍)	16.07	16.36	14.39	9.43			
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	3.61	11.36 (註2)	53.77 (註2)	22.55 (註2)			
	平均收現日數(天)	101	32.13 (註2)	6.78 (註2)	16.19 (註2)			
	存貨週轉率(次)	0.28	0.29 (註2)	0.63 (註2)	0.31 (註2)			
	應付款項週轉率(次)	6.09	32.11 (註2)	13.35 (註2)	4.48 (註2)			
	平均銷貨日數(天)	1,303 (註2)	1,258.62 (註2)	579.37 (註2)	1,177.42 (註2)			
	固定資產週轉率(次)	14.35	33.99	70.63	30.47			
	總資產週轉率(次)	0.22	0.34	0.55	0.24			
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	0.28	6.62	6.81	2.96			
	股東權益報酬率(%)	0.29	9.56	11.21	3.82			
	佔實收資本比率(%)	營業利益	(0.86)	11.82	15.78	4.35		
		稅前純益	0.49	12.07	15.25	4.36		
	純益率(%)	1.17	18.60	11.69	11.43			
	每股盈餘(元)-追溯調整後	0.03	1.19	1.50	0.48			
現 金 流 量	現金流量比率(%)	(註3)	(註3)	79.02	3.29			
	現金流量允當比率(%)	(註3)	(註3)	(註3)	(註3)			
	現金再投資比率(%)	(註3)	(註3)	67.56	(註3)			
槓 桿 度	營運槓桿度	(註4)	1.34	1.26	1.76			
	財務槓桿度	(註4)	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：應收帳款週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、應付款項週轉率及平均銷貨日數：因本公司 99 年營建業務收入占整體營收 64%，其差異為營建業行業特性所致。100 年起營建業務收入占 92% 以上，故波動較大。

註 3：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 4：因當年度為營業損失，不具比較意義，故營運槓桿度不予計算。

註 5：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)					103年度 截至103年6 月30日(註2)
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	
財務 結構	負債占資產比率(%)	不適用	不適用	不適用	80.30	48.50	26.24
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				980.99	2,525.06	4,017.37
償 債 能 力	流動比率(%)				121.95	183.18	309.57
	速動比率(%)				21.80	66.37	66.49
	利息保障倍數(倍)				-5.61	43.78	52.09
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)				3.80	34.37	33.46
	平均收現日數(天)				96	11	11
	存貨週轉率(次)				0.21	1.43	0.87
	應付款項週轉率(次)				1.79	9.13	7.09
	平均銷貨日數(天)				1,738	256	420
	不動產、廠房及設備週轉率(次)				6.09	66.82	48.93
	總資產週轉率(次)				0.17	1.21	0.96
獲 利 能 力	資產報酬率(%)				-3.40	33.80	38.42
	權益報酬率(%)				-18.46	59.48	66.94
	稅前純益佔實收資本比率(%)				-23.21	54.19	104.71
	純益率(%)				-21.85	27.49	39.88
	每股盈餘(元)-追溯調整後				-1.39	6.33	5.02
現 金 流 量	現金流量比率(%)				-8.67	69.66	5.42
	現金流量允當比率(%)				45.20	47.80	48.40
	現金再投資比率(%)				-86.94	55.20	1.77
槓 桿 度	營運槓桿度				-0.13	1.16	1.10
	財務槓桿度				0.94	1.02	1.00
<p>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)</p> <p>本公司(原名昇陽開發股份有限公司，現已更名為昇陽建設企業股份有限公司)以102年3月21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(消滅公司)，本合併案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，亦因該合併案致使102年度較101年度各項資料呈現巨幅變動。</p>							

註 1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：103 年度前二季經會計師核閱之財務報告，其中經營能力之數據係將前二季比例年度化。

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) / (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)					103年度 截至103年6 月30日(註2)
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	
財務 結構	負債占資產比率(%)	不適用	不適用	不適用	91.26	47.48	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				561.68	3,709.79	
償 債 能 力	流動比率(%)				95.10	183.54	
	速動比率(%)				12.41	61.45	
	利息保障倍數(倍)				-6.75	45.38	
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)				2.93	75.29	
	平均收現日數(天)				124	5	
	存貨週轉率(次)				0.05	1.17	
	應付款項週轉率(次)				0.41	8.79	
	平均銷貨日數(天)				7,300	42	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)				2.18	84.82	
	總資產週轉率(次)				0.04	1.09	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)				-4.35	34.66	
	權益報酬率(%)				-18.46	59.48	
	稅前純益佔實收資本比率(%)				-23.12	53.90	
	純益率(%)				-122.97	31.30	
	每股盈餘(元)-追溯調整後				-1.39	6.33	
現 金 流 量	現金流量比率(%)				-10.63	70.53	
	現金流量允當比率(%)				48.97	48.92	
	現金再投資比率(%)				-254.98	62.64	
槓 桿 度	營運槓桿度				0.15	1.10	
	財務槓桿度				0.96	1.02	
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)							
本公司(原名昇陽開發股份有限公司，現已更名為昇陽建設企業股份有限公司)以102年3月21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(消滅公司)，本合併案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，亦因該合併案致使102年度較101年度各項資料呈現巨幅變動。							



註 1：上列 102 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) / (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)

## (五)、會計項目重大變動說明

單位：新臺幣仟元

會計項目	年度		101 年度 (我國財務會計準則)		102 年度 (國際財務報導準則)		差異		說明
	金額	% <sup>(註2)</sup>	金額	% <sup>(註2)</sup>	金額	% <sup>(註3)</sup>			
現金及約當現金	318,247	14.88	1,846,935	21.09	1,528,688	480.35	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂等陸續銷售入款所致。		
應收帳款	38,898	1.82	215,828	2.46	176,930	454.86	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽麗石、營造等案應收銷售款所致。		
存貨	1,182,024	55.26	4,604,281	52.58	3,422,257	289.53	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽麗石等建築案所致		
預付款項	63,054	2.95	253,132	2.89	190,078	301.45	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其留抵稅額及昇陽麗石等建築案代銷佣金等所致。		
其他流動資產	12,139	0.57	436,662	4.99	424,523	3,497.18	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其逸仙、漢口街等合建保證金等所致。		
採用權益法之投資	9,950	0.47	639,032	7.30	629,082	6,322.43	主係 102 年度增加轉投資 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 633,875 仟元，並透過該第三地區公司間接投資大陸所致。		
不動產、廠房及設備	15,614	0.73	182,127	2.08	166,513	1,066.43	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其大安及內湖區等自有資產所致。		
長期預付租金 (土地使用權)	435,708	20.37	197,429	2.25	-238,279	(54.69)	主係 102.1.1 起採用國際財務報導準則，原列於 101 年土地使用權之光環案地上權權利金轉列於存貨及 102 年標得台南及屏東地上權案所致。		
短期借款	314,109	14.69	1,713,273	19.56	1,399,164	445.44	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽麗石案等借款所致。		
應付帳款	83,806	3.92	715,756	8.17	631,950	754.06	主係昇陽麗石、昇陽寓見、營造工程等興建工程及應付關渡案土地款所致。		
其他應付款	0	0	177,017	2.02	177,017	-	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽麗石等個案獎佣金、銀行借款利息等所致。		
預收款項	18,193	0.85	1,388,969	15.86	1,370,776	7,534.63	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其預收昇陽麗石等建築案銷售房地款等所致。		
股本	1,231,543	57.58	3,523,143	40.23	2,291,600	186.08	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其股本因合併案而增加、及 102 年度辦理現金增資 500,000 千元所致。		
資本公積	269,120	12.58	802,339	9.16	533,219	198.13	主係 102 年度辦理現金增資發行溢價所致。		

會計項目	101 年度 (我國財務會計準則)		102 年度 (國際財務報導準則)		差異		說明
	金額	% <sup>(註2)</sup>	金額	% <sup>(註2)</sup>	金額	% <sup>(註3)</sup>	
銷貨收入(淨額)	466,304	100.00	6,606,777	100.00	6,140,473	1,316.84	主係 101 年度營收來源為陸續銷售前期建築零星戶數外，其所推中山區及大同區新建案為小型住宅個案，102.3.21 因與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂、昇陽麗石等建築案較具規模故營收較 101 年大幅增加。
營業成本	361,576	77.54	4,146,542	62.76	3,784,966	1,046.80	主係 101 年度陸續銷售前期建築零星戶數外，其所推中山區及大同區新建案為小型住宅個案，102.3.21 因與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂、昇陽麗石等建築案較具規模故成本較 101 年大幅增加。
營業毛利	104,728	22.46	2,460,235	37.24	2,355,507	2,249.17	主係 101 年度陸續銷售前期建築零星戶數外，其所推中山區及大同區新建案為小型住宅個案，102.3.21 因與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂、昇陽麗石等建築案較具規模故毛利較 101 年大幅增加。
推銷費用	10,357	2.22	283,080	4.28	272,723	2,633.22	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂、昇陽麗石等建築案銷售之包銷費用等等所致。
管理費用	40,802	8.75	285,487	4.32	244,685	599.69	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，故其薪資、租金、保險等相對費用較 101 年度增加所致。
營業淨利	53,569	11.49	1,884,866	28.53	1,831,297	3,418.58	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂等建築案銷售使收入增加其營業淨利亦隨之增高所致。
稅前淨利	53,714	11.52	1,909,137	28.90	1,855,423	3,454.26	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂等建築案銷售使收入增加其淨利亦隨之增高所致。
所得稅費用	394	0.09	93,064	1.41	92,670	23,520.30	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂等建築案銷售使其淨利增加，故所得稅亦隨之增高。
本期淨利	53,320	11.43	1,816,073	27.49	1,762,753	3,305.99	主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂等建築案銷售使收入增加其淨利亦隨之增高所致。

會計項目	年度		101 年度 (我國財務會計準則)		102 年度 (國際財務報導準則)		差異		說明
	金額	% (註2)	金額	% (註2)	金額	% (註3)	金額	% (註3)	
淨現金流量	210,429	-	1,339,049	-	(1,128,620)	(536.34)			①營業活動：102 年度較 101 年度增加流入 2,880,567 千元，主係 102.3.21 與昇陽建設合併，其昇陽之冠、昇陽九樂等較具規模之建築銷售致使收入較 101 年度陸續出售南港區等零星戶數及大同區小型建築等致營業收入較 101 年度增加所致。 ②投資活動：102 年度較 101 年度增加流出 876,851 千元，主係 102 年度增加投資 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 633,875 仟元，並透過該第三地區公司間接投資大陸所致。 ③融資活動：102 年度較 101 年度增加流出 875,096 千元，主係 102.3.21 與昇陽建設合併償還個案借款等所致。

註 1：係比較最近兩年度資產負債及綜合損益表之會計項目，金額變動達 10% 以上，且金額達當年度資產總額 1% 以上者。

註 2：% 指該項目於各相關報表之同型比率。

註 3：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

註 4：本公司自 101 年度起編製合併財務報告，另自 102 年度起採用國際財務報導準則。

## 二、財務報告應記載事項

- (一)、發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告。
  - 1.101 年度財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書第 173~202 頁。
  - 2.102 年度財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書第 203~255 頁。
  - 3.103 年前二季財務報告及會計師核閱報告：請參閱本公開說明書第 256~286 頁。
- (二)、最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表。
  - 1.101 年度財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書第 287~313 頁。
  - 2.102 年度財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書第 314~363 頁。
- (三)、發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告之財務報告，應併予揭露：無。

## 三、財務概況其他重要事項

- (一)、公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。
- (二)、最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無此情事。
- (三)、期後事項：無。
- (四)、其他：無。

#### 四、財務概況及經營結果檢討分析

##### (一)、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	101年12月31日 (我國財務會計準則)	102年12月31日 (國際財務報導準則)	差 異	
				金 額	%
流動資產		1,674,705	7,617,042	5,942,337	354.83%
基金及投資		9,950	639,032	629,082	6322.43%
固定資產 (不動產、廠房及設備)		15,614	182,127	166,513	1066.43%
無形資產		435,708	391	-435,317	-99.91%
其他資產		2,937	318,384	315,447	10740.45%
資產總額		2,138,914	8,756,976	6,618,062	309.41%
流動負債		489,393	4,158,159	3,668,766	749.66%
非流動負債		0	88,724	88,724	-
負債總額		489,393	4,246,883	3,757,490	767.79%
股 本		1,231,543	3,523,143	2,291,600	186.08%
資本公積		269,120	802,339	533,219	198.13%
保留盈餘		148,858	94,070	-54,788	-36.81%
其他權益		0	6,095	6,095	-
母公司股東權益總額		1,649,521	4,425,647	2,776,126	168.30%
非控制權益		0	84,446	84,446	-
權益總額		1,649,521	4,510,093	2,860,572	173.42%

註：本表係列示合併財務報告資料。

發生重大變動之主要原因及其影響說明：

本公司(原名昇陽開發股份有限公司，現已更名為昇陽建設企業股份有限公司)以102年3月21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(消滅公司)，本合併案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，亦因該合併案致使102年度較101年度各項資料呈現巨幅變動。

影響重大者應說明未來因應計畫：上述變動主係合併所致。

(二)、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及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

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度		101 年 12 月 31 日 (我國財務會計準則)		102 年 12 月 31 日 (國際財務報導準則)		增(減)金額	變動比例 (%)
	小 計	合 計	小 計	合 計				
銷貨收入	466,784		6,606,777		6,139,993	1315.38%		
減：銷貨退回	480		0		-480	-100.00%		
銷貨收入淨額		466,304	6,606,777	6,140,473	1316.84%			
營業成本		361,576	4,146,542	3,784,966	1046.80%			
營業毛利		104,728	2,460,235	2,355,507	2249.17%			
營業費用		51,159	575,369	524,210	1024.67%			
推銷費用	10,357		283,080	272,723	2633.22%			
管理費用	40,802		285,487	244,685	599.69%			
研究費用	0		6,802	6,802	-			
營業淨利		53,569	1,884,866	1,831,297	3418.58%			
營業外收入及支出		145	24,271	24,126	16638.62%			
稅前淨利		53,714	1,909,137	1,855,423	3454.26%			
減：所得稅費用		394	93,064	92,670	23520.30%			
本期淨利		53,320	1,816,073	1,762,753	3305.99%			
其他綜合損益（稅後淨額）		0	9,249	9,249	-			
本期綜合損益總額		53,320	1,825,322	1,772,002	3323.33%			
本期淨利歸屬		53,320	1,816,073	1,762,753	3305.99%			
母公司業主	53,320		1,806,829	1,753,509	3288.65%			
非控制權益	0		9,244	9,244	-			
綜合損益總額歸屬		53,320	1,825,322	1,772,002	3323.33%			
母公司業主	53,320		1,815,707	1,762,387	3305.30%			
非控制權益	0		9,615	9,615	-			

註：本表係列示合併財務報告資料。

重大變動之主要原因說明：

本公司 101 年度收入來源，除推出兩個小型建案外，持續銷售前期建案及處份部份素地；102 年度本公司以 1.7：1 之換股比例辦理合併增資發行新股吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，102 年度營建收入來源主要由法律上之消滅公司「昇陽建設」投資興建之「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」，此三建案因較具規模，致使 102 年度銷貨收入、成本、毛利、營業費用、營業淨利、營業外收入與支出、稅前淨利、本期淨利等等較 101 年度大幅增加，呈現巨幅變動。

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：

102 年度藉由合併達到業務整合發揮品牌效益，其營運績效及營收獲利效益已逐步顯現，未來將保持審慎心態評估開發優質個案，及佈局大陸房地產市場。

(三)、現金流量

1.最近年度(102年)現金流量變動之分析

項 目 \ 年 度	101 年度 (我國財務會計準則)	102 年度 (國際財務報導準則)	增(減)比例%
現金流量比率(%)	3.29	69.66	2017.33%
現金流量允當比率(%)	-	47.80	-
現金再投資比率(%)	-	55.20	-
現金流量變動分析說明： 1.101 年度因建案規模較小其現金流量比率為 3.29%，其購置建案及投入在建等，致使合計之營業活動之現金流量均為流出數，故現金流量相關比率不予計算。 2.102 年度因合併昇陽建設其「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」等建案銷售入款，產生營業活動之現金流入較 101 年度為高，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。			

2.流動性不足之改善計畫：無此情形。

3.未來一年(103年)現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年淨現金流量 (2)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)	現金不足額之補救措施	
			投資計畫	融資計畫
1,846,935	(1,091,979)	754,956	-	-
現金流量情形分析： 本公司預計 103 年度增加長期投資、支出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，預計將產生淨現金流出約 1,091,979 仟元。  現金不足額之補救措施：無。				

(四)、最近年度(102年)重大資本支出對財務業務之影響：無此情形。



(五)、最近年度(102年)轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

1.轉投資政策

本公司 102 年度轉投資事業為昇陽國際置地(股)公司、昇陽置地(股)公司、統富開發建設(股)公司與 MASQUE ENTERPRISES LIMITED，主係考量營建業務發展所需。另於合併基準日概括承受新東陽營造(股)公司為子公司。

2.轉投資獲利或虧損之主要原因、改善計畫

本公司 102 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，係陸續於 101 年 9 月、10 月及 102 年 10 月新增之轉投資，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。

單位：新臺幣仟元，股；102 年 12 月 31 日

投資公司名稱	與本公司關係	原始投資金額	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 %	194,161	59,947	(28,113)
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	17,000	80,000	8,000,000	100.00%	76,046	(3,928)	(3,944)
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	17,000	50,000	5,000,000	100.00%	48,651	(1,326)	(1,342)
統富開發建設(股)公司	採權益法評價之轉投資公司	10,000	10,000	1,000,000	20.00%	9,944	(31)	(6)
MASQUE ENTERPRISES LIMITED	本公司之合資公司	633,875	633,875	2,160	60.00 %	629,088	(24,060)	(14,436)
上陽建設(股)公司	新東陽營造之投資	1,250	1,250	125,000	(註 1)	1,656	(124)	(62)
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)	US26,355	US(871)	US(523)

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。

### 3.未來一年投資計畫

本公司經 102 年 12 月 27 日董事會決議以股權交易方式取得第三地區 Great Harbor Limited 51% 之股權，以參與四川省成都永豐鄉太平村，地塊編號為 WH15(255/211):2012-216 之地塊開發乙案(「雙楠港匯廣場」專案)，業經經濟部投資審議委員會 103 年 2 月 27 日經審二字第 10300021550 號函核准通過。

本公司於 103 年 4 月 9 日與股權出讓方簽訂股權轉讓協議書，以美金約 3,450 萬元，受讓其原持有 Great Harbor Limited 之 51% 股權。本案正在興建並進行初期銷售，未來完工交屋後，可望貢獻收益，對本公司股東權益有正面助益。

(六)、其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、特別記載事項

#### (一)、內部控制制度執行狀況：

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形，並應揭露下列事項：

##### (1).最近三年度會計師提出之內部控制改進建議

年度	內部控制缺失	改善情形建議	改善情形
100	(1).銷售及收款循環作業 每日收售房地款後未依規定即時編制收款日報表。	建議每日依內部規定即時編制收款日報表，以達到保障資產安全之目標。	已依建議改善。
101	(1).財務報表編製流程 IFRSs 會計制度及作業手冊尚未經董事會通過。 (2).內控制度 目前公司所依循之內部控制制度，尚未考量合併後存續公司之組織、規模與營運活動，另配合IFRSs 之實施，亦應修正相關內部控制制度，以因應環境之變革。	(1).依證券發行人財務報告編製準則，變更會計政策應提報董事會決議通過。 (2).與昇陽建設合併後，因存續公司組織與營運規模變更，以及因應IFRSs 之實施，應修改或制定適用於存續公司之內部控制制度。	已依建議改善。
102	(1).子公司監督及管理 子公司新東陽營造(股)公司部份工案之客戶變更工項、施工進度或工程追加減等尚未與業主協定，致工案未依期完工。	宜督請子公司就已發生上述情形之工案責成專人(單位)持續跟催處理。另就未來承攬業務時，應加強評估個案情形，並於承攬契約中詳予載明，確保公司權益之維護。	已依建議改善。

##### (2).內部稽核發現重大缺失之改善情形

本公司最近三年度內部稽核執行過程中，除發現一般性作業問題，並立即對相關單位提出應行處理措施或改善計劃外，並無發現重大缺失之情形。

2.內部控制聲明書：請參閱本公開說明書第 147 頁。

3.委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：無此情形。

(二)、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)、證券承銷商評估總結意見：請參閱證券承銷商評估報告。

(四)、律師法律意見書：請參閱本公開說明書第 163 頁。

(五)、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

- (六)、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時，經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形：無。
- (七)、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：不適用。
- (八)、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。
- (九)、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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。
- (十)、最近年度及截至公開說明書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。
- (十一)、本國發行公司自行評估內部控制制度作成之內部控制聲明書及委託會計師進行專業審查取具之報告書：請參閱本公開說明書第 147~148 頁。
- (十二)、發行公司與同屬集團企業公司間有業務往來者，應各出具書面聲明或承諾無非常規交易情事；無業務往來者，應由申請公司出具承諾日後有往來時必無非常規交易：請參閱本公開說明書第 149~162 頁。
- (十三)、發行公司於申請上市會計年度及其上一會計年度已辦理與辦理中之大量現金增資發行新股，及是否產生相當效益之評估：請參閱本公開說明書第 67 頁。
- (十四)、發行公司是否有與其他公司共同使用申請貸款額度：無此情形。
- (十五)、發行公司有無因非正當理由仍有大量資金貸與他人：無此情形。
- (十六)、具有上市審查準則第六條之一所規定之公司，應增列事項：不適用。
- (十七)、具有上市審查準則第十六條所規定之公司應增加揭露之資訊

1.上市後之經營策略（包括未來五年內之土地取得策略及營運計劃）

(1)未來五年內之土地取得策略

本公司未來五年之營運計畫仍以臺灣發展密集之都會區及大陸中西部二線城市為主，考量資金運用效益，本公司土地取得之開發策略將採購地自建、參與都市更新及與地主合建等多元化方向並行。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。有關土地取得策略說明如下：

A.傳統購地自建及與地主合建開發模式並行

鎖定雙北市精華地區中小型土地區塊，進行購地自建如中山堂案，亦或者與地主合建開發個案如漢口街案。以精耕雙北市推出優質個案，可提昇銷售把握度，持續公司品牌市場曝光率。

B.積極佈局大台北地區都市更新案

面對大台北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，並持續布下重兵耕耘大台北地區都市更新精選個案，在本公司品牌加持下，目前已掌握了逸仙、永吉、關渡等地區數件成熟都更案。

C.配合政府政策(如設定地上權、BOT、聯合開發、參與市地重劃、區段徵收等)

在土地相對稀少的都會地區中，本公司將配合政府政策取得開發案，以擴大取得土地的多元管道，儲備足夠案源。尤以政府宣布停止標售台北市精華地區國有土地，使得可用之建地愈來愈少，而在土地相對稀少的都會地區中，有關地上權的房地產之供需再受青睞，公司已於板橋推出昇陽寓見之地上權住宅案，亦將持續累積開發具區位優勢之地上權住宅，或以設定地上權方式開發興建商務旅館及商辦大樓等之經驗，以相對低成本取得優質土地開發個案。

D.開發範圍擴展至大台北以外之區域

本公司之土地開發範圍仍以大台北地區為主，惟在台北市土地取得困難度升高且地價持續攀升的情況下，土地佈局策略將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，其中台北市外圍的地區在重大交通建設加持下及大台北以外區域的好宅需求增溫，房地產可望持續有發展空間。大陸房地產投資則以中西部二線城市為基礎如四川成都，開發模式同時評估以招拍掛方式或引進商業行為等，以掌握中國中西部房地產快速發展時機。

E.經營長期營運、穩定收益型開發案

為了因應新實施的會計制度，本公司也會逐步強化固定收益事業的布局，如設定地上權、飯店、長期租賃等，以傳統營建個案開發搭配固定收益事業，做為業績表現穩定之長期經營策略。

(2)營運計劃

本公司堅持「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念，從土地開發、規劃設計到售後服務的品質精確要求，皆秉持著精緻品味的建築理念及專注完美品質的精神，在盡善盡美的精雕細琢中，創造昇陽建設永

續經營的人文建築美學。也因為本著對建築本業的堅持，專注的建造好宅，如今昇陽建設已經成為精緻建築的代名詞，對內建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務的垂直服務網路，對外建立消費者心目中的品牌意識，也在業界者間建立起良好的口碑，成為興建個案暢銷之保證。

#### A. 產品規劃策略

隨著時代潮流演進及國民所得逐漸提高，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，從外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質，皆要求日趨精緻。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。本公司之經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，且具有二十年以上之建築相關經驗，不僅熟稔相關之營建法令，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼，秉持過往建築本業與專注興建住宅個案，用心塑造精緻化高品質產品，且不斷創新技術，並以其穩健經營之理念，創造市場競爭的優勢及在消費者心中不可搖動的信譽。

#### B 工程管理及成本控制策略

為因應未來各種營建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，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。本公司於興建工程時委託需符合本公司品質要求及成本控制的營造廠商，以確保施工品質。另透過股權之控制與長期的合作關係，與營造廠均建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求。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。

#### C. 產品行銷策略

本公司隨時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。銷售政策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、邊建邊售或成屋銷售之銷售方式，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，並降低外部競爭威脅。

#### D. 售後服務策略

近年來消費者意識高漲，購屋者對品牌及售後態度愈加重視。本公司秉持一日是客戶，終身是客戶的售後服務理念，除在規劃及施工時期以使用者角度自我要求，為品質層層把關外，交屋後亦積極提供客戶服務及

產品售後服務，如提供修繕及專業諮詢服務、建立住宅 IC 卡、化被動為主動的住宅健檢服務...等，形成最有效的口碑宣傳。且本公司採一貫化企業集團運作，確保品質售後服務方面能以完善的客服系統滿足客戶的各項需求，值得消費者信賴本公司以永續經營為目標，進而提升整體市場競爭力。

2. 過去三年度及截至本年度興建個案之相關資料：請參閱本公開說明書第 48~49 頁。
3. 未興建之已取得土地及規劃完成之個案資料：請參閱本公開說明書第 50~51 頁。
4. 截至本年度止，已完工但尚未出售之存貨餘額，預計於申請上市日屬會計年度及其次一會計年度之銷售情形之淨值占總資產比率

(1) 存貨餘額及預計銷售情形

單位：新臺幣仟元

個案名稱	截至 103 年 6 月 30 日存貨	預計全年度銷售情形	
	待售房地、車位 (未交屋)	103 年度	104 年度
京手作	37,608	8,182	29,426
昇陽之冠	139,243	139,243	0
現代名園(註)	2,531	0	2,531
未來之光(註)	17,517		17,517
合計	196,899	147,425	49,474

註：該個案房地皆已完銷，僅餘部份車位尚未出售。

(2) 存貨餘額淨值占總資產比率

截至 103 年第二季止，本公司已完工尚未交屋房地總金額為 196,899 仟元，佔總資產 1.99%，花博苑暨昇陽麗石於 103 年第二季完成銷售及交屋，昇陽之冠截至 103 年 6 月 30 日已銷售 92.42%，預計 103 年可全數銷售並交屋完畢；京手作截至 103 年 6 月 30 日已銷售 84.62%，預計 104 年可全數銷售並交屋完畢。

5. 承銷商評估 1.3.之可行性及 4.之達成可能性：請參閱承銷商評估報告第 132~135 頁。
6. 承銷商評估最近五個會計年度及申請會計年度購進土地或未完工程或建物，其來源是否無異常：請參閱承銷商評估報告第 135~136 頁。

7.有上市審查準則第十六條第一項第六款之情形者，應列示計算結果及對獲利能力標準之影響：請參閱本公開說明書第 125~126 頁。

(十八)、發行公司有上市審查準則補充規定第十條或第二十六條所列各款情事者，應將該非常規交易詳細內容及處理情形充分揭露，並提報股東會：無此情形。

(十九)、本國發行公司為普通申請公司債上市者，應增列事項：不適用。

(二十)、充分揭露發行公司與證券承銷商共同訂定承銷價格之依據及方式：不適用。

(二十一)、發行公司分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至之員工認股權憑證採內含價值法，於申請公司股票上市後對財務報表可能之影響：不適用。

(二十二)、其他基於有關規定應出具之書面承諾或聲明

- 1.證券承銷商出具之誠信聲明書：請參閱本公開說明書第 164~165 頁。
- 2.會計師出具之誠信聲明書：請參閱本公開說明書第 166 頁。
- 3.律師出具之誠信聲明書：請參閱本公開說明書第 167~168 頁。
- 4.本公司、董監事、經理人與受僱人出具之誠信聲明書：請參閱本公開說明書第 169~171 頁。
- 5.本公司出具之監察人改選承諾書：請參閱本公開說明書第 172 頁。

(二十三)、其他必要補充說明事項：臺灣證券交易所股份有限公司臺證上一字第 1031805620 號函要求揭露事項請參閱本公開說明書第 103~124 頁。



臺灣證券交易所股份有限公司臺證上一字第 1031805620 號函要求揭露事項

一、最近 3 個會計年度及申請(103)年度前 2 季業績變化之合理性。

證券承銷商評估：

該公司成立係以從事西藥及醫療器材等進口買賣為主要業務，自 96 年底成立營建事業部增加住宅、大樓開發租售及不動產買賣業務，採生技事業與營建事業共同發展之經營策略，惟該公司受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故將現有業務產品以外包或經銷方式營運，將有限資源積極佈局營建事業，截至 100 年底止該公司之營建收入已占營業收入總額之 92.39%，故於 101 年度結束生技事業。營建事業方面，該公司主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣，面對台北市可供建築開發土地漸難取得，採取多元靈活之土地開發策略，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，並積極佈局台北市都市更新精選個案。其中該公司 101 年度列入合併報表之子公司為昇陽國際置地股份有限公司(以下簡稱昇陽國際置地)、昇陽置地股份有限公司(以下簡稱昇陽置地)，因昇陽國際置地及昇陽置地截至 101 年底止尚未產生營收之情事，故 101 年度之營業收入以該公司為主；又該公司 102 年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，故 102 年度起新增列入合併報表之子公司為新東陽營造股份有限公司(以下簡稱新東陽營造)及上陽建設股份有限公司(以下簡稱上陽建設)；103 年 4 月該公司透過第三地區公司 Great Harbor Limited(以下簡稱 Great Harbor)，再間接轉投資成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)51%，故 103 年前二季起新增列入合併報表之子公司為 Great Harbor 及成都盛陽，然上陽建設已於 102 年度辦理停業，而昇陽國際置地、昇陽置地、Great Harbor 及成都盛陽截至 103 年 6 月底止尚未有產生營收之情事，故 102 年度及 103 年前二季財務報告之營業收入以該公司及新東陽營造為主。茲就該公司 100~102 年度及 103 年前二季之業績變化情形如下表所示：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入	1,066,260	100.00	466,304	100.00	6,606,777	100.00	4,464,797	100.00
營業成本	877,206	82.27	361,576	77.54	4,146,542	62.76	2,285,821	51.20
營業毛利	189,054	17.73	104,728	22.46	2,460,235	37.24	2,178,976	48.80
營業費用	57,877	5.43	51,159	10.97	575,369	8.71	305,770	6.84
營業淨利	131,177	12.30	53,569	11.49	1,884,866	28.53	1,873,206	41.96
營業外收入及支出	(4,384)	(0.41)	145	0.03	24,271	0.36	(28,581)	(0.65)
稅前淨利	126,793	11.89	53,714	11.52	1,909,137	28.89	1,844,625	41.31
所得稅利益(費用)	(2,147)	(0.20)	(394)	(0.09)	(93,064)	(1.41)	(63,871)	(1.43)
本期淨利	124,646	11.69	53,320	11.43	1,816,073	27.49	1,780,754	39.88
期末資本額	831,543		1,231,543		3,523,143		3,523,143	
每股稅後盈餘(元)	1.50		0.48		6.33		5.04	

資料來源：該公司 100~102 年度暨 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

## 1.營業收入

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 1,066,260 仟元、466,304 仟元、6,606,777 仟元及 4,464,797 仟元，該公司 100 年度營業收入為 1,066,260 仟元，主要係來自生技事業銷貨收入 81,188 仟元及營建收入 984,769 仟元，其中營建收入主要來源為當年度於南港區推出之「如陽 Living」、「奧之松」及「寬域」三建案，及處分台北市中正區南海段土地。101 年度生技事業銷貨收入僅 1,151 仟元，較 100 年度大幅減少 80,037 仟元，主係近年健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司之獲利空間，故該公司決定原有大型醫院標案於 100 年度到期後即不再投標續約，並將剩餘存貨於 101 年度全數出售予經銷商，結束生技事業營運所致；101 年度營業收入為 466,304 仟元，較 100 年度減少 599,956 仟元，減少幅度達 56.27%，係因營建事業「如陽 Living」及「奧之松」兩建案 100 年度銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少所致。該公司 102 年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，其原開發建案「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」於 102 年度交屋，貢獻收入合計 5,188,309 仟元，又認列子公司新東陽營造「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」及「桓鉅翠亨」等工程承攬收入 689,425 仟元，致 102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%。103 年前二季則受惠 102 年底完工之「昇陽麗石」陸續於該季交屋，挹注營收達 3,677,763 仟元，致 103 年前二季合併營業收入較 102 年度同期成長 1,007,248 仟元。

## 2.營業成本及營業毛利

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之營業毛利分別為 189,054 仟元、104,728 仟元、2,460,235 仟元及 2,178,976 仟元，營業毛利率分別為 17.73%、22.46%、37.24% 及 48.80%，隨著該公司逐漸退出生技事業之經營，其 100 及 101 年度生技事業之營收占整體營收僅分別為 7.61% 及 0.25%，故生技事業之銷貨毛利對整體已無顯著影響。該公司 100 年度毛利率較低，主係因該公司 100 年度推出「奧之松」及「寬域」兩建案，皆為購進成屋再行出售，由於原取得成本較高，故毛利率僅分別為 10.50% 及 13.53%，進而使整體毛利率為 17.73%。101 年度因政府積極推動南港區科學園區及交通建設，且企業總部進駐，就業人口增加帶動住宅需求量，房價逐年上升，故該公司為配合周邊房價波動調整售價，致「奧之松」及「寬域」兩建案之毛利率分別上升為 17.15% 及 20.56%，且該公司考量台北市龍泉段土地之開發效益，故出售地號 18 及 19 號 60% 之持份予同業，其毛利達 44.90%，綜上所述，該公司 101 年度之毛利率由去年同期 17.73% 提高至 22.46%，增加幅度達 26.68%。102 年度毛利率為 37.24%，較 101 年度毛利率大幅增加 65.81%，因該公司主要營業收入來源為「昇陽九樂」及「昇陽之冠」，其毛利率分別為 37.88% 及 47.62%，此兩建案性質分屬合建分屋及自地自建且建案規模較大，與以前年度建案規模較小且部分建案屬

購進成屋再行出售相比，更可有效控制營建成本提高毛利率所致。103 年前二季則受惠「昇陽麗石」陸續交屋，由於其鄰近石牌捷運站及傳統市場，生活及交通機能良好，且為石牌地區知名之豪宅聚落，故銷售單價較高，使其毛利率達 54.86%，亦帶動整體毛利率上升為 48.80%。

### 3.營業費用及營業利益

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之營業利益分別為 131,177 仟元、53,569 仟元、1,884,866 仟元及 1,873,206 仟元，營業利益率分別為 12.30%、11.49%、28.53% 及 41.96%，又營業費用分別為 57,877 仟元、51,159 仟元、575,369 仟元及 305,770 仟元。該公司 101 年度營業費用較 100 年度減少 6,718 仟元，營業利益率未隨之增加，主係因 101 年度「如陽 Living」及「奧之松」兩建案僅餘零星戶數銷售，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，又推案時間較短致銷售效益未能彰顯，因 101 年度營業收入較 100 年度減少致營業費用率提高。102 年度營業費用金額大幅成長係因合併擴大營運規模所致，該次合併可有效整合兩公司之企業資源及降低經營成本，102 年度營業費用率 8.71%較 101 年度 10.97%降低，又 102 年度毛利率較 101 年度大幅增加 65.81%，故使其營業利益率大幅提高。103 年前二季則受惠「昇陽麗石」交屋，由於其挹注營收達 3,677,763 仟元，且毛利率高達 54.86%，加以費用控制得宜下，使其營業利益率上升為 41.96%。

### 4.營業外收入與支出

單位：新台幣仟元

年度		100 年度		101 年度	
會計原則		ROC GAAP		ROC GAAP	
項目		金額	佔營收比例%	金額	佔營收比例%
營業外收入	利息收入	1,992	0.19	1,530	0.33
	兌換利益	-	-	4,012	0.86
	金融資產評價利益	460	0.04	401	0.08
	什項收入	7,911	0.74	724	0.16
	合計	10,363	0.97	6,667	1.43
營業外支出	利息費用	9,467	0.88	6,375	1.37
	採權益法認列之投資損失	-	-	50	0.01
	兌換損失	2,996	0.28	-	-
	減損損失	2,238	0.22	-	-
	什項支出	46	-	97	0.02
	合計	14,747	1.38	6,522	1.40
營業外收入及支出合計		(4,384)	(0.41)	145	0.03

單位：新台幣仟元

年度	102 年度		103 年前二季	
會計原則	IFRSs		IFRSs	
項目	金額	佔營收比例%	金額	佔營收比例%
其他收入	75,804	1.15	4,267	0.10
其他利益及損失	(6,406)	(0.10)	(10,451)	(0.23)
財務成本	(30,685)	(0.46)	(5,207)	(0.12)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(14,442)	(0.22)	(17,190)	(0.39)
營業外收入及支出合計	24,271	0.37	(28,581)	(0.64)

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之營業外收入分別為 10,363 仟元、6,667 仟元、75,804 仟元及 4,267 仟元，佔營收比例分別為 0.97%、1.43%、1.15%及 0.10%，100 年度營業外收入主要來自於什項收入，其係因員工離職，相關之舊制退休金負債轉列收入，及生技事業之供應商因無法如期供貨，依合約規定，所給付該公司相關之賠償收入；101 年度營業外收入因無上述退休金負債轉列收入及供應商違約賠償收入，故較 100 年度下降；102 年度營業外收入較 101 年度增加，主係前期估列之昇陽九樂建案應付工程款，本期結案確認無須支付轉列其他收入 45,463 仟元，及以前年度債權轉讓於本期結清產生收入 19,048 仟元所致；103 年前二季之營業外收入主要係來自於銀行存款之利息收入。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之營業外支出分別為 14,747 仟元、6,522 仟元、51,533 仟元及 32,848 仟元，佔營收比例分別為 1.38%、1.40%、0.78%及 0.74%，100 年度營業外支出主要係借款之利息費用 9,467 仟元及生技事業處因藥品之進貨幣別日幣及瑞士法郎匯率波動造成之兌換損失金額 2,996 仟元；101 年度營業外支出較 100 年度減少，主係該公司 100 年度辦理現金增資案於 101 年度收足股款，並於當年度償還銀行借款致利息費用較 100 年度減少 3,092 仟元，加以當年度並無匯率波動所造成之兌換損失所致；102 年度因合併原昇陽建設，由於原昇陽建設進行之推案量較大，因應購地需求及投入興建工程之資金需求而向銀行融資貸款亦較多，致相關財務成本增加，加以 102 年度透過轉投資第三地區公司 MASQUE 間接轉投資成都漢飛，由於公司尚屬營運初期仍處於虧損之階段，故該公司當年度認列轉投資損失亦較高，綜上所述，102 年度營業外支出較 101 年度增加；103 年前二季營業外支出主要係認列轉投資公司 MASQUE 之損失。

##### 5. 稅前淨利及每股稅後盈餘

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之稅前淨利分別為 126,793 仟元、53,714 仟元、1,909,137 仟元及 1,844,625 仟元，每股稅後盈餘分別為 1.50 元、0.48 元、6.33 元及 5.04 元，該公司之稅前淨利及每股稅後盈餘變化主要係受獲利影響。該公司

100 年度推出之「如陽 Living」及「奧之松」兩建案銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且 101 年之新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，故使 101 年度營業收入較 100 年度大幅減少 56.27%，稅前淨利及每股稅後盈餘亦低於 100 年度；102 年度稅前淨利及每股稅後盈餘較 101 年度增加，主要係 102 年合併案，吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，擴大營運規模，102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%，獲利則較 101 年度大幅成長所致；103 年前二季稅前淨利及每股稅後盈餘分別高達 1,844,625 仟元及 5.04 元，主要係 102 年底完工之「昇陽麗石」陸續交屋，挹注營收達 3,677,763 仟元所致。

茲另就該公司最近期及最近三個會計年度主要產品別之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形是否合理分析如下：

1. 最近期及最近三個會計年度主要產品別之銷貨收入變動表

單位：新台幣仟元

部門 營業收入	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
生技事業	81,188	7.61	1,151	0.25	-	-	-	-
營建事業	984,769	92.36	464,488	99.61	5,914,517	89.52	4,027,856	90.22
營造事業	-	-	-	-	689,425	10.44	431,063	9.65
其他	303	0.03	665	0.14	2,835	0.04	5,878	0.13
總計	1,066,260	100.00	466,304	100.00	6,606,777	100.00	4,464,797	100.00

資料來源：昇陽建設提供

單位：新台幣仟元

產品 營建事業	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
如陽 Living	328,196	33.33	31,447	6.77	29,729	0.50	-	-
奧之松	247,910	25.17	88,189	18.99	-	-	-	-
寬域	266,504	27.06	118,606	25.53	389,864	6.59	37,846	0.94
京手作	-	-	20,237	4.36	85,441	1.45	-	-
花博苑	-	-	125,850	27.09	221,174	3.74	41,661	1.03
昇陽九樂	-	-	-	-	2,524,359	42.68	58,004	1.44
昇陽之冠	-	-	-	-	1,907,856	32.26	212,582	5.28
昇陽麗石	-	-	-	-	756,094	12.78	3,677,763	91.31
北市龍泉段 18、19 地號素 地 60%	-	-	80,159	17.26	-	-	-	-

產品 營建事業	年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
		ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
北市南海段 798~800 地號 素地		142,159	14.44	-	-	-	-	-	-
合計		984,769	100.00	464,488	100.00	5,914,517	100.00	4,027,856	100.00

資料來源：昇陽建設提供

## 2. 最近期及最近三個會計年度主要產品之銷貨成本變動表

單位：新台幣仟元

部門 營業成本	年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
		ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
生技事業		69,793	7.96	1,060	0.29	-	-	-	-
營建事業		807,329	92.03	360,432	99.68	3,501,318	84.44	1,881,823	82.33
營造事業		-	-	-	-	645,159	15.56	395,546	17.30
其他		84	0.01	84	0.03	65	-	8,452	0.37
總計		877,206	100.00	361,576	100.00	4,146,542	100.00	2,285,821	100.00

資料來源：昇陽建設提供

單位：新台幣仟元

產品 營建事業	年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
		ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
如陽 Living		241,385	29.90	23,025	6.39	22,151	0.63	-	-
奧之松		221,889	27.49	73,065	20.27	-	-	-	-
寬域		230,450	28.54	94,224	26.14	317,531	9.07	29,181	1.55
京手作		-	-	15,831	4.39	67,484	1.93	-	-
花博苑		-	-	110,122	30.55	188,451	5.38	36,761	1.95
昇陽九樂		-	-	-	-	1,568,154	44.79	39,001	2.07
昇陽之冠		-	-	-	-	999,268	28.54	115,035	6.11
昇陽麗石		-	-	-	-	337,761	9.65	1,659,981	88.22
北市龍泉段 18.19 素地 -60%		-	-	44,165	12.26	-	-	-	-
北市南海段 798~800 素地		113,605	14.07	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	518	0.01	1,864	0.10
合計		807,329	100.00	360,432	100.00	3,501,318	100.00	1,881,823	100.00

資料來源：昇陽建設提供

3.最近期及最近三個會計年度主要產品之銷貨毛利變動表

單位：新台幣仟元

部門 營業毛利	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
生技事業	11,395	6.03	91	0.09	-	-	-	-
營建事業	177,440	93.86	104,056	99.36	2,413,199	98.09	2,146,033	98.49
營造事業	-	-	-	-	44,266	1.80	35,517	1.63
其他	219	0.11	581	0.55	2,770	0.11	(2,574)	(0.12)
總計	189,054	100.00	104,728	100.00	2,460,235	100.00	2,178,976	100.00

資料來源：昇陽建設提供

單位：新台幣仟元

產品 營建事業	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
如陽 Living	86,811	48.93	8,422	8.09	7,578	0.31	-	-
奧之松	26,021	14.66	15,124	14.54	-	-	-	-
寬域	36,054	20.32	24,382	23.43	72,333	3.00	8,665	0.40
京手作	-	-	4,406	4.24	17,957	0.74	-	-
花博苑	-	-	15,728	15.11	32,723	1.36	4,900	0.23
昇陽九樂	-	-	-	-	956,205	39.62	19,003	0.89
昇陽之冠	-	-	-	-	908,588	37.65	97,547	4.55
昇陽麗石	-	-	-	-	418,333	17.34	2,017,782	94.02
北市龍泉段 18.19 素地 -60%	-	-	35,994	34.59	-	-	-	-
北市南海段 798~800 素地	28,554	16.09	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	(518)	(0.02)	(1,864)	(0.09)
合計	177,440	100.00	104,056	100.00	2,413,199	100.00	2,146,033	100.00

資料來源：昇陽建設提供

(1)生技事業

該公司 100~101 年度生技事業之營業收入分別為 81,188 仟元及 1,151 仟元，營業毛利分別為 11,395 仟元及 91 仟元，營業收入及營業毛利占該公司總營業收入及總營業毛利之比重，呈現逐年減少之趨勢，主要係該公司 96 年底成立營建事業部後，增加住宅及大樓開發租售業之營業項目，加以生技事業之營收來源主要為西藥及醫療器材等進口買賣業務，近年受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故該公司自 99 年度陸續將現有業務產品以外包或經銷方式營運，並於 101 年度結束生技事業所致。

## (2)營建事業

該公司自 96 年底方增加營建事業部，因看好台北捷運便捷交通網絡，可有效縮短市區與市郊之距離，大幅提升客戶市郊購屋之意願，發展初期以精耕大台北都會區優質地段作為開發之首要目標。該公司 100~102 年度及 103 年前二季營建收入分別為 984,769 仟元、464,488 仟元、5,914,517 仟元及 4,027,856 仟元，占各該年度營業收入比率分別為 92.36%、99.61%、89.52% 及 90.22%，由於營建業自購地分析、設計開發、申請建築執照銷售、開工至完工銷售，一般需經 3~4 年之週期，該公司所推個案之工期長短，受自建自售或買入成屋再行出售而有所不同，又因該公司入帳方式為全部完工法，認列收入時點與出售年度直接相關。該公司 100 年度推出第一個自建自售大樓住宅建案「如陽 Living」，且搭配購買成屋再行出售之彈性經營策略，推出「奧之松」及「寬域」兩建案，又考量南海段土地整合難度較高，需耗費較高之成本及人力，故提前出售該土地；101 年度除上列三建案持續銷售認列收入外，另推出「京手作」及「花博苑」兩建案，且考量提前獲利並保留部份持分參與後續開發之權利，故出售台北市龍泉段 18 及 19 地號 60% 土地；102 年度該公司以 1.7:1 之換股比例辦理合併增資發行新股吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，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，該年度營建收入來源為「如陽 Living」、「寬域」、「京手作」、「花博苑」、「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」，其中「如陽 Living」、「寬域」、「京手作」及「花博苑」係由法律上之存續公司「昇陽開發」所投資興建，「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」則由法律上之消滅公司「昇陽建設」投資興建；103 年前二季營建收入主要來源為甫於 102 年底完工，並陸續交屋之「昇陽麗石」。該公司 100 及 101 年度推出建案規模較小，尚無顯著市場佔有率，102 年度起藉由合併達到業務整合發揮品牌效益，營運績效及營收獲利效益已逐步顯現。

在營建成本方面，100~102 年度及 103 年前二季金額分別為 807,329 仟元、360,432 仟元、3,501,318 仟元及 1,881,823 仟元，與營建收入呈現相同趨勢之走向，各年度毛利率分別為 18.02%、22.40%、40.80% 及 53.28%，毛利率之波動受各建案推出時機、座落地區、推案型態、建材成本及土地取得成本等因素影響，因 100 年度新推建案規模較小，且「奧之松」及「寬域」為買進成屋再行出售，故毛利率較低；101 年度毛利率較 100 年度提高，主係處分龍泉段之土地毛利率達 44.90%，且南港區房價逐年上升，該公司為配合周邊房價波動調整售價，致「奧之松」及「寬域」建案之毛利率較去年同期增加所致；102 年度主要營收來源為「昇陽九樂」及「昇陽之冠」，因建案規模較大且房價逐年攀升影響下，致毛利率大幅成長；103 年前二季則受惠「昇陽麗石」陸續交屋，由於其鄰近石牌捷運站及傳統市場，生活及交通機能良好，且為石牌地區知名之豪宅聚落，故銷售單價較高，毛利率達 54.86%，使營建毛利率達 53.28%。



茲就該公司 100~102 年度及 103 年前二季主要推案之房地銷售情形說明如下：

A. 如陽 Living

單位：新台幣仟元；戶

項目	100 年度	101 年度	102 年度
銷售戶數	11	1	1
銷售車位數	12	2	2
營業收入	328,196	31,447	29,729
營業毛利	86,811	8,422	7,578
毛利率	26.45%	26.78%	25.49%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市南港區向陽段，為該公司第一個自建自售之小型住宅建築，於 97 年 7 月開工，為地上七層之集合住宅，共興建 13 戶及 16 個車位，並於 99 年 11 月完工開始銷售，102 年 3 月銷售完畢。該案採全部完工法認列營業收入，100~102 年之營業收入分別為 328,196 仟元、31,447 仟元及 29,729 仟元，營業毛利分別為 86,811 仟元、8,422 仟元及 7,578 仟元，毛利率分別為 26.45%、26.78%及 25.49%，其 100~102 年度毛利率並無重大差異。

B. 奧之松

單位：新台幣仟元；戶

項目	100 年度	101 年度
銷售戶數	7	2
銷售車位數	17	6
營業收入	247,910	88,189
營業毛利	26,021	15,124
毛利率	10.50%	17.15%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市南港區向陽段，為該公司於 99 年 5 月向華固建設購買成屋再行出售之建築，共購進 9 戶及 23 個車位，已於 101 年 8 月銷售完畢，該案採全部完工法認列營業收入，100 及 101 年度之營業收入分別為 247,910 仟元及 88,189 仟元，營業毛利分別為 26,021 仟元及 15,124 仟元，毛利率分別為 10.50%及 17.15%，其毛利率低於其他建築，係因購進成屋再行銷售之取得房地成本較自地自建之成本為高所致，又 101 年度毛利率較 100 年度增加 63.33%，主係因該建築受南港軟體園區啟用且捷運帶來之交通便利性，且南港區陸續有新建案推出，形成比價效應，故該公司為配合周邊房價波動調整售價所致。

### C.寬域

單位：新台幣仟元；戶

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數		7	3	10	1
銷售車位數		17	7	25	2
營業收入		266,504	118,606	389,864	37,846
營業毛利		36,054	24,382	72,333	8,665
毛利率		13.53%	20.56%	18.55%	22.90%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市南港區玉成段，為該公司於 99 年 5 月向麗寶建設購買成屋再行出售之建案，共購進 21 戶及 51 個車位，已於 103 年 1 月銷售完畢，該案採全部完工法認列營業收入，100~102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 266,504 仟元、118,606 仟元、389,864 仟元及 37,846 仟元，營業毛利分別為 36,054 仟元、24,382 仟元、72,333 仟元及 8,665 仟元，毛利率分別為 13.53%、20.56%、18.55%及 22.90%，其毛利率低於其他建案，係因購進成屋再行銷售之取得房地成本較自地自建之成本為高所致。101 年度毛利率較 100 年度增加 51.96%，其變動原因請詳「奧之松」之建案說明。又 102 年度之毛利率為 18.55%，較 101 年度毛利率微幅下降，係因該建案位於中央研究院附近，因位處南港區邊緣地帶，發展較為受限，且該建案之土地屬第三種工業區，故該公司微幅調整銷售價格以利剩餘建案銷售所致；103 年前二季毛利率較 102 年度增加 23.45%，主係 103 年前二季銷售之餘屋係屬較高之樓層，故每坪銷售單價較高所致。

### D.京手作

單位：新台幣仟元；戶

項目	年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數		2	9	-
銷售車位數		0	3	-
營業收入		20,237	85,441	-
營業毛利		4,406	17,957	-
毛利率		21.77%	21.02%	-

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市中山區正義段，為該公司承接他人未完工程之小型住宅建案，於 99 年 4 月開工，為地上 5 層地下 1 層之集合住宅，共興建 13 戶及 4 個車位，並於 100 年 11 月完工開始銷售，截至 103 年 6 月底止仍有 2 戶成屋及 1 個車位尚未出售，該案採全部完工法認列營業收入，101 及 102 年度之營業收入分別為 20,237 仟元及 85,441 仟元，營業毛利分別為 4,406 仟元及 17,957 仟元，毛利率分別為 21.77%及 21.02%，其毛利較其他

建案略低，係因該建案為小坪數之套房，較不易取得銀行優惠貸款條件，且鄰近林森北路，受周邊環境較多特種行業等因素影響。

#### E.花博苑

單位：新台幣仟元；戶

項目	年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數		4	7	1
銷售車位數		3	7	1
營業收入		125,850	221,174	41,661
營業毛利		15,728	32,723	4,900
毛利率		12.50%	14.80%	11.76%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市大同區大龍段，為該公司承接他人未完工程之小型住宅建案，於 97 年 11 月開工，為地上 7 層地下 2 層之集合住宅，共興建 12 戶及 11 個車位，並於 101 年 9 月完工開始銷售，其中 4 戶為 100 年 9 月先行預售，該案已於 103 年 5 月銷售完畢，採全部完工法認列營業收入，101~102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 125,850 仟元、221,174 仟元及 41,661 仟元，營業毛利分別為 15,728 仟元、32,723 仟元及 4,900 仟元，毛利率分別為 12.50%、14.80%及 11.76%，102 年度之毛利率較 101 年度增加，主係該建案位於圓山捷運站附近交通便利，花博公園及美術館等公共建設已逐漸帶動大同區之房價逐漸攀升，且由於陸續有新建案推出，形成比價效應下，該公司為配合周邊房價波動調整售價致毛利率上升；103 年前二季毛利率較 102 年度下降，主係該建案 103 年前二季僅剩零星餘屋，故該公司微幅調整銷售價格以加快建案完銷所致。

#### F.昇陽九樂

單位：新台幣仟元；戶

項目	年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數		204	4
銷售車位數		175	4
銷貨收入		2,524,359	58,004
銷貨毛利		956,205	19,003
毛利率		37.88%	32.76%

資料來源：昇陽建設提供

該案位於新北市八里區大八里坌段，為部分合建分屋、部分自地自建之大型建案，其於 97 年 3 月開始預售，並於 98 年 10 月開工，耗時三年工程於 101 年 11 月完工交屋。該建案屬地上 26 層地下 5 層之集合住宅，共計興建 279 戶及 233 個車位，其中地主分屋 55 戶及 36 個車位，該公司則取得 224 戶及 197 個車位，另該案於 101 年度已出售 16 戶成屋及 18 個車

位，並已於 103 年 3 月完銷，102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 2,524,359 仟元及 58,004 仟元，營業毛利分別為 956,205 仟元及 19,003 仟元，毛利率達 37.88%及 32.76%，其 102 年度毛利率高於其他建案，係因該公司以前棟正臨淡水河、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，故售價較高所致，103 年前二季之毛利率較 102 年度下降 13.52%，主要係因該建案 103 年前二季僅剩零星餘屋，故該公司微幅調整銷售價格以加快該建案完銷所致。

#### G.昇陽之冠

單位：新台幣仟元；戶

項目	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	56	5
銷售車位數	94	10
營業收入	1,907,856	212,582
營業毛利	908,588	97,547
毛利率	47.62%	45.89%

資料來源：昇陽建設提供

該案位於新北市中和區民富段自地自建之豪宅建案，採先建後售，98 年 4 月開工，101 年 10 月完工並於 102 年 1 月起陸續交屋，屬地上 23 層地下 4 層之集合住宅，共計興建 66 戶及 126 個車位，截至 103 年 6 月底止仍有 5 戶成屋及 22 個車位尚未出售，該案採全部完工法認列營業收入，102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 1,907,856 仟元及 212,582 仟元，營業毛利分別為 908,588 仟元及 97,547 仟元，毛利率高達 47.62%及 45.89%。其毛利率高於其他建案，係因該建案鄰近中和環球購物中心，且周邊亦有許多商家與市場，生活機能一應俱全，中山路有許多公車班次，購物中心亦有免費接駁車，至市中心和板橋都很便捷，至新板特區車程僅需 5 分鐘，可享有新板特區各項建設與機能等訴求，故銷售單價較高，毛利率隨之增加所致。

#### H.昇陽麗石

單位：新台幣仟元；戶

項目	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	26	132
銷售車位數	22	118
營業收入	756,094	3,677,763
營業毛利	418,333	2,017,782
毛利率	55.33%	54.86%

資料來源：昇陽建設提供

該案位於台北市北投區振興段自地自建之大型建案，於 99 年 6 月開始預售，99 年 10 月開工，耗時三年工程於 102 年 12 月完工交屋，並已於 103 年 4 月完銷。該建案屬地上 19 層地下 6 層之集合住宅，共計興建 158 戶及 140 個車位，並採全部完工法認列營業收入，102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 756,094 仟元及 3,677,763 仟元，營業毛利分別為 418,333 仟元及 2,017,782 仟元，毛利率分別為 55.33%及 54.86%。其毛利率高於其他建案，係因該建案鄰近石牌捷運站且周邊亦有許多商家與市場，生活及交通機能良好，且為石牌地區知名之豪宅聚落，故銷售單價較高，毛利率隨之增加所致。

### (3)營造事業

該公司 102 年度及 103 年前二季營造事業之營業收入分別為 689,425 仟元及 431,063 仟元，占該公司總營業收入分別為 10.44%及 9.65%，主要係子公司新東陽營造承包「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」、「桓鉅翠亨」、「京岡南港經貿」、「玉山銀行信用卡作業大樓」及「萬全街集合住宅」等建案營造收入，營造事業之營業毛利分別為 44,266 仟元及 35,517 仟元，毛利率則分別為 6.42%及 8.24%，其毛利係依完工百分比法認列，103 年前二季之毛利率較 102 年度上升 28.35%，主要係新東陽營造承接玉山銀行於三重區二重埔段之建案「玉山銀行信用卡作業大樓」新建工程，該工程甫於 102 年 10 月開工，故其占營造事業之整體營收，由 102 年度僅 1.18%攀升至 103 年前二季 30.10%，且毛利率高達 8.54%所致。

### (4)其他

100~102 年度及 103 年前二季之其他收入分別為 303 仟元、665 仟元、2,835 仟元及 5,878 仟元，各年度之毛利分別為 219 仟元、581 仟元、2,770 仟元及 (2,574)仟元，其中 100 及 101 年度之其他收入主係出租龍泉段及逸仙段房地之租賃收入，租賃成本則為分攤出租房屋之折舊費用所致。102 年度及 103 年前二季之其他收入另新增子公司新東陽營造分租辦公室給其他公司之租賃收入，此外，103 年前二季其他收入之營業毛利為(2,574)仟元，主要係該公司於 100 年 8 月標得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，該開發案「昇陽寓見」已於本期完工，預計採地上權租賃方式，故該權利金 531,644 仟元依地上權存續期間 47 年分攤，帳列租賃成本所致。

綜合上述分析，該公司最近 3 年度及申請年度(103)前二季業績變化情形應屬合理，尚無重大異常之情形。

二、近年來政府持續推出不同之房產政策，對公司之影響及因應措施，與未來市場定位、推案策略及競爭優勢。

證券承銷商評估：

1. 近年來政府持續推出不同之打房政策，對公司之影響及因應措施

年份	推動單位	政策	政策內容概述	對該公司之影響及因應措施
99	財政部	停止標售 500 坪以上及台北市的國有土地 (自 99 年 3 月 2 日起實施)	500 坪以上大面積國有土地，除抵稅土地外，均不再進行標售，以招標設定地上權、參與都市更新、結合目的事業主管機關、釋出土地權利與民間合作等方式辦理國有土地開發，提升開發效益，創造永續財源。	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>該公司配合政府政策，分別於 100 年及 102 年取得國產署新北市及台南屏東之設定地上權之權利，興建地上權住宅及規劃商業營運模式，且近幾年該公司投入研究地上權經營、積極參與政府與民間單位對地上權法令、金融政策等相關議題之檢討，顯見該公司已突破傳統購地之開發模式，朝可順應政府政策之多元開發模式發展。</p> <p><u>因應措施</u></p> <p>該公司將持續關注政府政策，不排除任何有利於該公司業務發展之不動產開發方式，期能藉傳統開發模式與配合政府政策雙軌併行，儲備足夠案源。</p>
99	中央銀行	<p>中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定 (自 99 年 6 月 25 日起實施)</p> <p>中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定 (自 99 年 12 月 31 日起實施)</p> <p>(選擇性信用管制)</p>	<p>1. 99 年 6 月：台北市及新北市部分推案量大的區域 (板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止等 10 個特定區域)，限縮第 2 間房貸成數，最高 7 成，且無寬限期。</p> <p>2. 99 年 12 月：特定區域增加至 13 個 (擴及三峽、林口、淡水)，房貸成數下修至 6 成，並將公司法人之購屋亦納入規範。</p>	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>該公司慎選推案地區，避免至大量推案、投資客比重較高之高風險地區，故此政策之施行，對該公司公司尚不造成重大影響。另該公司為公開發行建設公司，資金募集管道較多元，資金成本也相對便宜，故緊縮土建融政策，對該公司影響有限；且該公司為具 30 餘年經驗之建商，經歷過房地產景氣之高低起伏，皆秉持財務穩健操作之原則，相對規模較小或區域型建商，其仰賴融資程度較高，緊縮土建融將影響開發案進行，造成其競爭力弱化，故緊縮土建融政策將有利如該公司等優質建商在市場上站穩腳步。</p>

年份	推動單位	政策	政策內容概述	對該公司之影響及因應措施
		(限貸令)	3.新增土地抵押貸款之條件限制。規定金融機構承作土地抵押貸款時，如借款人未檢附具體興建計畫者，金融機構不得受理貸放。另貸款額度也有最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之 6.5 成，且其中 1 成應俟借款人動工興建後始得撥貸等條件限制。	<p><u>因應措施</u></p> <p>該公司除將避免至授信風險高度集中之區域推案，並將持續以穩健之財務操作策略，尋求資金成本相對低之資金來源，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，以因應在房地產景氣循環之變化下，公司仍能維持持續推案、穩定獲利之永續經營目標。</p>
100	財政部	特種貨物及勞務稅條例 (奢侈稅)(自 100 年 6 月 1 日起實施)	對一年與二年內轉手的非自用住宅不動產分別依交易價格課稅 15%~10%	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>奢侈稅之實施雖然短期內造成買賣方呈觀望心態，壓縮短期投資客的獲利空間，使得房市成交量下降，但在市場利率仍低，資金豐沛的情況下仍吸引長期置產跟自住需求買盤，故整體房市交易價格雖短期受到壓抑，使得房價漲勢趨緩，惟該公司之產品規劃以自住型為主，投資客比重不高，故此政策之施行，對該公司尚未造成重大影響。</p> <p><u>因應措施</u></p> <p>該公司將慎選推案地點，避免至推案量大、供過於求有炒作之嫌之區域，另因該公司歷年來之建案，購屋客戶多以信任該公司施工品質及售後服務之自住型客戶為主，故該公司將持續掌握房地產景氣及市場區域行情、審選推案地點，避免經營高風險區域之房地產開發。</p>
101	台北市財政局	高級住宅加價課徵房屋稅(豪宅稅)(自 101 年 5 月 1 日起實施)	調整房屋稅公式的路段率，依既有的房屋稅乘上路段率(1.2 倍至 3.2 倍)，加重其房屋持有稅負，並且調高總價 8,000 萬以上豪宅的房屋稅。	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>本政策有助於抑制想藉由投資豪宅，來炒作房地產獲利之行為。該公司建案規劃以自住型且符合區域市場需求為主，故受本政策影響不大。</p> <p><u>因應措施</u></p> <p>該公司將持續進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求</p>

年份	推動單位	政策	政策內容概述	對該公司之影響及因應措施
				之產品，以興建好宅而非豪宅為要務。
101	中央銀行	中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定  (選擇性信用管制) (豪宅限貸令) (自 101 年 6 月 22 日起實施)	增訂購置高價住宅(係指座落於台北市及新北市地區之房屋，鑑價或買賣金額新臺幣 8,000 萬元以上者；台北市及新北市以外之國內地區房屋，鑑價或買賣金額新臺幣 5,000 萬元以上者)之貸款條件限制，除一般購屋貸款的不得有寬限期及最高貸款成數為 6 成的規定外，該條件係從借款人購買第 1 戶高價住宅即受限制。	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>本政策之推動有助於抑制以短期炒作之投資風氣，長期而言對台灣房產市場之健全發展亦有正面助益。該公司慎選推案地點，主要考量重大公共建設發展區域及交通便利地區為購地首選，且配合市場需求推出中小坪數產品，以滿足區域未來需求及首購市場為主要訴求，規劃之建案每戶平均銷售總價大多低於 5,000 萬元，故此一政策對該公司尚不致產生重大影響。</p> <p><u>因應措施</u></p> <p>該公司推案持續以滿足區域自住需求為主要考量，規劃中小坪數產品，避免對於座落於央行規範之特定地區內之建案，受限高價住宅之信用規範。</p>
101	內政部	實價登錄(自 101 年 8 月 1 日起實施)	不動產轉移登記後，30 日內申報登錄買賣價格	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>內政部藉由實價登錄，提供給民眾公開的交易資訊，以達成不動產交易資訊透明化及遏止不當炒作風氣，故此政策之執行雖短期內因民眾對政府是否據此實價課稅產生疑慮，對成交量造成影響，但長期而言，對不動產交易市場之健全發展將有正面助益。</p> <p>民眾上實價登錄網查詢區域行情之行為已漸成熟，因此買賣雙方對價格認知之差距已逐漸縮小，有助於房產市場之成交，且該公司秉持誠信務實之經營理念，對建案之銷售，為殷實建商，不虛偽或誇大，甚少有消費者購屋糾紛之情事，且實價登錄制度可驗證該公司歷年建案在公司品牌加持下，具增值性且二手屋行情佳，減少客戶對購屋價格的疑慮，皆有利於該公司線上個案之銷售，故此政策對該公司具有正面之影響。</p>



年份	推動單位	政策	政策內容概述	對該公司之影響及因應措施
				<p><u>因應措施</u></p> <p>該公司將持續以堅持品質的基本要求，提供優質的建物予客戶，除累積該公司品牌形象外，亦期望客戶能兼顧居住品質及資金運用效益，以在實價登錄之政策下，顯示各建案之保值性，也間接藉由實價登錄政策，肯定消費者願意為該公司建案品質付出相對之購屋價格。</p>
103	內政部	調升公告土地現值(每年1月1日公告)	調整公告土地現值，幅度為20年來最高，經內政部統計地方政府調幅結果，平均調幅達14.19%。	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>公告土地現值本應反映地價動態，實價登錄政策建立後，市場行情透明化，公告土地現值更應反映市場動態，透過逐年調高土地公告現值，買進和賣出的實價都能貼近公告現值，故本次調整較往年更為明顯，以符合財政單位量能課稅原則。不僅藉擴大稅基開拓地方財源，更是促進土地公平正義一大進步。因此明顯調漲區域，主要是生活機能大幅改善、重大建設開通、新興重劃區，而高土地持分(公寓與透天)、持有較久，也是影響較大的產品。因該公司土地取得策略為購入後即展開規劃興建之快速利用策略，甚少有長期持有之大面積土地，故尚無因調升公告土地現值造成重大影響之情事。</p> <p><u>因應措施</u></p> <p>土地公告現值大幅調升，影響最直接的就是民眾出售房屋時，要繳納的土增稅明顯增加，對建商而言為交屋產權移轉時需繳納之土增稅。因該公司無早期購置之大面積土地存貨，故調升公告土地現值造成土增稅增加之情事尚不重大。</p>
103	財政部	修正台北市房屋稅徵收自治條例(囤房稅)(自103年6月4	目前的房屋稅率是1.2%，扣掉自住房屋後，若又另外持有1到2戶非自住房屋，自用住宅房屋稅仍維持現行1.2%外，但非自用住宅(出租或供他人	<p><u>對該公司之影響</u></p> <p>囤房稅對於房屋供給量大的區域，特別是重劃區，投資客比重較高，未來供給和價格較可能受影響。惟在目前的房屋稅率稅基偏低</p>

年份	推動單位	政策	政策內容概述	對該公司之影響及因應措施
		日起實施)	居住)的房屋稅率，由現行1.2%上調至1.5%，上限稅率則從2%調高至3.6%。	情況下，僅調整稅率，對遏抑投機效果相當有限。該公司秉持穩建經營之原則，避免在過度炒做區域推案，目前也未有規劃中個案位於重劃區，故不致造成重大影響。 <u>因應措施</u> 該公司將持續審選推案地點，避免至房價高度投機炒作之高風險區域。
103	中央銀行	中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定(選擇性信用管制)(自103年6月27日起實施)	購屋貸款管制區域新增新北市五股、泰山、八里、鶯歌區，桃園縣蘆竹、中壢、龜山及桃園市等8區。 高價住宅認定標準修正，台北市降低為7,000萬元，新北市6,000萬元，其他地區4,000萬元。 自然人購買第3戶以上房屋，貸款成數將從六成減為五成。 全國不分區公司法人購置住宅的最高貸款成數一律降到五成。	<u>對該公司之影響</u> 本政策全面緊縮高價住宅及特定區域的房貸成數，亦為央行房市管控區域首度跨出雙北市。央行的管制措施，主要是對投資客、過熱區域進行檢討，有助中長期市場的健康發展。而一般自住客的權益不但未受影響，還可避免誤入風險較大的區域，銀行也能減少風險集中的問題，免生系統性風險。該公司慎選推案地點、對於興建建案之規劃以符合市場需求為主要考量，興建好宅而非豪宅，故對於高價住宅之信用管制，對該公司不致造成重大影響。 <u>因應措施</u> 該公司推案持續以滿足區域自住需求為主要考量，規劃中小坪數產品，避免對於座落於央行規範之特定地區內之建案，受限高價住宅之信用規範。
103	台北市財政局	高級住宅加價課徵房屋稅(豪宅稅)(自103年7月1日起實施)	豪宅改以戶認定，只要該戶總價8,000萬元以上，每坪100萬元以上或面積達80坪，即便全社區只有這1戶特殊產品，該戶仍須課豪宅稅以更符合租稅公平原則。	<u>對該公司之影響</u> 本政策主要是檢討101年推動之豪宅稅，有助於抑制想藉由投資豪宅，來炒作房地產獲利之行為。 <u>因應措施</u> 該公司將持續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，以興建好宅而非豪宅為要務。
103	台北市政府都市發	台北市容積移轉審查許可自	生效的3年內屬於緩衝期，建商容積有5成可按	<u>對該公司之影響</u>

年份	推動單位	政策	政策內容概述	對該公司之影響及因應措施
	展局	治條例 (自 103 年 7 月 2 日起實施)	照原本買賣移轉方式，另外 5 成則需向市府以代金方式取得。未來容積銀行執行方式將在建商申請開發時提出需求，並請 3 家以上估價師進行估價，再透過都市設計審議確認量體，最後收取代金。	一般建設公司土地開發方式多僅依賴土地買賣或標購土地，然該公司配置專業人員熟稔都市更新與合建，且土地開發人員均具有完整的都市更新相關法令觀念，且該公司亦熟悉設定地上權操作及 BOT 等開發方式，能夠積極掌握政府各項有關政令之修改動向。是以，該公司目前開發中個案(詳附表一)事業計畫已核定、或事業計畫併權利變換計畫預計近期報核等，有關容積上限管制之措施對該公司開發中個案尚無重大影響。
104	都市計畫法台灣省施行細則	容積獎勵上限管制 (自 104 年 7 月 1 日起實施)	都市計畫容積總量管控上限，都市更新區域不得超過法定容積 50%，一般地區不得超過 20%。	<p><u>因應措施</u></p> <p>該公司開發中個案預計使用容積移轉比重不高，另因該公司配置專業經驗同仁，對於新案評估皆依法以未來預計實施容積上限管制後之新法規為評估依據，以減少因法令變更造成之財務誤差。惟近年都更政令變異頻頻，該公司日後於新案評估亦將以更嚴謹方式執行法規檢討及釐清，並控制個案開發時程，以降低個案因法規變動所受之衝擊。</p> <p><u>對該公司之影響</u></p> <p>囤房稅對於房屋供給量大的區域，特別是重劃區，投資客比重較高，未來供給和價格較可能受影響。惟在目前的房屋稅率稅基偏低情況下，僅調整稅率，對遏抑投機效果相當有限。該公司秉持穩建經營之原則，避免在過度炒做區域推案，目前也未有規劃中個案位於重劃區，故不致造成重大影響。</p> <p><u>因應措施</u></p> <p>該公司將持續審選推案地點，避免至房價高度投機炒作之高風險區域。</p>

附表一：該公司開發中個案事業計畫報核進度表

案 別	事業計畫報核 (或合併權利變換計畫)	容積獎勵上限	預計容移
永吉案	已核定	都更獎勵：76.43%(含原容) 海砂獎勵：47.87% 總 計：124.31%	無
逸仙 B 案	已核定	都更獎勵：50% 開放空間獎勵：11.38% 總 計：61.38%	無
關渡案	預計 103 年 9 月報核	都更獎勵：26.1% 總 計：26.1%	17.8%

## 2.有關政府打房政策，公司之營運策略

國內房價高漲引發民怨，政府持續推出不同之打房政策，如利率升息、增加持有稅、課徵奢侈稅、實價登錄、實價課稅、限縮房貸、查緝人頭戶、課徵空屋稅等政策，以期國內房市能「軟著陸」同時避免對國內經濟衝擊過大，而政府執行房市降溫政策，造成房地產發展之短期壓力無可避免，因此，該公司營運策略說明如下：

### (1)隨時關注政策及法令變動，以降低個案因法規變動所受之衝擊

房價的高低雖與整體經濟有關，惟政府相關政策影響更甚，而房地產交易涉及法令規章多且層面廣，包括民法、土地法、建築法、不動產交易法、消費者保護法、都市計畫法，因此，該公司遵守政府政策推動，同時密切關注相關法令變動以避免違反規定，由此，該公司每年安排員工針對不動產相關法令進行教育訓練，以提升公司員工素質，以降低個案因法規變動所受之衝擊。

### (2)避免開發主管機構規範之特定地區建案，並於推案前先行進行資金預估作業，保持穩健的資金結構

針對中央銀行對購屋貸款實施選擇性信用管制及緊縮的金融政策，該公司投資興建建案時，盡量避免選擇過度開發區域與金融業緊縮融資成數地區，以避免發生融資貸款困難情形，且該公司推案前會先行資金預估作業，並與金融機構維持良好關係，預留資金調度空間，以健全自有及融資的穩健資金結構。經核閱該公司 103 年前二季之財務報告，該公司 103 年 6 月底之營建用地為 2,624,853 仟元，截至 103 年 10 月底止，上述營建用地經銀行核准撥貸之融資額度為 2,588,640 仟元，其中已動用之融資額度為 458,280 仟元，尚有 2,130,360 仟元可供動用，且該公司未來於規劃個案銷售方式時，亦可彈性配合資金調度之需求，採「預售」的銷售策略，並將預售所預收之款項，專款專用於該個案之建築成本，以避免資金積壓造成之財務風險，並適時藉由資本市場募集資金，綜上所述，該公司資金調度彈性尚無疑慮。

### (3)推出符合市場需求之產品

該公司主力經營於大台北地區，由於台北市房地產之購屋客層多屬購買力較

強及置產需求者，因此房屋價格變動不大，另因政府執行房市降溫政策主要係以北市大安、信義、中正、松山豪宅區及新北市、桃園地等區域進行貸款限制，而該公司歷年建案非以豪宅為主要推案目標，係以滿足區域自住需求自住型客戶為主，故房市降溫政策較不影響該公司所推案件。

#### (4)營運觸角延伸

近年來大台北都會區土地稀有昂貴，取得土地成本逐漸增高，該公司開發範圍漸擴展至大台北以外之區域或佈局大台北地區都市更新案及配合政府政策推廣地上權建築，同時除開發臺灣地區外，配合大陸新型城鎮化發展策略，亦在本業內佈局中國房地產市場，以中西部二、三線城市成為政策推動重心，掌握此波中國中西部房地產快速發展時機，將營運觸角延伸。

#### (5)多角化經營

政府開放陸客觀光後，台灣觀光客人數大幅提升，也帶動過觀光飯店投資熱，該公司亦規劃投入飯店開發，在台南規劃自有品牌的飯店，以長期持有的收益型不動產方式增加穩定現金流，朝多角化方式進行。

### 3.未來市場定位、推案策略

- (1)該公司設有專職之土地開發單位，負責土地開發、產品規劃及設計等業務及市場資訊之蒐集統合，部門人員具有豐富地政法務知識，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，透過市場調查與分析，推出符合市場需求之產品。
- (2)該公司雖過去未有取得不良債權資產及農地釋放用以開發土地之經驗，且迄今尚未有推行勞工住宅之建築，惟考量各種土地模式的開發能力，未來擬採靈活多元之土地開發策略，如以購地、合建、都更、合作、委建等方式開發土地成本面，及針對不良債權資產等標的進行評估與開發，並配合政府都市更新、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來取得成本較低之土地並採用獨特的SI工法技術將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。

### 4.競爭優勢

#### (1)嚴謹的施工品質與良好品牌形象

該公司進行精確的市場調查與分析完畢後，推出符合市場需求之產品，引進獨特的SI工法技術，以施工品質之嚴謹及良好的品牌形象，推出高性能住宅設計，深獲客戶信賴與肯定，亦形成客戶追隨公司建築購買的普遍現象，創造產品差異化與不可取代性。

## (2)兼具「創新」與「服務」的理念

該公司採「認屋不認人」政策，成立專業的維護修繕系統，並率先提出「房屋健保 IC 卡」概念，將每戶的資料的土木結構、水管、電線等設備建材型號到修繕紀錄，建立完整檔案，以便住戶透過該公司「房屋健保 IC 卡」資料庫系統查到所需資料，另仍持續推出更符合消費者需求的服務內容。

## (3)提供專業的「住宅健康檢查」售後服務

該公司於 93 年起推動住宅健康檢查，採住戶自願性參與方式，由具專家背景員工會同住戶檢查建築物的軟硬體使用狀況，配合大多數住戶安排假日空檔時間作即時對話交流，依據該公司統計於 93 年~102 年度期間，總計 2,544 住戶中已有 677 戶住家自願接受健檢服務，因此平均參與率約維持在 26%左右。由於「住宅健康檢查」服務範圍現擴及到過去營建的房屋，確保交付到消費者手上的每戶房屋，可享受優質的營建品質及附加永續售後服務，讓消費者住得舒服又心安。是國內建設公司利用專業知識，輔以人力與資源，主動為住宅健診，傳遞「預防勝於治療」的工程預防醫學觀念。

綜上，該公司對於政府房產政策所採行之因應措施，及未來市場定位、推案策略及競爭優勢尚屬合理。



## 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

### 會計師複核意見書

昇陽建設企業股份有限公司（以下稱昇陽公司）擬申請上櫃轉上市，經本會計師依臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則規定查核說明如下：

- 一、昇陽建設企業股份有限公司(原昇陽開發股份有限公司)設立於民國八十二年三月，於民國一〇一年十一月九日為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，經雙方股東臨時會通過合併，以昇陽開發股份有限公司與 1.7 股普通股換發 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，合併後昇陽開發股份有限公司為存續公司，昇陽建設企業股份有限公司為消滅公司，合併生效後存續公司名稱更改為「昇陽建設企業股份有限公司」。
- 二、依據昇陽公司民國一〇二年度及一〇一年度合併財務報表，相關之財務資訊及比率計算如下：

單位：千元

年度	稅前淨利 (註 1)	股本 B	比率	累積虧損 (註 2)
	A		C=A/B	
102 年	1,910,208	3,523,143	54.22%	—
101 年	53,714	1,231,543	4.36%	—

註：1.係依昇陽公司及其子公司之合併綜合損益表之稅前淨利，按控制權益及非控制權益享有之持份計算及分攤後，其中應歸屬於母公司之數額。

2.依證券發行人財務報告編製準則第十一條規定，保留盈餘（或累積虧損）包含法定盈餘公積、特別盈餘公積及未分配盈餘（或待彌補虧損）等，於民國 102 年及 101 年 12 月 31 日其累積盈餘分別為 94,070 千元及 148,858 千元。

昇陽公司最近二個會計年度平均稅前淨利占年度決算之財務報告股本比率達百分之六以上，且最近一個會計年度之獲利能力較前一會計年度為佳，及最近一個會計年度決算無累積虧損，故其獲利能力符合上市審查準則第四條之規定。

三、昇陽公司依上市審查準則第十六條規定設算之獲利能力分析如下：

1. 條件檢測

單位：千元

條件	審查準則第 16 條	應調整減列金額	
		102 年	101 年
1	買賣他人完工個案或未完工程（指已投入營建成本占總營建成本達四〇%以上者）者。	46,677	20,134
2	買賣素地或成屋者。	58,082	75,500
3	取得原係合建方式契約相對人之土地或房屋，再予出售者。	—	—
4	銷售予關係人之房地者。	31,818	—
合 計		136,577	95,634

2. 扣除上述各項條件之獲利後是否仍符合上市規定之條件分析：

單位：千元

		102 年	101 年
稅前淨利	A	1,910,208	53,714
各條件小計	B	136,577	95,634
扣除三.1 後之稅前淨利	C=A-B	1,773,631	(41,920)
股本	D	3,523,143	1,231,543
比率	E= C/D	50.34%	(3.40)%
累積虧損		—	—

註：2. 依證券發行人財務報告編製準則第十一條規定，保留盈餘(或累積虧損)包含法定盈餘公積、特別盈餘公積及未分配盈餘(或待彌補虧損)等。考量昇陽公司 102 年度因合併子公司沖減保留盈餘及發放現金股利等因素後，昇陽公司尚無累積虧損之情事。

昇陽公司依上市審查準則第十六條規定設算之獲利能力後，仍符合上市規定。

四、依本會計師之意見，昇陽公司本次擬申請上櫃轉上市之獲利能力符合臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則第十六條之規定。

安侯建業聯合會計師事務所

簡 蒂 暖

會計師：

池 世 欽

民國一〇三年九月二十六日





## 二、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項

### (一)、董事會運作情形

本公司 102 年度及 103 年度截至公開說明書刊印日止，第七屆董事會共召開 3 次，第八屆共召開 15 次，總共召開 18 次，董事依各該在任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
第七屆董事會：					
董 事	昇陽建設企業(股)公司 代表人：簡伯殷	1	0	100.00%	法人董事 102.3.21 解任
董 事	麥寬成	3	0	100.00%	無
董 事	吳敏賢	3	0	100.00%	102.6.25 卸任
董 事	興陽投資(股)公司 代表人：麥修仁	1	0	100.00%	101.11.9 選任 102.3.20 改派
董 事	興陽投資(股)公司 代表人：簡伯殷	2	0	100.00%	102.3.20 派任
獨立董事	于俊明	3	0	100.00%	無
獨立董事	黃其光	1	2	33.33%	無
監 察 人	曾令雄	3	-	100.00%	無
監 察 人	許全隆	3	-	100.00%	無
監 察 人	麥修璋	2	-	100.00%	102.3.21 辭任
第八屆董事會：					
董 事 長	麥寬成	15	0	100.00%	102.6.25 選任
董 事	鼎陽投資(股)公司 代表人：簡伯殷	15	0	100.00%	102.6.25 選任
董 事	鼎陽投資(股)公司 代表人：吳敏賢	8	0	100.00%	102.6.25 選任 103.3.11 改派
董 事	鼎陽投資(股)公司 代表人：麥修璋	7	0	100.00%	103.3.11 派任
獨立董事	于俊明	15	0	100.00%	102.6.25 選任
獨立董事	黃其光	2	13	13.33%	102.6.25 選任
監 察 人	曾令雄	15	-	100.00%	102.6.25 選任
監 察 人	許全隆	15	-	100.00%	102.6.25 選任
監 察 人	麥修仁	11	-	100.00%	102.6.25 選任 103.6.10 辭任
監 察 人	吳淑媛	3	-	75.00%	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：

102 年 5 月 8 日第七屆第十九次董事會討論第八屆董事會獨立董事提名審查，依公開發行公司董事會議事辦法第 16 條規定，現任獨立董事于俊明因本身為獨立董事候選人，故予以迴避，不加入討論及表決，且不代理其他董事行使表決權。

102 年 12 月 27 日第八屆第六次董事會討論參與新北市板橋區北門街商業區都市更新案(公辦都更)為共同出資人案，該案依公開發行公司董事會議事辦法第 16 條規定，現任董事麥寬成因與本案具利害關係，請予以迴避，不加入討論及表決，且不代理其他董事行使表決權。並由主席指定該議案代理主持人

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.本公司 102 年度及 103 年度截至公開說明書刊印日止，第七屆董事會共召開 3 次，第八屆共召開 15 次，總共召開 18 次，監察人依各該在任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
第七屆董事會：				
監察人	曾令雄	3	100.00%	無
監察人	許全隆	3	100.00%	無
監察人	麥修璋	2	100.00%	102.3.21 辭任
第八屆董事會：				
監察人	曾令雄	15	100.00%	無
監察人	許全隆	15	100.00%	無
監察人	麥修仁	11	100.00%	102.6.25 選任 103.6.10 辭任
監察人	吳淑媛	3	75.00%	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
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二)公司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之情形</p> <p>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>本公司已建立發言人制度處理股東建議或糾紛等事宜。</p> <p>本公司依股務代理機構提供之股東名冊定期掌握主要股東及主要股東之最終控制者名單。</p> <p>本公司已制定「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」等書面具體財務作業辦法，用以規範關係企業間之往來事項，並經董事會通過。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一)公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二)定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>本公司已設置二席獨立董事。</p> <p>本公司會定期評估會計師之獨立性。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司已依規定設置發言人制度，作為與利害關係人之溝通管道。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二)公司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)</p>	<p>本公司透過公司網站，揭露相關訊息，並已依規定建立相關連結至「公開資訊觀測站」。</p> <p>公司已依規定設置發言人制度，並將相關應公開資訊揭露於「公開資訊觀測站」。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司設有薪資報酬委員會，請參閱本公開說明書第132頁說明。</p>	<p>尚未設置提名或其他各類功能性委員會等功能委員會。</p>

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
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：</p> <p>本公司經103年4月28日董事會通過訂定公司治理實務守則，並按照「上市上櫃公司治理實務守則」之規範辦理。</p>		

七、其他有助於了解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、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102年及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	年度	主辦單位	課程名稱	時數
董 事 長	簡伯殷	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應反避稅法令解析班	3
		103	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	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應反避稅法令解析班	3
		103	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	吳敏賢	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應反避稅法令解析班	3
		103	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	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應反避稅法令解析班	3
		103	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	102	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事、監察人之刑事法律風險與因應-從重大企業弊案談起	3
		103	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	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應反避稅法令解析班	3
		103	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	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應反避稅法令解析班	3
		103	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	103	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

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
	(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』。	
八、如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之結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：無此情形。		

(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 相關料系之公 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，102 年度及 103 年度截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會第一屆共開會 1 次，第二屆共開會 2 次，總共開會 3 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	3	0	100%	102.6.25 屆期連任
委員	黃其光	3	0	100%	102.6.25 屆期連任
委員	莊孟翰	3	0	100%	102.6.25 屆期連任
<p>其他應記載事項：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					

(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
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</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>2.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>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>無重大差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司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之情形。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>1.推出全國第一棟高性能住宅『南港如陽Living』，引進日本獨特的SI工法技術，採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計。</p> <p>2.辦公室及辦公環境推行並持續宣導節能減碳之政策。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二)公司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之情形。</p> <p>(三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五)公司與供應商合作，共同致力提</p>	<p>1.公司依照勞基法，保障員工合法權益。</p> <p>2.成立職工福利委員會、實施退休金制度、規劃員工各項福利措施，重視勞工關係，提供平等就業機會。</p> <p>3.與廠商及客戶溝通管道暢通，執行情形良好。</p> <p>4.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>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
<p>升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>		
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</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，並自103年起自發性地每年一度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>無重大差異。</p>
<p>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：</p>	<p>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，尚無重大差異。</p>	
<p>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）：</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	
<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>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

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>1.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，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。</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>尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四)公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>1.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。</p> <p>2.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>3.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。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>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。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二)公司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放置公司網站等)。</p>	<p>本公司已架設網站，並設有外部信箱，資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通。</p> <p>本公司確保以完整、允當、正確、即時且可理解方式向主管機關或對公眾揭露資訊，可參考公開資訊觀測站及本公司網站。</p>	<p>無重大差異。</p>

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
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，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（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：無。		

(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)、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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

103年11月25日

職 稱	姓 名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董 事 長	簡伯殷	96年12月27日	102年3月21日	本公司合併昇陽建設企業股份有限公司後董事會改選。改選後仍擔任本公司總經理。
會計主管 財務主管	葉玉娟	97年8月25日	102年3月21日	本公司合併昇陽建設企業股份有限公司後組織人事調整。
內部稽核 主 管	陳世慧	96年3月5日	102年3月21日	本公司合併昇陽建設企業股份有限公司後組織人事調整。
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。遺缺由葉玉娟協理接任。

(九)、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(102年)及截至公開說明書刊印日止經理人參與公司治理有關之進修與訓練：

103年11月25日

職 稱	姓 名	年 度	主 辦 單 位	課 程 名 稱	時 數
總 經 理	簡伯殷	102	財團法人中華工商研究院	以公司治理因應 反避稅法令解析 班	3
副 總 經 理	魏岱霖				
副 總 經 理	謝志長				
財 務 處 協 理	葉玉娟	103	社團法人中華公司 治理協會	從公司治理看關 係人交易	3
總管理處協理	麥修璋				

## 陸、重要決議、公司章程及相關法規

### 一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文

- (一)、本公司 103 年 6 月 11 日董事會議事錄，請參閱本公開說明書第 139 頁。
- (二)、公司章程：請參閱本公開說明書第 140~143 頁。
- (三)、公司章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書第 144~145 頁。
- (四)、虧損撥補表：請參閱本公開說明書第 146 頁。

### 二、未來股利發放政策

依本公司公司章程第 20 條規定如下：

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，不高於百分之十；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。

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。

### 三、未來辦理增資計劃，及其對獲利能力稀釋作用之影響事項

本公司近期無辦理增資計畫，故無對獲利能力稀釋作用之影響事項。

昇陽建設股份有限公司  
第八屆第十二次董事會事錄(摘錄)



時間： 103年6月11日(星期三)下午14時20分正

地點： 台北市忠孝東路四段289號12樓

主席： 麥寬成董事



紀錄： 陳世慧



出席董事： 麥寬成董事、簡伯殷董事、麥修璋董事、黃其光董事、于俊明董事

列席監察人： 曾令雄監察人、許全隆監察人、吳淑媛監察人

一、宣佈開會：出席董事已達法定數額，主席依法宣佈開會。

二、主席致詞：(略)

三、承認事項：(略)

四、報告事項：(略)

### 五、討論事項

#### 第一案

案由： 擬向臺灣證券交易所股份有限公司申請股票上市，提請 討論。  
(總管理處提)

說明： 為配合本公司長期業務發展需要，擬請董事會決議本公司得向臺灣證券交易所股份有限公司申請股票上市，並授權董事長全權處理上市申請及經核准後之上市相關事宜。

決議： 經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。

第二案～第四案：(略)

六、臨時動議：無。

七、散會

# 昇陽建設企業股份有限公司

## 公司章程

### 第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為昇陽建設企業股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

01. F401010國際貿易業
02. H701010住宅及大樓開發租售業
03. H701020工業廠房開發租售業
04. H701040特定專業區開發業
05. H701050投資興建公共建設業
06. H701060新市鎮、新社區開發業
07. H701070區段徵收及市地重劃代辦業
08. H701080都市更新重建業
09. H701090都市更新整建維護業
10. H703090不動產買賣業
11. H703100不動產租賃業
12. H703110老人住宅業
13. I102010投資顧問業
14. J901020一般旅館業
15. ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

第三條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第三條之一：本公司限因業務需要得對外保證。

第四條：本公司轉投資總額，不受公司法第十三條規定「不得超過本公司實收股本百分之四十」之限制，並授權董事會執行。

### 第二章 股 份

第五條：本公司額定資本總額為新台幣伍拾億元整，分為伍億股，每股新台幣壹拾元，其中未發行之股份，授權董事會分次發行。其中壹仟伍佰萬股保留供認股權憑證，附認股權特別股或附認股權公司債行使認股權使用。

第六條：(刪除)

第七條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，經依法簽證後發行之。本公司發行之股份得免印製股票，或就發行總數合併印製股票。依前項規定發行之股票，其合併印製股票之保管或免印製股票之股份登錄，應洽證券集中保管事業機構辦理，亦得依證券集中保管機構之請求，合併換發大面額證券。

第八條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或本公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止股票過戶。

第八條之一：本公司股務處理依主管機關所頒布之「公開發行公司股務處理準則」及有關法令規定辦理。

### 第三章 股東會

第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之。臨時會於必要時依法召集之。

第十條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書委託載明授權範圍委託代理人出席。股東委託出席之辦法，除依公司法第一七七條之規定外，悉依主管機關頒布之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十一條：股東每股有一表決權；但有公司法第一百七十九條規定之情事者無表決權。

第十二條：股東會之決議，除相關法令另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東親自或代理出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十三條：本公司股東僅為法人股東一人時，本公司股東會職權由董事會行使，不適用本章程有關股東會之規定。

第十三條之一：股東會由董事會召集，以董事長為主席，遇董事長缺席時，由董事長指定董事一人代理，未指定時，由董事推一人代理；由董事會以外之其他召集權人召集，主席由該召集權人擔任，召集權人有二人以上時應互推一人擔任。

第十三條之二：股東會之決議事項，應做成議事錄，由股東會主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東，於公司存續期間應永久保存，本公司議事錄之分發，得以公告方式為之。

### 第四章 董事及監察人

第十四條：本公司設董事五至七人，監察人三人，任期三年，由股東會就有行為能力之人中選任，連選得連任。本公司全體董事及監察人合計持股比例，依證券管理機關規定辦理之。

第十四條之一：董事或監察人任期屆滿而不及改選時，得延長其任期至改選董事、監察人就任時為止。

第十四條之二：配合證交法第一百八十三條之規定，本公司上述董事名額中，獨立董事人數二人，採候選人提名制度，由股東就獨立董事候選人名單中選任之，提名方式依公司法第一百九十二條之一規定辦理。

第十五條：董事會由董事組織之，由三分之二以上之董事出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，董事長對外代表本公司。

第十五條之一：董事缺額達三分之一或監察人全體解任時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之，其任期以補足原任之期限為限。

第十六條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十六條之一：董事會之決議，除公司法另有規定外，應有過半數董事之出席，出席董事過半數之同意行之。

第十六條之二：本公司董事得聘為顧問若兼任本公司其他職務，其擔任本公司顧問或職務報酬之支給，依據本公司內部管理辦法辦理。

第十六條之三：全體董事及監察人之車馬費，授權董事會訂定給付標準給付之。

第十六條之四：董事會開會時，董事應親自出席，如因故未能親自出席時，得委託其他董事代理出席。如委託其他董事代理出席，應於每次出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席，但代理人以受一人之委託為限。董事居住國外者，得以書面委託居住國內之其他股東，經常代理出席董事會，但應向主管機關申請登記，變更時亦同。

第十六條之五：本公司董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人。但有緊急情事時，得隨時召集之。本公司董事會之召集得以書面、電子郵件或傳真方式通知各董事及監察人。

第十七條：全體董事及監察人之報酬，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。

第十七條之一：本公司得由有表決權股東提供下屆董事及監察人推薦名單，作為選任董事及監察人之參考。

第十七條之二：本公司得為全體董事及監察人於任期內，就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。

## 第五章 經理人

第十八條：本公司得設經理人若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第廿九條規定辦理。



## 第六章 會計

第十九條：本公司應於每會計年度終了，董事會應編造下列表冊，於股東常會開三十日前交監察人查核，提交股東常會請求承認，並依法呈報主管機關核備。

(一)營業報告書 (二)財務報表 (三)盈餘分派或虧損彌補之議案。

第二十條：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，不高於百分之十；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。

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。

## 第七章 附則

第二十一條：本章程未盡事宜悉依照公司法及相關法令之規定辦理。

第二十二條：本章程訂立於民國八十一年十二月二十二日

第一次修訂於民國八十九年十一月六日

第二次修訂於民國八十九年十二月六日

第三次修訂於民國九十一年三月二十八日

第四次修訂於民國九十一年六月三日

第五次修訂於民國九十二年三月三十一日

第六次修訂於民國九十三年六月三十日

第七次修訂於民國九十四年五月三十一日

第八次修訂於民國九十五年六月二十八日

第九次修訂於民國九十六年六月十五日

第十次修訂於民國九十八年六月十六日

第十一次修訂於民國九十九年六月十五日

第十二次修訂於民國一〇〇年六月十五日

第十三次修訂於民國一〇一年六月十五日

第十四次修訂於民國一〇一年十一月九日

第十五次修訂於民國一〇二年六月二十五日

第十六次修訂於民國一〇三年六月十一日

**昇陽建設企業股份有限公司**  
**公司章程修正條文對照表**

	擬修正條文	現行條文	修正事由
第二條	<p>本公司所營事業如左：</p> <p>01. F401010國際貿易業 02. H701010住宅及大樓開發租售業 03. H701020工業廠房開發租售業 04. H701040特定專業區開發業 05. H701050投資興建公共建設業 06. H701060新市鎮、新社區開發業 07. H701070區段徵收及市地重劃代辦業 08. H701080都市更新重建業 09. H701090都市更新整建維護業 10. H703090不動產買賣業 11. H703100不動產租賃業 12. H703110老人住宅業 13. I102010投資顧問業 14. J901020一般旅館業 15. ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務</p>	<p>本公司所營事業如左：</p> <p>01. F401010國際貿易業 02. H701010住宅及大樓開發租售業 03. H701020工業廠房開發租售業 04. H701040特定專業區開發業 05. H701050投資興建公共建設業 06. H701060新市鎮、新社區開發業 07. H701070區段徵收及市地重劃代辦業 08. H701080都市更新重建業 09. H701090都市更新整建維護業 10. H703090不動產買賣業 11. H703100不動產租賃業 12. H703110老人住宅業 13. I102010投資顧問業 14. ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務</p>	<p>配合公司業務發展需要，增加營業項目。</p>
第廿條	<p>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，不高於百分之十；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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>明確規範本公司盈餘分配有關員工紅利之範圍。</p>

	擬修正條文	現行條文	修正事由
第廿二條	<p>本章程訂立於民國八十一年十二月二十二日</p> <p>第一次修訂於民國八十九年十一月六日</p> <p>第二次修訂於民國八十九年十二月六日</p> <p>第三次修訂於民國九十一年三月二十八日</p> <p>第四次修訂於民國九十一年六月三日</p> <p>第五次修訂於民國九十二年三月三十一日</p> <p>第六次修訂於民國九十三年六月三十日</p> <p>第七次修訂於民國九十四年五月三十一日</p> <p>第八次修訂於民國九十五年六月二十八日</p> <p>第九次修訂於民國九十六年六月十五日</p> <p>第十次修訂於民國九十八年六月十六日</p> <p>第十一次修訂於民國九十九年六月十五日</p> <p>第十二次修訂於民國一〇〇年六月十五日</p> <p>第十三次修訂於民國一〇一年六月十五日</p> <p>第十四次修訂於民國一〇一年十一月九日</p> <p>第十五次修訂於民國一〇二年六月二十五日</p> <p>第十六次修訂於民國一〇三年六月十一日</p>	<p>本章程訂立於民國八十一年十二月二十二日</p> <p>第一次修訂於民國八十九年十一月六日</p> <p>第二次修訂於民國八十九年十二月六日</p> <p>第三次修訂於民國九十一年三月二十八日</p> <p>第四次修訂於民國九十一年六月三日</p> <p>第五次修訂於民國九十二年三月三十一日</p> <p>第六次修訂於民國九十三年六月三十日</p> <p>第七次修訂於民國九十四年五月三十一日</p> <p>第八次修訂於民國九十五年六月二十八日</p> <p>第九次修訂於民國九十六年六月十五日</p> <p>第十次修訂於民國九十八年六月十六日</p> <p>第十一次修訂於民國九十九年六月十五日</p> <p>第十二次修訂於民國一〇〇年六月十五日</p> <p>第十三次修訂於民國一〇一年六月十五日</p> <p>第十四次修訂於民國一〇一年十一月九日</p> <p>第十五次修訂於民國一〇二年六月二十五日</p>	<p>增列「第十六次修訂於民國一〇三年六月十一日」。</p>




單位：新臺幣元

項目	金額
<b>來源項目：</b>	
本年度期初未分配盈餘 - 我國財務會計準則(註 1)	\$89,626,494
102 年 1 月 1 日 國際財務報導準則轉換調整	0
102 年期初未分配盈餘 - 國際財務報導準則	89,626,494
102 年 3 月 21 日 反向併購影響調整(註 2)	(2,068,507,898)
調整後可供分配盈餘	(1,978,881,404)
本年度稅後淨利	1,725,228,186
<b>本年度期末待彌補虧損</b>	<b>(\$253,653,218)</b>
<p>註 1：「本年度期初未分配盈餘」為 102 年股東常會通過之盈餘分配表上「期末未分配盈餘」金額。</p> <p>註 2：「反向併購影響調整」係原昇陽建設(合併案之法律上消滅公司)102 年期初未分配盈餘 114,334,892 元，減除原昇陽建設 101 年度之盈餘分配 436,969,172 元(含提列法定盈餘公積 47,569,172 元及發放現金股利 389,400,000 元)，加計原昇陽建設截至合併基準日止之採用國際財務報導準則累計轉換調整數(1,256,322,724)元，及減除原昇陽開發(本公司更名前名稱，合併案之法律上存續公司)102 年期初未分配盈餘 89,626,494 元，暨依國際財務報導準則規定調整會計上存續公司之股東權益影響數(399,924,400)元。</p>	

董事長：

經理人：

會計主管：

註：有關本公司 102 年合併案之會計處理原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。惟本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，並採帳面價值法之會計處理，爰重編本公司民國 102 年度個體財務報告重編後 102 年度期末待彌補虧損為(\$393,421,418)元。前述重編之差異調整，其中\$82,074,336 元於 103 年度轉回列入 103 年度之本期損益，餘嗣待售房地及在建工程完工出售後陸續迴轉。

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6月11日

本公司民國102年4月1日至103年3月31日之內部控制制度，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之達成，提供合理之確保。
- 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之確保；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制，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」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，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制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行之有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國103年3月31日之內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，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之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、為申請上市之需要，本公司依據「台灣證券交易所股份有限公司審查有價證券上市作業程序」第六條之規定，委託會計師專案審查上開期間與財務報導之可靠性及與保障資產安全(使資產不致在未經授權之情況下取得、使用或處分)有關之內部控制制度，如前項所述，其設計及執行係屬有效，並無影響財務資訊之記錄、處理、彙總及報告可靠性之重大缺失，亦無影響保障資產安全，使資產在未經授權之情況下運行取得、使用或處分之重大缺失。
- 七、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。
- 八、本聲明書業經本公司民國103年6月11日董事會通過，出席董事5人中，無人持反對意見，全數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





## 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：簡壽暉

會計師：郭世欽



中華民國 103 年 6 月 25 日

## 承 諾 書

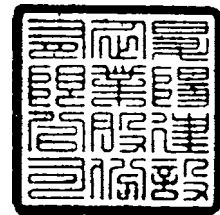
茲承諾本公司與下列集團企業間並無財務、業務往來之情事，倘日後有往來時必無非常規交易之情事。

特此承諾

集團企業名稱：

上陽建設股份有限公司  
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  
鼎陽建設股份有限公司  
精極科技股份有限公司

立書人：昇陽建設企業股份有限公司



負責人：麥寬成



日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

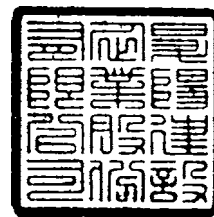
本公司與下列集團企業間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

集團企業名稱：

新東陽營造股份有限公司  
昇陽國際置地股份有限公司  
昇陽置地股份有限公司  
昇陽行銷股份有限公司  
新東陽房屋仲介股份有限公司  
實陽建設股份有限公司  
昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司  
昇陽保全股份有限公司  
MASQUE ENTERPRISES LIMITED  
Great Harbor Limited  
成都漢飛房地產開發有限公司  
成都盛陽房地產開發有限公司

立書人：昇陽建設企業股份有限公司



負責人：麥寬成



日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

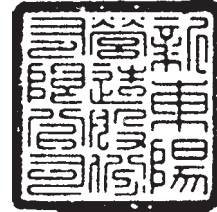


## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：新東陽營造股份有限公司



負責人：曾令雄



日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：昇陽國際置地股份有限公司



負責人：簡伯殷



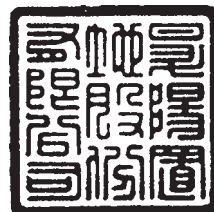
日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：昇陽置地股份有限公司



負責人：簡伯殷



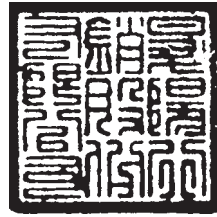
日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：昇陽行銷股份有限公司



負責人：劉清富



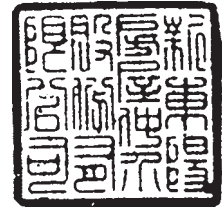
日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：新東陽房屋仲介股份有限公司



負責人：麥寬成



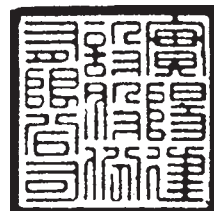
日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：實陽建設股份有限公司



負責人：謝國土



日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司



負責人：蕭榮濱



日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：昇陽保全股份有限公司



負責人：蕭榮濱



日 期：中華民國 103 年 6 月 30 日



# 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：MASQUE ENTERPRISES LIMITED

*For and on behalf of*  
MASQUE ENTERPRISES LIMITED

負責人：麥修璋



.....  
*Authorized Signature(s)*

日 期：2014年6月30日

## 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：Great Harbor Limited

負責人：麥修璋

*For and on behalf of*  
**Great Harbor Limited**



.....  
*Authorized Signature(s)*

日 期：2014年6月30日

# 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：成都盛陽房地產開發有限公司

負責人：林錦雲



二零一四年五月一十九日

# 聲 明 書

本公司與昇陽建設企業股份有限公司間之財務、業務往來，並無非常規交易情事。

特此聲明

立書人：成都漢飛房地產開發有限公司

負責人：林錦雲



二零一四年五月一十九日

遠東聯合法律事務所  
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING  
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1  
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811  
FAX : (02)2321-4414  
E-mail: charles@felo.com.tw

律師法律意見書

昇陽建設企業股份有限公司本次為申請股票上市，向臺灣證券交易所股份有限公司提出申請上市。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「臺灣證券交易所股份有限公司審查有價證券上市作業程序」、「臺灣證券交易所股份有限公司初次申請有價證券上市用之公開說明書應行記載事項準則」之規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，昇陽建設企業股份有限公司本次向臺灣證券交易所股份有限公司提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響股票上市之情事。

此 致

昇陽建設企業股份有限公司

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中華民國一〇三年六月二十五日

## 誠信聲明書

本公司及本公司相關人員輔導並承諾承銷昇陽建設企業股份有限公司申請有價證券上市案，絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願依 貴公司及相關規定處理，絕無異議。

特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

主辦證券承銷商：元富證券股份有限公司

董事長：陳俊宏



中華民國一〇三年六月三十日

## 誠信聲明書

本公司及本公司相關人員輔導並承諾承銷昇陽建設企業股份有限公司申請有價證券上市案，絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願依 貴公司及相關規定處理，絕無異議。

特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

協辦證券承銷商：第一金證券股份有限公司



負責人：劉德勳



中華民國一〇三年六月三十日



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

誠 信 聲 明 書

本會計師承辦昇陽建設企業股份有限公司申請有價證券上市案，絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願負法律之責任。

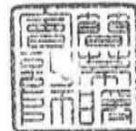
特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

聲明人：安侯建業聯合會計師事務所

會計師：簡蒂暖



會計師：池世欽



中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 三 十 日



遠東聯合法律事務所  
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING  
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1  
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811  
FAX : (02)2321-4414  
E-mail: charles@felo.com.tw

聲 明 書

本律師承辦昇陽建設企業股份有限公司申請有價證券上市案，絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願負法律之責任。

特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 二 十 五 日

## 誠信聲明書

本律師承辦昇陽建設企業股份有限公司申請有價證券上市案，絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間將切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願負法律之責任。

特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

普華商務法律事務所  
律師：蔡朝安



中華民國一〇三年六月二十五日

## 誠 信 聲 明 書

本公司、本公司之董事及監察人、以及與本公司申請上市案有關之經理人、受僱人，於本公司申請上市案審查期間將切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願依 貴公司及相關規定處理，絕無異議。

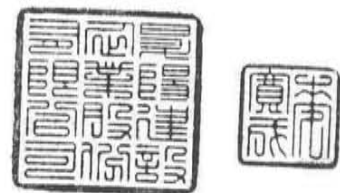
特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

申請人：昇陽建設企業股份有限公司

負責人：麥寬成



中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 三 十 日

## 誠 信 聲 明 書

本公司、本公司之董事及監察人、以及與本公司申請上市案有關之經理人、受僱人，於本公司申請上市案審查期間將切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願依 貴公司及相關規定處理，絕無異議。

特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

董 事：麥寬成



董 事：鼎陽投資股份有限公司



代表人：簡伯殷



代表人：麥修璋



獨立董事：黃其光



獨立董事：于俊明



監 察 人：曾令雄



監 察 人：許全隆



監 察 人：吳淑媛



中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 三 十 日

## 誠 信 聲 明 書

本公司、本公司之董事及監察人、以及與本公司申請上市案有關之經理人、受僱人，於本公司申請上市案審查期間將切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接行賄及收賄之行為，如有違反上開情事者，願依 貴公司及相關規定處理，絕無異議。

特此聲明

此致

臺灣證券交易所股份有限公司

經理人及受僱人：簡伯殷



魏岱霖



謝志長



蕭榮濱



麥修璋



葉玉娟



蘇春燕



中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 三 十 日

## 承 諾 書

昇陽建設企業股份有限公司申請股票上市案，為加強公司治理，本公司承諾若奉核准上市，應於最近一次股東會就昇陽建設企業股份有限公司監察人曾令雄之席次進行改選，新選任之監察人資格條件應符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 2 條及第 3 條之規定。如有延誤，願依 貴公司相關規定處理。

此 致

臺灣證券交易所股份有限公司

承諾人：昇陽建設企業股份有限公司

負責人：麥寬成



中 華 民 國 1 0 3 年 6 月 3 0 日

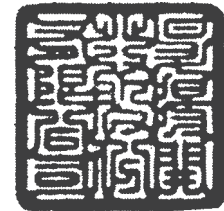
## 聲 明 書

本公司民國一〇一年度（自民國一〇一年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財務會計準則公報第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：昇陽開發股份有限公司

董 事 長：簡伯殷



日 期：民國一〇二年一月二十九日



## 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

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)董事會 公鑒：

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司民國一〇一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨截至該日止之民國一〇一年度之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表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財務報表表示意見。



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表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表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表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。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表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司民國一〇一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨截至該日止之民國一〇一年度之合併經營成果與合併現金流量。

如財務報表附註一所述，昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)與昇陽建設公司為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，提升經營績效與競爭力，經雙方達成合意協議合併案，於民國一〇一年十一月九日經合併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。

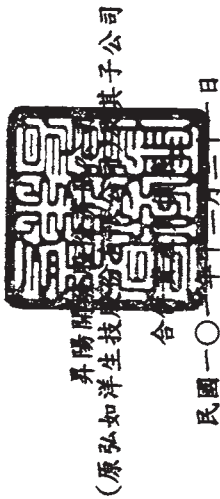
安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡 蓉 暉   
陳 泉 哲 

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1000011652號  
民國一〇二年一月二十九日





(原弘如洋生技) 昇陽附屬公司  
昇陽附屬公司

民國一〇一〇年六月三十日

單位：新台幣千元

	金額	%	負債及股東權益	金額	%
1100 流動資產：			流動負債：		
1310 現金及約當現金(附註四(一))	\$ 318,247	15	2100 短期借款(附註四(九)、(十五)、六及七)	\$ 314,109	14
1120 公平價值變動列入損益之金融資產—流動(附註四(二))	40,067	2	應付票據	92	-
1140 應收票據淨額	2	-	應付帳款	83,806	4
1190 其他金融資產—流動(附註六及七)	38,898	2	應付帳款—關係人(附註五)	56,564	3
1221 待售房地(附註四(三)、六及七)	20,274	1	預收房地款(附註四(十)及七)	18,193	1
1223 營建用地(附註四(四)、六及七)	699,166	33	其他流動負債(附註四(十一)、(十二)及五)	16,629	-
1224 在建房地(附註四(五)、五、六及七)	246,938	12	負債合計	489,393	22
1268 其他預付款(附註四(六))	235,920	11			
1298 其他流動資產—其他	63,054	3			
	12,139	-	股東權益(附註四(十三)及(十四))：		
	1,674,705	79	普通股股本	1,231,543	58
1421 基金及長期投資：	9,950	-	資本公積—發行溢價	269,120	13
採權益法之長期股權投資(附註四(七))			保留盈餘：		
固定資產：			保留盈餘：		
成			法定盈餘公積	53,900	3
1551 運輸設備	910	-	未提撥保留盈餘	94,958	4
1561 辦公設備	473	-	股東權益合計	1,649,521	78
1621 出租資產—土地	13,658	1			
1622 出租資產—房屋	1,427	-			
	16,468	1			
15X9 減：累計折舊	854	-			
	15,614	1			
1782 無形資產(附註四(八)及六)：	435,708	20			
土地使用權					
其他資產：					
1820 存出保證金	358	-			
1830 遞延費用	227	-			
1860 遞延所得稅資產—非流動(附註四(十二))	2,352	-			
	2,937	-			
資產總計	\$ 2,138,914	100	重大承諾事項及或有事項(附註七)		
			負債及股東權益總計	\$ 2,138,914	100



董事長：



經理人：

附合併財務報表附註)



會計主管：

昇陽開泰股份有限公司  
(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司



民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	金 額	%
4000 營業收入:		
4110 銷貨收入	\$ 1,176	-
4511 營建收入	465,608	100
4170 減:銷貨退回	25	-
4190 銷貨折讓	455	-
營業收入淨額	<u>466,304</u>	<u>100</u>
5000 營業成本:		
5110 銷貨成本	1,060	-
5510 營建成本(附註五)	<u>360,516</u>	<u>77</u>
	<u>361,576</u>	<u>77</u>
5910 營業毛利	<u>104,728</u>	<u>23</u>
6000 營業費用(附註四(十三)及五):		
6100 推銷費用	10,357	2
6200 管理及總務費用	<u>40,802</u>	<u>9</u>
	<u>51,159</u>	<u>11</u>
6900 營業淨利	<u>53,569</u>	<u>12</u>
7000 營業外收入及利益:		
7110 利息收入	1,530	-
7160 兌換利益	4,012	1
7310 金融資產評價利益(附註四(二)及(十五))	401	-
7480 什項收入(附註五)	<u>724</u>	<u>-</u>
	<u>6,667</u>	<u>1</u>
7500 營業外費用及損失:		
7510 利息費用	6,375	1
7520 採權益法認列之投資損失(附註四(七))	50	-
7880 什項支出	<u>97</u>	<u>-</u>
	<u>6,522</u>	<u>1</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	53,714	12
8110 所得稅費用(附註四(十二))	394	-
合併總損益	<u>\$ 53,320</u>	<u>12</u>
歸屬于:		
9601 合併淨利	\$ 53,320	12
9602 少數股權淨利	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 53,320</u>	<u>12</u>
	稅 前	稅 後
9750 基本每股盈餘(元)(附註四(十四))	<u>\$ 0.48</u>	<u>0.48</u>
9850 稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.48</u>	<u>0.48</u>

董事長:



(請詳閱後附會計師事務所報表附註)

經理人:



會計主管:



  
 昇陽開發股份有限公司  
 (原弘如洋生技術股份有限公司) 及其子公司  
 合併資產負債表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘		合 計
			法定盈 餘公積	未 提 撥 保留盈餘	
民國一〇一年一月一日期初餘額	\$ 831,543	115,800	41,435	152,626	1,141,404
現金增資	400,000	153,320	-	-	553,320
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	12,465	(12,465)	-
股東紅利—現金	-	-	-	(98,523)	(98,523)
民國一〇一年度合併總損益	-	-	-	53,320	53,320
民國一〇一年十二月三十一日餘額	\$ <u>1,231,543</u>	<u>269,120</u>	<u>53,900</u>	<u>94,958</u>	<u>1,649,521</u>

董事長：



(請詳閱後附合併財務報表附註)

經理人：



會計主管：



昇陽開發股份有限公司  
(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司

合併現金流量表

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

<b>營業活動之現金流量：</b>	
合併總損益	\$ 53,320
調整項目：	
折舊費用	289
攤銷費用	9,109
股份基礎給付酬勞成本	1,320
權益法認列之投資損失	50
處分及報廢閒置資產損失(帳列什項支出)	3
金融資產評價利益	(401)
<b>營業資產及負債之淨變動：</b>	
營業資產之淨變動：	
公平價值變動列入損益之金融資產增加	(36,793)
應收票據減少	1,223
應收帳款增加	(37,669)
其他金融資產減少	39,624
存貨增加	(410)
其他預付款增加	(63,054)
其他流動資產增加	(5,452)
遞延所得稅資產增加	(2,352)
營業負債之淨變動：	
應付票據增加	85
應付帳款增加	62,726
應付帳款—關係人增加	56,564
預收房地款減少	(58,694)
其他流動負債減少	(3,405)
營業活動之淨現金流入	<u>16,083</u>
<b>投資活動之現金流量：</b>	
增加採權益法之長期股權投資	(10,000)
購置固定資產	(910)
存出保證金減少	64
投資活動之淨現金流出	<u>(10,846)</u>
<b>融資活動之現金流量：</b>	
短期借款減少	(248,285)
發放現金股利	(98,523)
現金增資	552,000
融資活動之淨現金流入	<u>205,192</u>
本期現金及約當現金淨增加數	210,429
期初現金及約當現金餘額	107,818
期末現金及約當現金餘額	\$ <u>318,247</u>
<b>現金流量資訊之補充揭露：</b>	
本期支付利息(不含資本化利息)	\$ 6,065
本期支付所得稅	\$ 3,029

董事長：



(請詳閱後附會計師事務所報表附註)

經理人：



會計主管：



**昇陽開發股份有限公司**  
**(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司**  
**合併財務報表附註**

民國一〇一年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革及業務範圍**

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司；以下稱本公司)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，並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。自民國九十七年度起增加住宅及大樓開發租售業及不動產買賣等業務項目。另於民國一〇〇年六月十五日經股東常會決議由弘如洋生技股份有限公司更名為昇陽開發股份有限公司，並於同月二十四日奉經濟部核准在案。

本公司與昇陽建設公司為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，經雙方達成合意協議合併案，於民國一〇一年十一月九日經合併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。合併雙方依「企業併購法」進行合併，合併約載之換股比例為每1.7股本公司普通股換發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。合併後本公司為存續公司，昇陽建設為消滅公司，合併生效後存續公司名稱更改為「昇陽建設企業股份有限公司」，並透過集團資源整合，提升經營績效與競爭力。

於民國一〇一年十二月三十一日，本公司員工人數均為16人。

**二、重要會計政策之彙總說明**

合併公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及我國一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

**(一)合併財務報表之編製基礎**

合併財務報表之編製主體包括本公司及本公司對其具有控制能力之子公司。若於年度中取得被投資公司之控制能力，則自該日起將被投資公司之收益與費損編入合併財務報表中；反之於喪失對子公司之控制能力之日起，終止將子公司收益及費損編入合併財務報表。合併公司間之重大交易均已沖銷。合併公司民國一〇一年度之合併概況說明如下：

<u>投資公司名稱</u>	<u>子公司名稱</u>	<u>業務性質</u>	<u>本公司直接或間接持股百分比</u>		<u>說明</u>
			<u>101.12.31</u>		
本公司	昇陽置地股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	100.00 %		本公司直接持股超過50%之被投資公司
本公司	昇陽國際置地股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	100.00 %		本公司直接持股超過50%之被投資公司

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

### 2. 子公司本期增減變動情形：

於民國一〇一年十月間，本公司為提高參與政府設定地上權標案之彈性，投資設立100%之子公司昇陽置地(股)公司及昇陽國際置地(股)公司。

3. 未列入本期關係企業合併財務報表之從屬公司相關資料：無。
4. 從屬公司會計年度起訖日與控制公司不同：無。
5. 從屬公司之會計政策與控制公司不同：無。
6. 國外從屬公司營業之特殊風險：無。
7. 各關係企業盈餘分配法令或契約限制：無。
8. 合併借(貸)項攤銷之方法及期限：無。
9. 其他重要事項或有助於關係企業合併財務報表允當表達之說明事項：無。

### (二) 會計估計

合併公司於編製財務報表時，業已依規定對財務報表所列資產、負債、收益、費損及或有事項，採用必要之假設及估計加以衡量、評估與揭露，惟該等估計與實際結果可能存有差異。

### (三) 外幣交易

合併公司以新台幣記帳。非衍生性商品之外幣交易依交易日之即期匯率入帳；資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，依當日之即期匯率換算，產生之兌換差額列為當期損益。外幣非貨幣性資產或負債按交易日之歷史匯率衡量；但以公平價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債，則按資產負債表日即期匯率換算，如屬公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額亦認列為當期損益；如屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額亦認列為股東權益調整項目。

### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

用途未受限制之現金或銀行存款，為交易目的而持有或短期持有且預期於資產負債表日後十二個月內變現之資產，列為流動資產；非屬流動資產者列為非流動資產。

負債預期於資產負債表日後十二個月內清償者列為流動負債；非屬流動負債者列為非流動負債。

合併公司營建部門係以營業週期(通常長於一年)作為劃分流動及非流動之標準。

### (五) 資產減損

合併公司於資產負債表日就有減損跡象之資產，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

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價值之部分，認列減損損失。

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

### (六)約當現金

合併公司所稱約當現金，係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

### (七)公平價值變動列入損益之金融資產

合併公司取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，及所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產。原始認列時，係以公平價值衡量，交易成本列為當期費用；續後評價以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

### (八)應收票據及帳款、其他應收款

應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係屬非因營業而產生之其他應收款及票據。

各應收款項之減損金額為其帳面價值與估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。金融資產之帳面價值係藉由備抵帳戶調降之，減損金額應列為當期損益。於決定減損金額時，預期未來現金流量之估計係包括擔保品及相關保險之可回收金額。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，但該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。迴轉之金額應認列為當期損益。

### (九)營建會計及收入認列

合併公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除委託他人建屋預售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

- (1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- (2)預售契約總額已達估計工程總成本。
- (3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- (4)應收契約款之收現性可合理估計。
- (5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- (6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」，投入各項工程之成本及其營建土地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列記「遞延推銷費用」。採全部完工法時，於完工交屋年度，「待售房地」、「預收房地款」與「遞延推銷費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量。淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。成本與市價之比較係採分類比較法。

出售尚未完全開發之素地時，依民國九十七年六月十三日(97)基秘字第191號函釋，土地開發或處分若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則應將土地處分之收入列為營業收入，否則應列為營業外收入。

### (十)採權益法之長期股權投資

合併公司持有被投資公司有表決權股份比例達20%以上，或未達20%但具有重大影響力者採權益法評價。

合併公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

### (十一)固定資產、出租資產及其折舊

固定資產以取得成本為列帳基礎。有關重大增添、改良及更新作為資本支出；經常性之修理及維護性支出，則以當期費用處理。購建固定資產達到可供使用狀態前所負擔之利息，予以資本化，列入該項資產之成本。

合併公司自民國九十七年十一月二十日起，依會計研究發展基金會(97)基秘字第340號解釋函，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。合併公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。



## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

耐用年限屆滿仍繼續使用之資產，就殘值繼續提列折舊。其主要資產之耐用年數如下：

運輸設備	5年
辦公設備	5年
出租資產	16年

處分固定資產之損益列為營業外收支。

### (十二)無形資產

合併公司依財務會計準則第三十七號「無形資產之會計處理準則」規定，除政府捐助所取得之無形資產按公平價值認列外，原始認列無形資產時以成本衡量。續後，以成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

攤銷時以原始成本減除殘值後之金額為可攤銷金額，並於已達可供使用狀態開始時，於耐用年限期間以直線法攤銷。各項無形資產耐用年限如下：

1.經銷權	7年
2.辦公室裝潢	5年
3.地上權	50年

每年至少於會計年度終了時評估無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法。殘值、攤銷期間及攤銷方法之變動，均視為會計估計變動。

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。另會計研究發展基金會(88)基秘字第173號解釋函，合併公司於取得地上使用權時尚未付清之權利金將折現認列負債，並按取得該權之使用性質而分別轉列無形資產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，並於完工結轉「待售房屋」或自用固定資產或其他適當項目項下。

### (十三)遞延費用

係裝潢支出等予以遞延列為其他資產，依其估計之效益年限分五年平均攤提。

### (十四)退休金

合併公司訂有勞工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依該辦法規定，員工退休金之支付，係採確定提撥率退休辦法。本公司係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

### (十五)股份基礎給付交易

合併公司股份基礎給付協議之給與日在民國九十七年一月一日(含)以後者，依據財務會計準則第三十九號及會計研究發展基金會(101)基秘字第038號解釋函之規定處理。

- 1.權益交割之股份基礎給付交易係以給與日之公平價值衡量。給與日所決定之公平價值於該股份基礎給付協議之既得期間認列為費用，並相對認列權益之增加。既得期間係依據該協議最終將既得之條件估計。既得條件包括服務條件及績效條件(包含市價條件)。於評價該等交易時，不考量市價條件以外之既得條件。
- 2.現金交割之股份基礎給付，係於資產負債表日及交割日依相關負債之公平價值，認列所取得之商品或勞務，並將公平價值變動數認列為當期損益。
- 3.給與日之公平價值係依據管理當局對履約價格、預期存續期間、標的股票價格、預期波動率、預期股利率及無風險利率等參數之最佳估計為基礎衡量之。

### (十六)員工紅利及董監酬勞

合併公司民國九十七年一月一日(含)以後之員工紅利及董監酬勞係依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函之規定，估計員工紅利及董監酬勞金額，並依員工紅利及董監酬勞之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目。嗣後股東會決議分配金額與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

### (十七)所得稅

合併公司所得稅之計算係採用財務會計準則第二十二號「所得稅之會計處理準則」，依此方法，資產及負債之帳面價值與課稅基礎之差異，依預計迴轉年度之適用稅率計算認列為遞延所得稅。並將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債；可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列備抵評價金額。

遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。

合併公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於次年度經股東會決議分配盈餘後列為當期費用。

### (十八)普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利，除以普通股流通在外加權平均股數計算之。合併公司所發行之可轉換公司債、認股權證及尚未經股東會決議且得採股票發放之員工分紅屬潛在普通股，潛在普通股如均未具稀釋作用，僅揭露基本每股盈餘，反之，則除揭露基本每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘。稀釋每股盈餘，則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數均須調整所有具稀釋作用潛在普通股之影響。因盈餘、資本公積或民國九十七年度(含)以前股東會決議分配之員工紅利轉增資而新增之股份，採追溯調整計算。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

(十九)營運部門之資訊

營運部門係合併公司之組成單位，係指從事可能獲得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成單位間交易所產生之收入與費用)之經營活動。營運部門之營運結果定期由合併公司之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效，同時具個別分離之財務資訊。

三、會計變動之理由及其影響：無。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>101.12.31</u>
零用金	\$ 100
銀行存款	298,251
約當現金	<u>19,896</u>
	<u>\$ 318,247</u>

(二)公平價值變動列入損益之金融資產－流動

	<u>101.12.31</u>
交易目的金融資產－受益憑證	<u>\$ 40,067</u>

於民國一〇一年度，合併公司認列上述受益憑證之評價利益為401千元。

(三)待售房地

<u>工程別</u>	<u>土地成本</u>	<u>房屋成本</u>	<u>合計</u>
			<u>101.12.31</u>
南港A案	\$ 12,035	10,116	22,151
南港C案	222,634	124,077	346,711
林森案	68,711	36,381	105,092
承德案	<u>132,835</u>	<u>92,377</u>	<u>225,212</u>
	<u>\$ 436,215</u>	<u>262,951</u>	<u>699,166</u>

1.上述待售房地提供作為借款擔保之情形，請詳附註六。

2.上述待售房地收取承包商履約保固票據及簽訂買賣合約情形，請詳附註七(三)及(六)。

(四)營建用地

	<u>101.12.31</u>
龍泉段	\$ 128,320
延平段	73,558
行義段	<u>45,060</u>
	<u>\$ 246,938</u>

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

- 1.於民國九十七年十二月間，合併公司與廣運建設(股)公司約定按各50%之出資比率共同購買及合作興建大安區龍泉段14、15、18、19等地號之土地及其開發案。惟於民國九十九年八月合併公司考量提前獲利及保留參與後續開發之持分權利，雙方協議各自處分所持有之18、19地號土地60%持分予統盛開發建設(股)公司等三方，合併公司總出售價款計80,159千元。截至民國一〇一年十二月三十一日止，已依約收取全數價款並完成土地產權過戶及塗銷原辦理信託之登記。
- 2.合併公司為開發龍泉段土地14、15地號等土地，於民國九十九年八月間與統創建設開發(股)公司簽訂合作意願書，並配合之土地開發與銷售作業所需，已提供14、15地號之土地與合作方共同辦理借款擔保，請併詳附註六說明。
- 3.於民國一〇一年九月間，合併公司為取得行義段之容積移轉作為建案之用，與地主簽訂土地買賣契約，截至民國一〇一年十二月三十一日止，合併公司已依約支付全數價款並完成土地產權過戶之登記。行義段營建用地收取地主履約保證票據之情形，請詳附註七(三)。

(五)在建房地

工程名稱	土地成本	工程成本	合計
<b>101.12.31</b>			
光環段	\$ -	162,925	162,925
永昌段	69,479	1,573	71,052
中興公園案	-	1,943	1,943
	<b>\$ 69,479</b>	<b>166,441</b>	<b>235,920</b>

- 1.上述在建房地提供作為借款擔保之情形，請詳附註六。
- 2.上述在建房地收取承包商履約保固票據及簽訂興建工程合約情形，請詳附註七(三)及(五)。

(六)其他預付款

於民國一〇一年九月間，合併公司為取得道路用地之容積移轉作為建案之用，與地主簽訂買賣容積契約，並將土地信託移轉至合併公司。該合約總價63,054千元，截至民國一〇一年十二月三十一日止，合併公司已支付全數價款。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

(七)採權益法之長期股權投資

1.於民國一〇一年度，合併公司對採權益法評價之長期股權投資所認列投資損益，係依據各被投資公司同期間經會計師查核簽證之財務報表按權益法評價，其明細如下：

<u>被投資公司名稱</u>	<u>101.12.31</u>			<u>101年度</u>
	<u>投資成本</u>	<u>持股比(%)</u>	<u>帳面價值</u>	<u>投資(損)益</u>
統富開發建設(股)公司	\$ 10,000	20.00	<u>9,950</u>	<u>(50)</u>

2.於民國一〇一年九月間，合併公司配合營運規劃，投資統富開發建設(股)公司計10,000千元，持股比例20%。

(八)無形資產

	<u>101.12.31</u>
土地使用權	\$ 446,880
減：累計攤銷	<u>(11,172)</u>
期末餘額	<u>\$ 435,708</u>
本期攤銷	<u>\$ 8,938</u>

上述地上使用權係合併公司取得國有財產局不動產地上權開發所支付之開發權利金，存續期間自簽約日100年10月11日起至150年10月10日止，共計50年。另上述地上使用權按存續有效期間逐期攤銷，於合併公司開始進行使其開發之在建房屋達到可用或完工狀態時視為其必要之支出，依會計研究發展基金會(88)基秘字第173號解釋函規定，依權利金使用性質而轉列「在建房屋」，並於完工時結轉「待售房屋」。另地上使用權提供作為借款擔保之情形，請詳附註六之說明。

(九)短期借款

	<u>101.12.31</u>	
	<u>金額</u>	<u>利率區間%</u>
抵押借款	<u>\$ 314,109</u>	1.6~2.5

上述短期借款之擔保品，請詳附註六。

(十)預收房地款

	<u>101.12.31</u>
林森案	\$ 10,437
南港C案	<u>7,756</u>
	<u>\$ 18,193</u>

上述預收房地款之簽訂買賣合約情形，請詳附註七(六)。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

(十一)退休金

於民國一〇一年度，合併公司有關退休金資料如下：

	<u>101年度</u>
當期退休金費用	
確定提撥之淨退休金成本	\$ <u>565</u>
期末應付退休金餘額(帳列其他流動負債)	\$ <u>145</u>

合併公司業於民國一〇〇年九月就採確定給付退休辦法者全數辦理結清，並於同年依北市勞資字第10038443200號函核准註銷退休金專戶。

(十二)所得稅

- 合併公司民國一〇一年度適用之營利事業所得稅稅率為17%，並依「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。
- 合併公司民國一〇一年度所得稅費用組成如下：

	<u>101年度</u>
當期所得稅費用	\$ -
遞延所得稅利益	(1,300)
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	1,366
以前年度所得稅低(高)估數	<u>328</u>
所得稅費用	\$ <u>394</u>

上列遞延所得稅利益之組成項目如下：

	<u>101年度</u>
未實現兌換損益	\$ 1,052
虧損扣抵	<u>(2,352)</u>
	\$ <u>(1,300)</u>

- 民國一〇一年度，合併公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用間之差異調節如下：

	<u>101年度</u>
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 9,131
出售土地免稅所得	(10,382)
利息資本化財稅差	32
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	1,366
以前年度所得稅估計調整	328
採權益法認列之投資損失	17
其他	<u>(98)</u>
所得稅費用	\$ <u>394</u>

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

4.民國一〇一年十二月三十一日，合併公司遞延所得稅資產及遞延所得稅負債之暫時性差異如下：

	101.12.31	
	金 額	所得稅影響數
遞延所得稅負債－流動：		
未實現兌換利益	\$ 3,593	611
遞延所得稅負債－流動淨額		<u>\$ 611</u>
遞延所得稅資產－非流動：		
虧損扣抵	\$ 13,833	2,352
減：備抵評價		-
遞延所得稅資產－非流動淨額		<u>\$ 2,352</u>

5.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稅捐稽徵機關核定至民國九十九年度。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。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇一年度估計數	\$ <u>13,833</u>	民國一一年

6.本公司兩稅合一相關資訊

	101.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>94,958</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>4,321</u>
	<u>101年度(預計)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>5.99 %</u>

(十三)股份基礎給付交易

本公司有關給與日及公平價值之認定係依財務會計準則第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」及會計研究發展基金會(101)基秘字第038號解釋函之規定辦理，公平價值衡量，以給與日公平價值16.8元與履約價值每股13.8元之差額，衡量所給與權益商品之價值。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司因現金增資保留員工認購15%之權益交割交易所產生之費用計1,320千元。

(十四)股東權益

1.股本

截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司額定股本為1,500,000千元，已發行股數為123,154千股，每股面額為10元。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

本公司於民國一〇〇年十二月二十六日董事會決議以現金增資發行新股40,000千股，每股面額10元，計發行400,000千元乙案，業於民國一〇一年二月六日經行政院金融監督管理委員會金管證發字第1000065162號函核准申報生效，並訂定同年四月十日為增資基準日，並已辦妥法定登記程序。

本公司為配合與昇陽建設(股)公司之合併案，於民國一〇一年十一月九日經股東臨時會決議修正公司章程，將額定股本修正為5,000,000千元，其中1,500,000千元保留供認股權憑證等行使轉換，並已辦妥法定登記程序。

2.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%之部分為限。

3.盈餘分配及股利政策：

- (1)依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次提撥10%為法定盈餘公積並依證交法第四十一條規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘由董事會擬具盈餘分配案，提報股東會決議分配之，但其中員工紅利不低於2%及董事、監察人酬勞不高於3%，其餘全部分派股東紅利。

本公司現為業務擴充階段，考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，故採行剩餘股利政策；先以保留所需資金後，剩餘之盈餘適度採取股票股利及現金股利方式配合發放，惟每年發放之現金股利應不低於當年度股東紅利總額10%。

- (2)本公司分別於民國一〇一年及一〇〇年六月十五日經股東常會決議民國一〇〇年度之盈餘分配案如下：

	<b>100年度</b>
提列法定盈餘公積	\$ 12,465
股東股利－現金(每股0.8元)	98,523
	<b>\$ 110,988</b>
員工紅利－現金	<b>\$ 3,618</b>
董監酬勞	<b>\$ 1,508</b>

上述民國一〇〇年度發放之現金股利，係依現金增資完成後股數123,154千股按每股0.8元發放。

另本公司亦分別通過民國一〇〇年度盈餘分配數及員工紅利、董監酬勞分派案，該金額與民國一〇〇年度財務報表估列數並無差異。其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

- (3)本公司以截至民國一〇一年十二月三十一日止之稅後淨利扣除10%法定盈餘公積後淨額乘上本公司管理階層擬議之員工紅利及董監酬勞分配比例分別為3%及1.5%，於民國一〇一年度認列員工紅利為1,450千元及董監酬勞725千元；惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動並列為民國一〇二年度之損益。



昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

4.每股盈餘

於民國一〇一年度，本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	101年度	
	稅前	稅後
本期淨利	\$ <u>53,714</u>	<u>53,320</u>
加權平均流通在外股數(千股)	112,116	112,116
員工分紅(千股)	<u>58</u>	<u>58</u>
具稀釋作用之股數(千股)	<u>112,174</u>	<u>112,174</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.48</u>	<u>0.48</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.48</u>	<u>0.48</u>

(十五)金融商品相關資訊

1.公平價值之資訊

合併公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收/應付票據及帳款及其他應收付款等，係以其於資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。

2.合併公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)短期金融商品以其於資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收/應付票據及帳款及其他應收付款等。
- (2)金融資產及金融負債如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

3.合併公司民國一〇一年十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債為314,109千元。

4.合併公司民國一〇一年度因公開市場活絡報價之公平價值變動而認列為當期損益之金額為利益401千元。

5.財務風險資訊

- (1)信用風險：合併公司主要潛在信用風險源自於應收帳款之金融商品，為減低該信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方預付貨款；另定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。
- (2)流動性風險：合併公司之資金及營運資金足以支應履行所有合約義務，故尚未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)	該公司為本公司法人董事
新東陽房屋仲介股份有限公司(以下稱新東陽房屋)	該公司董事長為本公司董事
新東陽營造股份有限公司(以下稱新東陽營造)	該公司董事為本公司董事長
昇陽行銷股份有限公司(以下稱昇陽行銷)	〃
昇陽保全股份有限公司(以下稱昇陽保全)	該公司董事為本公司董事之二親等
興陽工程股份有限公司(以下稱興陽工程)	該公司監察人為本公司之董事
陳麗珍	本公司董事長之配偶
本公司董事、監察人、總經理及副總經理	本公司主要管理階層

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.發包工程

合併公司於民國一〇一一年度發包予關係人之工程情形如下：

<u>101年度</u>	<u>工程名稱</u>	<u>總額(未稅)</u>	<u>已計價金額</u>	<u>尚未計價金額</u>
新東陽營造	光環段	\$ <u>280,952</u>	<u>84,206</u>	<u>196,746</u>

合併公司與關係人之付款期間為100%支付90天期票。

2.債權債務情形

	<u>101.12.31</u>	
	<u>金額</u>	<u>%</u>
<u>應付帳款—關係人：</u>		
新東陽營造	\$ 54,492	96
昇陽建設	<u>2,072</u>	<u>4</u>
	<u>\$ 56,564</u>	<u>100</u>
<u>應付費用及其他應付票據</u>		
<u>(帳列其他流動負債)：</u>		
昇陽行銷	<u>\$ 1,710</u>	<u>10</u>

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

3.租賃合約

(1)合併公司於民國一〇一一年度向關係人承租辦公室情形如下：

<u>出租人</u>	<u>租賃標的物</u>	<u>期間</u>	<u>每月租金 (未稅)</u>	<u>租金支出</u>	<u>付款方式</u>
<b>101年度</b>					
新東陽房屋	台北市忠孝東路四段 289號11樓及車位	101.01.01~ 101.12.31	\$ <u>161</u>	<u>1,931</u>	按月支付

(2)合併公司於民國一〇一一年度出租辦公室予關係人情形如下：

<u>承租人</u>	<u>租賃標的物</u>	<u>期間</u>	<u>每月租金 (未稅)</u>	<u>租金收入</u>	<u>收款方式</u>
<b>101年度</b>					
昇陽置地	台北市忠孝東路四段 289號11樓	101.10.22~ 102.12.31	\$ 1	3	按月收取
昇陽國際置地	"	"	1	<u>3</u>	"
				<u>\$ 6</u>	

4.委託服務

(1)於民國一〇一一年度，合併公司委託昇陽建設提供勞務服務情形如下：

<u>委託服務</u>	<u>簽訂合約日</u>	<u>合約總額 (含稅)</u>	<u>期初累計 已計價金額</u>	<u>本期計價 (含稅)</u>	<u>期末累計 已計價金額</u>
<b>101.12.31</b>					
光環段 業務經營(註)	101.02	\$ 40,800	-	17,032	17,032

註：上述業務經營委託合約，包括所有興建房屋相關事宜，即該建案之土開、規設、審照、行企、發包、銷售，以及客戶交屋及成立管委會等。

(2)於民國一〇一一年度，合併公司將中興公園都更案委託陳麗珍規劃設計及監造等事務，合約總價為19,281千元，已依約支付第一期簽約款1,000千元(帳列在建房地—設計費)。

(3)於民國一〇一一年度，合併公司將林森案與南港C案委託昇陽行銷進行廣告業務企劃、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。於民國一〇一一年度，合併公司已認列服務費用計3,943千元(帳列推銷費用—廣告費)。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

5.營業費用及營業外收入

	<u>關係人名稱</u>	<u>101年度</u>	
		<u>金額</u>	<u>%</u>
<u>營業費用</u>			
推銷費用－其他費用	興陽工程	\$ 2	-
管理費用－其他費用	昇陽保全	3	-
<u>營業外收入</u>			
什項收入	昇陽建設	48	7

(三)主要管理階層薪酬總額

合併公司民國一〇一一年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	<u>101年度</u>
薪資	\$ 1,178
獎金及特支費	852
業務執行費用	870
盈餘分配項目	<u>1,045</u>
	<u>\$ 3,945</u>

六、質押之資產

於民國一〇一一年十二月三十一日，合併公司提供擔保之資產如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>擔保用途</u>
其他金融資產－流動	\$ 15,000	信用狀質押擔保
待售房地	677,015	抵押借款擔保
營建用地	98,876	"
在建用地	233,977	"
無形資產－地上使用權	<u>435,708</u>	"
	<u>\$ 1,460,576</u>	

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

七、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國一〇一年十二月三十一日止，合併公司因合建合約所支付於地主之合建保證金為445千元，帳列其他金融資產—流動項下。

(二)截至民國一〇一年十二月三十一日止，合併公司因地上權開發及承租辦公室、停車位等而簽訂數項營業租賃合約，此等租約未來租金給付情形如下：

<u>期 間</u>	<u>金 額</u>
101.01.01~101.12.31	\$ 3,503
102.01.01~102.12.31	2,503
103.01.01~103.12.31	1,553
104.01.01~104.12.31	1,499
105.01.01~105.12.31	1,499
	<u>\$ 10,557</u>

(三)於民國一〇一年十二月三十一日，合併公司收取因承包商履約保固、容積移轉及出售房地等所開立之保證票據為126,296千元。

(四)民國一〇一年十二月三十一日，合併公司為短期借款、融資額度而開立之保證票據為1,129,000千元。

(五)民國一〇一年十二月三十一日，合併公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價為319,810千元，已依約計價金額為100,526千元。

(六)於民國一〇一年十二月三十一日，合併公司推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款(含稅)為59,900千元，已依約收取金額(未稅)為18,193千元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

十、其他

(一)資產、負債之流動性分析

於民國一〇一年十二月三十一日，合併公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

<u>101.12.31</u>	預期十二個月內 收回或償付	預期超過十二個月 內收回或償付	合計
資產			
其他金融資產－流動	\$ -	445	445
待售房地	699,166	-	699,166
營建用地	-	246,938	246,938
在建房地	-	235,920	235,920
其他預付款	-	63,054	63,054
其他流動資產－其他	2,473	-	2,473
	<u>\$ 701,639</u>	<u>546,357</u>	<u>1,247,996</u>
負債			
短期借款	\$ 227,834	75,333	303,167
應付票據及帳款	83,898	-	83,898
應付帳款－關係人	56,564	-	56,564
預收房地款	18,193	-	18,193
	<u>\$ 386,489</u>	<u>75,333</u>	<u>461,822</u>

(二)本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

性質別	功能別	101年度		
		屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
用人費用				
薪資費用(註1)		\$ -	18,470	18,470
勞健保費用		-	935	935
退休金費用		-	565	565
其他用人費用		-	510	510
折舊費用		84	205	289
攤銷費用(註2)		-	3,150	3,150

註1：合併公司於民國一〇一年度認列之員工紅利及董監酬勞費用為2,175千元。

註2：合併公司於民國一〇一年度，土地使用權之攤銷費用帳列在建房地金額為5,958千元。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

(三)合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：外幣千元

	101.12.31		
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日圓	\$ 14	0.3369	5
<u>金融負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日圓	32,478	0.3369	10,942

(四)依行政院金融監督管理委員會民國99年2月2日金管證審字第0990004943號函規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國102年起依行政院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IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，合併公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由專案小組統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

<u>計 畫 內 容</u>	<u>主要執行單位 (或負責人員)</u>	<u>目前執行情形</u>
1.分析及規劃階段(98年1月1日至99年12月31日)：		
◎成立採用跨部門IFRS專案小組	會計財務部	已完成
◎初步辨認會計準則差異及影響	會計財務部	已完成
◎初步評估各部門日常營運之可能影響	營業部門、資訊 部門、稽核室	已完成
◎初步評估轉換所需資源及預算	會計財務部	已完成
◎專案小組擬訂初步轉換計劃及時程表，並提報 董事會	營業部門、資訊 部門、稽核室	已完成
◎人員教育訓練	會計財務部	已完成
2.設計與執行階段(99年1月1日至100年12月31日)		
◎擬定完整轉換計畫	專案小組	已完成
◎選定IFRS相關會計政策	會計財務部	已完成
◎提出轉換IFRS對公司營運影響之解決方案	營業部門、資訊 部門、稽核室	已完成
◎修正調整企業流程、財務報導流程、資訊系統 ，及各部門作業	營業部門、資訊 部門、稽核室	已完成
◎發展企業本身IFRS財務報告範本	會計財務部	已完成
◎進行新系統模擬測試，辨認須調整修正之作業 流程與系統	資訊部門、會計 財務部	已完成
◎與利害關係人溝通導入IFRS之初步預期影響	會計財務部、稽 核室	已完成

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

<u>計 畫 內 容</u>	<u>主要執行單位 (或負責人員)</u>	<u>目前執行情形</u>
◎持續辦理相關人員訓練	營業部門、資訊部門、稽核室	已完成
3.轉換階段(101年1月1日至102年12月31日)：		
◎循IFRS製作年度之期初資產負債表(開帳數)	會計財務部	已完成
◎編製首份IFRS財務報表	會計財務部	執行中
◎依據初次編製IFRS報表經驗，進行流程分析，尋找改善方案	會計財務部	執行中
◎完成IFRS會計及其他作業手冊	會計財務部	已完成
◎持續與利害關係人溝通導入IFRS之影響	會計財務部、稽核室	已完成
◎持續辦理相關人員訓練	營業部門、會計財務部、稽核室	已完成
4.調整及改善階段(101年1月1日至102年12月31日)：		
◎重新整合管理資訊及績效評估標準	營業部門、資訊部門、稽核室	執行中
◎持續進行IFRS流程分析與改善作業	營業部門、資訊部門、稽核室	執行中
◎針對未來可能之新交易型態設計IFRS相關影響之評估作業	會計財務部	執行中
◎持續與利害關係人溝通導入IFRS之影響，並為必要之因應措施	會計財務部、稽核室	執行中



昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

(五)謹就合併公司初步評估目前會計政策與依IFRSs編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

1.民國一〇一年一月一日資產負債調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
存貨(建設業)(3)	\$ 1,180,567	444,646	1,625,213
其他流動資產－其他(2)	6,687	(441)	6,246
固定資產－淨額(1)	14,996	(14,770)	226
投資性不動產－淨額(1)	-	14,770	14,770
無形資產(3)	444,646	(444,646)	-
遞延所得稅資產－非流動(2)	-	441	441
其他資產	174,910	-	174,910
<b>總資產</b>	<b>\$ 1,821,806</b>	<b>-</b>	<b>1,821,806</b>
流動負債	\$ 680,402	-	680,402
<b>總負債</b>	<b>\$ 680,402</b>	<b>-</b>	<b>680,402</b>
股本	\$ 831,543	-	831,543
資本公積	115,800	-	115,800
保留盈餘	194,061	-	194,061
<b>股東權益</b>	<b>1,141,404</b>	<b>-</b>	<b>1,141,404</b>
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>\$ 1,821,806</b>	<b>-</b>	<b>1,821,806</b>

2.民國一〇一年十二月三十一日資產負債調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
存貨(建設業)(3)	\$ 1,182,024	435,708	1,617,732
固定資產－淨額(1)	15,614	(14,686)	928
投資性不動產－淨額(1)	-	14,686	14,686
無形資產(3)	435,708	(435,708)	-
其他資產	505,568	-	505,568
<b>總資產</b>	<b>\$ 2,138,914</b>	<b>-</b>	<b>2,138,914</b>
流動負債(2)	\$ 489,393	(611)	488,782
遞延所得稅負債－非流動(2)	-	611	611
<b>總負債</b>	<b>\$ 489,393</b>	<b>-</b>	<b>489,393</b>
股本	\$ 1,231,543	-	1,231,543
資本公積	269,120	-	269,120
保留盈餘	148,858	-	148,858
<b>股東權益</b>	<b>1,649,521</b>	<b>-</b>	<b>1,649,521</b>
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>\$ 2,138,914</b>	<b>-</b>	<b>2,138,914</b>

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

3.民國一〇一年度損益調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 466,304	-	466,304
營業成本	361,576	-	361,576
營業毛利	104,728	-	104,728
營業費用	51,159	-	51,159
營業淨利	53,569	-	53,569
營業外收入及利益	6,667	-	6,667
營業外支出及費用	6,522	-	6,522
稅前淨利	53,714	-	53,714
所得稅費用	394	-	394
稅後淨利	\$ 53,320	-	53,320

合併公司有關採用IFRSs之民國101年1月1日及民國101年12月31日開帳日之影響數，非屬重大，故無需依證櫃監字第0990030043號辦理。

4.各項調節說明：

- (1)合併公司所持有之出租房地係為取得都更開發或賺取增值而持有之不動產，目前採成本模式，於經濟耐用年限內以合理有系統方式予以折舊，並依此於民國101年1月1日及12月31日將依我國會計準則原分類於固定資產項下之出租資產重分類至投資性不動產項下之金額分別為14,770千元及14,686千元。
  - (2)合併公司於所得稅估列時，考量各項投資抵減及暫時性差異等因素估列之遞延所得稅資產及負債，依IFRSs規定應分類為非流動資產及非流動負債項下，依此，合併公司於民國101年1月1日及12月31日將依我國會計準則原分類流動資產項下之遞延所得稅資產及(負債)重分類至非流動資產及(負債)項下之金額分別為441千元及(611)元。
  - (3)合併公司所持有之土地使用權屬長期預付租金性質，依使用性質轉列存貨(營建業)，並依此於民國101年1月1日及12月31日將依我國會計準則原分類於無形資產重分類至存貨(營建業)之金額分別為444,646千元及435,708千元。
- (七)依IFRS第1號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免(optional exemptions)及強制性例外(mandatory exceptions)規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。
- (八)合併公司係以金管會目前已認可之IFRSs作為上開評估之依據。惟上述現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異與其可能影響金額，及依IFRS第1號公報「首次採用國際財務報導準則」規定所選擇之會計政策，係依目前環境與狀況所作成之初步決定，嗣後可能因環境或狀況改變而變更。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形：

單位：千股

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)	帳面金額	持股比率	市價	
本公司	昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	1,700	16,974	100.00	16,974	註1、2
"	昇陽國際置地(股)公司	"	"	1,700	16,977	100.00	16,977	"
"	統富建設(股)公司	採權益法評價之被投資公司	"	1,000	9,950	20.00	9,950	註1
"	永昌鳳翔	無	公平價值變動列入損益之金融資產-流動	1,268	20,066	-	20,066	
"	統一強棒	"	"	1,232	20,001	-	20,001	

註1：屬未上市櫃公司，並無市價可循，故依股權淨值乘以持股比例列示，以供參考。

註2：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

- 4.累積買進或賣出同一有價證券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。
- 5.取得不動產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。
- 6.處分不動產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。
- 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者：無。
- 9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

- 1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：千股

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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
本公司	昇陽置地(股)公司	台北市大安區忠孝東路四段289號11樓	住宅及大樓開發租售業	17,000	-	1,700	100.00 %	16,974	(26)	(26)	註
"	昇陽國際置地(股)公司	台北市大安區忠孝東路四段289號11樓	住宅及大樓開發租售業	17,000	-	1,700	100.00 %	16,977	(23)	(23)	"
"	統富開發建設(股)公司	台北市中正區忠孝西路一段66號25樓	住宅及大樓開發租售業	10,000	-	1,000	20.00 %	9,950	(122)	(50)	

註：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

- 2.資金貸與他人：無。
- 3.為他人背書保證：無。
- 4.期末持有有價證券情形：無。
- 5.累積買進或賣出同一有價證券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。
- 6.取得不動產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。
- 7.處分不動產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。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)及其子公司合併財務報表附註(續)

8.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。

9.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者：無。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

民國一〇一年度

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率
0	昇陽開發(股)公司	昇陽置地(股)公司	1	租金收入	\$ 3	參酌市場價格訂定	- %
0	"	昇陽國際置地(股)公司	1	租金收入	3	"	- %
1	昇陽置地(股)公司	昇陽開發(股)公司	2	租金費用	3	"	- %
2	昇陽國際置地(股)公司	昇陽開發(股)公司	2	租金費用	3	"	- %

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示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

## 十二、部門別財務資訊

合併公司係依據管理當局(主要營運決策者)用以制定決策、評估績效及分配資源之管理報告釐定營業部門。合併公司僅有單一營運部門提供住宅及大樓開發租售業及不動產買賣等業務，僅管合併公司提供之服務包括西藥買賣業務，但主要決策者考慮到上述服務之來自外部客戶收入及總資產皆未逾合併公司10%，因此，合併公司並不適用財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。

## 聲 明 書

本公司民國一〇二年及一〇一年(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：民國一〇三年三月十日





## 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一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一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一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併財務狀況，與民國一〇二年及一〇一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。

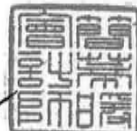
如財務報告附註一所述，有關昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司以民國一〇二年三月二十一日為合併基準日，以1.7:1之換股比例發行普通股合併昇陽建設企業股份有限公司乙案，依國際財務報導準則規定係為反向收購，故基於會計處理之目的，將法律上消滅公司一原昇陽建設企業股份有限公司辨認為會計上收購者，並以昇陽建設企業股份有限公司為本合併財務報告主體延續編製。另，第一段所述之昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司民國一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，皆為消滅公司一原昇陽建設企業股份有限公司及其子公司之合併財務報告之資訊。

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司已編製民國一〇二年度及一〇一年度個體財務報表，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

會計師：

簡壽暉



陳宗哲



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1000011652號

民國一〇三年三月十日



昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

民國一〇二年及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31	101.12.31	101.12.31	101.1.1
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,846,935	21	507,886	6
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	104,248	1	57,634	1
備供出售金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-
應收票據淨額(附註六(十七))	68,281	1	108,524	1
應收帳款淨額(附註六(十七))	215,828	2	266,639	3
應收帳款-關係人淨額(附註七(二))	-	-	-	-
應收建造合約款(附註六(三))	61,409	1	62,443	1
其他應收款(附註六(十七))	26,266	-	23,915	-
當期所得稅資產	-	-	2,932	-
存貨-製造業	-	-	-	-
存貨-建設業(附註六(四)、(十)及八)	4,738,837	53	6,254,904	73
預付款項(附註六(九))	253,131	3	504,339	6
其他流動資產(附註八)	436,662	5	441,273	5
	<u>7,751,597</u>	<u>87</u>	<u>8,230,489</u>	<u>96</u>
	-	-	-	-
<b>非流動資產：</b>				
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	639,032	7	9,950	-
採用權益法之投資(附註六(五))	182,127	2	182,084	2
不動產、廠房及設備(附註六(六)、(十)及八)	61,223	1	66,476	1
投資性不動產淨額(附註六(七)及七(二))	391	-	1,815	-
無形資產	13,101	-	41,912	1
遞延所得稅資產(附註六(十二))	51,841	1	2,553	-
存出保證金(附註八)	197,429	2	-	-
長期預付租金(附註六(十)及八)	1,145,144	13	304,790	4
	<u>8,896,741</u>	<u>100</u>	<u>8,535,279</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 8,896,741</b>	<b>100</b>	<b>8,535,279</b>	<b>100</b>
<b>負債</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(八))	2100		2100	
應付短期票款(附註六(八))	2110		49,941	1
應付票據	2150		5,948	-
應付帳款	2170		787,847	9
應付帳款-關係人(附註七(二))	2180		91,802	1
應付建造合約款(附註六(三))	2190		22,404	-
其他應付款	2200		298,615	4
當期所得稅負債	2230		937	-
負債準備-流動(附註六(九))	2250		-	-
預收款項(附註六(九))	2310		2,752	-
其他流動負債-其他	2399		22,918	-
			<u>6,749,057</u>	<u>79</u>
<b>非流動負債：</b>				
負債準備-非流動(附註六(九))	2550		18,200	-
遞延所得稅負債(附註六(十二))	2570		46,001	1
應計退休金負債(附註六(十一))	2640		40,041	-
存入保證金	2645		895	-
			<u>105,137</u>	<u>1</u>
			<u>6,854,194</u>	<u>80</u>
<b>負債總計</b>				
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十三))</b>				
股本	3100		1,298,000	15
資本公積	3200		7,689	-
保留盈餘	3300		(702,066)	(8)
其他權益(附註六(十一)及(十二))	3400		(2,783)	-
母公司業主權益小計	36XX		600,840	7
非控制權益			1,080,245	13
			1,681,085	20
			<u>8,535,279</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 8,896,741</b>	<b>100</b>	<b>8,535,279</b>	<b>100</b>

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：



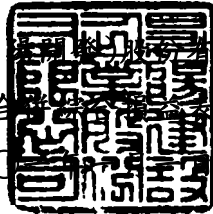
經理人：



會計主管：

昇陽建設企業(原昇陽建設股份有限公司)及其子公司

民國一〇二年及一〇二一年十二月三十一日



單位:新台幣千元

	102年度		101年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七(二))	\$ 6,606,777	100	1,411,233	100
5000 營業成本(附註七(二))	4,228,616	64	1,239,281	88
營業毛利	2,378,161	36	171,952	12
營業費用(附註七(二)):				
6100 推銷費用	283,080	5	125,897	9
6200 管理費用	285,487	5	404,538	29
6300 研究發展費用	6,802	-	8,146	1
	575,369	10	538,581	39
營業淨利(損)	1,802,792	26	(366,629)	(27)
營業外收入及支出:				
7010 其他收入(附註六(十六))	75,804	1	23,691	2
7020 其他利益及損失(附註六(十六)及七(二))	(5,933)	-	64,178	5
7050 財務成本(附註六(十六))	(30,685)	-	(22,460)	(2)
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(四))	(14,442)	-	(50)	-
	24,744	1	65,359	5
7900 稅前淨利(淨損)	1,827,536	27	(301,270)	(22)
7950 減: 所得稅費用(附註六(十二))	93,064	1	7,030	-
8000 本期淨利(淨損)	1,734,472	26	(308,300)	(22)
8300 其他綜合損益(附註六(十一)、(十二)及(十三)):				
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	9,649	-	188	-
8325 備供出售金融資產之未實現評價損失	-	-	(33)	-
8360 確定福利計畫精算利益(損失)	1,240	-	(3,288)	-
8399 減: 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	1,640	-	-	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	9,249	-	(3,133)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 1,743,721	26	(311,433)	(22)
本期淨利歸屬於:				
8610 母公司業主	\$ 1,725,228	26	(306,752)	(22)
8620 非控制權益	9,244	-	(1,548)	-
	\$ 1,734,472	26	(308,300)	(22)
綜合損益總額歸屬於:				
8710 母公司業主	\$ 1,734,106	26	(309,380)	(22)
8720 非控制權益	9,615	-	(2,053)	-
	\$ 1,743,721	26	(311,433)	(22)
基本每股盈餘				
基本每股盈餘(元)(附註六(十四))	\$ 6.05		(1.39)	

(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)有限公司及其子公司

民國一〇二年及至十二年三月三十一日

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				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	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 差額	備供出售金 融商品未實 現(損)益	其 他	歸屬於母 公司業主 權益總計			
\$ 1,298,000	-	384,704	129,219	513,923	(188)	33	-	1,811,768	640,291	2,452,059	
-	-	-	(306,752)	(306,752)	-	-	-	(306,752)	(1,548)	(308,300)	
-	-	-	-	-	188	(33)	(2,783)	(2,628)	(505)	(3,133)	
-	-	-	(306,752)	(306,752)	188	(33)	(2,783)	(309,380)	(2,053)	(311,433)	
-	-	55,218	(55,218)	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(908,600)	(908,600)	-	-	-	(908,600)	-	(908,600)	
-	-	-	(637)	(637)	-	-	-	(637)	-	(637)	
-	7,689	-	-	-	-	-	-	7,689	3,278	10,967	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	438,729	438,729	
1,298,000	7,689	439,922	(1,141,988)	(702,066)	-	-	(2,783)	600,840	1,080,245	1,681,085	
-	-	-	1,725,228	1,725,228	-	-	-	1,725,228	9,244	1,734,472	
-	-	-	-	-	8,009	-	869	8,878	371	9,249	
-	-	-	1,725,228	1,725,228	8,009	-	869	1,734,106	9,615	1,743,721	
-	-	47,569	(47,569)	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(389,400)	(389,400)	-	-	-	(389,400)	-	(389,400)	
1,725,143	-	-	(399,924)	(399,924)	-	-	-	1,325,219	(1,103,850)	221,369	
-	2,983	-	-	-	-	-	-	2,983	-	2,983	
500,000	750,000	-	-	-	-	-	-	1,250,000	-	1,250,000	
-	41,667	-	-	-	-	-	-	41,667	17,764	59,431	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,672	80,672	
\$ 3,523,143	802,339	487,491	(253,653)	233,838	8,009	-	(1,914)	4,565,415	84,446	4,649,861	

民國一〇一年一月一日餘額

本期淨利

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

採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數

處分子公司股權價格與帳面價值差額

非控制權益增減

民國一〇一年十二月三十一日餘額

本期淨利

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

合併追溯調整

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

非控制權益增減

民國一〇二年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：

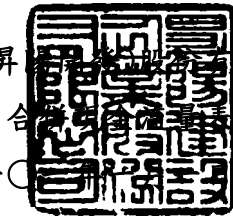


經理人：



會計主管：

昇陽建設企業(原昇陽建設股份有限公司)及其子公司

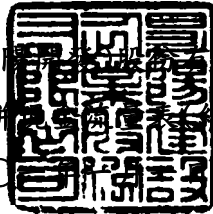


民國一〇二年及一〇二一年十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 1,827,536	(301,270)
調整項目：		
折舊費用	6,815	13,250
攤銷費用	487	9,186
呆帳迴轉利益	-	(43)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,571)	(666)
財務成本淨額	20,804	(1,231)
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利益之份額	14,442	50
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(13)	865
處分投資利益	-	(45,364)
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>54,018</u>	<u>(23,953)</u>
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)減少	(45,043)	7,715
應收票據減少(增加)	40,243	(40,255)
應收帳款(含關係人)減少(增加)	50,811	(38,826)
應收建造合約款減少	1,034	28,938
其他應收款減少	4,020	86,409
存貨減少(增加)	1,732,226	(1,121,518)
預付款項減少(增加)	312,226	(94,567)
其他流動資產減少	4,611	30,900
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>2,100,128</u>	<u>(1,141,204)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(3,518)	(21,090)
應付帳款(含關係人)(減少)增加	(113,665)	502,237
應付建造合約款減少	(22,404)	-
其他應付款項(減少)增加	(121,598)	147,555
負債準備增加	53,414	13,768
預收款項(減少)增加	(805,467)	247,447
其他流動負債增加	5,283	19,619
應計退休金負債(減少)增加	(23,927)	109
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>(1,031,882)</u>	<u>909,645</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>1,068,246</u>	<u>(231,559)</u>
調整項目合計	<u>1,122,264</u>	<u>(255,512)</u>
營運產生之現金流入(流出)	2,949,800	(556,782)
收取之利息	4,185	1,842
支付之利息	(29,616)	(14,389)
支付之所得稅	(27,719)	(15,589)
<b>營業活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>2,896,650</u>	<u>(584,918)</u>

昇陽建設企業(原昇陽建設股份有限公司)及其子公司  
 合併現金流量表(續)  
 民國一〇二年及一〇二一年十二月三十一日



單位:新台幣千元

	102年度	101年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分以成本衡量之金融資產	-	11,957
取得採用權益法之投資	(633,875)	(10,000)
處分子公司(扣除所除列之現金)	-	(13,463)
取得不動產、廠房及設備	(6,483)	(1,464)
處分不動產、廠房及設備	29	2,648
存出保證金(增加)減少	(49,288)	5,773
取得無形資產	(650)	-
長期預付租金增加	(197,430)	-
<b>投資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(887,697)</u>	<u>(4,549)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款籌資	3,306,192	2,114,991
短期借款償還	(4,867,128)	(1,098,285)
應付短期票券(減少)增加	(49,941)	49,941
存入保證金(減少)增加	(299)	602
發放現金股利	(389,400)	(908,600)
現金增資	1,250,000	-
非控制權益變動	80,672	539,558
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(669,904)</u>	<u>698,207</u>
本期現金及約當現金增加數	1,339,049	108,740
期初現金及約當現金餘額	507,886	399,146
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,846,935</u>	<u>507,886</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**  
**民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日**  
(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。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；存續公司並於同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。

依國際財務報導準則第三號規定，有關本公司上述合併案係為反向收購，故基於會計處理之目的，爰將昇陽開發(法律上收購者)於會計上辨認為被收購者、昇陽建設(法律上被收購者)辨認為收購者，且合併財務報告係為會計上收購者個體財務報表之延續，亦即本個體財務報告之各期間財務資訊係以昇陽建設為編製基礎並為延續。

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一〇三年三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)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於2009年11月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為2013年1月1日(理事會於2011年12月將準則生效日延後至2015年1月1日，復於2013年11月宣布刪除2015年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導日止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

## 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)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第10號「合併財務報表」</li> <li>國際財務報導準則第11號「聯合協議」</li> <li>國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」</li> <li>國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正</li> <li>國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。</li> <li>2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。</li> </ul> <p>若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。</p>	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1

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)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.12.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際會計準則第7號「金融工具：揭露」之修正</li> <li>國際會計準則第9號「金融工具」之修正</li> </ul>	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。	尚未確定，得提前適用
2012.5.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正</li> <li>國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正</li> <li>國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正</li> <li>國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正</li> <li>國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正</li> </ul>	發布「2009~2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。	2013.1.1
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。若採用上述規定，合併公司採用避險會計之交易可能增加，且將改變相關避險工具及被避險項目之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用
2013.11.21	國際財務報導準則第19號「員工福利」之修正	2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用前述規定，將改變員工福利之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用
2013.12.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正</li> <li>國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正</li> <li>國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正</li> <li>國際會計準則第38號「無形資產」之修正</li> <li>國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正</li> <li>國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正</li> </ul>	發布「2010~2012及2011~2013週期之年度改善」，主要修正： <ul style="list-style-type: none"> <li>明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷</li> <li>釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人</li> <li>明訂取得投資性不動產時尚應評估其是否構成一項業務</li> </ul> 若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產相關之表達與揭露。	2014.7.1，得提前適用

## 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)

### 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及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

#### (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」)及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本合併財務報告係首份依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

#### (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) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；及
- (3) 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
- (4) 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。

## 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)反向收購

依國際財務報導準則第3號第B21段規定，反向收購後編製之合併財務報告係以會計上被收購者之名義所發布，並須於附註中敘明為會計上收購者之延續。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。

因合併財務報告代表會計上收購者財務報表之延續(除資本結構外)，故合併財務報告係反映：

- 會計上收購者按合併前帳面金額認列與衡量之資產及負債。
- 會計上被收購者按本國際財務報導準則認列與衡量之資產及負債。
- 會計上收購者企業合併前之保留盈餘及其他權益餘額。
- 合併財務報告中認列為已發行權益之金額，係以會計上收購者於企業合併前發行流通在外之已發行權益，加上會計上被收購者依本國際財務報導準則所決定之公允價值。惟權益結構(即發行權益之數量及種類)係反映會計上被收購者之權益結構，包括會計上被收購者為達成企業合併所發行之權益。因此，會計上收購者之權益結構應按合併協議確立之換股比例重編，以反映會計上被收購者於反向收購中發行之股數。
- 非控制權益對會計上收購者合併前保留盈餘及其他權益帳面金額所享有之比例份額。

### 2.列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說 明
			102.12.31	101.12.31	101.1.1	
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%	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)	住宅及大樓開發租賃業等	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)	住宅及大樓開發租賃業等	100.00%	-	-	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	興陽工程股份有限公司(以下稱興陽工程)	自來水管、電器承裝及消防安全設備安裝工程業等	註1	註1	78.57%	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽行銷股份有限公司(以下稱昇陽行銷)	不動產代銷經紀及一般廣告服務業等	"	"	60.00%	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	精極科技股份有限公司(以下稱精極科技)	電池製造及批發業等	"	"	71.68%	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽開發股份有限公司(以下稱昇陽開發)	住宅及大樓開發租賃業等	註2	39.56%	60.25%	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)	住宅及大樓開發租賃業及建材零售業等	50.00%	50.00%	50.00%	直接持有普通股股權超過50%之子公司
新東陽營造	傳陽建設股份有限公司(以下稱傳陽建設)	住宅及大樓開發租賃業及建材零售業等	註1	註1	50.00%	直接持有普通股股權超過50%之子公司
興陽工程	英飛爾設計股份有限公司(以下稱英飛爾)	室內裝潢及景觀、室內設計業等	"	"	60.00%	直接持有普通股股權超過50%之子公司

註1：合併公司業於民國一〇一年九月處分非核心事業。

註2：業於民國一〇二年三月二十一日與本公司合併。

### 3.未列入合併財務報告之子公司：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)

### (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功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，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。

## 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.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

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日於三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於合併公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

### (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、放款及應收款及備供出售金融資產等。

##### (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券投資。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。

## 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)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。

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。

## 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。

#### (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。

## 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)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(三))，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25%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。

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，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

## 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)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。

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	11~55年
(2)運輸設	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，若預期值與先期之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

## 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)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。

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

本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。

## 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)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。

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。



## 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. 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。

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。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。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。

## 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)

### (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
  - (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)企業合併

#### 1. 民國一〇一年一月一日(含)以後之收購

於民國一〇一年一月一日(含)以後之收購，合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

合併公司係依逐筆交易基礎，選擇對非控制權益按收購日之公允價值，或以可辨認淨資產按非控制權益之比例衡量之。

## 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)

於分階段達成之企業合併中，合併公司以收購日之公允價值重新衡量其先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。對於被收購者權益價值之變動於收購日前已於其他綜合損益中認列之金額，應依合併公司若直接處分其先前已持有權益之相同方式處理，若處分該權益時宜將其重分類至損益，則該金額係重分類至損益。

若企業合併之原始會計處理於合併交易發生之報導日前尚未完成，合併公司得對於尚未完成會計處理項目以暫定金額報導，該暫定金額於衡量期間內應予以追溯調整之，或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得有關於收購日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自收購日起不超過一年。

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。

### 2. 民國一〇一年一月一日以前之收購

於轉換至金管會認可之國際財務報導準則時，合併公司選擇僅重編發生於民國一〇一年一月一日(含)以後之企業合併，對於民國一〇一年一月一日以前之收購，商譽之金額係依金管會民國九十八年一月十日發布之證券發行人財務報告編製準則及財團法人中華民國會計研究發展基金會公佈之各號財務會計準則公報及其解釋(以下簡稱先前一般公認會計原則)認列。

### (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(七)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。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
現金及零用金	\$ 974	1,092	1,233
活期存款	1,723,148	404,507	313,112
支票存款	2,217	5,390	2,067
定期存款	120,596	77,000	82,734
約當現金	-	19,897	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u><u>\$1,846,935</u></u>	<u><u>507,886</u></u>	<u><u>399,146</u></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(十八)。

#### (二)金融資產

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	104,248	57,634	64,683
備供出售金融資產－流動	-	-	2,612
以成本衡量之金融資產－非流動	-	-	35,158
	<u><u>\$ 104,248</u></u>	<u><u>57,634</u></u>	<u><u>102,453</u></u>

- 合併公司所持有之上述股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。
- 合併公司於民國一〇一一年度上述全部之未上市(櫃)普通股，其於處分前係按成本減除減損衡量，並同時於損益中認列2,695千元之處分損失，請詳附註七(二)。
- 合併公司已於附註六(十七)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
- 截至民國一〇一二年及一〇一一年十二月三十一日及一〇一一年一月一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

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)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>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期認列為收入之合約收入金額	<u>\$ 689,425</u>	<u>712,644</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 666,874	1,780,093
加：累計已認列工程總(損)益	<u>84,394</u>	<u>80,313</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	751,268	1,860,406
減：累計工程進度請款金額	<u>689,859</u>	<u>1,820,367</u>
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	<u>\$ 61,409</u>	<u>62,443</u>
合約工作列報為負債之應付客戶帳款	<u>\$ -</u>	<u>22,404</u>
建造合約之工程保留款	<u>\$ 45,142</u>	<u>86,163</u>

(四)存貨-建設業

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
待售房地	\$ 2,090,968	3,559,949	703,376
在建房地	1,465,646	1,922,351	3,597,169
營建用地	1,182,223	336,896	495,603
預付土地款	<u>-</u>	<u>435,708</u>	<u>51,536</u>
	<u>\$ 4,738,837</u>	<u>6,254,904</u>	<u>4,847,684</u>

- 1.於民國一〇二年度及一〇一年度，合併公司並無就上述存貨認列跌價損失及沖減迴轉之情形。
- 2.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，上述存貨預期超過十二個月以後回收之金額分別為1,637,338千元及2,694,955千元。
- 3.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。
- 4.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)。

(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：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
關聯企業	\$ 9,944	9,950	-
聯合控制個體	<u>629,088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 639,032</u>	<u>9,950</u>	<u>-</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。於民國一〇二年度及一〇一年度，合併公司所享有關聯企業損益之份額彙總如下：

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)

	102年度	101年度
合併公司所享有關聯企業本期淨利之份額	\$ <u>(6)</u>	<u>(50)</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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
總資產	\$ <u>54,778</u>	<u>56,423</u>	<u>-</u>
總負債	\$ <u>5,058</u>	<u>6,673</u>	<u>-</u>

	102年度	101年度
收入	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
本期淨損	\$ <u>(31)</u>	<u>(249)</u>
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	\$ <u>(6)</u>	<u>(50)</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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
流動資產	\$ 263,037	-	-
非流動資產	785,523	-	-
	\$ <u>1,048,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債	\$ <u>80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	102年度	101年度
費損	\$ <u>(31,249)</u>	<u>-</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「國有建設土地使用權出讓合同」，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。

## 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.於一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。

### (六)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇二年度及一〇一年度均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)。

於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。

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)。

### (七)投資性不動產

合併公司除於民國一〇二年度就部分投資性不動產提列減損損失10,071千元外，餘者於民國一〇二年度及一〇一年度均無重大增添、處分、減損迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)。

合併公司之投資性不動產之最佳公允價值係以相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類投資性不動產於活絡市場之現時價格(或參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站等資訊)或考量獨立評價人員出具之價值評定報告等決定。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之投資性不動產因業務需要而信託他人分別為18,902千元、19,102千元及19,302千元；另，前述期間均未有提供作質押擔保之情形。

### (八)短期借款及應付商業本票

1.合併公司短期借款及應付短期票券明細如下：

	102.12.31				101.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金額	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	1.845%~2.7%	111	\$ 1,457,273	NTD	1.76%~1.91%	111	2,764,209
無擔保銀行借款	NTD	1.98%~2.67%	103	256,000	NTD	0.78%~2.28%	102	510,000
應付短期票券				-	NTD	0.83%	102	49,941
合計				<u>\$ 1,713,273</u>				<u>3,324,150</u>

	101.1.1			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	1.75%~1.91%	106	\$ 1,813,394
無擔保銀行借款	NTD	1.9%~2.28%	101	450,100
無擔保其他借款	NTD	5%	101	109,835
合計				<u>\$ 2,373,329</u>

2.民國一〇二年度及一〇一年度新增金額3,306,192千元及2,164,932千元，利率分別為1.845%~2.67%及1.76%~2.35%，到期日皆為民國一〇三年十二月；償還之金額分別4,917,069千元及1,098,285千元。上述應附短期票券之保證或承兌機構為中華票券金融(股)公司。

3.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；有關外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十七)及(十八)。

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)負債準備

1.保固準備

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
流動	\$ 2,752	-	6,293
非流動	<u>71,614</u>	<u>18,200</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 74,366</u>	<u>18,200</u>	<u>6,293</u>

合併公司於民國一〇二年度及一〇一年度保固準備變動表如下：

	<u>102年度</u>		<u>101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	\$ -	18,200	6,293	-
當期新增之負債準備	2,752	53,414	-	18,200
當期使用之負債準備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,293)</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 2,752</u>	<u>71,614</u>	<u>-</u>	<u>18,200</u>

民國一〇二年及一〇一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

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

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：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 11,437	2,249	1,499
一年至五年	17,015	9,232	9,114
五年以上	<u>186,684</u>	<u>103,661</u>	<u>106,028</u>
	<u>\$ 215,136</u>	<u>115,142</u>	<u>116,641</u>

上述屬興建中之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。



## 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)

另，合併公司於民國一〇二年七月與財政部國有財產局再取得「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，每年需支付之權利金，依國有非公用土地設定地上權審議小組評定地價調整之。於民國一〇二年十二月三十一日，前述開發案尚於規畫階段，爰將已付權利金未攤銷餘額197,429千元列於長期預付租金。

### (十一)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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
義務現值總計	\$ 54,830	123,137	120,311
計畫資產之公允價值	<u>(39,956)</u>	<u>(84,719)</u>	<u>(83,667)</u>
已認列之確定福利義務負債(資產)	<u>\$ 14,874</u>	<u>38,418</u>	<u>36,644</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行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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。

#### (2)認列為損益之費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度列報為費用之明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
管理費用	\$ <u>28,222</u>	<u>4,389</u>

#### (3)認列為其他綜合損益之精算損益

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (3,288)	-
本期認列	-	(3,288)
本期減少	<u>1,240</u>	<u>-</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (2,048)</u>	<u>(3,288)</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)

### (4)精算假設

民國一〇二年度及一〇一年度，合併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>	<u>101年度</u>
12月31日折現率	1.50%	1.58%
1月1日計畫資產預期報酬	1.20%	2.02%
未來薪資增加	2.75%	1.20%

### (5)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	\$ 54,830	123,137	120,311
計畫資產之公允價值	(39,956)	(84,719)	(83,667)
確定福利義務淨負債	<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>\$ (1,230)</u>	<u>2,976</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ (10)</u>	<u>312</u>	<u>-</u>

### 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6.00%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：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
管理費用	<u>\$ 6,828</u>	<u>6,271</u>

### (十二)所得稅

1.合併公司之民國一〇二年度及一〇一年度所得稅費用明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 97,817	2,470
土地增值稅	14,177	-
調整前期之當期所得稅	-	2,085
	<u>111,994</u>	<u>4,555</u>
遞延所得稅費用(利益)		
當期產生者	(18,930)	2,475
所得稅費用	<u>\$ 93,064</u>	<u>7,030</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>102年度</u>	<u>101年度</u>
外幣財務報表換算調整	<u>\$ 1,640</u>	<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)

3.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
稅前淨利(淨損)	\$ <u>1,827,536</u>	<u>(301,270)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 310,681	(51,216)
採權益法認列之投資損益	2,455	(9)
虧損扣抵	(2,048)	14,038
已實現投資損失	-	(8,619)
證券交易免稅所得	(10,103)	(2,558)
土地免稅(所得)損失	(180,056)	(776)
未分配盈餘加徵10%	4,799	1,506
其他	(32,664)	54,664
合 計	\$ <u>93,064</u>	<u>7,030</u>

4.遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
遞延所得稅負債：		
1月1日	\$ 46,001	22,000
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	1,640	-
借記(貸記)其他綜合損益	(46,001)	24,001
12月31日	\$ <u>1,640</u>	<u>46,001</u>
遞延所得稅資產：		
1月1日	\$ 41,912	20,408
借記(貸記)損益表	(28,811)	21,504
12月31日	\$ <u>13,101</u>	<u>41,912</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一〇〇年度。

6.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 10,988	10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(264,641)	(1,152,976)	118,231
	\$ <u>(253,653)</u>	<u>(1,141,988)</u>	<u>129,219</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>26,811</u>	<u>4,140</u>	<u>52,250</u>
	<u>102年度(預計)</u>	<u>101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>                    </u>	<u>0.77%</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)

### (十三)資本及其他權益

民國一〇一年十二月三十一日及一月一日，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>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日期初餘額	\$ 129,800	129,800
合併追溯調整	(6,646)	-
被收購者之法定資本	123,154	129,800
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>129,800</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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行股票溢價	\$ 750,000	-	-
現金增資員工認股	2,983	-	-
處分子公司股權價格與帳面價值差額	49,356	7,689	-
	<u>\$ 802,339</u>	<u>7,689</u>	<u>-</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%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

本公司民國一〇一年度之員工紅利及董監酬勞估列金額分別為12,844千元及8,562千元，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。另，民國一〇二年度及一〇一年度之員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發金額與民國一〇二年度及一〇一年度財務報告估列金額差異皆無重大差異。

本公司分別於民國一〇二年三月七日及一〇一年六月二十日經股東常會決議民國一〇一年度及一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度		100年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
現金	\$ 3.00	<u>389,400</u>	7.00	<u>908,600</u>

註：上述101年度及100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。

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	備供出售 金融資產 未實現(損)益	其 他	合 計
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>-</u>	<u>(1,914)</u>	<u>6,095</u>
民國101年1月1日	\$ (188)	33	-	(155)
本公司	188	(33)	-	155
子公司	-	-	(2,783)	(2,783)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>(2,783)</u>	<u>(2,783)</u>

(十四)每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 1,725,228</u>	<u>(306,752)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>285,326</u>	<u>220,660</u>

(十五)收 入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
房地銷售收入	\$ 5,914,517	695,176
工程合約收入	689,425	712,644
投資性不動產租金收入	2,835	1,564
其他營業收入	-	1,849
	<u>\$ 6,606,777</u>	<u>1,411,233</u>

(十六)營業外收入及支出

1.合併公司之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
銀行存款利息收入	\$ 2,942	2,720
放款及其他利息收入	6,939	20,971
債權轉讓結清收入	19,048	-
其他收入	46,875	-
	<u>\$ 75,804</u>	<u>23,691</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.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ 13	(865)
處分投資利益	-	45,364
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	1,571	666
投資性不動產減損損失	(10,071)	-
其他支出	<u>2,554</u>	<u>19,013</u>
	<u><u>\$ (5,933)</u></u>	<u><u>64,178</u></u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用	\$ 44,306	49,717
減：利息資本化	<u>(13,621)</u>	<u>(27,257)</u>
	<u><u>\$ 30,685</u></u>	<u><u>22,460</u></u>

(十七)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量金融資產	\$ 104,248	57,634	64,683
備供出售金融資產	-	-	2,612
以成本衡量之金融資產	-	-	35,158
其他金融資產	<u>474,136</u>	<u>410,626</u>	<u>422,185</u>
放款及應收款：			
現金及約當現金	1,846,935	507,886	399,146
應收票據、應收帳款及其他應收款	<u>310,375</u>	<u>399,078</u>	<u>426,917</u>
小計	<u>2,157,310</u>	<u>906,964</u>	<u>826,063</u>
合計	<u><u>\$ 2,735,694</u></u>	<u><u>1,375,224</u></u>	<u><u>1,350,701</u></u>

(2)金融負債

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 1,713,273	3,274,209	2,373,329
應付短期票券	-	49,941	-
應付款項(含其他應付款)	<u>945,431</u>	<u>1,184,212</u>	<u>684,504</u>
小計	<u>2,658,704</u>	<u>4,508,362</u>	<u>3,057,833</u>
合計	<u><u>\$ 2,658,704</u></u>	<u><u>4,508,362</u></u>	<u><u>3,057,833</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)

### 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。本公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為2,735,694千元、1,375,224千元及1,350,701千元。

#### (2)減損損失

報導日應收款項之帳齡分析為：

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	總額	減損	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 337,256	-	444,321	-	400,251	-
逾期1~90天	-	-	3,065	-	-	-
逾期91~360天	20,580	-	9,245	-	-	-
逾期超過一年	13,948	-	4,890	-	118,047	-
	<u>\$ 371,784</u>	<u>-</u>	<u>461,521</u>	<u>-</u>	<u>518,298</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 6個月					
		現金流量	以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<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	945,431	945,431	646,698	144,324	19,772	134,637	-
	<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>
<b>101年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$2,764,209	2,828,206	828,125	862,909	1,091,541	2,478	43,153
無擔保銀行借款	510,000	563,749	563,749	-	-	-	-
應付短期票券	49,941	50,000	50,000	-	-	-	-
應付款項	1,206,616	1,206,616	824,654	214,839	48,037	119,086	-
	<u>\$4,530,766</u>	<u>4,648,571</u>	<u>2,266,528</u>	<u>1,077,748</u>	<u>1,139,578</u>	<u>121,564</u>	<u>43,153</u>
<b>101年1月1日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$1,813,394	1,880,417	287,493	64,636	748,894	720,421	58,973
無擔保銀行借款	450,100	458,829	188,623	2,509	267,697	-	-
無擔保其他借款	109,835	112,558	112,558	-	-	-	-
應付款項	724,069	724,069	678,295	40,686	-	5,088	-
	<u>\$3,097,398</u>	<u>3,175,873</u>	<u>1,266,969</u>	<u>107,831</u>	<u>1,016,591</u>	<u>725,509</u>	<u>58,973</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

合併公司於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月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)股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 5.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

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)。

### (十八)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。截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司已提供之對外背書保證皆為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。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,820,000千元、2,285,991千元及4,334,119千元。

## 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。

### (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：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
負債總額	\$ 4,246,880	6,854,194	5,133,188
減：現金及約當現金	<u>(1,846,935)</u>	<u>(507,886)</u>	<u>(399,146)</u>
淨負債	2,399,945	6,346,308	4,734,042
權益總額	<u>4,649,861</u>	<u>1,681,085</u>	<u>2,452,059</u>
調整後資本	<u>\$ 7,049,806</u>	<u>8,027,393</u>	<u>7,186,101</u>
負債資本比率	<u>34.04%</u>	<u>79.06%</u>	<u>65.88%</u>

### (二十)企業合併

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)。惟依國際財務報導準則第3號規定係為反向併購，於會計上係將昇陽建設辨認為收購者，並以其為財務報告編製之延續。

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。

## 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. 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當期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。於決定前述金額時，係假設昇陽建設(會計上收購者)對其持股比例不變且假設收購日所產生之暫定公允價值調整係相同。
4. 作為收購昇陽建設(法律上被收購者)所支付之對價而發行之普通股公允價值1,886,240千元，係依民國一〇二年三月二十一日昇陽開發(法律上收購者)普通股每股股價23.10元為基礎所決定。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公允價值明細如下：

投資性不動產	\$	19,875
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		1,830,826
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>	<u><b>1,886,713</b></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。

5. 因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$	1,886,240
減：可辨認淨資產之公允價值		1,886,713
	<u>\$</u>	<u><b>(473)</b></u>

本公司因收購日取得之資產公允價值增加而產生利益473千元，本公司爰予列報於合併綜合損益表之其他利益及損失項下。

## 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)

### 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及其未結清餘額如下：

	銷 貨		應收關係人款項		
	102年度	101年度	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合併公司之主要管理階層	\$ 89,351	89,351	-	-	70
其他關係人	-	-	-	-	40,710
其他關係人	6,605	6,605	-	-	10

##### 2. 合併公司發包工程或設計予關係人之金額及其未結清餘額如下：

	應付關係人款項				
	102年度	101年度	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他關係人	<u>\$ 120,921</u>	<u>104,096</u>	<u>50,228</u>	<u>91,802</u>	<u>-</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. 於民國一〇二年度及一〇一年度，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

102年度	標的物	期 間	收付方式	租金收入(支出)
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>
"	台北市忠孝東路部分辦公室	102.01.01~102.04.04	一次收足	<u>\$ 17</u>
"	"	102.01.01~102.1.31	"	<u>\$ 2</u>
<b>101年度</b>				
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	100.01.01~101.12.31	一次支付	<u>\$ (1,224)</u>
其他關係人	"	101.10.01~101.12.31	一次收足	<u>\$ 16</u>
"	"	101.10.01~102.7.9	"	<u>\$ 20</u>

4. 合併公司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10,118千元及零元。

##### 5. 股權交易

於民國一〇一年度，合併公司出售以成本衡量之金融資產予其他關係人，並按企業鑑價報告決定交易價格決，總價計172,279千元，業於同年度辦妥股份移轉登記並已全數收回價款。

## 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.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)於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，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皆為29,869千元。
- (3)本公司於民國一〇一年十月二十二日經董事會決議通過，將因二合建契約開發所需而墊付地主購地款之債權本金112,430千元及利息5,071千元轉讓予本公司負責人。截至民國一〇一年十二月三十一日止，前述款項已全數收訖。
- (4)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；截至民國一〇二年十二月三十一日止，該筆不動產帳列不動產投資計18,707千元。
- (三)主要管理階層人員報酬如下：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ <u>22,539</u>	<u>22,025</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：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 165,805	164,427	166,274
存貨—建設業		1,967,146	5,667,653	4,079,094
長期預付租金	"	-	-	444,646
其他金融資產(流動及非流動)	工程履約保固	50,796	15,796	60,035
		<u>\$ 2,183,747</u>	<u>5,847,876</u>	<u>4,750,049</u>

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售房地合約價款如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 3,898,117</u>	<u>6,597,455</u>	<u>6,841,131</u>
已依約收取金額	<u>\$ 1,388,888</u>	<u>2,069,394</u>	<u>1,827,648</u>

(二)合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 3,836,222</u>	<u>2,584,174</u>	<u>2,142,877</u>
已依約收取金額	<u>\$ 691,159</u>	<u>1,820,367</u>	<u>1,176,475</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)

(三)合併公司未使用信用狀之額度如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
未使用之信用狀	<u>\$ 20,000</u>	<u>70,000</u>	<u>148,948</u>

(四)合併公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
依約已存出之保證金	<u>\$ 421,499</u>	<u>407,277</u>	<u>408,796</u>

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	102年度			101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	\$ 44,692	198,915	243,607	48,710	335,544	384,254
勞健保費用	3,789	12,382	16,171	5,314	7,776	13,090
退休金費用	-	35,634	35,634	235	10,615	10,850
其他員工福利費用	1,227	7,206	8,433	1,374	10,951	12,325
折舊費用	458	6,357	6,815	779	12,471	13,250
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	487	487	-	9,186	9,186

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇二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	本公司	昇陽置地	其他應收 款(註2)	是	\$ 100,000	100,000	13,000	2.896%	短期融 通資金	-	營運週轉	-	-	-	913,083	1,826,166
0	"	昇陽國際 置地	"	是	150,000	150,000	80,000	2.896%	短期融 通資金	-	營運週轉	-	-	-	913,083	1,826,166

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表時業已沖銷。

## 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)

### 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	本公司	新東陽營造	2	\$ 4,565,415	988,000	988,000	988,000	-	21.64%	4,565,415	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表時業已沖銷。

### 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				備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比例	公允價值	
新東陽營造公司	受益憑證-群益安穩	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,717	\$ 27,065	- %	27,065	
"	受益憑證-瀚亞威實貨幣市場基金	-	"	1,667	22,152	- %	22,152	
"	受益憑證-第一金台灣貨幣市場基金	-	"	1,340	20,008	- %	20,008	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	"	1,136	15,012	- %	15,012	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	1,225	20,011	- %	20,011	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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			
本公司	豐年段部分地號	102.11	\$ 619,806	619,806	吳君、劉君等4人	非關係人	-	-	-	-	議價	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：

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		
本公司	新東陽營造	採權益法評價之被投資公司	進貨	\$ 459,949	52%	與一般交易相當	-	-	(234,710)	(37)%	註
新東陽營造	本公司	對本公司採權益法之投資公司	銷貨	(459,949)	(38)%	"	-	-	234,710	47%	"

註：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

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：

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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
新東陽營造	昇陽建設	本公司之母公司	\$ 234,710	1.91%	-	-	-	-

註：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。



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)

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	本公司	新東陽營造	1	營建成本	\$ 459,949	現金及按期計價後2個月之票期各50%	6.96%
0	"	"	1	應付帳款	234,710	-	2.64%
0	"	"	1	租金收入	3,690	一年一付	0.06%
0	"	昇陽開發	1	營業收入	2,590	現金票	0.04%
0	"	昇陽置地	1	其他應收款	13,000		0.15%
0	"	"	1	利息收入	173	一月一付	-%
0	"	昇陽國際置地	1	其他應收款	80,000		0.90%
0	"	"	1	利息收入	877	一月一付	0.01%
1	新東陽營造	本公司	2	營業收入	459,949	現金及按期計價後2個月之票期各50%	6.96%
1	"	"	2	應收帳款	234,710	-	2.64%
1	"	"	2	租金支出	3,690	一年一付	0.06%
2	昇陽開發	"	2	營業費用	2,590	現金票	0.04%
3	昇陽置地	本公司	2	其他應付款	13,000		0.15%
3	"	"	2	利息支出	173	一月一付	-%
4	昇陽國際置地	本公司	2	其他應付款	80,000		0.90%
4	"	"	2	利息支出	877	一月一付	0.01%

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表時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二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			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/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%	194,161	59,947	(28,113)	
"	昇陽開發(註1)	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	498,000	-	-	- %	-	15,350	5,172	
"	昇陽國際置地(註2)	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	80,000	-	8,000	100.00%	76,046	(3,928)	(3,944)	
"	昇陽置地(註2)	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	50,000	-	5,000	100.00%	48,651	(1,326)	(1,342)	
"	統富開發(註2)	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	10,000	-	1,000	20.00%	9,944	(31)	(6)	
"	Masque	英屬維京群島	一般投資業	633,875	-	2.16	60.00%	629,088	(24,060)	(14,436)	
新東陽營造	上陽建設	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	1,250	1,250	125	50.00%	1,656	(124)	(62)	

註1：係本公司於民國一〇二年三月二十一日合併該公司前之資訊。

註2：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3：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

## 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)

### (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 止已匯回 投資收益
				匯出	收回	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	US 27,000	註	-	US 21,600	-	US 21,600	US 21,600	US (871)	60.00%	-%	US (523)	US 26,355	-	

註：係本公司持有之合資公司再轉投資公司

#### 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
643,788 (US21,600)	655,710 (US22,000)	2,739,249 (US91,995)

註：本年所列金額係按民國一〇二年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$29.805，  
US\$1=RMB\$0.165換算。

#### 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

### 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。
- (三)其他：包括各種西藥與醫療器材等買賣等。此等部門於民國一〇二年度或一〇一年度未符合應報導部門任何量化門檻。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

102年度	房地銷售 部門	工程承攬 部門	所有其他 部門	調 整 及銷除	合 計
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>-</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>	<b><u>\$ 1,808,176</u></b>	<b><u>19,360</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,827,536</u></b>
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>	<b><u>\$ 8,354,987</u></b>	<b><u>541,754</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>8,896,741</u></b>
<b>應報導部門負債</b>	<b><u>\$ 3,766,100</u></b>	<b><u>480,780</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4,246,880</u></b>

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)

101年度	房地銷售 部門	工程承攬 部門	所有其他 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 698,589	712,644	-	-	1,411,233
利息收入	<u>22,691</u>	<u>1,000</u>	-	-	<u>23,691</u>
收入總計	<u><b>\$ 721,280</b></u>	<u><b>713,644</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>1,434,924</b></u>
利息費用	\$ (22,033)	(427)	-	-	(22,460)
折舊與攤銷	(22,435)	(1)	-	-	(22,436)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(50)	-	-	-	(50)
<b>應報導部門損益</b>	<u><b>\$ (254,254)</b></u>	<u><b>(47,016)</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>(301,270)</b></u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 9,950	-	-	-	9,950
非流動資產資本支出	<u>214,949</u>	<u>35,426</u>	-	-	<u>250,375</u>
<b>應報導部門資產</b>	<u><b>\$ 8,203,624</b></u>	<u><b>331,655</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>8,535,279</b></u>
<b>應報導部門負債</b>	<u><b>\$ 6,381,238</b></u>	<u><b>472,956</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>6,854,194</b></u>

十五、首次採用國際財務報導準則

合併公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較合併財務報告、民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及民國一〇一年一月一日(合併公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，合併公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量之影響及說明列示於下表及其附註。

## 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)

### (一)合併資產負債項目之權益調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
<b>資 產</b>						
現金及約當現金	\$ 507,886	-	507,886	399,146	-	399,146
其他投資，包含衍生性	57,634	-	57,634	67,295	-	67,295
應收帳款及其他應收款	379,036	82,485	461,521	427,701	90,597	518,298
當期所得稅資產	2,932	-	2,932	-	219	219
存貨－製造業	-	-	-	12,275	-	12,275
存貨－建設業	7,309,193	(1,054,289)	6,254,904	5,593,297	(745,613)	4,847,684
預付款項	184,918	319,421	504,339	53,743	375,514	429,257
其他流動資產	1,055,273	(614,000)	441,273	1,117,979	(621,856)	496,123
流動資產合計	9,496,872	(1,266,383)	8,230,489	7,671,436	(901,139)	6,770,297
採用權益法之投資	9,950	-	9,950	-	-	-
不動產、廠房及設備	196,771	(14,687)	182,084	281,200	(41,865)	239,335
投資性不動產	34,273	32,203	66,476	-	59,381	59,381
無形資產	1,815	-	1,815	7,521	(4,092)	3,429
遞延所得稅資產	2,352	39,560	41,912	-	20,408	20,408
其他資產	457,591	(455,038)	2,553	518,580	(26,183)	492,397
非流動資產合計	702,752	(397,962)	304,790	807,301	7,649	814,950
資產總計	<b>\$ 10,199,624</b>	<b>(1,664,345)</b>	<b>8,535,279</b>	<b>8,478,737</b>	<b>(893,490)</b>	<b>7,585,247</b>
<b>負 債</b>						
短期借款	\$ 3,324,150	-	3,324,150	2,373,329	-	2,373,329
應付帳款及其他應付款	1,182,139	24,477	1,206,616	587,340	136,729	724,069
當期所得稅負債	937	-	937	13,551	-	13,551
負債準備－流動	-	-	-	-	6,293	6,293
預收款項	2,216,840	(22,404)	2,194,436	1,867,214	85,558	1,952,772
其他流動負債	34,207	(11,289)	22,918	230,283	(226,766)	3,517
流動負債合計	6,758,273	(9,216)	6,749,057	5,071,717	1,814	5,073,531
負債準備－非流動	18,200	-	18,200	1,987	(1,987)	-
遞延所得稅負債	-	46,001	46,001	-	22,000	22,000
員工福利負債準備－非流動	37,943	2,098	40,041	38,554	(1,190)	37,364
其他負債	-	895	895	293	-	293
非流動負債合計	56,143	48,994	105,137	40,834	18,823	59,657
負債總計	6,814,416	39,778	6,854,194	5,112,551	20,637	5,133,188
<b>歸屬於母公司之業主權益</b>						
股本	1,298,000	-	1,298,000	1,298,000	-	1,298,000
資本公積	-	7,689	7,689	-	-	-
法定盈餘公積	439,922	-	439,922	384,704	-	384,704
保留盈餘	554,087	(1,696,075)	(1,141,988)	1,040,068	(910,849)	129,219
其他權益	(2,783)	-	(2,783)	(155)	-	(155)
歸屬於母公司業主之權益合計	2,289,226	(1,688,386)	600,840	2,722,617	(910,849)	1,811,768
非控制權益	1,095,982	(15,737)	1,080,245	643,569	(3,278)	640,291
權益總計	3,385,208	(1,704,123)	1,681,085	3,366,186	(914,127)	2,452,059
負債及權益總計	<b>\$ 10,199,624</b>	<b>(1,664,345)</b>	<b>8,535,279</b>	<b>8,478,737</b>	<b>(893,490)</b>	<b>7,585,247</b>

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)合併綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 3,301,298	(1,890,065)	1,411,233
營業成本	<u>(2,207,150)</u>	<u>967,869</u>	<u>(1,239,281)</u>
營業毛利	<u>1,094,148</u>	<u>(922,196)</u>	<u>171,952</u>
推銷費用	(217,790)	91,893	(125,897)
管理費用	(404,531)	(7)	(404,538)
研發費用	<u>(8,146)</u>	<u>-</u>	<u>(8,146)</u>
營業費用合計	<u>(630,467)</u>	<u>91,886</u>	<u>(538,581)</u>
營業利益(損失)	<u>463,681</u>	<u>(830,310)</u>	<u>(366,629)</u>
營業外收入及支出：			
其他收入	20,571	3,120	23,691
其他收益及損失	34,661	29,517	64,178
財務成本	(22,460)	-	(22,460)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	<u>(50)</u>	<u>-</u>	<u>(50)</u>
稅前淨利(損)	496,403	(797,673)	(301,270)
所得稅(費用)利益	<u>(7,030)</u>	<u>-</u>	<u>(7,030)</u>
本期淨利(損)	<u>489,373</u>	<u>(797,673)</u>	<u>(308,300)</u>
其他綜合損益：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	-	188	188
備供出售金融資產未實現評價利益	-	(33)	(33)
確定福利計畫之精算損失	<u>-</u>	<u>(3,288)</u>	<u>(3,288)</u>
本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>(3,133)</u>	<u>(3,133)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 489,373</u>	<u>(800,806)</u>	<u>(311,433)</u>
淨利歸屬於：			
母公司業主	475,691	(782,443)	(306,752)
非控制權益	<u>13,684</u>	<u>(15,232)</u>	<u>(1,548)</u>
本期淨利(損)	<u>\$ 489,375</u>	<u>(797,675)</u>	<u>(308,300)</u>
綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	475,691	(785,071)	(309,380)
非控制權益	<u>13,684</u>	<u>(15,737)</u>	<u>(2,053)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 489,375</u>	<u>(800,808)</u>	<u>(311,433)</u>
每股盈餘(合併追溯重編後)			
基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 1.74</u>	<u>(3.13)</u>	<u>(1.39)</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)

### (三)現金流量表之重大調整

合併公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異，故不逐一說明如下。

### (四)調節說明

#### 1.合併公司營建會計

- (1)合併公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，原採用完工比例法認列收入之興建中工程，因不符合國際會計準則第11號定義而予改依國際財務報導準則解釋第15號規定處理，並將廣告及銷售等相關支出應於發生時認列為費用，佣金等屬銷售合約所產之增額支出則予轉列預付費用。
- (2)子公司原依先前一般公認會計原則編製之財務報告將承攬中工程所累計投入成本及預收工程款採淨額表達後揭示於存貨項下。合併公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，予以轉列應收或應付建造合約款。
- (3)上述銷售費用調整影響合併公司之子公司原依先前一般公認會計原則編製之財務報告及股權淨值，故於合併公司處分該等非核心事業而產生之處分利益將因此增加。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
營業收入	\$	(1,890,065)
營業成本		967,869
推銷費用		91,893
營業外收入及利益		29,517
歸屬少數股權淨利		<u>22,920</u>
所得稅前調整數	<u>\$</u>	<u>(777,866)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
應收建造合約款	\$	62,443
存貨-營建業	(1,489,997)	(797,149)
預付款項	169,465	175,663
其他流動資產	(435,654)	(373,818)
應付建造合約款	22,404	39,565
預收工程款減在建工程後餘額	(22,404)	(39,565)
非控制權益影響	<u>11,954</u>	<u>-</u>
保留盈餘調整數	<u>\$</u>	<u>(1,681,789)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</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. 員工福利

合併公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策係將所有精算損益認列於其他綜合損益。依先前一般公認會計原則，合併公司係依員工剩餘服務期間將精算損益認列於損益。合併公司於轉換日將所有此類損益認列於保留盈餘，並將所有精算損益認列於其他綜合損益。另，合併公司並依員工服務期間估計勞工不休假給付負債。茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
營業費用	\$	(7)
其他綜合損益		<u>(2,783)</u>
所得稅前調整數	<u>\$</u>	<u>(2,790)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
其他應付款	\$ (1,427)	(1,420)
應計退休金負債	(2,098)	1,190
非控制權益	<u>3,783</u>	<u>3,278</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ 258</u>	<u>3,048</u>

### 3. 投資性不動產

合併公司依金管會認可之國際財務報導準則，符合投資性不動產定義之不動產係分類至「投資性不動產」項目下。合併公司依先前之一般公認會計原則，則係將該等不動產分類至「固定資產」及「其他資產」項目下。於民國一〇一年一月一日轉換日依金管會認可之國際財務報導準則規定選擇認定成本豁免，並以成本作為該等投資性不動產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
投資性不動產	\$ 117,334	89,550
不動產、廠房及設備	(99,818)	(72,034)
其他資產	<u>(17,516)</u>	<u>(17,516)</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ -</u>	<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)

### 4. 存出保證金折現

合併公司依金管會認可之國際財務報導準則，就折現影響重大之金融資產採現值作為入帳之基礎。茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
財務收入	\$	<u>3,120</u>
所得稅前調整數	\$	<u><u>3,120</u></u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
其他流動資產	\$ (6,855)	<u>(9,975)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>(6,855)</u>	<u><u>(9,975)</u></u>

### 5. 地上權

先前一般公認會計原則下之地上權租賃交易，應屬長期預付租金性質，茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
地上權	\$ (435,708)	(444,646)
長期預付租金	<u>435,708</u>	<u>444,646</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

### 6. 科目重分類

於轉換日後，合併公司所得稅、預付費用、遞延費用等重要會計科目依金管會認可之國際財務報導準則予以重分類。茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
應收帳款及其他應收款	\$ 20,042	(784)
預付款項	149,956	242,546
其他流動資產	(171,491)	(237,280)
遞延所得稅資產	3,307	-
遞延費用	(1,814)	(4,482)
其他流動負債	(9,748)	(1,592)
遞延所得稅負債	<u>9,748</u>	<u>1,592</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>-</u>	<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)

7.上述變動減少保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
應收款及其他應收款	\$ 82,486	90,598
存貨-營建業	(1,489,997)	(797,149)
其他流動資產	(286,232)	(197,371)
存出保證金	(6,855)	(9,975)
退休金	(2,098)	1,190
員工福利	(1,427)	(1,420)
非控制權益	15,737	3,278
歸屬於母公司業主之權益減少	<u>\$ (1,688,386)</u>	<u>(910,849)</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

### 會計師核閱報告

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六月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表、民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反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會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡志暉   
邱世欽 

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  
民國一〇三年八月八日

民國一〇三年及一〇二年六月三十日止，未依一般公認會計準則查核  
昇陽建設企業(原)  
有限公司及其子公司

民國一〇三年六月三十日

民國一〇二年六月三十日

單位：新台幣千元

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
	金額	金額	金額
資產			
流動資產：			
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 753,789	1,846,935	678,989
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十九))	194,952	104,248	106,931
1150 應收票據淨額	51,181	68,281	129,512
1170 應收帳款淨額	105,469	215,828	169,534
1190 應收建造合約款(附註六(三))	31,629	61,409	35,391
1200 其他應收款	24,751	26,266	96,489
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	5,925,335	4,738,837	4,933,504
1410 預付款項	137,332	253,131	401,474
1476 其他金融資產-流動(附註八)	487,702	423,461	466,871
1479 其他流動資產-其他	1,543	13,201	31,767
	<u>7,713,683</u>	<u>7,751,597</u>	<u>7,050,462</u>
非流動資產：			
1551 採用權益法之投資(附註六(五))	611,378	639,032	9,955
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	182,833	182,127	181,346
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及七(一))	1,211,096	61,223	71,443
1780 無形資產	292	391	491
1840 遞延所得稅資產	35,175	13,101	10,804
1920 存出保證金(附註八)	8,056	51,841	3,099
1985 長期預付租金(附註六(九)及八)	195,437	197,429	-
	<u>2,244,267</u>	<u>1,145,144</u>	<u>277,138</u>
資產總計	<u>\$ 9,957,950</u>	<u>8,896,741</u>	<u>7,327,600</u>

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
	金額	金額	金額
負債及權益			
流動負債：			
短期借款(附註六(十一))	\$ 1,942,923	1,713,273	2,092,297
應付短期票款(附註六(十))	19,989	-	-
應付票據	8,687	2,430	6,845
應付帳款	471,120	715,756	432,225
應付帳款-關係人(附註七(一))	16,320	50,228	46,051
應付建造合約款(附註六(三))	25,855	-	38,270
其他應付款	221,109	177,017	153,659
當期所得稅負債	32,365	82,283	12,683
負債準備-流動(附註六(十二))	5,522	2,752	2,752
預收款項(附註六(十一))	332,945	1,388,969	1,966,614
其他流動負債-其他	6,334	25,448	22,961
	<u>2,483,169</u>	<u>4,158,156</u>	<u>4,774,357</u>
非流動負債：			
負債準備-非流動(附註六(十二))	72,200	71,614	30,200
遞延所得稅負債	1,640	1,640	-
應計退休金負債(附註六(十三))	17,367	14,874	15,785
存入保證金	4,498	596	756
	<u>95,705</u>	<u>88,724</u>	<u>46,741</u>
	<u>2,578,874</u>	<u>4,246,880</u>	<u>4,821,098</u>
負債總計			
歸屬母公司業主之權益：(附註六(十六))			
股本	3,523,143	3,523,143	3,023,143
資本公積	802,339	802,339	49,356
保留盈餘	1,997,981	231,924	(647,069)
其他權益	(6,577)	8,009	-
母公司業主權益小計	6,316,886	4,565,415	2,425,430
非控制權益	1,062,190	84,446	81,072
權益總計	7,379,076	4,649,861	2,506,502
	<u>\$ 9,957,950</u>	<u>8,896,741</u>	<u>7,327,600</u>

會計主管：



後附合併財務季報附註



經理人：

董事長：



僅經核閱，未依會計準則查核  
昇陽建設企業(原昇陽建設)有限公司及其子公司

民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日 民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	103年4月至6月		102年4月至6月		103年1月至6月		102年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)及七(一))	\$ 434,637	100	1,209,793	100	4,464,797	100	3,457,549	100
5000 營業成本(附註七(一))	289,525	67	848,263	70	2,295,879	52	2,301,606	67
營業毛利	145,112	33	361,530	30	2,168,918	48	1,155,943	33
營業費用(附註七(一))：								
6100 推銷費用	19,437	4	86,535	7	127,090	3	141,655	4
6200 管理費用	58,252	13	46,121	4	176,101	4	134,976	4
6300 研究發展費用	1,348	-	1,558	-	2,579	-	2,780	-
	79,037	17	134,214	11	305,770	7	279,411	8
營業淨利	66,075	16	227,316	19	1,863,148	41	876,532	25
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(十九))	3,526	1	4,006	-	4,267	-	7,903	-
7020 其他利益及損失(附註六(十九)及七(一))	(8,417)	(2)	(1,304)	-	(10,451)	-	1,024	-
7050 財務成本(附註六(十九))	(3,778)	(1)	(8,022)	(1)	(5,207)	-	(21,732)	(1)
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(五))	(7,327)	(2)	5	-	(17,190)	-	5	-
	(15,996)	(4)	(5,315)	(1)	(28,581)	-	(12,800)	(1)
7900 稅前淨利	50,079	12	222,001	18	1,834,567	41	863,732	24
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	7,244	2	7,796	1	63,871	1	21,488	1
本期淨利(淨損)	42,835	10	214,205	17	1,770,696	40	842,244	23
8300 其他綜合損益(附註六(十六))：								
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(8,551)	(2)	-	-	(18,545)	-	-	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	(8,551)	(2)	-	-	(18,545)	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 34,284	8	214,205	17	1,752,151	40	842,244	23
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 50,306	12	225,506	18	1,766,057	40	847,104	23
8620 非控制權益	(7,471)	(2)	(11,301)	(1)	4,639	-	(4,860)	-
	\$ 42,835	10	214,205	17	1,770,696	40	842,244	23
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 45,714	11	225,506	18	1,751,471	40	847,104	23
8720 非控制權益	(11,430)	(3)	(11,301)	(1)	680	-	(4,860)	-
	\$ 34,284	8	214,205	17	1,752,151	40	842,244	23
每股盈餘(元)(附註六(十七))								
基本每股盈餘(元)	\$ 0.14		0.75		5.01		3.41	
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.14				4.99			

董事長：



(請詳閱後附會計師查核報告附註)

經理人：



會計主管：



僅經核閱，未依一般審計準則查核  
昇陽建設企業(原昇陽建設)有限公司及其子公司  
合併財務報表

民國一〇三年及一〇二一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	歸屬於母公司業主之權益			其他權益項目		
	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	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益
普通股						
民國一〇二年一月一日餘額	1,298,000	439,922	(1,144,771)	-	600,840	1,080,245
本期淨利	-	-	847,104	-	847,104	(4,860)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	847,104	-	847,104	(4,860)
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)	(8,978)
合併追溯調整	1,725,143	-	(399,924)	-	1,325,219	(1,103,850)
處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	41,667	17,764
非控制權益增減	-	-	-	-	-	100,751
民國一〇二年六月三十日餘額	3,023,143	487,491	(1,134,560)	-	2,425,430	81,072
民國一〇三年一月一日餘額	3,523,143	487,491	(255,567)	8,009	4,565,415	84,446
本期淨利	-	-	1,766,057	-	1,766,057	4,639
本期其他綜合損益	-	-	-	(14,586)	(14,586)	(3,959)
本期綜合損益總額	-	-	1,766,057	(14,586)	1,751,471	680
非控制權益增減	-	-	-	-	-	977,064
民國一〇三年六月三十日餘額	3,523,143	487,491	1,510,490	(6,577)	6,316,886	1,062,190



會計主管：

(請詳閱) 併財務季報告附註)

經理人：



董事長：



僅經核閱，本會計準則查核  
昇陽建設企業(原昇陽建設股份有限公司)及其子公司

民國一〇三年及一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	103年1月至6月	102年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 1,834,567	863,732
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	13,154	3,154
攤銷費用	1,231	592
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(2,245)	(525)
財務成本淨額	918	13,829
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	17,190	(5)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	-	(1,524)
處分投資損失(利益)	(29)	(473)
不影響現金流量之收益費損項目合計	30,219	15,048
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	(88,430)	(48,772)
應收票據減少(增加)	17,100	(20,988)
應收帳款減少	110,359	97,105
應收建造合約款減少	29,780	29,052
其他應收款減少(增加)	6,185	(72,507)
存貨減少	162,541	1,538,032
預付款項減少	205,766	102,995
其他流動資產減少(增加)	11,658	(35,446)
其他金融資產增加	(57,891)	(42,307)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	397,068	1,545,164
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據增加	6,263	897
應付帳款減少	(245,553)	(395,228)
應付帳款-關係人減少	(33,908)	(45,751)
應付建造合約款增加	25,855	15,866
其他應付款項減少	(409,744)	(93,535)
負債準備增加	3,356	2,752
預收款項減少	(1,289,776)	(227,822)
其他流動負債(減少)增加	(19,114)	43
應計退休金負債增加(減少)	2,493	(24,256)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,960,128)	(767,034)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,563,060)	778,130
調整項目合計	(1,532,841)	793,178
營運產生之現金流入	301,726	1,656,910
收取之利息	4,267	7,037
支付之利息	(35,510)	(25,724)
支付之所得稅	(136,000)	(206)
營業活動之淨現金流入	134,483	1,638,017
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(1,231)	(1,763)
存出保證金減少(增加)	43,757	(546)
取得無形資產	-	(1,083)
取得子公司現金影響數	(174,982)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(132,456)	(3,392)
籌資活動之現金流量：		
償還短期借款	(1,721,963)	(2,576,912)
舉借短期借款	630,000	1,395,000
應付短期票券增加	20,000	(49,941)
存入保證金增加(減少)	3,922	(139)
子公司發放現金股利	(24,210)	(389,400)
處分子公司股權價款(未喪失控制力)	-	157,870
籌資活動之淨現金流出	(1,092,251)	(1,463,522)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,922)	-
本期現金及約當現金增加數	(1,093,146)	171,103
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	\$ 753,789	678,989

董事長：



(請詳閱後附會計師查核報告附註)

經理人：



會計主管：



民國一〇三年及一〇二年六月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年六月三十日

(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。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；存續公司並於同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

本合併財務季報告已於民國一〇三年八月八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：

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季報告附註(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

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。

合併公司預估將未認列之前期服務成本全數認列，及配合「緩衝區法」之刪除將未認列之精算損失全數認列，將改變應計退休金負債、退休金成本及精算損益之衡量及表達及追溯調整保留盈餘。

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。



## 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季報告附註(續)

合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

#### 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11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	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季報告附註(續)

### 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。本合併財務季報告未包括依照金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)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，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註四。

#### (二) 合併基礎

合併財務報告編製原則與民國一〇二年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇二年度合併財務報告附註四(三)。

##### 1. 列入合併財務季報告之子公司

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
			103.6.30	102.12.31	102.6.30	
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 %	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、大樓開發租賃業及一般旅館業	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、大樓開發租賃業及一般旅館業	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	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)	住宅及大樓開發租賃業等	註1	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)	住宅及大樓開發租賃業及建材零售業等	50.00 %	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。

##### 2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (三) 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，並全數認列為當期所得稅費用。

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。

## 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季報告附註(續)

### (四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一財務年度結束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，並針對該結束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。

### 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會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，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。

編製合併財務季報告時，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一〇二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，本合併財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
現金及零用金	\$ 1,270	974	977
活期存款	348,720	1,723,148	553,639
外幣存款	338,514	-	-
支票存款	4,033	2,217	2,877
定期存款	<u>61,252</u>	<u>120,596</u>	<u>121,496</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 753,789</u>	<u>1,846,935</u>	<u>678,989</u>

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
持有供交易之金融資產			
非衍生金融資產	<u>\$ 194,952</u>	<u>104,248</u>	<u>106,931</u>

1. 合併公司已於附註六(二十)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。
2. 截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

## 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季報告附註(續)

### (三)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4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
當期認列為收入之合約 收入金額	\$ <u>219,118</u>	<u>151,306</u>	<u>431,063</u>	<u>264,309</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ <u>1,062,852</u>	<u>666,874</u>	<u>1,763,334</u>	<u>1,763,334</u>
加：累計已認列工程總(損)益	<u>117,991</u>	<u>84,394</u>	<u>47,731</u>	<u>47,731</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	1,180,843	751,268	1,811,065	1,811,065
減：累計工程進度請款金額	<u>1,175,070</u>	<u>689,859</u>	<u>1,813,944</u>	<u>1,813,944</u>
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	\$ <u>31,629</u>	<u>61,409</u>	<u>35,391</u>	<u>35,391</u>
合約工作列報為負債之應付客戶帳款	\$ <u>25,855</u>	<u>-</u>	<u>38,270</u>	<u>38,270</u>
累計已收取之預收款	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
建造合約之工程保留款	\$ <u>44,674</u>	<u>45,142</u>	<u>69,587</u>	<u>69,587</u>

### (四)存貨-建設業

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
預付土地款	\$ -	-	9,800
營建用地	2,624,853	1,182,223	486,589
在建房地	3,099,530	1,465,646	2,789,583
待售房地	<u>200,952</u>	<u>2,090,968</u>	<u>1,647,532</u>
	\$ <u>5,925,335</u>	<u>4,738,837</u>	<u>4,933,504</u>

- 1.於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日，合併公司並無就上述存貨認列跌價損失及沖減迴轉之情形。
- 2.於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日，合併公司在建房地分別依1.79%~8.92%及1.60%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳六(十九)。
- 3.截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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。
- 4.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(十三)。

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季報告附註(續)

(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：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
關聯企業	\$ 9,945	9,944	9,955
聯合控制個體	<u>601,433</u>	<u>629,088</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 611,378</u>	<u>639,032</u>	<u>9,955</u>

1.聯合控制個體

合併公司於民國一〇二年十月取得之合資投資標的為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>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
流動資產	\$ 79,950	263,037	-
非流動資產	<u>922,518</u>	<u>785,523</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,002,468</u>	<u>1,048,560</u>	<u>-</u>
流動負債	<u>\$ 80</u>	<u>80</u>	<u>-</u>
費 損		<u>103年1月至6月</u> <u>\$ (28,651)</u>	<u>102年1月至6月</u> <u>-</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」，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。

2.於民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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。

## 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季報告附註(續)

### (六)取得子公司

合併公司於民國一〇二年十二月向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：

取得之可辨認資產與承擔之負債	公允價值
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。截至民國一〇三年六月三十日止，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。

### (七)不動產、廠房及設備

帳面價值：	土 地	房屋及建築	機器設備	辦公設備	運輸設備	其他設備	總 計
民國103年1月1日	\$ 127,639	46,604	411	1,047	2,696	3,730	182,127
民國103年6月30日	\$ 127,639	44,986	2,407	824	3,243	3,734	182,833
民國102年1月1日	\$ 127,639	49,461	396	956	3,632	-	182,084
民國102年6月30日	\$ 127,639	49,209	345	986	3,167	-	181,346

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(六)。

於民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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。

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季報告附註(續)

(八)投資性不動產

合併公司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	\$ 63,316	9,873	73,189
自存貨轉入	-	1,158,284	1,158,284
民國103年6月30日餘額	<u>\$ 63,316</u>	<u>1,168,157</u>	<u>1,231,473</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 57,745	10,654	68,399
企業合併公平價值調整	4,852	358	5,210
企業合併淨額調整	-	(420)	(420)
民國102年6月30日餘額	<u>\$ 62,597</u>	<u>10,592</u>	<u>73,189</u>
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ 10,071	1,895	11,966
本年度折舊	-	8,411	8,411
民國103年6月30日餘額	<u>\$ 10,071</u>	<u>10,306</u>	<u>20,377</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	1,923	1,923
本年度折舊	-	243	243
企業合併淨額調整	-	(420)	(420)
民國102年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,746</u>	<u>1,746</u>
帳面金額：			
民國103年1月1日	<u>\$ 53,245</u>	<u>7,978</u>	<u>61,223</u>
民國103年6月30日	<u>\$ 53,245</u>	<u>1,157,851</u>	<u>1,211,096</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 57,745</u>	<u>8,731</u>	<u>66,476</u>
民國102年6月30日	<u>\$ 62,597</u>	<u>8,846</u>	<u>71,443</u>

本期折舊金額請詳附註十二(一)。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇三年第一季合併財務季報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

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。

## 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季報告附註(續)

截至民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之投資性不動產因業務需要而信託他人分別為18,802千元、18,902千元及19,002千元；另，前述期間均未有提供作質押擔保之情形。

### (九)長期預付租金

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
長期預付租金	<u>\$ 195,437</u>	<u>197,429</u>	<u>-</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。於民國一〇三年六月三十日，前述開發案尚於規畫階段，爰將已付權利金未攤銷餘額195,437千元列於長期預付租金。

### (十)應付短期票券

	<u>103.6.30</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	遠東銀行	0.80%	<u>\$ 19,989</u>

民國一〇三年一月一日至六月三十日新增金額為70,000千元，利率為0.80%，到期日為民國一〇三年七月；償還之金額為50,000千元。

### (十一)短期借款

1.合併公司短期借款明細如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 246,000	256,000	406,000
擔保銀行借款	1,096,923	1,457,273	1,686,297
合計	<u>\$ 1,342,923</u>	<u>1,713,273</u>	<u>2,092,297</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,318,700</u>	<u>1,820,000</u>	<u>2,499,013</u>
利率區間	<u>1.58%~8.92%</u>	<u>1.85%~2.70%</u>	<u>1.74%~2.69%</u>

2.民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日新增金額分別為1,351,650千元及1,395,000千元，利率分別為1.98%~8.92%及1.475%~2.69%，到期日分別為民國一〇八年五月及民國一〇三年十二月；民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日償還之金額分別2,443,613千元及2,576,912千元。

3.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)。



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季報告附註(續)

(十二)負債準備

1.保固準備

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
流動	\$ 5,522	2,752	2,752
非流動	72,200	71,614	30,200
期末餘額	<u>\$ 77,722</u>	<u>74,366</u>	<u>32,952</u>

合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日保固準備變動表如下：

	<u>103年1月至6月</u>		<u>102年1月至6月</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	71,614	-	18,200
當期新增	2,770	586	2,752	12,000
期末餘額	<u>\$ 5,522</u>	<u>72,200</u>	<u>2,752</u>	<u>30,200</u>

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六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。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。

(十三)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：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
一年內	\$ 10,982	11,437	2,249
一年至五年	19,378	17,015	9,291
五年以上	178,051	186,684	102,477
	<u>\$ 208,411</u>	<u>215,136</u>	<u>114,017</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季報告附註(續)

合併公司以營業租賃承租數個辦公室、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。

### 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(八)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>103.6.30</u>
一年內	\$ 917
一年至五年	3,668
五年以上	<u>38,468</u>
	<u>\$ 43,053</u>

### (十四)員工福利

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一〇一年十二月三十一日及一月一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

#### 1.確定福利計畫

合併公司列報為費用之明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
管理費用	\$ <u>151</u>	<u>9,817</u>	<u>301</u>	<u>28,296</u>

#### 2.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：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
管理費用	\$ <u>1,604</u>	<u>1,811</u>	<u>3,401</u>	<u>3,611</u>

### (十五)所得稅

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。

#### 1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
當期產生	\$ 7,244	7,796	39,608	21,488
土地增值稅	-	-	24,263	-
當期所得稅費用	<u>\$ 7,244</u>	<u>7,796</u>	<u>63,871</u>	<u>21,488</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季報告附註(續)

2. 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。

3. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 10,988	10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	1,499,502	(266,555)	(1,145,548)
	<u>\$ 1,510,490</u>	<u>(255,567)</u>	<u>(1,134,560)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 108,445</u>	<u>24,535</u>	<u>20,242</u>
	<u>102年度(預計)</u>	<u>101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>-</u>	<u>%</u>	<u>0.77 %</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。

### (十六) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六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一〇二年第一季合併財務季報告附註六(十三)。

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，民國一〇三年六月三十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。

如財務季報告附註一所述，有關本公司之合併案依國際財務報導準則第3號規定係屬反向併購，爰依該準則第B21段調整本公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日法定資本如下：

	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</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
6月30日期末餘額	<u>\$ 352,314</u>	<u>302,314</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)股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</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>49,356</u>
	<u>\$ 802,339</u>	<u>802,339</u>	<u>49,356</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)股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (3) 盈餘分配

本公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之員工紅利估列金額分別為40,018千元及零元，董監酬勞估列金額分別為19,988千元及零元，係以本公司截至各該段期間止之稅後淨利乘上本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，並列報為各該段時間之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。另，民國一〇一年度之員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發金額與民國一〇一年度財務報告估列金額差異皆無重大差異。

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
民國103年1月1日	\$ 8,009
合併公司	<u>(14,586)</u>
民國103年6月30日餘額	<u><u>\$ (6,577)</u></u>

### (十七) 每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>50,306</u>	<u>225,506</u>	<u>1,766,057</u>	<u>847,104</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>352,314</u>	<u>302,314</u>	<u>352,314</u>	<u>248,263</u>
	\$ <u>0.14</u>	<u>0.75</u>	<u>5.01</u>	<u>3.41</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>50,306</u>		<u>1,766,057</u>	
普通股加權平均流通在外股數	352,314		352,314	
員工股票紅利之影響	<u>1,696</u>		<u>1,696</u>	
普通股加權平均流通在外股數	\$ <u>354,010</u>		<u>354,010</u>	
	\$ <u>0.14</u>		<u>4.99</u>	

民國一〇二年一月一日至六月三十日，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。

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季報告附註(續)

(十八)收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
房地銷售收入	\$ 210,627	1,057,812	4,027,856	3,191,927
工程合約收入	219,118	151,306	431,063	264,309
勞務提供收入	3,569	-	3,569	-
投資性不動產租金收入	1,323	675	2,309	1,313
	<u>\$ 434,637</u>	<u>1,209,793</u>	<u>4,464,797</u>	<u>3,457,549</u>

工程合約收入請詳附註六(三)。

(十九)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4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
利息收入	\$ <u>3,526</u>	<u>4,006</u>	<u>4,267</u>	<u>7,903</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4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
外幣兌換損益	\$ (2,313)	-	(2,313)	929
處分不動產、廠房及設備利益	-	572	-	1,524
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	3,415	381	2,274	998
其他收入	399	345	1,036	1,307
手續費支出	(114)	-	(216)	-
其他支出	(9,804)	(2,602)	(11,232)	(3,734)
	<u>\$ (8,417)</u>	<u>(1,304)</u>	<u>(10,451)</u>	<u>1,024</u>

3. 財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
利息費用	\$ 4,396	12,119	35,510	25,878
減：利息資本化	(618)	(4,097)	(30,303)	(4,146)
	<u>\$ 3,778</u>	<u>8,022</u>	<u>5,207</u>	<u>21,732</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季報告附註(續)

### (二十)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一〇二年度合併財務報告附註六(十七)。

#### 1.信用風險

##### 減損損失

報導日應收款項之帳齡分析為：

	103.6.30		102.12.31		102.6.30	
	總額	減損	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 157,568	-	275,847	-	372,313	-
逾期1~90天	-	-	-	-	3,045	-
逾期91~360天	10,000	-	20,580	-	9,207	-
逾期超過一年	13,833	-	13,948	-	10,970	-
	<u>\$ 181,401</u>	<u>-</u>	<u>310,375</u>	<u>-</u>	<u>395,535</u>	<u>-</u>

#### 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
<b>103年6月30日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,096,923	1,195,345	68,588	36,064	761,063	329,630	-
無擔保銀行借款	246,000	249,231	97,999	151,232	-	-	-
應付商業本票	19,989	20,000	20,000	-	-	-	-
應付款項	717,236	717,236	599,581	100,121	16,534	1,000	-
	<u>\$ 2,080,148</u>	<u>2,181,812</u>	<u>786,168</u>	<u>287,417</u>	<u>777,597</u>	<u>330,630</u>	<u>-</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	945,431	945,431	646,698	144,324	19,772	134,637	-
	<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>
<b>102年6月30日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,686,297	1,778,363	76,833	302,558	1,356,085	2,352	40,535
無擔保銀行借款	406,000	413,168	10,131	403,037	-	-	-
應付款項	638,780	638,780	636,719	1,265	796	-	-
	<u>\$ 2,731,077</u>	<u>2,830,311</u>	<u>723,683</u>	<u>706,860</u>	<u>1,356,881</u>	<u>2,352</u>	<u>40,535</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。

## 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季報告附註(續)

### 3.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)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- ③第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
<b>103年6月30日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>194,952</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,952</u>
<b>102年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>104,248</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104,248</u>
<b>102年6月30日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>106,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106,931</u>

#### (廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年度合併財務報告附註六(十八)所揭露者無重大變動。

#### (廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二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一〇二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一〇二年度合併財務報告附註六(十九)。

#### (廿三)企業合併

- 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季報告附註(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。於決定前述金額時，係假設昇陽建設(會計上收購者)對其持股比例不變且假設收購日所產生之暫定公允價值調整係相同。
4. 作為收購昇陽建設(法律上被收購者)所支付之對價而發行之普通股公允價值1,886,240千元，係依民國一〇二年三月二十一日昇陽開發(法律上收購者)普通股每股股價23.10元為基礎所決定。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。

合併公司於收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

投資性不動產	\$	19,875
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		1,830,826
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>1,886,713</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。截至民國一〇三年六月三十日止，合併公司並未取得有關前述可能調負債準備之新資訊。

5. 因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$	1,886,240
減：可辨認淨資產之公允價值		<u>1,886,713</u>
	\$	<u>(473)</u>

合併公司因收購日取得之資產公允價值增加而產生利益473千元，合併公司爰予列報於合併綜合損益表之其他利益及損失項下。

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季報告附註(續)

七、關係人交易

(一)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4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
合併公司之主要管理階層	\$ -	-	-	6,605
其他關係人	-	-	-	89,351
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,956</u>

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：

103年1月至6月	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額	本期進貨
其他關係人	建築設計	\$ <u>32,529</u>	<u>-</u>	<u>10,682</u>	<u>-</u>
"	水電工程	<u>7,676</u>	<u>2,950</u>	<u>2,950</u>	<u>2,950</u>
<b>102年1月至6月</b>					
其他關係人	建築設計	\$ <u>42,607</u>	\$ <u>5,987</u>	<u>25,193</u>	<u>5,987</u>
"	水電工程	<u>154,067</u>	<u>35,787</u>	<u>97,697</u>	<u>35,787</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

帳列項目	關係人類別	103.6.30	102.12.31	102.6.30
應付帳款	其他關係人	\$ <u>16,320</u>	<u>50,228</u>	<u>46,051</u>

4.於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

103年1月至6月	標的物	期 間	收付方式	租金收入(支出)
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>(612)</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>(1,131)</u>
<b>102年1月至6月</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>(612)</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>(931)</u>

5.合併公司民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日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15千元、6,213千元、655千元及8,253千元。

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季報告附註(續)

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)於民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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30,180千元、29,869千元及46,770千元。
- (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；截至民國一〇三年六月三十日止，該筆不動產帳列不動產投資計18,657千元。

(二)主要管理階層人員報酬如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
短期員工福利	\$ 5,016	3,916	17,873	7,845
退職後福利	352	4,006	500	4,189
	<u>\$ 5,368</u>	<u>7,922</u>	<u>18,373</u>	<u>12,034</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>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 105,620	108,906	163,736
投資性不動產	"	1,221,473	56,899	-
存貨—建設業	"	2,981,357	1,967,146	2,856,973
其他金融資產(流動及非流動)	工程履約保證 及保固	50,119	50,796	796
		<u>\$ 4,358,569</u>	<u>2,183,747</u>	<u>3,021,505</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)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>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>410,556</u>	<u>3,898,117</u>	<u>5,648,229</u>
已依約收取金額	\$ <u>291,519</u>	<u>1,388,888</u>	<u>1,841,348</u>

(二)合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>3,836,793</u>	<u>3,836,222</u>	<u>3,151,343</u>
已依約收取金額	\$ <u>1,175,070</u>	<u>689,859</u>	<u>1,813,944</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季報告附註(續)

(三)合併公司未使用信用狀之額度如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
未使用之信用狀	\$ 70,000	20,000	50,000

(四)合併公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
已簽訂合約價款	\$ -	-	49,000
依約已存出之保證金	\$ 432,394	421,499	9,800

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4月至6月			102年4月至6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	\$ 8,351	49,738	58,089	9,706	16,170	25,876
勞健保費用	781	357	1,138	1,244	1,781	3,025
退休金費用	959	797	1,756	-	11,628	11,628
其他員工福利費用	326	4,078	4,404	-	1,643	1,643
折舊費用	6,422	2,993	9,415	22	1,467	1,489
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	605	605	-	592	592

功 能 別 性 質 別	103年1月至6月			102年1月至6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	\$ 18,521	140,144	158,665	19,626	50,006	69,632
勞健保費用	1,853	3,598	5,451	1,895	8,143	10,038
退休金費用	959	2,744	3,703	-	31,907	31,907
其他員工福利費用	576	9,297	9,873	312	3,308	3,620
折舊費用	8,576	4,578	13,154	70	3,084	3,154
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,231	1,231	-	592	592

(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。

(三)民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日合併資產負債表暨民國一〇二年一月一日至六月三十日合併綜合損益表中若干金額為配合民國一〇三年一月一日至六月三十日合併財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對合併財務報表之表達無重大影響。

## 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季報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇三年一月一日至六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：

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	100,000	-	2.896%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	1,263,377	2,526,754
0	"	昇陽國際置地	"	是	150,000	150,000	-	2.896%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	1,263,377	2,526,754

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季報告時業已沖銷。

#### 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	\$ 6,316,886	988,000	988,000	988,000	-	15.64%	6,316,886	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季報告時業已沖銷。

#### 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				備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比例	公允價值	
昇陽建設	受益憑證-聯邦雙語亞洲債基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	95	\$ 1,001	- %	1,001	
"	受益憑證-聯邦新興資源豐富國家高收債券基金	-	"	96	1,002	- %	1,002	
新東陽營造	受益憑證-群益安穩	-	"	2,033	32,137	- %	32,137	
"	受益憑證-瀚亞威寶貨幣市場基金	-	"	2,418	32,221	- %	32,221	
"	受益憑證-第一金全家福台灣貨幣市場基金	-	"	115	20,038	- %	20,038	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	"	2,041	27,044	- %	27,044	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	1,529	25,040	- %	25,040	
"	股票-玉山金融控股(股)公司	-	"	2,837	54,467	0.05 %	54,467	
昇陽置地	受益憑證-聯邦雙語亞洲債基金	-	"	48	500	- %	500	
"	受益憑證-聯邦新興資源豐富國家高收債券基金	-	"	48	501	- %	501	
昇陽國際	受益憑證-聯邦雙語亞洲債基金	-	"	48	500	- %	500	
"	受益憑證-聯邦新興資源豐富國家高收債券基金	-	"	48	501	- %	501	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：  
：無。

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季報告附註(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	-	-	-	-	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：

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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
新東陽營造	昇陽建設	本公司之母公司	\$ 134,472	2.55 %	-	-	-	-

註：上述交易於編製合併財務季報告時業已沖銷。

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	\$ 39,495	現金及按期計價後2個月之票期各50%	0.88 %
0	"	"	1	應付帳款	134,472	-	1.35 %
0	"	"	1	租金收入	1,877	一年一付	0.04 %
0	"	昇陽置地	1	利息收入	117	一月一付	- %
0	"	"	1	租金收入	9	一次收取	- %
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	714	-	0.01 %
0	"	"	1	租金收入	9	一次收取	- %
0	"	"	1	應收帳款	250	-	- %
1	新東陽營造	昇陽建設	2	營業收入	39,495	現金及按期計價後2個月之票期各50%	0.88 %
1	"	"	2	應收帳款	134,472	-	1.35 %
1	"	"	2	租金支出	1,877	一年一付	0.04 %
2	昇陽置地	昇陽建設	2	利息支出	117	一月一付	- %
2	"	"	2	租金支出	9	一次收取	- %
3	昇陽國際置地	昇陽建設	2	其他應付款	250	-	1.04 %
3	"	"	2	利息支出	719	一月一付	0.01 %
3	"	"	2	營業費用	714	-	0.01 %
3	"	"	2	租金支出	9	一次支付	- %

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季報告時業已沖銷。

## 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季報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年一月一日至六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(註2)	本期認列之投資損益(註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	土木建築工程承攬業等	\$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	166,602	3,549	29,232	
"	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 %	171,078	(4,968)	(4,968)	
"	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 %	67,470	(1,181)	(1,181)	
"	統富開發(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	10,000	10,000	1,000	20.00 %	9,945	6	1	
"	Masque	英屬維京群島	一般投資業	633,875	633,875	2	60.00 %	601,433	(28,651)	(17,191)	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	-	16	51.00 %	1,029,888	(109,038)	(8,133)	
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	149	75	

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季報告時業已沖銷。

### (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	期中最高持股或出賣情形	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	US 33,000	註1	US 21,600	US -	-	US 21,600	US (801)	60.00 %	- %	US (481)	US 30,890	-
成都盛陽房地產開發有限公司	房地產開發	US 49,000	註2、3	-	US 34,500	-	US 34,500	CNY (17,626)	51.00 %	51.00 %	CNY (1,664)	CNY 273,481	-

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季報告時業已沖銷。

#### 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
\$ 1,675,427 (US\$6,100)	1,687,074 (US\$6,490)	3,688,298 (US\$123,499)

註：本年所列金額係按民國一〇三年六月三十日匯率US\$1=NT\$29.865，US\$1=RMB\$0.162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季報告附註(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4月至6月</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 215,665	218,972	-	434,637
利息收入	3,388	138	-	3,526
收入總計	<u>\$ 219,053</u>	<u>219,110</u>	<u>-</u>	<u>438,163</u>
應報導部門損益	<u>\$ 40,289</u>	<u>2,546</u>	<u>-</u>	<u>42,835</u>
<b>102年4月至6月</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,057,893	151,900	-	1,209,793
利息收入	3,890	116	-	4,006
收入總計	<u>\$ 1,061,783</u>	<u>152,016</u>	<u>-</u>	<u>1,213,799</u>
應報導部門損益	<u>\$ 230,804</u>	<u>(16,599)</u>	<u>-</u>	<u>214,205</u>
<b>103年1月至6月</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 4,033,880	430,917	-	4,464,797
利息收入	3,947	320	-	4,267
收入總計	<u>\$ 4,037,827</u>	<u>431,237</u>	<u>-</u>	<u>4,469,064</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,767,148</u>	<u>3,548</u>	<u>-</u>	<u>1,770,696</u>
<b>102年1月至6月</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 3,192,646	264,903	-	3,457,549
利息收入	7,760	143	-	7,903
收入總計	<u>\$ 3,200,406</u>	<u>265,046</u>	<u>-</u>	<u>3,465,452</u>
應報導部門損益	<u>\$ 807,266</u>	<u>34,978</u>	<u>-</u>	<u>842,244</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

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)董事會 公鑒：

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國一〇一年度及一〇〇年度之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表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財務報表表示意見。

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，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。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，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國一〇一年度及一〇〇年度之經營成果與現金流量。

如財務報表附註一所述，昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)與昇陽建設公司為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，提升經營績效與競爭力，經雙方達成合意協議合併案，於民國一〇一年十一月九日經合併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。

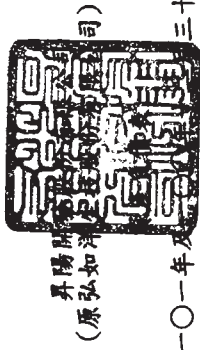
昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)已編製民國一〇一年度合併財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡志暉   
陳宗哲 

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1000011652號  
民國一〇二年一月二十九日



昇陽  
(原弘)

民國一〇一一年及三十一年日

單位：新台幣千元

	101.12.31		100.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註四(一))	\$ 284,298	13	107,818	6
1310 公平價值變動列入損益之金融資產	40,067	2	2,873	-
1120 應收票據淨額	2	-	1,225	-
1140 應收帳款淨額	38,898	2	1,229	-
1190 其他金融資產-流動(附註六及七)	20,274	1	59,898	3
1200 存貨(附註四(三))	-	-	1,047	-
1221 待售房地(附註四(四)、六及七)	699,166	33	683,290	39
1223 營運用地(附註四(五)、六及七)	246,938	12	245,791	13
1224 在建房地(附註四(六)、五、六及七)	235,920	11	251,486	14
1268 其他預付款(附註四(七))	63,054	3	-	-
1298 其他流動資產-其他(附註四(十三))	12,137	-	6,687	-
	<u>1,640,754</u>	<u>77</u>	<u>1,361,344</u>	<u>75</u>
<b>基金及長期投資：</b>				
1421 採權益法之長期股權投資(附註四(八))	43,901	2	-	-
	<u>1,684,655</u>	<u>79</u>	<u>1,361,344</u>	<u>75</u>
<b>固定資產：</b>				
成				
1551 運輸設備	910	-	-	-
1561 辦公設備	473	-	481	-
1621 出租資產-土地	13,658	1	13,658	1
1622 出租資產-房屋	1,427	-	1,427	-
	<u>16,468</u>	<u>1</u>	<u>15,566</u>	<u>1</u>
15X9 減：累計折舊	854	-	570	-
	<u>15,614</u>	<u>1</u>	<u>14,996</u>	<u>1</u>
1782 無形資產(附註四(九)及六)：	435,708	20	444,646	24
土地使用權				
其他資產：				
1820 存出保證金	358	-	422	-
1830 遞延費用	227	-	398	-
1860 遞延所得稅資產-非流動(附註四(十三))	2,352	-	-	-
	<u>2,937</u>	<u>-</u>	<u>820</u>	<u>-</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 2,138,914</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,821,806</u>	<u>100</u>
<b>負債及股東權益：</b>				
<b>負債：</b>				
101.12.31 短期借款(附註四(十)、(十六)、(六)、(七))	\$ 314,109	14	562,394	31
應付票據	92	-	7	-
應付帳款	83,806	4	21,080	1
應付帳款-關係人(附註五)	56,564	3	-	-
預收房地款(附註四(十一)及七)	18,193	1	76,887	4
其他流動負債(附註四(十二)、(十三)及五)	16,629	-	20,034	2
<b>負債合計</b>	<u>489,393</u>	<u>22</u>	<u>680,402</u>	<u>38</u>
<b>股東權益(附註四(十四)及(十五))：</b>				
普通股股本	1,231,543	58	831,543	46
資本公積-發行溢價	269,120	13	115,800	6
保留盈餘：				
法定盈餘公積	53,900	3	41,435	2
未提撥保留盈餘	94,958	4	152,626	8
<b>股東權益合計</b>	<u>1,649,521</u>	<u>78</u>	<u>1,141,404</u>	<u>62</u>
<b>重大承諾事項及或有事項(附註七)</b>				
<b>負債及股東權益總計</b>	<u>\$ 2,138,914</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,821,806</u>	<u>100</u>



董事長：



經理人：

後附財務報表附註)



會計主管：

昇陽開  
(原弘如洋  
公司)



民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	101年度		100年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入:				
4110 銷貨收入(附註五)	\$ 1,176	-	82,938	8
4511 營建收入	465,608	100	985,396	92
4170 減:銷貨退回	25	-	602	-
4190 銷貨折讓	455	-	1,472	-
營業收入淨額	<u>466,304</u>	<u>100</u>	<u>1,066,260</u>	<u>100</u>
5000 營業成本:				
5110 銷貨成本(附註四(三))	1,060	-	69,726	7
5510 營建成本(附註五)	<u>360,516</u>	<u>77</u>	<u>807,480</u>	<u>76</u>
	<u>361,576</u>	<u>77</u>	<u>877,206</u>	<u>83</u>
5910 營業毛利	<u>104,728</u>	<u>23</u>	<u>189,054</u>	<u>17</u>
6000 營業費用(附註四(十四)及五):				
6100 推銷費用	10,357	2	23,401	2
6200 管理及總務費用	<u>40,751</u>	<u>9</u>	<u>34,476</u>	<u>3</u>
	<u>51,108</u>	<u>11</u>	<u>57,877</u>	<u>5</u>
6900 營業淨利	<u>53,620</u>	<u>12</u>	<u>131,177</u>	<u>12</u>
7000 營業外收入及利益:				
7110 利息收入	1,522	-	1,992	-
7160 兌換利益	4,012	1	-	-
7210 租金收入(附註五)	6	-	-	-
7310 金融資產評價利益(附註四(二)及(十六))	401	-	460	-
7480 什項收入(附註五)	<u>724</u>	<u>-</u>	<u>7,911</u>	<u>1</u>
	<u>6,665</u>	<u>1</u>	<u>10,363</u>	<u>1</u>
7500 營業外費用及損失:				
7510 利息費用	6,375	1	9,467	1
7520 採權益法認列之投資損失(附註四(八))	99	-	-	-
7560 兌換損失	-	-	2,996	-
7630 減損損失(附註四(九))	-	-	2,238	-
7880 什項支出	<u>97</u>	<u>-</u>	<u>46</u>	<u>-</u>
	<u>6,571</u>	<u>1</u>	<u>14,747</u>	<u>1</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	<u>53,714</u>	<u>12</u>	<u>126,793</u>	<u>12</u>
8110 所得稅費用(附註四(十三))	394	-	2,147	-
9600 本期淨利	<u>\$ 53,320</u>	<u>12</u>	<u>124,646</u>	<u>12</u>
9750 基本每股盈餘(元)(附註四(十五))	<u>\$ 0.48</u>	<u>稅後</u>	<u>稅前</u>	<u>稅後</u>
9850 稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.48</u>	<u>0.48</u>	<u>1.52</u>	<u>1.50</u>

董事長:



(請詳閱後附財務報表附註)

經理人:



會計主管:



昇陽開發股份有限公司  
(原弘如洋行股份有限公司)

股東權益明細表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘		合 計
			法定盈 餘公積	未提撥 保留盈餘	
民國一〇〇年一月一日期初餘額	\$ 831,543	115,800	31,552	104,386	1,083,281
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	9,883	(9,883)	-
股東紅利—現金	-	-	-	(66,523)	(66,523)
民國一〇〇年度淨利	-	-	-	124,646	124,646
民國一〇〇年十二月三十一日餘額	831,543	115,800	41,435	152,626	1,141,404
現金增資	400,000	153,320	-	-	553,320
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	12,465	(12,465)	-
股東紅利—現金	-	-	-	(98,523)	(98,523)
民國一〇一年度淨利	-	-	-	53,320	53,320
民國一〇一年十二月三十一日餘額	<u>\$ 1,231,543</u>	<u>269,120</u>	<u>53,900</u>	<u>94,958</u>	<u>1,649,521</u>

董事長：



(請詳閱後附會計師報告表附註)

經理人：



會計主管：





民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	101年度	100年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期淨利	\$ 53,320	124,646
調整項目：		
折舊費用	289	171
攤銷費用	9,109	3,003
股份基礎給付酬勞成本	1,320	-
存貨跌價、報廢及呆滯回升利益	-	(263)
權益法認列之投資損失	99	-
處分及報廢閒置資產損失(帳列什項支出)	3	29
金融資產評價利益	(401)	(460)
減損損失	-	2,238
<b>營業資產及負債之淨變動：</b>		
營業資產之淨變動：		
公平價值變動列入損益之金融資產(增加)減少	(36,793)	2,597
應收票據減少	1,223	9
應收票據—關係人減少	-	26,049
應收帳款(增加)減少	(37,669)	5,649
應收帳款—關係人減少	-	3,048
其他金融資產減少(增加)	39,624	(26,628)
存貨(增加)減少	(410)	438,970
其他預付款增加	(63,054)	-
其他流動資產(增加)減少	(5,450)	20,634
遞延所得稅資產增加	(2,352)	(319)
營業負債之淨變動：		
應付票據增加(減少)	85	(117)
應付帳款增加(減少)	62,726	(18,610)
應付帳款—關係人增加(減少)	56,564	(4,806)
預收房地款減少	(58,694)	(34,936)
其他流動負債減少	(3,405)	(3,283)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<u>16,134</u>	<u>537,621</u>
<b>投資活動之現金流量：</b>		
增加採權益法之長期股權投資	(44,000)	-
購置固定資產	(910)	-
購置土地使用權	-	(446,880)
存出保證金減少	64	3,380
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(44,846)</u>	<u>(443,500)</u>
<b>融資活動之現金流量：</b>		
短期借款減少	(248,285)	(246,618)
發放現金股利	(98,523)	(66,523)
現金增資	552,000	-
<b>融資活動之淨現金流入(出)</b>	<u>205,192</u>	<u>(313,141)</u>
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	176,480	(219,020)
期初現金及約當現金餘額	107,818	326,838
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 284,298</u>	<u>107,818</u>
<b>現金流量資訊之補充揭露：</b>		
本期支付利息(不含資本化利息)	\$ 6,065	8,685
本期支付所得稅	\$ 3,029	45

董事長：

(請詳閱後附報表附註)

經理人：

會計主管：

昇陽開發股份有限公司  
(原弘如洋生技股份有限公司)  
財務報表附註

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

## 一、公司沿革及業務範圍

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司；以下稱本公司)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，並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。自民國九十七年度起增加住宅及大樓開發租售業及不動產買賣等業務項目。另於民國一〇〇年六月十五日經股東常會決議由弘如洋生技股份有限公司更名為昇陽開發股份有限公司，並於同月二十四日奉經濟部核准在案。

本公司與昇陽建設公司為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，經雙方達成合意協議合併案，於民國一〇一年十一月九日經合併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。合併雙方依「企業併購法」進行合併，合併約載之換股比例為每1.7股本公司普通股換發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。合併後本公司為存續公司，昇陽建設為消滅公司，合併生效後存續公司名稱更改為「昇陽建設企業股份有限公司」，並透過集團資源整合，提升經營績效與競爭力。

於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司員工人數均為16人。

## 二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及我國一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

### (一)會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依規定對財務報表所列資產、負債、收益、費損及或有事項，採用必要之假設及估計加以衡量、評估與揭露，惟該等估計與實際結果可能存有差異。

### (二)外幣交易

本公司以新台幣記帳。非衍生性商品之外幣交易依交易日之即期匯率入帳；資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，依當日之即期匯率換算，產生之兌換差額列為當期損益。外幣非貨幣性資產或負債按交易日之歷史匯率衡量；但以公平價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債，則按資產負債表日即期匯率換算，如屬公平價值變動認列為當期損益者，兌換差額亦認列為當期損益；如屬公平價值變動認列為股東權益調整項目者，兌換差額亦認列為股東權益調整項目。

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

### (三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

用途未受限制之現金或銀行存款，為交易目的而持有或短期持有且預期於資產負債表日後十二個月內變現之資產，列為流動資產；非屬流動資產者列為非流動資產。

負債預期於資產負債表日後十二個月內清償者列為流動負債；非屬流動負債者列為非流動負債。

本公司營建部門係以營業週期(通常長於一年)作為劃分流動及非流動之標準。

### (四)資產減損

本公司於資產負債表日就有減損跡象之資產，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

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價值之部分，認列減損損失。

### (五)約當現金

本公司所稱約當現金，係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

### (六)公平價值變動列入損益之金融資產

本公司取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，及所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產。原始認列時，係以公平價值衡量，交易成本列為當期費用；續後評價以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

### (七)應收票據及帳款、其他應收款

應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係屬非因營業而產生之其他應收款及票據。

各應收款項之減損金額為其帳面價值與估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。金融資產之帳面價值係藉由備抵帳戶調降之，減損金額應列為當期損益。於決定減損金額時，預期未來現金流量之估計係包括擔保品及相關保險之可回收金額。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，但該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。轉之金額應認列為當期損益。

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

### (八)存貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，成本係採加權平均法計算，淨變現價值則以資產負債表日正常營業下之估計售價減除為使存貨達到可供銷售之狀態尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

### (九)營建會計及收入認列

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除委託他人建屋預售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

- (1)工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- (2)預售契約總額已達估計工程總成本。
- (3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- (4)應收契約款之收現性可合理估計。
- (5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- (6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」，投入各項工程之成本及其營建土地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列記「遞延推銷費用」。採全部完工法時，於完工交屋年度，「待售房地」、「預收房地款」與「遞延推銷費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量。淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。成本與市價之比較係採分類比較法。

出售尚未完全開發之素地時，依民國九十七年六月十三日(97)基秘字第191號函釋，土地開發或處分若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則應將土地處分之收入列為營業收入，否則應列為營業外收入。



## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

### (十)採權益法之長期股權投資

本公司持有被投資公司有表決權股份比例達20%以上，或未達20%但具有重大影響力者採權益法評價。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

### (十一)固定資產、出租資產及其折舊

固定資產以取得成本為列帳基礎。有關重大增添、改良及更新作為資本支出；經常性之修理及維護性支出，則以當期費用處理。購建固定資產達到可供使用狀態前所負擔之利息，予以資本化，列入該項資產之成本。

本公司自民國九十七年十一月二十日起，依會計研究發展基金會(97)基秘字第340號解釋函，將固定資產於非用以生產存貨之期間所估計之拆除或復原義務列為固定資產成本。而一項固定資產之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時，則該部分係個別提列折舊。本公司每年定期於會計年度終了時，評估固定資產剩餘耐用年限、折舊方法及殘值。剩餘耐用年限、折舊方法及殘值之變動，均視為會計估計變動。

耐用年限屆滿仍繼續使用之資產，就殘值繼續提列折舊。其主要資產之耐用年數如下：

運輸設備	5年
辦公設備	5年
出租資產	16年

處分固定資產之損益列為營業外收支。

### (十二)無形資產

本公司依財務會計準則第三十七號「無形資產之會計處理準則」規定，除政府捐助所取得之無形資產按公平價值認列外，原始認列無形資產時以成本衡量。續後，以成本加依法令規定之重估增值，再減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

攤銷時以原始成本減除殘值後之金額為可攤銷金額，並於已達可供使用狀態開始時，於耐用年限期間以直線法攤銷。各項無形資產耐用年限如下：

1.經銷權	7年
2.辦公室裝潢	5年
3.地上權	50年

每年至少於會計年度終了時評估無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法。殘值、攤銷期間及攤銷方法之變動，均視為會計估計變動。

本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。另會計研究發展基金會(88)基秘字第173號解釋函，本公司於取得地上使用權時尚未付清之權利金將折

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

現認列負債，並按取得該權之使用性質而分別轉列無形資產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，並於完工結轉「待售房屋」或自用固定資產或其他適當項目項下。

### (十三)遞延費用

係裝潢支出等予以遞延列為其他資產，依其估計之效益年限分五年平均攤提。

### (十四)退休金

本公司訂有勞工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依該辦法規定，員工退休金之支付，係採確定提撥率退休辦法。本公司係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

### (十五)股份基礎給付交易

本公司股份基礎給付協議之給與日在民國九十七年一月一日(含)以後者，依據財務會計準則第三十九號及會計研究發展基金會(101)基秘字第038號解釋函之規定處理。

1. 權益交割之股份基礎給付交易係以給與日之公平價值衡量。給與日所決定之公平價值於該股份基礎給付協議之既得期間認列為費用，並相對認列權益之增加。既得期間係依據該協議最終將既得之條件估計。既得條件包括服務條件及績效條件(包含市價條件)。於評價該等交易時，不考量市價條件以外之既得條件。
2. 現金交割之股份基礎給付，係於資產負債表日及交割日依相關負債之公平價值，認列所取得之商品或勞務，並將公平價值變動數認列為當期損益。
3. 給與日之公平價值係依據管理當局對履約價格、預期存續期間、標的股票價格、預期波動率、預期股利率及無風險利率等參數之最佳估計為基礎衡量之。

### (十六)員工紅利及董監酬勞

本公司民國九十七年一月一日(含)以後之員工紅利及董監酬勞係依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函之規定，估計員工紅利及董監酬勞金額，並依員工紅利及董監酬勞之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目。嗣後股東會決議分配金額與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

### (十七)所得稅

本公司所得稅之計算係採用財務會計準則第二十二號「所得稅之會計處理準則」，依此方法，資產及負債之帳面價值與課稅基礎之差異，依預計迴轉年度之適用稅率計算認列為遞延所得稅。並將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債；可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列備抵評價金額。

遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部分，於次年度經股東會決議分配盈餘後列為當期費用。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(十八)普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利，除以普通股流通在外加權平均股數計算之。本公司所發行之可轉換公司債、認股權證及尚未經股東會決議且得採股票發放之員工分紅屬潛在普通股，潛在普通股如均未具稀釋作用，僅揭露基本每股盈餘，反之，則除揭露基本每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘。稀釋每股盈餘，則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數均須調整所有具稀釋作用潛在普通股之影響。因盈餘、資本公積或民國九十七年度(含)以前股東會決議分配之員工紅利轉增資而新增之股份，採追溯調整計算。

(十九)營運部門之資訊

營運部門係本公司之組成單位，係指從事可能獲得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成單位間交易所產生之收入與費用)之經營活動。營運部門之營運結果定期由本公司之營運決策者複核，以制定分配予該部門資源之決策，並評估該部門之績效，同時具個別分離之財務資訊。

三、會計變動之理由及其影響：無。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>101.12.31</u>	<u>100.12.31</u>
零用金	\$ 100	100
銀行存款	284,198	107,718
	<u>\$ 284,298</u>	<u>107,818</u>

(二)公平價值變動列入損益之金融資產－流動

	<u>101.12.31</u>	<u>100.12.31</u>
交易目的金融資產－受益憑證	\$ <u>40,067</u>	<u>2,873</u>

於民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司認列上述受益憑證之評價利益分別為401千元及460千元。

(三)存貨

	<u>101.12.31</u>	<u>100.12.31</u>
商品存貨	\$ -	1,047
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>1,047</u>

於民國一〇〇年度，本公司計認列存貨相關淨利益263千元，其係因原導致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而認列營業成本減少。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(四)待售房地

工程別	土地成本	房屋成本	合計
<b>101.12.31</b>			
南港A案	\$ 12,035	10,116	22,151
南港C案	222,634	124,077	346,711
林森案	68,711	36,381	105,092
承德案	132,835	92,377	225,212
	<u>\$ 436,215</u>	<u>262,951</u>	<u>699,166</u>
<b>100.12.31</b>			
南港A案	\$ 24,499	20,677	45,176
南港B案	52,711	20,354	73,065
南港C案	283,517	157,418	440,935
林森案	79,062	45,052	124,114
	<u>\$ 439,789</u>	<u>243,501</u>	<u>683,290</u>

- 1.上述待售房地提供作為借款擔保之情形，請詳附註六。
- 2.上述待售房地收取承包商履約保固票據及簽訂買賣合約情形，請詳附註七(三)及(六)。

(五)營建用地

	101.12.31	100.12.31
龍泉段	\$ 128,320	172,233
延平段	73,558	73,558
行義段	45,060	-
	<u>\$ 246,938</u>	<u>245,791</u>

- 1.於民國九十七年十二月間，本公司與廣運建設(股)公司約定按各50%之出資比率共同購買及合作興建大安區龍泉段14、15、18、19等地號之土地及其開發案。惟於民國九十九年八月本公司考量提前獲利及保留參與後續開發之持分權利，雙方協議各自處分所持有之18、19地號土地60%持分予統盛開發建設(股)公司等三方，本公司總出售價款計80,159千元。截至民國一〇一年十二月三十一日止，已依約收取全數價款並完成土地產權過戶及塗銷原辦理信託之登記。
- 2.本公司為開發龍泉段土地14、15地號等土地，於民國九十九年八月間與統創建設開發(股)公司簽訂合作意願書，並配合之土地開發與銷售作業所需，已提供14、15地號之土地與合作方共同辦理借款擔保，請併詳附註六說明。
- 3.於民國一〇一年九月間，本公司為取得行義段之容積移轉作為建案之用，與地主簽訂土地買賣契約，截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司已依約支付全數價款並完成土地產權過戶之登記。行義段營建用地收取地主履約保證票據之情形，請詳附註七(三)。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(六)在建房地

工程名稱	土地成本	工程成本	合計
<b>101.12.31</b>			
光環段	\$ -	162,925	162,925
永昌段	69,479	1,573	71,052
中興公園案	-	1,943	1,943
	<b>\$ 69,479</b>	<b>166,441</b>	<b>235,920</b>
<b>100.12.31</b>			
承德案	\$ 198,622	45,234	243,856
光環段	-	7,536	7,536
龍泉段	-	94	94
	<b>\$ 198,622</b>	<b>52,864</b>	<b>251,486</b>

- 1.上述在建房地提供作為借款擔保之情形，請詳附註六。
- 2.上述在建房地收取承包商履約保固票據及簽訂興建工程合約情形，請詳附註七(三)及(五)。

(七)其他預付款

於民國一〇一年九月間，本公司為取得道路用地之容積移轉作為建案之用，與地主簽訂買賣容積契約，並將土地信託移轉至本公司。該合約總價63,054千元，截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司已支付全數價款。

(八)採權益法之長期股權投資

- 1.於民國一〇一年度，本公司對採權益法評價之長期股權投資所認列投資損益，係依據各被投資公司同期間經會計師查核簽證之財務報表按權益法評價，其明細如下：

被投資公司名稱	101.12.31			101年度
	投資成本	持股比(%)	帳面價值	投資(損)益
昇陽置地(股)公司	\$ 17,000	100.00	16,974	(26)
昇陽國際置地(股)公司	17,000	100.00	16,977	(23)
統富開發建設(股)公司	10,000	20.00	9,950	(50)
			<b>\$ 43,901</b>	<b>(99)</b>

- 2.於民國一〇一年十月間，本公司擬參與政府設定地上權標案，爰投資設立100%之子公司昇陽置地(股)公司及昇陽國際置地(股)公司。
- 3.於民國一〇一年九月間，本公司配合營運規劃，投資統富開發建設(股)公司計10,000千元，持股比例20%。
- 4.於民國一〇一年度，本公司對上開採權益法評價之被投資公司中，除統富開發建設(股)公司外，餘均具有控制能力且業已將該等被投資公司納入本公司合併財務報表。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(九)無形資產

	<u>101.12.31</u>	<u>100.12.31</u>
土地使用權	\$ 446,880	446,880
減：累計攤銷	<u>(11,172)</u>	<u>(2,234)</u>
期末餘額	<u>\$ 435,708</u>	<u>444,646</u>
本期攤銷	<u>\$ 8,938</u>	<u>2,234</u>

1.上述地上使用權係本公司取得國有財產局不動產地上權開發所支付之開發權利金，存續期間自簽約日100年10月11日起至150年10月10日止，共計50年。另上述地上使用權按存續有效期間逐期攤銷，於本公司開始進行使其開發之在建房屋達到可用或完工狀態時視為其必要之支出，依會計研究發展基金會(88)基秘字第173號解釋函規定，依權利金使用性質而轉列「在建房屋」，並於完工時結轉「待售房屋」。另地上使用權提供作為借款擔保之情形，請詳附註六之說明。

2.於民國一〇〇年度，本公司經資產減損評估後，提列其他無形資產中之經銷權減損損失計2,238千元。

(十)短期借款

	<u>101.12.31</u>		<u>100.12.31</u>	
	<u>金 額</u>	<u>利率區間%</u>	<u>金 額</u>	<u>利率區間%</u>
抵押借款	\$ 314,109	1.6~2.5	547,394	1.60~2.50
信用借款	<u>-</u>	-	<u>15,000</u>	1.60
	<u>\$ 314,109</u>		<u>562,394</u>	

上述短期借款之擔保品，請詳附註六。

(十一)預收房地款

	<u>101.12.31</u>	<u>100.12.31</u>
林森案	\$ 10,437	-
南港C案	7,756	-
承德案	-	28,792
龍泉段	<u>-</u>	<u>48,095</u>
	<u>\$ 18,193</u>	<u>76,887</u>

上述預收房地款之簽訂買賣合約情形，請詳附註七(六)。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(十二)退休金

於民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司有關退休金資料如下：

	<u>101年度</u>	<u>100年度</u>
當期退休金費用		
確定給付之淨退休金成本	\$ -	102
確定提撥之淨退休金成本	\$ 565	450
期末應付退休金餘額(帳列其他流動負債)	\$ 145	-

本公司業於民國一〇〇年九月就採確定給付退休辦法者全數辦理結清，並於同年依北市勞資字第10038443200號函核准註銷退休金專戶。

(十三)所得稅

- 1.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度適用之營利事業所得稅稅率均為17%，並依「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。
- 2.本公司民國一〇一年度及一〇〇年度所得稅費用組成如下：

	<u>101年度</u>	<u>100年度</u>
當期所得稅費用	\$ -	228
遞延所得稅利益	(1,300)	(319)
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	1,366	2,242
以前年度所得稅低(高)估數	328	(4)
所得稅費用	\$ 394	2,147

上列遞延所得稅利益之組成項目如下：

	<u>101年度</u>	<u>100年度</u>
備抵存貨跌價回升利益	\$ -	45
未實現兌換損益	1,052	(319)
減損損失	-	(41)
虧損扣抵	(2,352)	2,763
備抵評價－遞延所得稅資產	-	(2,767)
	\$ (1,300)	(319)

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

3.民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用間之差異調節如下：

	<u>101年度</u>	<u>100年度</u>
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 9,131	21,555
出售土地免稅所得	(10,382)	(18,448)
利息資本化財稅差	32	268
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	1,366	2,242
以前年度所得稅估計調整	328	(491)
採權益法認列之投資損失	17	-
費用超限增加之所得稅影響數	-	(86)
備抵評價	-	(2,767)
其他	(98)	(126)
所得稅費用	<u>\$ 394</u>	<u>2,147</u>

4.民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產及遞延所得稅負債之暫時性差異如下：

	<u>101.12.31</u>		<u>100.12.31</u>	
	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>
遞延所得稅資產－流動：				
減損損失	\$ -	-	243	41
未實現兌換損失	-	-	2,594	441
減：備抵評價		-		(41)
遞延所得稅資產－流動淨額		<u>\$ -</u>		<u>441</u>
遞延所得稅負債－流動：				
未實現兌換利益	\$ 3,593	611	-	-
遞延所得稅負債－流動淨額		<u>\$ 611</u>		<u>-</u>
遞延所得稅資產－非流動：				
虧損扣抵	\$ 13,833	2,352	-	-
減：備抵評價		-		-
遞延所得稅資產－非流動淨額		<u>\$ 2,352</u>		<u>-</u>

5.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稅捐稽徵機關核定至民國九十九年度。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。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇一年度估計數	\$ <u>13,833</u>	民國一〇一年



昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

6.本公司兩稅合一相關資訊

	101.12.31	100.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>94,958</u>	<u>152,626</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>4,321</u>	<u>13,210</u>
	<u>101年度(預計)</u>	<u>100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>5.99 %</u>	<u>10.38 %</u>

(十四)股份基礎給付交易

本公司有關給與日及公平價值之認定係依財務會計準則第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」及會計研究發展基金會(101)基秘字第038號解釋函之規定辦理，公平價值衡量，以給與日公平價值16.8元與履約價值每股13.8元之差額，衡量所給與權益商品之價值。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司因現金增資保留員工認購15%之權益交割交易所產生之費用計1,320千元。

(十五)股東權益

1.股本

截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司額定股本均為1,500,000千元，已發行股數分別為123,154千股及83,154千股，每股面額為10元。

本公司於民國一〇〇年十二月二十六日董事會決議以現金增資發行新股40,000千股，每股面額10元，計發行400,000千元乙案，業於民國一〇一年二月六日經行政院金融監督管理委員會金管證發字第1000065162號函核准申報生效，並訂定同年四月十日為增資基準日，並已辦妥法定登記程序。

本公司為配合與昇陽建設(股)公司之合併案，於民國一〇一年十一月九日經股東臨時會決議修正公司章程，將額定股本修正為5,000,000千元，其中1,500,000千元保留供認股權憑證等行使轉換，並已辦妥法定登記程序。

2.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%之部分為限。

3.盈餘分配及股利政策：

(1)依本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法提繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次提撥10%為法定盈餘公積並依證交法第四十一條規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘由董事會擬具盈餘分配案，提報股東會決議分配之，但其中員工紅利不低於2%及董事、監察人酬勞不高於3%，其餘全部分派股東紅利。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

本公司現為業務擴充階段，考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，故採行剩餘股利政策；先以保留所需資金後，剩餘之盈餘適度採取股票股利及現金股利方式配合發放，惟每年發放之現金股利應不低於當年度股東紅利總額10%。

(2)本公司分別於民國一〇一年及一〇〇年六月十五日經股東常會決議民國一〇〇年度及九十九年度之盈餘分配案如下：

	<u>100年度</u>	<u>99年度</u>
提列法定盈餘公積	\$ 12,465	9,883
股東股利—現金(每股0.8元)	<u>98,523</u>	<u>66,523</u>
	<u>\$ 110,988</u>	<u>76,406</u>
員工紅利—現金	<u>\$ 3,618</u>	<u>3,500</u>
董監酬勞	<u>\$ 1,508</u>	<u>2,000</u>

上述民國一〇〇年度發放之現金股利，係依現金增資完成後股數123,154千股按每股0.8元發放。

另本公司亦分別通過民國一〇〇年度及九十九年度盈餘分配數及員工紅利、董監酬勞分派案，該金額與民國一〇〇年度及九十九年度財務報表估列數並無差異。其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(3)本公司以截至民國一〇一年十二月三十一日止之稅後淨利扣除10%法定盈餘公積後淨額乘上本公司管理階層擬議之員工紅利及董監酬勞分配比例分別為3%及1.5%，於民國一〇一年度認列員工紅利為1,450千元及董監酬勞725千元；惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動並列為民國一〇二年度之損益。

#### 4.每股盈餘

於民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>101年度</u>		<u>100年度</u>	
	<u>稅前</u>	<u>稅後</u>	<u>稅前</u>	<u>稅後</u>
本期淨利	<u>\$ 53,714</u>	<u>53,320</u>	<u>126,793</u>	<u>124,646</u>
加權平均流通在外股數(千股)	112,116	112,116	83,154	83,154
員工分紅(千股)	<u>58</u>	<u>58</u>	<u>244</u>	<u>244</u>
具稀釋作用之股數(千股)	<u>112,174</u>	<u>112,174</u>	<u>83,398</u>	<u>83,398</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.48</u>	<u>0.48</u>	<u>1.52</u>	<u>1.50</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.48</u>	<u>0.48</u>	<u>1.52</u>	<u>1.49</u>

## 昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

### (十六)金融商品相關資訊

#### 1. 公平價值之資訊

本公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收/應付票據及帳款及其他應收付款等，係以其於資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。

#### 2. 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1) 短期金融商品以其於資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收/應付票據及帳款及其他應收付款等。
  - (2) 金融資產及金融負債如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
3. 本公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債分別為314,109千元及562,394千元。
4. 本公司民國一〇一年度及一〇〇年度因公開市場活絡報價之公平價值變動而認列為當期損益之金額分別為利益401千元及460千元。

#### 5. 財務風險資訊

- (1) 信用風險：本公司主要潛在信用風險源自於應收帳款之金融商品，為減低該信用風險，本公司持續評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方預付貨款；另定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。
- (2) 流動性風險：本公司之資金及營運資金足以支應履行所有合約義務，故尚未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

## 五、關係人交易

### (一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)	該公司為本公司法人董事
昇陽置地股份有限公司(以下稱昇陽置地)	本公司之子公司
昇陽國際置地股份有限公司(以下稱昇陽國際置地)	〃
新東陽房屋仲介股份有限公司(以下稱新東陽房屋)	該公司董事長為本公司董事
新東陽營造股份有限公司(以下稱新東陽營造)	該公司董事為本公司董事長
昇陽行銷股份有限公司(以下稱昇陽行銷)	〃
昇陽保全股份有限公司(以下稱昇陽保全)	該公司董事為本公司董事之二親等
興陽工程股份有限公司(以下稱興陽工程)	該公司監察人為本公司之董事
泰宗生物科技股份有限公司(以下稱泰宗生物)	該公司董事長為本公司總經理(於民國一〇〇年六月三十日已辭任本公司總經理)
陳麗珍	本公司董事長之配偶
本公司董事、監察人、總經理及副總經理	本公司主要管理階層

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.銷 貨

	101年度		100年度	
	金額	%	金額	%
泰宗生物	\$ -	-	42,906	4

本公司售貨予關係人之收款期限為一至三個月，價格及其他交易條件與一般銷售尚無顯著不同；惟關係人泰宗生物公司首次訂購產品收款之期限於交貨後各依月結90天、180天及270天，分三次結清。

2.發包工程

本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度發包予關係人之工程情形如下：

101年度	工程名稱	總額(未稅)	已計價金額	尚未計價金額
新東陽營造	光環段	\$ 280,952	84,206	196,746
100年度	興陽工程	\$ 18,535	18,535	-
"	南港A案	487	487	-
	南港C案	\$ 19,022	19,022	-

本公司與關係人之付款期間為100%支付90天期票。

3.債權債務情形

	101.12.31		100.12.31	
	金額	%	金額	%
<u>應付帳款—關係人：</u>				
新東陽營造	\$ 54,492	96	-	-
昇陽建設	2,072	4	-	-
	\$ 56,564	100	-	-
<u>應付費用及其他應付票據</u>				
<u>(帳列其他流動負債)：</u>				
昇陽行銷	\$ 1,710	10	-	-

4.租賃合約

(1)本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度向關係人承租辦公室情形如下：

出租人	租賃標的物	期間	每月租金 (未稅)	租金支出	付款方式	
101年度	新東陽房屋	台北市忠孝東路四段 289號11樓及車位	101.01.01~ 101.12.31	\$ 161	1,931	按月支付

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

<u>出租人</u>	<u>租賃標的物</u>	<u>期間</u>	<u>每月租金 (未稅)</u>	<u>租金支出</u>	<u>付款方式</u>
<b>100年度</b>					
新東陽房屋	台北市忠孝東路四段 289號11樓及車位	100.01.01~ 100.12.31	\$ <u>157</u>	<u>1,886</u>	按月支付

(2)本公司於民國一〇一年度出租辦公室予關係人情形如下：

<u>承租人</u>	<u>租賃標的物</u>	<u>期間</u>	<u>每月租金 (未稅)</u>	<u>租金收入</u>	<u>收款方式</u>
<b>101年度</b>					
昇陽置地	台北市忠孝東路四段 289號11樓	101.10.22~ 102.12.31	\$ 1	3	按月收取
昇陽國際置地	"	"	1	<u>3</u>	"
				<u>\$ 6</u>	

5.委託服務

(1)於民國一〇一年度及一〇〇年度，本公司委託昇陽建設提供勞務服務情形如下：

<u>委託服務</u>	<u>簽訂合約日</u>	<u>合約總額 (含稅)</u>	<u>期初累計 已計價金額</u>	<u>本期計價 (含稅)</u>	<u>期末累計 已計價金額</u>
<b>101.12.31</b>					
光環段 業務經營(註1)	101.02	\$ 40,800	-	17,032	17,032
<b>100.12.31</b>					
南港A 售後服務(註2)	100.01	\$ 1,150	-	1,150	1,150
" 業務經營(註1)	97.04	9,000	7,650	1,350	9,000

註1：上述業務經營委託合約，包括所有興建房屋相關事宜，即該建案之土開、規設、審照、行企、發包、銷售，以及客戶交屋及成立管委會等。

註2：上述售後服務委託合約，包括即客戶解說、勘查、建議等服務諮詢、保固期間結構體及裝修之修繕、廠商推薦等事項。

(2)於民國一〇一年度，本公司將中興公園都更案委託陳麗珍規劃設計及監造等事務，合約總價為19,281千元，已依約支付第一期簽約款1,000千元(帳列在建房地一設計費)。

(3)於民國一〇一年度，本公司將林森案與南港C案委託昇陽行銷進行廣告業務企劃、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。於民國一〇一年度，本公司已認列服務費用計3,943千元(帳列推銷費用—廣告費)。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

6.營業費用及營業外收入

	關係人名稱	101年度		100年度	
		金額	%	金額	%
<u>營業費用</u>					
推銷費用－佣金支出	泰宗生物	\$ -	-	2,079	37
推銷費用－其他費用	興陽工程	2	-	-	-
管理費用－其他費用	昇陽保全	3	-	284	9
<u>營業外收入</u>					
什項收入	昇陽建設	48	7	-	-

(三)主要管理階層薪酬總額

本公司民國一〇一年度及一〇〇年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	101年度	100年度
薪資	\$ 1,178	1,649
獎金及特支費	852	1,398
業務執行費用	870	828
盈餘分配項目	1,045	2,308
	<u>\$ 3,945</u>	<u>6,183</u>

六、質押之資產

於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產如下：

	101.12.31	100.12.31	擔保用途
其他金融資產－流動	\$ 15,000	52,000	信用狀質押擔保
待售房地	677,015	638,114	抵押借款擔保
營建用地	98,876	172,233	"
在建用地	233,977	243,856	"
無形資產－地上使用權	435,708	444,646	"
	<u>\$ 1,460,576</u>	<u>1,550,849</u>	

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

七、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日止，本公司因合建合約所支付於地主之合建保證金分別為445千元及5,650千元，帳列其他金融資產—流動項下。

(二)截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司因地上權開發及承租辦公室、停車位等而簽訂數項營業租賃合約，此等租約未來租金給付情形如下：

<u>期 間</u>	<u>金 額</u>
101.01.01~101.12.31	\$ 3,503
102.01.01~102.12.31	2,503
103.01.01~103.12.31	1,553
104.01.01~104.12.31	1,499
105.01.01~105.12.31	<u>1,499</u>
	<u>\$ 10,557</u>

(三)於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司收取因承包商履約保固、容積移轉及出售房地等所開立之保證票據分別為126,296千元及27,619千元。

(四)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司為短期借款、融資額度而開立之保證票據分別為1,129,000千元及1,098,715千元(新台幣993,000千元及美元3,500千元)。

(五)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為319,810千元及128,870千元，已依約計價金額分別為100,526千元及45,104千元。

(六)於民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款(含稅)分別為59,900千元及128,780千元，已依約收取金額(未稅)分別為18,193千元及28,792千元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

十、其他

(一)資產、負債之流動性分析

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

<u>101.12.31</u>	預期十二個月內 收回或償付	預期超過十二個月 內收回或償付	合計
資產			
其他金融資產－流動	\$ -	445	445
待售房地	699,166	-	699,166
營建用地	-	246,938	246,938
在建房地	-	235,920	235,920
其他預付款	-	63,054	63,054
其他流動資產－其他	2,473	-	2,473
	<u>\$ 701,639</u>	<u>546,357</u>	<u>1,247,996</u>
負債			
短期借款	\$ 227,834	75,333	303,167
應付票據及帳款	83,898	-	83,898
應付帳款－關係人	56,564	-	56,564
預收房地款	18,193	-	18,193
	<u>\$ 386,489</u>	<u>75,333</u>	<u>461,822</u>
<u>100.12.31</u>			
資產			
待售房地	\$ 683,290	-	683,290
營建用地	44,014	201,777	245,791
在建房地	-	251,486	251,486
	<u>\$ 727,304</u>	<u>453,263</u>	<u>1,180,567</u>
負債			
短期借款	\$ 341,940	155,000	496,940
應付票據及帳款	20,999	-	20,999
預收房地款	48,095	28,792	76,887
	<u>\$ 411,034</u>	<u>183,792</u>	<u>594,826</u>



昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

(二)本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

性質別	功能別	101年度			100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
用人費用							
薪資費用(註1)		\$ -	18,470	18,470	-	20,591	20,591
勞健保費用		-	935	935	-	820	820
退休金費用		-	565	565	-	552	552
其他用人費用		-	510	510	-	391	391
折舊費用		84	205	289	84	87	171
攤銷費用(註2)		-	3,150	3,150	-	3,003	3,003

註1：本公司於民國一〇一年度及一〇〇年度認列之員工紅利及董監酬勞費用分別為2,175千元及5,126千元。

註2：本公司於民國一〇一年度，土地使用權之攤銷費用帳列在建房地金額為5,958千元。

(三)本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：外幣千元

	101.12.31			100.12.31		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
金融資產						
貨幣性項目						
日圓	\$ 14	0.3369	5	136	0.3905	53
金融負債						
貨幣性項目						
日圓	32,478	0.3369	10,942	129,203	0.3905	50,454

(四)重分類

民國一〇〇年度財務報表中若干金額為配合民國一〇一年度財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大影響。

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：

單位：千股

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)	帳面金額	持股比率	市價	
本公司	昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	1,700	16,974	100.00	16,974	註
"	昇陽國際置地(股)公司	"	"	1,700	16,977	100.00	16,977	註
"	統富建設(股)公司	採權益法評價之被投資公司	"	1,000	9,950	20.00	9,950	註
"	永昌鳳翔	無	以公平價值變動列入損益之金融資產-流動	1,268	20,066	-	20,066	
"	統一強棒	"	"	1,232	20,001	-	20,001	

註：屬未上市櫃公司，並無市價可循，故依股權淨值乘以持股比例列示，以供參考。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

4. 累積買進或賣出同一有價證券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。
5. 取得不動產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。
6. 處分不動產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。
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者：無。
9. 從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1. 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：千股

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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
本公司	昇陽置地(股) 公司	台北市大安區忠孝 東路四段289號11樓	住宅及大樓 開發租售業	17,000	-	1,700	100.00 %	16,974	(26)	(26)	採權益法之 長期股權投 資
"	昇陽國際置 地(股)公司	台北市大安區忠孝 東路四段289號11樓	住宅及大樓 開發租售業	17,000	-	1,700	100.00 %	16,977	(23)	(23)	"
"	統富開發建 設(股)公司	台北市中正區忠孝 西路一段66號25樓	住宅及大樓 開發租售業	10,000	-	1,000	20.00 %	9,950	(122)	(50)	"

2. 資金貸與他人：無。
3. 為他人背書保證：無。
4. 期末持有有價證券情形：無。
5. 累積買進或賣出同一有價證券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。
6. 取得不動產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。
7. 處分不動產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. 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。
9. 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者：無。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司)財務報表附註(續)

十二、部門別財務資訊

(一)部門資訊

<u>100年度</u>	<u>生技事業部</u>	<u>營建事業部</u>	<u>調整及銷除</u>	<u>合計</u>
<b>收入</b>				
來自外部客戶收入	\$ 81,188	985,072	-	1,066,260
部門間收入	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 81,188</u>	<u>985,072</u>	<u>-</u>	<u>1,066,260</u>
<b>部門損益</b>	<u>\$ 4,224</u>	<u>137,149</u>	<u>(14,580)</u>	<u>126,793</u>
<b>部門總資產</b>	<u>\$ 5,742</u>	<u>1,630,996</u>	<u>185,068</u>	<u>1,821,806</u>

本公司原有二個應報導部門：生技事業部及營建事業部。生技事業部係經銷各類西藥及醫療器材之進出口買賣；營建事業部係從事住宅及大樓開發興建、租售及不動產買賣。於民國一〇一年一月一日起，生技事業部因已併入管理處統算，爰不再單獨列示部門資訊，請詳合併財務報表部門別財務資訊。

本公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

本公司未分攤所得稅費用(利益)或非經常發生之損益至應報導部門。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基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註二所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前營業損益(不包括非經常發生之損益及匯兌損益)衡量，並作為評估績效之基礎。本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。

(二)重要客戶資訊

本公司民國一〇一年度無其收入占損益表10%以上之客戶；於民國一〇〇年度其收入占損益表上之收入金額10%以上之客戶明細如下：

<u>客戶名稱</u>	<u>100年度</u>	
	<u>金額</u>	<u>所佔比例</u>
甲	<u>142,159</u>	<u>13.00 %</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)股份有限公司民國一〇二年(重編後)及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年(重編後)及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，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)股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，與民國一〇二年及一〇一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(二)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

會計師：

簡 蓉 恩  
邱 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  
民國一〇三年九月二十六日



昇陽建設股份有限公司

民國一〇二年及一〇一一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31(重編後)		101.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,764,695	21	129,452	2
1150 應收票據(含關係人)淨額(附註七(三))	209	-	21,762	-
1170 應收帳款(含關係人)淨額(附註七(三))	114,265	1	-	-
1200 其他應收款(含關係人)(附註七(三))	116,457	1	118,843	2
1220 當期所得稅資產	-	-	239	-
1320 存貨-建築業(附註六(三)及八)	4,621,454	55	4,703,450	68
1410 預付款項	207,466	3	410,968	6
1470 其他流動資產	12,707	-	9,129	-
1476 其他金融資產-流動(附註八及九(三))	422,295	5	408,023	6
	<u>7,259,548</u>	<u>86</u>	<u>5,881,900</u>	<u>85</u>

非流動資產：				
1544 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二)及七(三))	-	-	14,652	-
1551 採用權益法之投資(附註六(四))	957,890	12	756,645	11
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	120,518	1	122,657	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	78,965	1	74,863	1
1780 無形資產	391	-	-	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	7,344	-	36,253	1
1920 存出保證金	1,708	-	1,682	-
	<u>1,166,816</u>	<u>14</u>	<u>992,100</u>	<u>15</u>
	<u>\$ 8,426,364</u>	<u>100</u>	<u>6,874,000</u>	<u>100</u>

資產總計

	102.12.31(重編後)		101.12.31	
	金額	%	金額	%
\$ 1,713,273	20	2,940,100	43	1,670,100
-	-	49,941	1	-
2,494	-	3,915	-	516
346,601	4	313,539	5	104,788
282,839	3	440,237	6	164,704
114,558	2	239,239	3	75,193
78,850	1	-	-	-
2,752	-	-	-	1,040
1,388,943	16	2,176,214	32	1,875,766
25,091	-	21,874	-	521
<u>3,955,401</u>	<u>46</u>	<u>6,185,059</u>	<u>90</u>	<u>3,892,628</u>

負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(八))	2100			
應付短期票券(附註六(八))	2110			
應付票據(附註七(三))	2150			
應付帳款	2170			
應付帳款-關係人(附註七(三))	2180			
其他應付款(含關係人)(附註七(三))	2200			
當期所得稅負債	2230			
負債準備-流動(附註六(九))	2250			
預收款項	2310			
其他流動負債-其他	2399			
非流動負債：				
負債準備-非流動(附註六(九))	2550			
遞延所得稅負債(附註六(十二))	2570			
應計退休金負債(附註六(十一))	2640			
存入保證金	2645			
負債總計				
權益(附註六(十三))：				
股本	3100			
資本公積	3200			
保留盈餘	3300			
其他權益	3400			
權益總計				
負債及權益總計				
	<u>\$ 8,426,364</u>	<u>100</u>	<u>6,874,000</u>	<u>100</u>



董事長：



經理人：

後附個體財務報告附註)

會計主管：



昇陽建設企業( )股份有限公司



民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度(重編後)		101年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七(三))	\$ 5,773,407	100	249,460	100
5000 營業成本(附註七(三))	3,394,323	59	211,778	85
營業毛利	2,379,084	41	37,682	15
營業費用(附註七(三))：				
6100 推銷費用	278,428	5	88,307	35
6200 管理費用	187,142	3	288,694	116
6300 研究發展費用	6,802	-	-	-
	472,372	8	377,001	151
營業淨利(損)	1,906,712	33	(339,319)	(136)
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十六))	75,917	1	29,207	12
7020 其他利益及損失(附註六(十六)及七(三))	(12,227)	-	23,196	9
7050 財務成本(附註六(十六))	(28,855)	-	(14,952)	(6)
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(四))	(42,669)	(1)	1,802	1
	(7,834)	-	39,253	16
7900 稅前淨利(淨損)	1,898,878	33	(300,066)	(120)
7950 減：所得稅費用(附註六(十二))	92,049	2	6,686	3
本期淨利(淨損)	1,806,829	31	(306,752)	(123)
8300 其他綜合損益：				
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 1,806,829	31	(306,752)	(123)
基本每股盈餘(元)(附註六(十四))	\$ 6.33		(1.39)	

董事長：



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：



會計主管：



昇陽建設企業(臺灣)股份有限公司

民國一〇一〇年及一〇一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇一〇年一月一日餘額	股本		資本公積		法定盈餘公積		保留盈餘		其他權益項目		權益總計	
	普通股	其他權益	資本公積	盈餘	未分配盈餘	盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	現(損)益	其他		
本期淨損	-	-	-	-	384,704	-	129,219	513,923	-	33	-	1,811,768
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(306,752)	(306,752)	-	(33)	-	(306,752)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	(2,783)	(2,628)
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	-	-	(306,752)	(306,752)	188	(33)	(2,783)	(309,380)
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	188	(33)	(2,783)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	55,218	(55,218)	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資變動數	-	-	-	-	-	-	(908,600)	(908,600)	-	-	-	(908,600)
處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	-	-	(637)	(637)	-	-	-	(637)
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	1,298,000	-	7,689	-	439,922	-	(1,141,988)	(702,066)	-	-	(2,783)	600,840
本期淨利(重編後)	-	-	-	-	-	-	1,806,829	1,806,829	-	-	-	1,806,829
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	8,009	-	869	8,878
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	8,009	-	869	8,878
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	-	-	1,806,829	1,806,829	-	-	-	1,815,707
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)
組織重整影響數	1,725,143	-	-	-	-	-	(621,293)	(621,293)	-	-	-	1,103,850
其他資本公積變動數	-	-	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	2,983
現金增資	500,000	-	750,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,250,000
處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	41,667	-	-	-	-	-	-	-	-	41,667
民國一〇一〇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)	4,425,647



董事長：



經理人：

(請詳閱附註) 個體財務報告附註

會計主管：



昇陽建設企業( )股份有限公司



民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度(重編後)	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 1,898,878	(300,066)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	6,103	12,107
攤銷費用	458	248
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(417)	-
利息費用	18,859	(6,166)
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利益之份額	42,669	(1,802)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	-	(49)
處分投資性不動產損失(利益)	-	(29,334)
金融資產減損損失	10,071	-
呆帳迴轉利益	-	(43)
不影響現金流量之收益費損項目合計	80,726	(25,039)
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：		
交易目的金融資產減少	90,542	-
應收票據減少	12,072	9,486
應收帳款(含關係人)減少(增加)	21,796	(135,981)
其他應收款(含關係人)減少(增加)	21,840	(12,502)
存貨減少(增加)	1,633,136	(1,140,088)
預付款項減少(增加)	266,556	(18,323)
其他流動資產增加	(2,212)	(6,370)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	2,043,730	(1,303,778)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(1,475)	3,399
應付帳款(含關係人)(減少)增加	(250,984)	484,284
其他應付款項(減少)增加	(135,927)	164,047
負債準備增加	27,752	17,160
預收款項(減少)增加	(795,516)	300,448
其他流動負債增加	466	21,352
應計退休金負債減少	(24,205)	(5,483)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,179,889)	985,207
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	863,841	(318,571)
調整項目合計	944,567	(343,610)
營運產生之現金流入(流出)	2,843,445	(643,676)
收取之利息	3,702	834
支付之利息	(29,588)	(13,963)
支付之所得稅	(27,680)	(366)
營業活動之淨現金流入(流出)	2,789,879	(657,171)



昇陽建設企業(昇陽建設)股份有限公司

現金流量表

民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度(重編後)	101年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分以成本衡量之金融資產	-	11,957
取得採用權益法之投資	(729,875)	-
處分採用權益法之投資	-	71,636
取得不動產、廠房及設備	(2,583)	(227)
處分不動產、廠房及設備	-	2,648
存出保證金增加	332	613
其他應收款(關係人)增加	(93,000)	-
取得無形資產	(650)	-
現金股利	21,059	80,869
組織重整取得現金數	368,128	-
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(436,589)</u>	<u>167,496</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款籌資	3,306,192	2,110,000
短期借款償還	(4,869,100)	(840,000)
應付短期票券(減少)增加	(49,941)	49,941
存入保證金減少	93	13
其他應收款減少	-	112,430
發放現金股利	(389,400)	(908,600)
現金增資	1,250,000	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(752,156)</u>	<u>523,784</u>
本期現金及約當現金增加數	1,601,134	34,109
期初現金及約當現金餘額	163,561	129,452
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,764,695</u>	<u>163,561</u>

董事長：



(請詳閱後附個別資產負債報告附註)

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**  
**民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日**  
(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。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。

本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。

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；存續公司並變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)。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**

本重編後個體財務報告已於民國一〇三年九月二十六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新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於2009年11月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為2013年1月1日(理事會於2011年12月將準則生效日延後至2015年1月1日，復於2013年11月宣布刪除2015年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導日止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

## 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)

### (二)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」</li> <li>• 國際財務報導準則第11號「聯合協議」</li> <li>• 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」</li> <li>• 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正</li> <li>• 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。</li> <li>• 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。</li> </ul> <p>若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。</p>	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1

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)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.12.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際會計準則第7號「金融工具：揭露」之修正</li> <li>國際會計準則第9號「金融工具」之修正</li> </ul>	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。	尚未確定，得提前適用
2012.5.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正</li> <li>國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正</li> <li>國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正</li> <li>國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正</li> <li>國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正</li> </ul>	發布「2009~2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。	2013.1.1
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。若採用上述規定，本公司採用避險會計之交易可能增加，且將改變相關避險工具及被避險項目之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用
2013.11.21	國際財務報導準則第19號「員工福利」之修正	2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用前述規定，將改變員工福利之衡量及表達。	尚未確定，得提前適用
2013.12.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正</li> <li>國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正</li> <li>國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正</li> <li>國際會計準則第38號「無形資產」之修正</li> <li>國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正</li> <li>國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正</li> </ul>	發布「2010~2012及2011~2013週期之年度改善」，主要修正： <ul style="list-style-type: none"> <li>明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷</li> <li>釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人</li> <li>明訂取得投資性不動產時尚應評估其是否構成一項業務</li> </ul> 若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產相關之表達與揭露。	2014.7.1，得提前適用

## 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)

### 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及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

#### (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」編製之首份年度個體財務報告。

#### (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。

#### 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功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，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本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。

### (六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日於三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

### (七)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、放款及應收款及備供出售金融資產等。

##### (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券投資。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。

## 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)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。

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

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利益及損失。

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利益及損失。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。



## 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.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。

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利益及損失。

#### (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。

## 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)

### (九)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25%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。

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。

### (十)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。

### (十一)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，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

## 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。

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用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途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 11 ~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。

## 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)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。

### (十五)無形資產

#### 1. 其他無形資產

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。

#### 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)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，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。

## 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。

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。

### (十七)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。

### (十八)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。

### (十九)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。

## 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. 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。

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。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。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。

### (二十) 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。

## 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)

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

(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。

### (廿一)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。

### (廿二)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。

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。

### (廿三)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。

## 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、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「證券發行人財務報告編製準則」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(七)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。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
現金及零用金	\$ 448	410	294
活期存款	1,695,874	158,889	127,895
支票存款	1,473	4,262	1,263
定期存款	<u>66,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u><u>\$ 1,764,695</u></u>	<u><u>163,561</u></u>	<u><u>129,452</u></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)金融資產

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
以成本衡量之金融資產－非流動	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>14,652</u>

本公司所持有之上述股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

本公司於民國一〇一年度上述全部之未上市(櫃)普通股，其於處分前係按成本減除減損衡量，並同時於損益表認列2,695千元之處分損失，請詳附註七(三)。

#### (三)存貨-建設業

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
待售房地	\$ 2,116,992	2,869,987	20,173
在建房地	1,324,046	1,743,505	3,421,444
營建用地	<u>1,180,416</u>	<u>89,958</u>	<u>89,958</u>
	<u><u>\$ 4,621,454</u></u>	<u><u>4,703,450</u></u>	<u><u>3,531,575</u></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.於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司並無就上述存貨認列跌價損失及沖減迴轉之情形。
- 2.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，上述存貨預期超過十二個月以後回收之金額分別為1,516,891千元及424,690千元。
- 3.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。

(四)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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
子公司	\$ 318,858	756,645	902,379
關聯企業	9,944	-	-
聯合控制個體	<u>629,088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 957,890</u>	<u>756,645</u>	<u>902,379</u>

1.子公司

請參閱本公司民國一〇二年度合併財務報告。

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。於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司所享有關聯企業損益之份額彙總如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
本公司所享有關聯企業本期淨利之份額	<u>\$ (6)</u>	<u>-</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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
總資產	<u>\$ 54,778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總負債	<u>\$ 5,058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
收入	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
本期淨損	<u>\$ (31)</u>	<u>-</u>
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>\$ (6)</u>	<u>-</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。

## 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.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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
流動資產	\$ 263,037	-	-
非流動資產	<u>785,523</u>	-	-
	<u>\$ 1,048,560</u>	-	-
流動負債	<u>\$ 80</u>	-	-

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
費 損	<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。

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。

4.於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。

#### (五)取得子公司

本公司於民國一〇二年三月二十一日透過合併昇陽開發而取得(概括承受)對昇陽國際置地股份有限公司及昇陽置地股份有限公司之股權，進而對該等公司具控制力。

於本公司與昇陽開發合併前，本公司對昇陽開發、及昇陽開發對上述二子公司皆係採權益法評價(昇陽開發對該二公司之持股比例皆為100%)，故於本公司與昇陽開發合併前後，該等子公司之淨利(損)歸屬於本公司者皆未有重大變動。

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)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、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	其他設備	總 計
成本或認定成本：						
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>-</u>	<u>201,973</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 116,000	64,393	9,394	20,150	25,259	235,196
增添或移轉	-	13,736	227	-	(13,736)	227
處 分	-	-	(9,345)	(16,054)	(11,523)	(36,922)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 116,000</u>	<u>78,129</u>	<u>276</u>	<u>4,096</u>	<u>-</u>	<u>198,501</u>
折舊及減損損失：						
民國102年1月1日餘額	\$ 38,200	36,177	45	1,422	-	75,844
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>-</u>	<u>81,455</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 38,200	29,589	8,634	12,311	9,932	98,666
折 舊	-	8,178	756	2,567	-	11,501
處 分	-	(1,590)	(9,345)	(13,456)	(9,932)	(34,323)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>36,177</u>	<u>45</u>	<u>1,422</u>	<u>-</u>	<u>75,844</u>
帳面價值：						
民國102年12月31日	<u>\$ 77,800</u>	<u>39,544</u>	<u>583</u>	<u>2,591</u>	<u>-</u>	<u>120,518</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 77,800</u>	<u>41,952</u>	<u>231</u>	<u>2,674</u>	<u>-</u>	<u>122,657</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 77,800</u>	<u>34,804</u>	<u>760</u>	<u>7,839</u>	<u>15,327</u>	<u>136,530</u>

上述不動產截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已作為借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

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)投資性不動產

	<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
其他轉入(出)	<u>719</u>	<u>(719)</u>	<u>-</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 82,020</u>	<u>15,698</u>	<u>97,718</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 67,355	15,698	83,053
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 67,355</u>	<u>15,698</u>	<u>83,053</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	8,190	8,190
折 舊	-	492	492
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>8,682</u>	<u>18,753</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	7,584	7,584
折 舊	<u>-</u>	<u>606</u>	<u>606</u>
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>8,190</u>	<u>8,190</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	<u>\$ 71,949</u>	<u>7,016</u>	<u>78,965</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 67,355</u>	<u>7,508</u>	<u>74,863</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 67,355</u>	<u>8,114</u>	<u>75,469</u>
公允價值：			
民國102年12月31日		<u>\$ 101,527</u>	
民國101年12月31日		<u>\$ 94,628</u>	
民國101年1月1日		<u>\$ 95,198</u>	

投資性不動產之最佳公允價值係以相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類投資性不動產於活絡市場之現時價格(或參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站等資訊)或考量獨立評價人員出具之價值評定報告等決定。

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)

(八)短期借款及應付商業本票

1.本公司短期借款及應付短期票券明細如下：

	102.12.31				101.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金額	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	1.845%~2.7%	111	\$ 1,457,273	NTD	1.76%~1.91%	103	2,430,100
無擔保銀行借款	NTD	1.98%~2.67%	103	256,000	NTD	1.745%~2.28%	102	510,000
應付短期票券				-	NTD	0.83%	102	49,941
合計				<u>\$ 1,713,273</u>				<u>2,990,041</u>

	101.1.1			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	1.665%~1.91%	103	\$ 1,235,000
無擔保銀行借款	NTD	1.17%~2.28%	101	435,100
應付短期票券				-
合計				<u>\$ 1,670,100</u>

2.民國一〇二年度及一〇一年度新增金額3,306,192千元及2,159,941千元，利率分別為1.845%~2.5%及1.76%~2.28%，到期日皆為民國一〇三年十二月；償還之金額分別4,919,041千元及840,000千元。上述應付短期票券之保證或承兌機構為中華票券金融(股)公司。

3.有關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；有關外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十七)及(十八)。

(九)負債準備

1.保固準備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
流動	\$ 2,752	-	1,040
非流動	43,200	18,200	-
期末餘額	<u>\$ 45,952</u>	<u>18,200</u>	<u>1,040</u>

本公司於民國一〇二年度及一〇一年度保固準備變動表如下：

	102年度		101年度	
	流動	非流動	流動	非流動
期初餘額	\$ -	18,200	1,040	-
當期新增之負債準備	2,752	25,000	-	18,200
當期使用之負債準備	-	-	(1,040)	-
期末餘額	<u>\$ 2,752</u>	<u>43,200</u>	<u>-</u>	<u>18,200</u>

民國一〇二年及一〇一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。

## 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.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

有關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)之重大營業租賃契約，其未來應付租金情形如下：

	<b>102.12.31</b>
一年內	\$ 9,521
一年至五年	9,350
五年以上	<u>101,294</u>
	<b>\$ <u>120,165</u></b>

上述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。

#### (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：

	<b>102.12.31</b>	<b>101.12.31</b>	<b>101.1.1</b>
義務現值總計	\$ -	63,722	63,830
計畫資產之公允價值	<u>-</u>	<u>(41,282)</u>	<u>(41,224)</u>
已認列之確定福利義務負債(資產)	<b>\$ <u>-</u></b>	<b><u>22,440</u></b>	<b><u>22,606</u></b>

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。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。

## 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)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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。

### (2)認列為損益之費用

本公司民國一〇二年度及一〇一年度列報為費用之明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
管理費用	\$ <u>27,613</u>	<u>3,480</u>

### (3)精算假設

本公司民國一〇二年度及一〇一年度採用之主要精算假設(以加權平均表達)如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
12月31日折現率	- %	1.58 %
1月1日計畫資產預期報酬	- %	2.02 %
未來薪資增加	- %	1.20 %

### (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	-	(41,282)	(41,224)
確定福利義務淨負債(資產)	\$ <u>-</u>	<u>22,440</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：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
管理費用	\$ <u>3,389</u>	<u>2,056</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)

(十二)所得稅

1.本公司之民國一〇二年度及一〇一年度所得稅費用明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 94,353	-
土地增值稅	14,177	-
調整前期之當期所得稅	-	251
	<u>108,530</u>	<u>251</u>
遞延所得稅費用(利益)		
當期產生者	(16,481)	6,435
所得稅費用	<u>\$ 92,049</u>	<u>6,686</u>

2.本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>102年度</u>	<u>101年度</u>
外幣財務報表換算調整	<u>\$ 1,640</u>	<u>-</u>

3.本公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
稅前淨利(淨損)	<u>\$ 1,898,878</u>	<u>(300,066)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 322,809	(51,011)
採權益法認列之投資損益	7,254	(314)
虧損扣抵	(2,048)	14,038
已實現投資損失	-	(2,601)
土地免稅(所得)損失	(180,056)	9,606
未分配盈餘加徵10%	4,799	-
其他	(60,709)	36,968
合 計	<u>\$ 92,049</u>	<u>6,686</u>

4.遞延所得稅資產及負債

本公司民國一〇二年度及一〇一年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
遞延所得稅負債：		
1月1日	\$ 45,390	22,000
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	1,640	-
借記(貸記)其他綜合損益	(45,390)	23,390
12月31日	<u>\$ 1,640</u>	<u>45,390</u>
遞延所得稅資產：		
1月1日	\$ 36,253	19,298
借記(貸記)損益表	(28,909)	16,955
12月31日	<u>\$ 7,344</u>	<u>36,253</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.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一〇〇年度。

6.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 10,988	10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	<u>(404,409)</u>	<u>(1,152,976)</u>	<u>118,231</u>
	<u>\$ (393,421)</u>	<u>(1,141,988)</u>	<u>129,219</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 26,811</u>	<u>4,140</u>	<u>52,250</u>
	<u>102年度(預計)</u>	<u>101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>-</u>	<u>%</u>	<u>0.77 %</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及一月一日，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>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日期初餘額	\$ 129,800	129,800
組織重整之合併追溯調整	<u>(6,646)</u>	<u>-</u>
被收購者之法定資本	123,154	129,800
組織重整之合併發行新股暨註銷庫藏股	179,160	-
現金增資	<u>50,000</u>	<u>-</u>
12月31日期末餘額	<u>\$ 352,314</u>	<u>129,800</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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行股票溢價	\$ 750,000	-	-
現金增資之員工認股調整數	2,983	-	-
處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>49,356</u>	<u>7,689</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 802,339</u>	<u>7,689</u>	<u>-</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%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

本公司民國一〇一年度之員工紅利及董監酬勞估列金額分別為12,844千元及8,562千元，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酬勞。另，民國一〇二年度及一〇一年度之員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發金額若與民國一〇二年度及一〇一年度財務報告估列金額差異皆無重大差異。

本公司分別於民國一〇二年三月七日及一〇一年六月二十日經股東常會決議民國一〇一年度及一〇〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	101年度		100年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
現金	\$ 3.00	<u>389,400</u>	7.00	<u>908,600</u>

註：上述101年度及100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。

### 4.其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融資產 未實現(損)益	其他	合計
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>-</u>	<u>(1,914)</u>	<u>6,095</u>
民國101年1月1日	\$ (188)	33	-	(155)
本公司	188	(33)	-	155
子公司	-	-	(2,783)	(2,783)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>(2,783)</u>	<u>(2,783)</u>

### (十四)每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 1,806,829</u>	<u>(306,752)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>285,326</u>	<u>220,660</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)

(十五)收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
房地銷售收入	\$ 5,767,864	230,713
投資性不動產租金收入	5,305	4,499
其他營業收入	<u>238</u>	<u>14,248</u>
	<u>\$ 5,773,407</u>	<u>249,460</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>102年度</u>	<u>101年度</u>
銀行存款利息收入	\$ 2,005	147
放款及其他利息收入	7,990	20,972
債權轉讓結清收入	19,048	-
其他收入	<u>46,874</u>	<u>8,088</u>
	<u>\$ 75,917</u>	<u>29,207</u>

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ -	49
處分投資利益	-	29,334
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	417	-
其他收入	-	-
投資性不動產減損損失	(10,071)	-
其他支出	<u>(2,573)</u>	<u>(6,187)</u>
	<u>\$ (12,227)</u>	<u>23,196</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用	\$ 42,476	42,209
減：利息資本化	<u>(13,621)</u>	<u>(27,257)</u>
	<u>\$ 28,855</u>	<u>14,952</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)

(十七)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
以成本衡量之金融資產	\$ -	-	14,652
放款及應收款：			
現金及約當現金	1,764,695	163,561	129,452
應收票據、應收帳款及其他應收款	<u>230,931</u>	<u>186,510</u>	<u>140,605</u>
小計	<u>1,995,626</u>	<u>350,071</u>	<u>270,057</u>
合 計	<u><u>\$ 1,995,626</u></u>	<u><u>350,071</u></u>	<u><u>284,709</u></u>

(2)金融負債

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 1,713,273	2,940,100	1,670,100
應付短期票券	-	49,941	-
應付款項(含其他應付款)	<u>746,492</u>	<u>996,930</u>	<u>345,201</u>
合 計	<u><u>\$ 2,459,765</u></u>	<u><u>3,986,971</u></u>	<u><u>2,015,301</u></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。本公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為2,419,629千元、760,035千元及696,740千元。

(2)減損損失

報導日應收款項之帳齡分析為：

	<u>102.12.31</u>		<u>101.12.31</u>		<u>101.1.1</u>	
	總 額	減 損	總 額	減 損	總 額	減 損
未逾期	\$ 226,983	-	180,534	-	134,772	-
逾期91~360天	-	-	144	-	-	-
逾期超過一年	<u>3,948</u>	-	<u>5,832</u>	-	<u>5,833</u>	-
	<u><u>\$ 230,931</u></u>	<u>-</u>	<u><u>186,510</u></u>	<u>-</u>	<u><u>140,605</u></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。

	合 約		6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
	帳面金額	現金流量					
<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>746,492</u>	<u>746,492</u>	<u>597,268</u>	<u>148,224</u>	<u>1,000</u>	-	-
	<u><u>\$ 2,459,765</u></u>	<u><u>2,468,709</u></u>	<u><u>2,103,988</u></u>	<u><u>329,656</u></u>	<u><u>5,637</u></u>	<u><u>13,406</u></u>	<u><u>16,022</u></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)

	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>101年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,430,100	2,478,218	804,481	706,210	967,527	-	-
無擔保銀行借款	510,000	513,749	513,749	-	-	-	-
應付短期票券	49,941	50,000	50,000	-	-	-	-
應付款項	996,930	996,930	801,693	194,237	1,000	-	-
	<u>\$ 3,986,971</u>	<u>4,038,897</u>	<u>2,169,923</u>	<u>900,447</u>	<u>968,527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>101年1月1日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,235,000	1,285,238	11,105	11,289	550,663	712,181	-
無擔保銀行借款	435,100	443,779	173,573	2,509	267,697	-	-
應付款項	345,201	345,201	279,125	64,224	1,056	796	-
	<u>\$ 2,015,301</u>	<u>2,074,218</u>	<u>463,803</u>	<u>78,022</u>	<u>819,416</u>	<u>712,977</u>	<u>-</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

本公司於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月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. 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

## 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。

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。截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司已提供之背書保證皆為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。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,570,000千元及1,420,000千元。

### 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。

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。

報導日之負債資本比率如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
負債總額	\$ 4,000,717	6,273,160	3,944,609
減：現金及約當現金	<u>(1,764,695)</u>	<u>(163,561)</u>	<u>(129,452)</u>
淨負債	\$ 2,236,022	6,109,599	3,815,157
權益總額	<u>4,425,647</u>	<u>600,840</u>	<u>1,811,768</u>
調整後資本	<u>\$ 6,661,669</u>	<u>6,710,439</u>	<u>5,626,925</u>
負債資本比率	<u>33.57 %</u>	<u>91.05 %</u>	<u>67.80 %</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)

### (二十)企業合併

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)。惟依國際財務報導準則第3號規定係為反向併購，於會計上係將昇陽建設辨認為收購者，並以其為財務報告編製之延續。

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當期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四所述，上述合併案依基金會民國102年1月8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>1,664,870</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%)		
		102.12.31	101.12.31	101.1.1
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 %	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 %	- %	- %
昇陽置地股份有限公司(以下稱昇陽置地)	台灣	100.00 %	- %	- %
興陽工程股份有限公司(以下稱興陽工程)	台灣	註1	註1	39.64 %
昇陽行銷股份有限公司(以下稱昇陽行銷)	台灣	"	"	60.00 %
精極科技股份有限公司(以下稱精極科技)	台灣	"	"	71.68 %
昇陽開發股份有限公司(以下稱昇陽開發)	台灣	註2	33.70 %	50.27 %

註1：業於民國一〇一年九月處分該等非核心事業。

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.營業收入

本公司出售房地予關係人之情形如下：

關係人類別	102年度		101年度	
	合約總價	已收取金額	合約總價	已收取金額
本公司之主要管理階層	\$ 89,351	89,351	91,370	27,520
其他關係人	6,605	6,605	6,650	2,000
	<u>\$ 95,956</u>	<u>95,956</u>	<u>98,020</u>	<u>29,520</u>

上述出售房地予關係人之價格與非關係人無重大差異。

2.進貨

(1)發包工程

關係人類別	102年度			101年度		
	合約總價	已計價金額	未計價	合約總價	已計價金額	未計價
子公司	\$ 890,245	827,094	63,151	1,413,619	980,505	433,114
關聯企業	161,592	161,592	-	422,819	311,419	111,400
	<u>\$ 1,051,837</u>	<u>988,686</u>	<u>63,151</u>	<u>1,836,438</u>	<u>1,291,924</u>	<u>544,514</u>

於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司對關係人之付款條件除水電、裝修工程採50%現金、50%票據外，餘工程皆採100%票據按期計價後二個月之票期，與一般交易相當。

## 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)建築設計

於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司委任關係人為工程建築設計之情形如下：

關係人類別	102年度			101年度		
	約總價	已付金額	未付金額	約總價	已付金額	未付金額
其他關係人	\$ 54,234	32,387	21,847	23,326	18,207	5,119

於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司對關係人之付款條件皆係依各工程進度逐期支付，與非關係人交易並無重大差異。

### 3.債權債務情形

本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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收票據	本公司之主要管理階層	\$ -	-	70
"	其他關係人	-	-	10
應收帳款	子公司	250	-	-
應付票據	其他關係人	2,099	-	-
應付帳款	子公司	234,710	348,726	116,090
"	關聯企業	48,129	91,511	48,614
應付費用	本公司之主要管理階層	337	-	-
"	其他關係人	458	-	-
		<u>\$ 285,983</u>	<u>440,237</u>	<u>164,784</u>

### 4.於民國一〇二年度及一〇一年度，本公司與關係人間之租賃情形如下：

102年度	標的物	期 間	收付方式	租金收入(支出)
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	\$ (1,224)
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	102.01.01~102.12.31	"	\$ (2,063)
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	\$ 3,553
"	台北市仁愛段一小段23地號停車位	102.01.01~102.12.31	"	\$ 137
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	101.10.22~102.12.11	"	\$ 17
"	"	"	"	\$ 17
101年度				
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	100.01.01~101.12.31	一次支付	\$ (1,224)
子公司	台北市忠孝東路部分辦公室	100.01.01~101.12.31	一次收足	\$ 3,463
"	台北市仁愛段一小段23地號停車位	101.01.01~101.12.31	"	\$ 137

### 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：

帳列項目	關係人類別	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他應收款	子公司	\$ 93,000	-	-

## 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)

本公司資金貸與關係人係依撥款當年度本公司向金融機構短期借款之平均利率計息，且均為無擔保放款，經評估後無須提列呆帳費用。

### 6.向關係人借款

於民國一〇二年十二月間，本公司向關係人借入資金計88,950千元，未計息，並於同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。於民國一〇二年度及一〇一年度之金額分別為2,829千元及14,248千元。

### 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.股權交易

於民國一〇一年度，本公司出售以成本衡量之金融資產予其他關係人，並按企業鑑價報告決定交易價格決，總價計78,384千元，業於同年度辦妥股份移轉登記並已全數收回價款。

### 10.其他

(1)於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，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215,096千元、154,175千元及29,869千元、44,824千元。

(2)於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司因放款子公司而收取之存入保證票據金額分別為250,000千元及0元。

(3)於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，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均為988,000千元。

(4)本公司於民國一〇一年十月二十二日經董事會決議通過，將因合建契約開發所需而墊付地主購地款之債權本金112,430千元及利息5,071千元轉讓予本公司負責人。截至民國一〇一年十二月三十一日止，前述款項已全數收訖。

(5)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。

### (四)主要管理階層人員報酬

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ <u>14,056</u>	<u>9,633</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)

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：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 108,906	107,079	107,852
投資性不動產	"	56,899	57,347	57,953
存貨-建設業	"	1,868,679	4,261,975	1,544,598
其他金融資產-流動	工程履約保固	796	796	796
		<u>\$ 2,035,280</u>	<u>4,427,197</u>	<u>1,711,199</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售、成屋及出售容積移轉之銷售合約價款如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 3,898,117</u>	<u>6,538,487</u>	<u>6,633,546</u>
已依約收取金額	<u>\$ 1,388,888</u>	<u>2,051,201</u>	<u>1,750,761</u>

(二)本公司未使用信用狀之額度如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
未使用之信用狀	<u>\$ 20,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(三)本公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
依約已存出之保證金	<u>\$ 421,499</u>	<u>407,277</u>	<u>408,796</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇二年十二月向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。

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	102年度			101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	\$ -	139,166	139,166	-	259,087	259,087
勞健保費用	-	9,568	9,568	-	3,517	3,517
退休金費用	-	31,586	31,586	-	5,536	5,536
其他員工福利費用	-	3,536	3,536	-	7,016	7,016
折舊費用	45	6,058	6,103	606	11,501	12,107
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	458	458	-	248	248

## 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)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			<u>\$ 81,602</u>
基本每股盈餘	<b>6.05</b>	<b>6.33</b>	<b>0.28</b>

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇二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	本公司	昇陽置地	其他應收款-關係人	是	\$ 100,000	100,000	13,000	2.896%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	885,129	1,770,259
0	"	昇陽國際置地	其他應收款-關係人	是	150,000	150,000	80,000	2.896%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	885,129	1,770,259

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。

## 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. 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	本公司	新東陽營造	2	\$ 4,425,647	988,000	988,000	988,000	-	22.32 %	4,425,647	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。

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：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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			
本公司	豐年段部分地號	102.11	\$ 619,806	619,806	吳君、劉君等4人	非關係人	-	-	-	-	議價	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：

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	
本公司	新東陽營造	採權益法評價之被投資公司	進貨	\$ 459,949	52 %	與一般交易相當	-	-	(234,710)	(37) %	註
新東陽營造	本公司	對本公司採權益法之投資公司	銷貨	(459,949)	(38) %	"	-	-	234,710	47 %	"

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：

民國一〇二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	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			
本公司	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 %	194,161	59,947	(28,113)	
"	昇陽開發(註1)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	498,000	-	-	- %	-	15,350	5,172	
"	昇陽國際置地(註2)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	80,000	-	8,000	100.00 %	76,046	(3,928)	(3,944)	
"	昇陽置地(註2)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	50,000	-	5,000	100.00 %	48,651	(1,326)	(1,342)	
"	統富開發(註2)	台灣	住宅及不動產開發租售業等	10,000	-	1,000	20.00 %	9,944	(31)	(6)	
"	Masque	英屬維京群島	一般投資業	633,875	-	2.16	60.00 %	629,088	(24,060)	(14,436)	
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 %	1,656	(124)	(62)	

註1：係本公司於民國一〇二年三月二十一日合併該公司前之資訊。

註2：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)。

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(千)	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 出賣情形	本期認 列投資 損益(千)	期末投 資帳面 價值(千)	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出(千)	收回							
成都漢飛房地 產開發有限公 司(註)	住宅及不動產 開發租售業等	US 27,000	註	-	US 21,600	-	US 21,600	US (871)	60.00 %	- %	US (523)	US 26,355	-

註：係本公司持有之合資公司再轉投資公司。

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
643,788 (US21,600)	655,710 (US22,000)	2,655,388 (US89,092)

註：本年所列金額係按民國一〇二年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$29.805，  
US\$1=RMB\$0.165換算。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇二年度合併財務報告。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較個體財務報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則對本公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量之影響及說明列示於下表及其附註。



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)

(一)資產負債項目之權益調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
<b>資 產</b>						
現金及約當現金	\$ 163,561	-	163,561	129,452	-	129,452
應收票據(含關係人)淨額	12,239	-	12,239	21,762	-	21,762
應收帳款淨額	136,061	-	136,061	-	-	-
其他應收款	38,210	-	38,210	118,843	-	118,843
當期所得稅資產	259	-	259	144	-	144
存貨—建設業	6,119,049	(1,415,599)	4,703,450	4,233,392	(701,817)	3,531,575
預付款項	5,329	405,639	410,968	216,982	175,663	392,645
其他流動資產	680,397	(671,268)	9,129	378,957	(377,769)	1,188
其他金融資產—流動	415,134	(7,111)	408,023	419,567	(9,975)	409,592
流動資產合計	7,570,239	(1,688,339)	5,881,900	5,519,099	(913,898)	4,605,201
以成本衡量之金融資產—非流動	-	-	-	14,652	-	14,652
採用權益法之投資	765,519	(8,874)	756,645	902,379	-	902,379
不動產、廠房及設備	180,004	(57,347)	122,657	194,483	(57,953)	136,530
投資性不動產	-	74,863	74,863	-	75,469	75,469
其他資產	17,821	(17,821)	-	18,069	(17,516)	553
存出保證金	1,682	-	1,682	2,295	-	2,295
遞延所得稅資產	-	36,253	36,253	-	19,298	19,298
非流動資產合計	965,026	27,074	992,100	1,131,878	19,298	1,151,176
資產總計	\$ 8,535,265	(1,661,265)	6,874,000	6,650,977	(894,600)	5,756,377
<b>負 債</b>						
短期借款	\$ 2,940,100	-	2,940,100	1,670,100	-	1,670,100
應付短期票券	49,941	-	49,941	-	-	-
應付票據	3,915	-	3,915	516	-	516
應付帳款	313,539	-	313,539	104,788	-	104,788
應付帳款—關係人	440,237	-	440,237	164,704	-	164,704
其他應付款(含關係人)	238,679	560	239,239	74,033	1,160	75,193
負債準備—流動	-	-	-	1,040	-	1,040
預收款項	2,176,214	-	2,176,214	1,875,766	-	1,875,766
其他流動負債	40,074	(18,200)	21,874	521	-	521
流動負債合計	6,202,699	(17,640)	6,185,059	3,891,468	1,160	3,892,628
負債準備—非流動	-	18,200	18,200	-	-	-
遞延所得稅負債	9,137	36,253	45,390	2,702	19,298	22,000
員工福利負債準備—非流動	33,897	(9,692)	24,205	33,897	(4,209)	29,688
其他負債	306	-	306	293	-	293
非流動負債合計	43,340	44,761	88,101	36,892	15,089	51,981
負債總計	6,246,039	27,121	6,273,160	3,928,360	16,249	3,944,609
<b>歸屬於母公司之業主權益</b>						
股本	1,298,000	-	1,298,000	1,298,000	-	1,298,000
資本公積	-	7,689	7,689	-	-	-
法定盈餘公積	439,922	-	439,922	384,704	-	384,704
保留盈餘	554,087	(1,696,075)	(1,141,988)	1,040,068	(910,849)	129,219
其他權益	(2,783)	-	(2,783)	(155)	-	(155)
權益總計	2,289,226	(1,688,386)	600,840	2,722,617	(910,849)	1,811,768
負債及權益總計	\$ 8,535,265	(1,661,265)	6,874,000	6,650,977	(894,600)	5,756,377

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)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 2,139,525	(1,890,065)	249,460
營業成本	<u>(1,179,647)</u>	<u>967,869</u>	<u>(211,778)</u>
營業毛利	<u>959,878</u>	<u>(922,196)</u>	<u>37,682</u>
推銷費用	(207,431)	119,124	(88,307)
管理費用	(288,687)	(7)	(288,694)
研發費用	-	-	-
營業費用合計	<u>(496,118)</u>	<u>119,117</u>	<u>(377,001)</u>
營業利益	<u>463,760</u>	<u>(803,079)</u>	<u>(339,319)</u>
營業外收入及支出：			
其他收入	26,087	3,120	29,207
其他收益及損失	(5,333)	28,529	23,196
財務成本	(14,952)	-	(14,952)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	<u>12,815</u>	<u>(11,013)</u>	<u>1,802</u>
稅前淨利	482,377	(782,443)	(300,066)
所得稅(費用)利益	<u>(6,686)</u>	<u>-</u>	<u>(6,686)</u>
本期淨利	<u>475,691</u>	<u>(782,443)</u>	<u>(306,752)</u>
其他綜合損益：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	-	188	188
備供出售金融資產未實現評價利益	-	(33)	(33)
確定福利計畫精算損益	<u>-</u>	<u>(2,783)</u>	<u>(2,783)</u>
本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>(2,628)</u>	<u>(2,628)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 475,691</u>	<u>(785,071)</u>	<u>(309,380)</u>
每股盈餘(合併追溯重編後)			
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.16</u>	<u>(3.55)</u>	<u>(1.39)</u>

(三)現金流量表之重大調整

本公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

## 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)調節說明

除以下說明外，本公司先前按一般公認會計原則編製之財務報告多屬科目性質重分類，未有重大調整或影響財務報告之情形。

#### 1.本公司營建會計

(1)本公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，原採用完工比例法認列收入之興建中工程，因不符合國際會計準則第11號定義而予改依國際財務報導準則解釋第15號規定處理，並將廣告及銷售等相關支出應於發生時認列為費用，佣金等屬銷售合約所產之增額支出則予轉列預付費用。

(2)上述銷售費用調整亦影響本公司之子公司原依先前一般公認會計原則編製之財務報告及股權淨值，故於本公司處分該等投資產生之處分利益將因此調整增加。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
營業收入	\$	(1,890,065)
營業成本		967,869
推銷費用		119,124
其他收益及損失		13,252
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額		<u>11,953</u>
小計		<u>(777,867)</u>
所得稅前調整數	\$	<u><u>(777,867)</u></u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
存貨-營建業	\$	(1,415,599)
預付款項		169,464
其他流動資產		<u>(435,655)</u>
小計		<u>(1,681,790)</u>
保留盈餘調整數	\$	<u><u>(1,681,790)</u></u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>

#### 2.員工福利

本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策係將所有精算損益認列於其他綜合損益。依先前一般公認會計原則，本公司係依員工剩餘服務期間將精算損益認列於損益。本公司於轉換日將所有此類損益認列於保留盈餘，並將所有精算損益認列於其他綜合損益。另，本公司並依員工服務期間估計勞工不休假給付負債。同時，子公司依本公司適用之會計政策調整後，亦影響子公司當期淨利，致本公司對其按權益法認列之份額亦隨之調整。茲彙總此項變動之影響如下：

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)

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
營業費用		\$ _____ (7)
小計		_____ (7)
所得稅前調整數		\$ <u>_____ (7)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
採用權益法之投資	\$ (8,874)	-
其他應付款	(560)	(1,160)
應計退休金負債	9,692	4,209
小計	_____ 258	_____ 3,049
保留盈餘調整數	\$ <u>_____ 258</u>	<u>_____ 3,049</u>

3.投資性不動產

本公司依金管會認可之國際財務報導準則，符合投資性不動產定義之不動產係分類至「投資性不動產」項目下。本公司依先前之一般公認會計原則，則係將該等不動產分類至「固定資產」及「其他資產」項目下。於民國一〇一年一月一日轉換日依金管會認可之國際財務報導準則規定選擇認定成本豁免，並以成本作為該等投資性不動產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
投資性不動產	\$ 74,863	75,469
不動產、廠房及設備	(57,347)	(57,953)
其他資產	_____ (17,516)	_____ (17,516)
保留盈餘調整數	\$ <u>_____ -</u>	<u>_____ -</u>

4.存出保證金折現

本公司依金管會認可之國際財務報導準則，就折現影響重大之金融資產採現值作為入帳之基礎。茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
利息收入		\$ _____ 3,120
所得稅前調整數		\$ <u>_____ 3,120</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
其他金融資產—流動	\$ _____ (6,855)	_____ (9,975)
保留盈餘調整數	\$ <u>_____ (6,855)</u>	<u>_____ (9,975)</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.本公司帳列之長期股權投資因出售未喪失控制力，故原產生之處分投資損益應視為權益項目調節，故使資本公積增加。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
其他收益及損失	\$	15,278
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額		<u>(22,967)</u>
所得稅前調整數	<u>\$</u>	<u>(7,689)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
資本公積	\$	<u>(7,689)</u>
保留盈餘調整數	<u>\$</u>	<u>(7,689)</u>









# 昇陽建設企業股份有限公司

## 股票初次申請上市 證券承銷商評估報告 (稿本)

主辦證券承銷商：元富證券股份有限公司



協辦證券承銷商：第一金證券股份有限公司



中華民國一〇三年九月二十六日

## 昇陽建設企業股份有限公司之產業、營運及其他重要風險簡述

### 一、產業風險-精華土地取得不易

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，使土地取得成本也逐步提昇。

#### 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。

### 二、營運風險-人工、材料及環保相關營建成本提高

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份提昇防制噪音、振動、廢氣及省能綠建材、防火認證等成本提高，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，導致建設公司建築成本持續攀升。

#### 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，該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，另該公司於興建工程時則委託需符合該公司品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。

### 三、財務風險-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：

該公司擬採取穩健的財務策略，如透過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，目前市場上資金供給依然寬鬆，利率水準以歷史角度來看仍處於低檔水準，故短期內尚不致於有重大影響。

### 四、潛在風險-易受外在環境及政府政策之影響

近期政府為抑制投資客之炒房風氣，避免資產泡沫拖累正常經濟體系之發展，除透過升息、採行選擇性信用管制措施與緊縮土建融成數等措施外，更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施，以求抑制過熱之房市發展，目前許多地區房價已屢創新高，惟伴隨消費者之風險意識亦逐漸提高，漸影響整體購屋意願，對未來之房市景氣可能有潛藏之不利影響。

因應對策：

加強公司產品規劃的彈性空間，觀察市場變化，推出適時的產品，以降低不確定因素之干擾，另，該公司投資興建時將避免選擇過度開發區域與金融業緊縮融資成數地區，以避免發生融資貸款困難情形外，個案銷售採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利商機，避免資金積壓造成之財務風險。

## 目 錄

	頁 次
壹、評估報告總評 .....	1
一、承銷總股數說明 .....	1
二、承銷價格說明 .....	1
三、承銷風險因素 .....	1
四、總結 .....	1
貳、產業狀況及營運風險 .....	3
一、發行公司所屬行業營運風險 .....	3
(一)產業概況 .....	3
(二)營運風險 .....	7
二、發行公司營運風險 .....	12
(一)業務風險 .....	12
(二)技術能力、研發及專利權 .....	17
(三)人力資源 .....	18
(四)各主要產品之成本分析 .....	21
(五)匯率變動情形 .....	23
參、業務狀況 .....	25
一、營業概況 .....	25
(一)最近期及最近三個會計年度主要銷售對象及供應商之變化分析 .....	25
(二)最近期及最近三個會計年度，發行公司之財務報告及個體財務報告應收款項變動之合理性、備抵呆帳提列之適足性及收回可能性之評估，並與同業比較評估 .....	37
二、存貨概況 .....	46
三、最近期及最近三個會計年度之業績概況 .....	56
(一)列表並說明發行公司最近期及最近三個會計年度營業收入、營業毛利及營業利益與同業比較情形 .....	56
(二)列表並說明最近期及最近三個會計年度以「部門別」或「主要產品別」之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形是否合理 .....	60
(三)最近期及最近三個會計年度營業收入或毛利率變動達 20% 以上者，應做價量分析變動原因，並敘明是否合理 .....	69
四、併購他公司尚未屆滿一完整會計年度者，評估併購之目的、效益、交易合理性等因素 .....	70
肆、財務狀況 .....	73
一、列表並說明最近期及最近三個會計年度財務比率之分析，與同類別上市公司及未上市同業財務比率之比較分析，應包括財務結構、償債能力、經營能力及獲利能力 .....	73
二、發行公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之最近期及最近三個會計年度背書保證、重大承諾及資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，並評估其對發行公司財務狀況之影響 .....	81
三、列明申請年度截至最近期止擴廠計畫及資金來源、工作進度、預計效益，並評估其可行性 .....	87

四、發行公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之轉投資事業.....	88
五、承銷商依本公司「證券承銷商辦理股票初次申請上市案之評估查核程序」第六條規定實地輔導發行公司之重要子公司者，應列示是否有重大營運風險或其他重大異常情事之評估意見.....	106
六、評估發行公司分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至之員工認股權憑證採內含價值法，於發行公司股票上市後對財務報表可能之影響.....	106
七、公營事業申請股票上市時，其檢送之財務報告有未經會計師簽證者，應洽會計師就如適用一般公認會計原則與審計機關審定數之差異，及其對財務報告之影響表示意見.....	106
八、金融事業申請股票上市時，應列明其備抵提列情形，並評估其是否足額.....	106
九、承銷商應評估外國申請公司依註冊地國法令規定發行之員工認股權憑證及具股權性質有價證券之發行辦法合理性暨對股東權益之影響.....	106
伍、承銷商得視發行公司所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行公司目前營運狀況及未來發展，進行比較分析，並本獨立公正立場出具審查意見，俾利評估.....	106
陸、法令之遵循及對本國發行公司營運影響.....	106
一、發行公司是否違反相關法令規章.....	107
二、董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人等相關人員是否違反相關法令，致使有違誠信原則或影響職務之行使.....	109
三、是否違反著作權、專利權、商標權或其他智慧財產權.....	109
四、繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件.....	109
五、重大勞資糾紛或污染環境事件.....	116
柒、列明本國發行公司有無「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第九條第一項各款所列不宜上市情事之評估意見；或外國發行公司或其從屬公司有無同準則第二十八條之八各款所列不宜上市情事之評估意見.....	117
捌、評估是否符合特定行業或組織型態公司之上市規定.....	118
玖、評估發行公司公司治理自評報告是否允當表達其公司治理運作情形.....	136
拾、對上列各項目有關證券承銷商評估報告完成日起，截至股票上市契約生效日之前一日止之期後事項，應隨時加以更新說明與評估；於股票上市用公開說明書刊印日前，如有重大期後事項，亦應加以更新說明與評估.....	136
拾壹、以投資控股公司或金融控股公司申請上市者，承銷商應就被控股公司或其子公司之所營事業性質，依第四、五、六、八、九、十一及十二條等規定進行評估，出具各被控股公司或子公司之審查意見，再憑以出具綜合彙整意見.....	137
拾貳、本國上市(櫃)公司之海外子公司申請其股票第一上市者，承銷商應就下列事項加以評估說明.....	137
附件一、依「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券審查準則」第九條第一項所列不宜上市規定之情事，證券承銷商審查意見.....	138

## 壹、評估報告總評

### 一、承銷總股數說明

- (一)昇陽建設企業股份有限公司（以下簡稱昇陽建設或該公司）申請上市時之實收資本額為新台幣 3,523,143,090(以下幣值相同)元，每股面額新台幣 10 元整，分為 352,314,309 股。
- (二)股權分散：截至 103 年 4 月 14 日止，該公司計名股東人數為 5,297 人，已逾 1,000 人，申請上市時該公司內部人及該等內部人持股逾百分之五十之法人以外之記名股東人數為 5,276 人，且其持股總計為 87,254,222 股，已逾 500 人且已達 20%以上或一仟萬股。
- (三)關於上市前提出股份委託證券承銷商辦理對外公開承銷，因該公司已符合股權分散規定標準，依「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第十一條第三項規定，該公司本次申請股票上市無須辦理公開承銷。

### 二、承銷價格說明

依「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第十一條第三項規定，該公司本次申請股票上市無須辦理公開承銷，故不適用之。

### 三、承銷風險因素

依「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第十一條第三項規定，該公司本次申請股票上市無須辦理公開承銷，故不適用之。

### 四、總結

本證券承銷商於輔導期間，經評估該公司整體之產業、營運及財務狀況後，綜合說明該公司之營運風險、財務風險及潛在風險以及該公司具體因應對策分述如下：

#### (一)營運風險

##### (1)精華土地取得不易

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民性。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，使土地取得成本也逐步提昇。

##### 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。

##### (2)人工、材料及環保相關營建成本提高

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份提昇防制噪音、振動、廢氣及省能綠建材、防火認證等成本提高，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，導致建設公司建築成本持續攀升。

#### 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，該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，另該公司於興建工程時則委託需符合該公司品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。

#### (二)財務風險-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：

該公司擬採取穩健的財務策略，如透過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，目前市場上資金供給依然寬鬆，利率水準以歷史角度來看仍處於低檔水準，故短期內尚不致於有重大影響。

#### (三)潛在風險-易受外在環境及政府政策之影響

近期政府為抑制投資客之炒房風氣，避免資產泡沫拖累正常經濟體系之發展，除透過升息、採行選擇性信用管制措施與緊縮土建融成數等措施外，更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施，以求抑制過熱之房市發展，目前許多地區房價已屢創新高，惟伴隨消費者之風險意識亦逐漸提高，漸影響整體購屋意願，對未來之房市景氣可能有潛藏之不利影響。

#### 因應對策：

加強公司產品規劃的彈性空間，觀察市場變化，推出適時的產品，以降低不確定因素之干擾，另，該公司投資興建時將避免選擇過度開發區域與金融業緊縮融資成數地區，以避免發生融資貸款困難情形外，個案銷售採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利商機，避免資金積壓造成之財務風險。

本證券承銷商於輔導期間已就該公司之業務狀況、財務狀況、公司治理狀況，以及該公司所處行業之營運風險、財務風險和可能潛在之風險進行瞭解與綜合評估，認為昇陽建設為一經營穩健、獲利穩定、企業體質優良之建設公司。該公司各項基本條件均已符合主管機關所規定之申請上市標準且其未來發展潛力應屬可期。若能藉由上市之路提昇企業形象及知名度，廣納優秀人才、強化企業競爭力，並透過資本市場募集長期發展所需的資金，並為國內資本市場提供良好的投資標的，對該公司永續經營及社會廣大投資人均有助益，是故本證券承銷商誠摯推薦該公司股票申請上市。

## 貳、產業狀況及營運風險

### 一、發行公司所屬行業營運風險

該公司以前年度係以從事西藥及醫療器材等進口買賣為主要業務，自96年底成立營建事業部增加住宅、大樓開發租售及不動產買賣業務，採生技事業與營建事業共同發展之經營策略，惟該公司受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故將現有業務產品以外包或經銷方式營運，將有限資源積極佈局營建事業，截至100年底止該公司之營建收入已占營業收入總額之92.36%，故於101年度結束生技事業。營建事業方面，該公司主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣，面對台北市可供建築開發土地漸難取得，採取多元靈活之土地開發策略，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，並積極佈局台北市都市更新精選個案。茲就該公司所屬營建業產業現況及相關之行業營運風險分別說明如下：

#### (一)發行公司所屬產業概況

##### 1.房地產市場現況

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91~93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年度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年起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，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。



103年國家發展計畫，政府將加速國內經濟結構調整，政策重點包括積極對外洽簽ECA/FTA，加速推動「自由經濟示範區」，強化經濟復甦力道與速度，活絡經濟，並同步開展社會、環境等層面建設，持續深化各項改革，為國家發展奠基，因此預計房市仍可穩定發展。

歷年建築物建築執照統計

年別(民國)	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 (%)
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1~7月	19,058	0.16	22,887	3.45

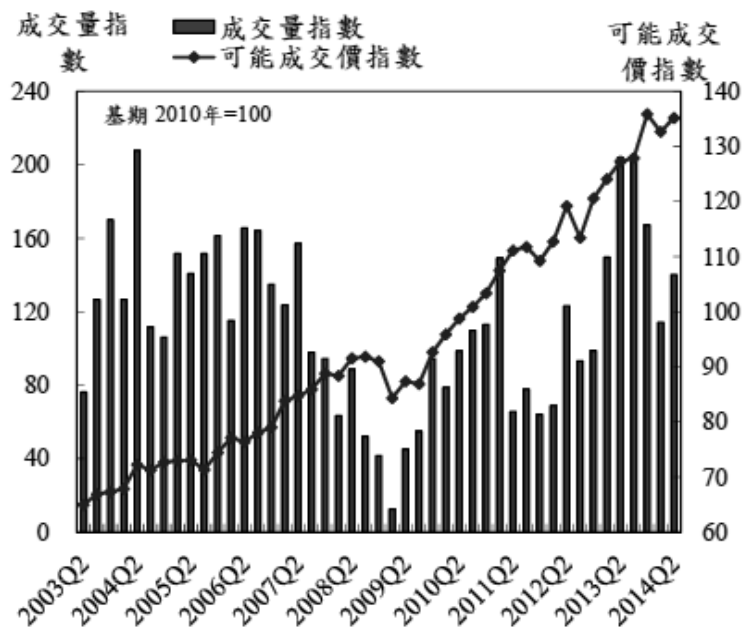
資料來源：內政部營建署

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、以及台商挾帶港資、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「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)政策，擬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，緊縮房地產銀行貸款及施行實價登錄制度，全台房市景氣轉趨保守，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。

根據國泰建設和國立政治大學台灣房地產研究中心共同發布的國泰房地產指數季報，103年前二季全國房地產指數，相較去年同期比較為價漲量縮，本期開價、銷售率及推案量呈現中幅下滑。另一方面，103年前二季房地產市場轉換為雙北及南高價格下跌，對後市發展造成不輕壓力，各界對後續房市偏向悲觀的評估，以及政府部門對房市泡沫嚴重論點，亦顯示後市較不易出現樂觀訊息。但在美國量化寬鬆政策緩步退場，奢侈稅修法幅度可能縮小，央行持續維持低利等利空訊息減輕下，政策上的短期壓力略見舒緩，且該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之

下，長期觀之房市需求仍將呈穩定成長。

全國價量指數趨勢表



資料來源：103 年前二季國泰房地產指數

## 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：

### (1) 經濟環境

依據行政院主計總處於 103 年 2 月 18 日公布之「國民所得統計及國內經濟情勢展望」(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(1.81)%，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 10.76%，101 及 102 年度經濟成長率分別為 1.48%及 2.11%，預估 103 年度經濟成長率為 2.82%，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 (新台幣百萬元)	對上年同期 yoy (%)
95 年	12,243,471	5.44
96 年	12,975,985	5.98
97 年	13,070,681	0.73
98 年	12,834,049	(1.81)
99 年	14,215,069	10.76

年(季)別	實質 GDP 金額 (新台幣百萬元)	對上年同期 yoy (%)
100 年	14,810,742	4.19
101 年	15,029,859	1.48
102 年(p)	15,346,369	2.11
103 年(f)	15,778,524	2.82

資料來源：行政院主計總處

註：(p)表初步統計數，(f)表預測數。

## (2)社會因素

依內政部統計月報資料(如下表)顯示，90 年台灣地區人口總數約為 22,406 仟人，至 102 年底人口總數成長達 23,374 仟人。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 102 年的 8,286 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 (仟人)	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	1.59	644
102	23,374	0.25	8,286	1.22	645

資料來源：內政部戶政司

## (3)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 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。

### (二)所屬行業之營運風險

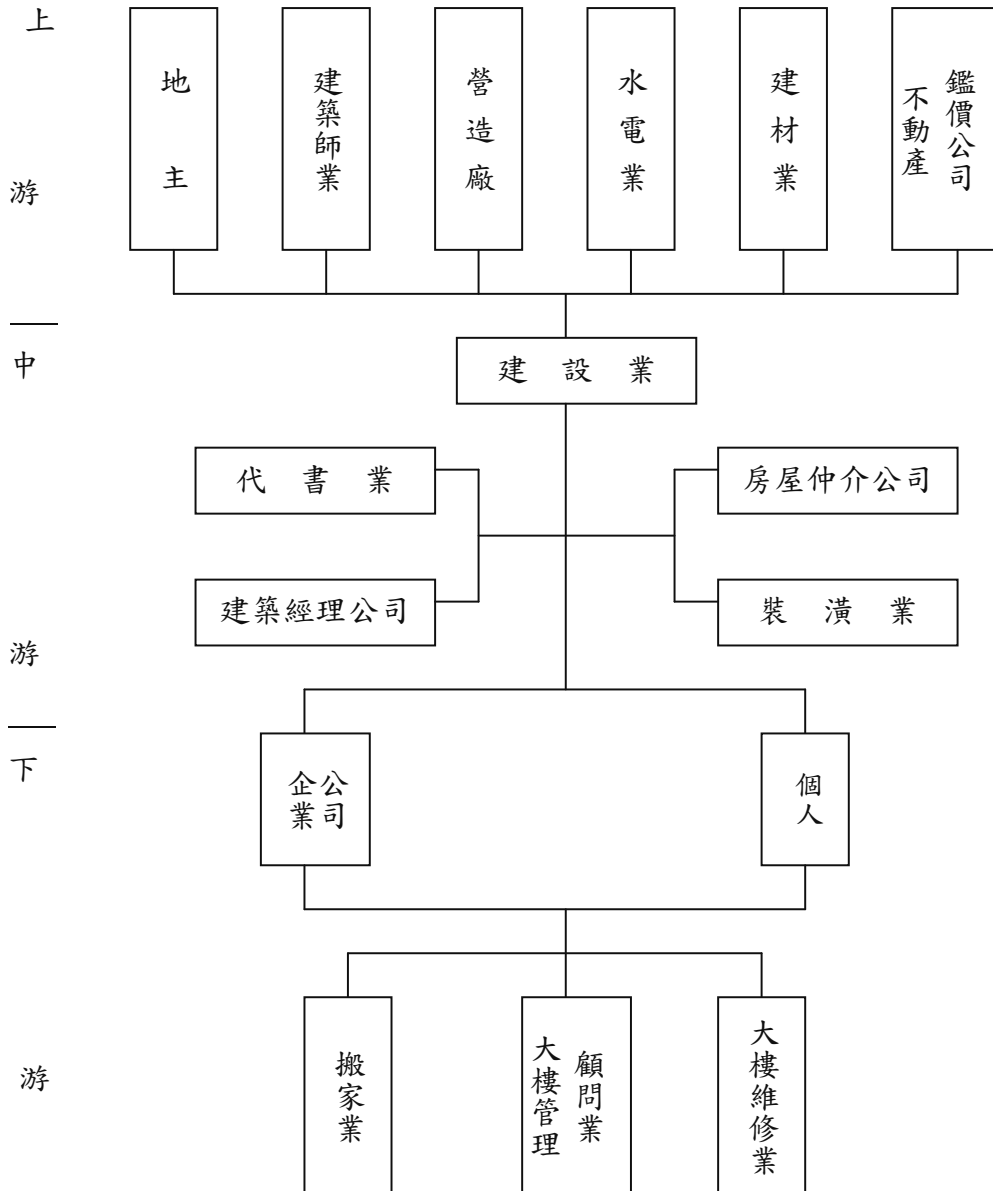
#### 1. 景氣循環

台灣房地產市場曾發生四次房價上漲狂飆期，時間分別在民國61年到62年、民國67年到68年、民國76年到78年及民國92年SARS風暴結束後至97年。造成這四次房價上漲之原因，第一次、第二次第四次都與全球油價上漲，引發國內物價波動及通貨膨脹有關，第三次則與其他三次不同，而是來自貨幣供給大增、外匯存底過剩、台幣升值、熱錢流入，導致民間資金氾濫、房屋貸款利率低等因素所致，其由熱絡轉趨冷淡的原因，則由於經濟不景氣再加上不利房市政策實施，房地產景氣受國內外經濟及金融政策影響之情形，可見一般。也因前三次房地產之景氣波動，該產業之景氣遂亦有7~9年為一循環之論點。另就季節性因素而言，房屋銷售之旺季大約集中在每年10月份至隔年元旦及青年節期間，究其原因乃連續假期多，市場銷售較為熱絡，至於每年農曆7月及農

曆年前後，因受到鬼月不宜購屋及年關資金緊俏之影響，銷售市場較為平淡。

## 2. 行業上下游變化

建築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：



資料來源：元富證券整理

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. 該行業未來發展趨勢

#### (1) 建物評估認證制度加強住宅品質

隨著經濟成長，國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，惟因缺乏合理之品質標示，致有關安全、健康、方便、舒適等住宅基本品質並未明顯改善，內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

內政部建築研究業已建置「住宅性能評估制度」，針對住宅建築不易由外觀察覺之實質性能可客觀評估部份，經由專業之第三者客觀評估後，依性能水準清楚標示其等級，使消費者可在不同住宅間做比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅，同時藉此標示制度使得性能優良的住宅可得到較高之評價，帶動建築物去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益，健全房地產市場及促進住宅品質之提昇之目標。評估內容以影響住宅安全、舒適、健康、便利、經濟及耐用等需求，且不易由外觀察覺並可客觀評估之內在建築性能為主。

#### (2) 綠建築蔚為風潮

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在 21 世紀將更為提升且落實到各個生活層面。因此在土地開發以至於建築物的規劃及施工階段，都需注意環保的落實。綠建築的思潮近幾年來隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動在建築界蔚為風潮，其理念的實踐亦於近數年來漸漸走向法治化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署也透過「營建白皮書」正式宣示將全面推動綠建築政策，環保署亦於「環境白皮書」中將推動永續綠建築納入，而綠建築與綠建材標章制度更成為行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫」中的項目之一，鼓勵公私部門興建節省能源、資源、低污染，以「舒適」、「自然調和健康」及「環保」為三大設計理念的建築，「綠建築標章制度」評定指標包括「基地綠化」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等九大評估指標。為落實這項政策，地方政府所新建之公有建築物，其工程總造價在新臺幣 5 仟萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照，在政府機構推廣下，以帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源，以及減少二氧化碳排放之目標。綠建築的意義在於強調人與自然環境的共存，而不是一味的開發，由於綠建築符合節能、節水、生態與環保的概念，在 21 世紀環保意識日漸提升的背景下，綠建築將是未來之居住趨勢。

#### (3) 重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

由於都會區在建商積極開發下，都會地區可供開發的土地資源有限，土地價格相對偏高，開發日趨困難，不利營建業者個案的推出。政府為平衡地

區發展，近年規劃新市鎮、重劃區，以抒解大都會地區的居住壓力，新市鎮、工商綜合區及重劃區的開發及政府推動各項重大交通建設，如北中南三個科學園區的持續開發以及國道三號、西部走廊十二條東西向快速道路、高速鐵路陸續通車，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，郊區與市區聯絡將更加便利，城鄉距離大幅拉近，帶動生活圈的擴大，加上人們越來越重視舒適、安靜的生活環境，相對都市高房價，追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇容積率低、人口密度低、綠化率高的郊區住宅，所以建商紛紛由市區朝具有成長潛力的郊區發展。隨著郊區住宅周邊的商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，大城市的居住人口，有朝著市郊轉移的趨勢，未來郊區個案的推出將成為建商的另一市場。

#### (4)重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識的抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，加強施工管理、保障工程品質、掌控完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

#### (5)產品設計趨於多元化

個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位，房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如低總價別墅、休閒住宅、小豪宅、臨捷運站之商、住合併之住宅逐漸興起，此外隨著人口年齡結構之變遷，老人住宅應運而生，網際網路系統社區及綜合式社區亦逐漸被建築業者採用，未來產品定位與差異化設計將扮演重要角色，目前住宅產品多元化所帶來的趨勢如下：

##### A.休閒與住宅互相結合

隨著國民所得日益增加，消費者對住宅的品質、空間及其環境的要求逐漸趨嚴。開發於風景優美的景觀住宅或以整體休閒規劃之社區為訴求之住宅產品，逐漸成為房市新貴。過去的住宅社區由於生活機能不足，居民的主要活動均在住宅社區外進行，不能滿足日常的生活需求，在今日步調繁忙的工商社會，抓住現代人對生活品質越來越重視的心態，在新建或預售不動產市場中，尤其是大基地的新興重劃區或工業住宅，休閒公設已經成為十分常見的規劃，新建的社區講究機能的完整性，如社區圖書館、游泳池、中庭花園及健身設備等設施，讓住戶能在所住社區內享受到生活的便利。

近年民眾對於休閒生活日益重視，休閒產業發展衍生相關房地產市場的需求，度假型的休閒住宅將是另一發展方向。為了滿足消費者閒暇時的度假需求，地段多半位在擁有好山好水的觀光地區，如：公園綠地、河岸景觀、山林景觀及海岸景觀。此類住宅的客層大多非屬首次購屋，且購屋者的經濟能力多半在在水準之上，許多度假型的休閒住宅本

身即位處熱門觀光地區，再加上擁有優美的景觀，因此房屋價值多半較區域行情為高。

#### B.購地成本增加，豪宅效應發酵

近年來各地新屋市場之規劃特別是精華都會區，慢慢朝向小坪數低總價住宅及高總價豪華住宅之兩極化發展。由於市區可供開發的土地資源有限，在地主惜售的情況下，建商為取得土地，不論是私購土地或競標國有土地，購地土地成本較過去大幅成長，建商多採小規模之開發策略，以規劃高單價之高品質住宅，在建材與各項規劃上必須提升等級與配備，以符合高房價的豪宅規劃。尤其是現代都會人講究隱私、鄰居單純並能維持家居生活寧靜，不受外人干擾又能方便與外界人事互動之體貼人性化產品，將是被優先考慮之標的。在開發成熟繁榮的臺北市精華地段，優質土地稀有，購屋族群以金字塔頂端消費階層居多，因此交通便利之精華地段搭配豪宅規劃去化速度較快。

#### C.低價工業住宅

所謂工業住宅是指在工業用地上興建住宅，此類產品近年來在房市中成為消費者詢問度頗高的產品，買得起精華地段高價產品只是少數人，低價或平價住宅才是符合大多數民眾需求的產品，工業住宅之所以能引起購屋大眾的喜愛正是符合多數民眾最重視的低單價訴求。由於位處工業區的工業住宅週邊生活機能較為欠缺，且常有噪音及污染等問題，故不論是房價或地價通常會比鄰近的住宅區價格低2至3成，因而大受消費者青睞。

#### D.超高住宅大樓

在人類建築歷史中除了材料的更新外，高度的競逐也在持續不斷的進展，人類建築的高度不斷向天際挑戰，從紐約帝國大廈誕生開始，摩天大樓成為人們習以為常的建築型態。近年來，北臺灣陸續出現動輒 30 層以上的超高住宅大樓，目前這一波超高大樓推案主要分為適用舊容積算法的舊建照建案、容積移轉，以及重劃區大面積開發容積獎勵或原本是商業規劃，如今實際開發者興建住宅大樓，由於商業區容積率較高，因此容易出現超高住宅大樓。超高大樓的結構必須比一般大樓更加穩固，對建築技術與工法的要求更高，多數超過 25 層之高樓，使用鋼骨結構作為主架構情況最為普遍；運用到鋼骨的營建技術等級較高，再加上通常超高大樓都會變成區域地標，因此投資及營造單位較不會草率了事偷工減料，從這個角度來看，選購超高大樓結構上會有問題的機率反而相對較低。此外，目前的建築安全法規規範一般 8 樓以上之大樓都必須設置雙逃生安全梯，超高大樓在防災方面都特別注重。

#### E.捷運住宅

在選購房屋時，地段、學區、房屋格局、環境機能等因素都會影響房價，其中交通條件恐怕是影響價格波動相當關鍵的因素，因此各類交



通建設就成了房屋銷售業者最喜愛的訴求，而捷運堪稱是房市中效果最顯著，增值效應最明顯的利多因素。自從 85 年 3 月底木柵線捷運正式完工營運後，捷運對房價的加成效果日趨明顯，捷運週邊步行 10 分鐘距離之推案，開價或成交行情約比同區無捷運一般推案高出約 1 至 3 成左右，當然實際產品規劃和地段環境會左右實際成交行情，不過如果是捷運共構開發案則幾乎都會有較高的成交行情。而尚未通車路段的週邊房市也會相當熱絡，例如新莊副都心區域與機場捷運沿線附近，而捷運站週邊都持續有新案推出，按照大臺北地區捷運路線的規劃，大約五年後通車路段將會再增加土城線延伸頂埔段、松山線、萬大線中正紀念堂至員山子段、環狀線新北產業園區至大坪林段與機場聯外捷運系統三重至台北段。目前捷運建設最完整的是大臺北地區，但規劃中有捷運施工者尚有桃園、臺中及高雄等地區，可以預見週邊區域地段房地價值將會進一步有所提升。

#### 4. 產品可替代性

該公司產品以一般住宅為主，故對建築產品之需求而言，此種需求並無替代性商品。因為建築物之地點、建材及設計施工上的諸多不同，造成建築產品具有同質性不高，產品間的選擇有許多的替代性。然對建築產品本身的需求，卻是無可替代的。

## 二、發行公司營運風險

### (一) 業務風險

1. 茲蒐集國內外產業報導資料，以了解市場可能之供需變化情形，並加以分析影響公司未來發展之有利與不利因素及其相關因應措施如下：

#### (1) 市場可能之供應變化情形

##### A. 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，建造執照發案件數於 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，建造執照發案件數於 101 年度增加至約 3 萬 1 仟多件；102 年建造執照發案件數及總樓地板面積分別為 33,531 件及 39,760 千平方公尺，較 101 年同期分別成長 7.34% 及 20.91%。

年別(民國)	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 (%)
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

年別(民國)	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 (%)
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1~7月	19,058	0.16	22,887	3.45

資料來源：內政部營建署

根據國泰房地產指數新聞稿研究資料顯示，102年度全國推案金額與可銷戶數分別為14,427億元、82,393戶，較101年度之11,573億元、62,777戶分別成長24.66%、31.25%；103年前二季全國推案金額與可銷戶數分別為7,042億元、36,995戶，相較去年同期，呈現可銷戶數微幅降低惟全國推案金額成長的狀態。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，另外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，激勵民間投資，提振民間消費信心，預計房市仍可在穩定中求發展。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。

### 101 年度、102 年度及 103 年前二季推案狀況

年度 項目	101 年度					102 年度					103 年 前二季		
	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	第二季	合計
個案數(件)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179	285	345	630
總可銷戶數(戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393	15,888	21,107	36,995
總可銷金額 (新台幣億元)	2,038	3,682	2,816	3,037	11,573	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427	3,151	3,891	7,042

資料來源：101 年度、102 年度及 103 年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)

#### B.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)在國內實施國家發展計畫，厚植經濟成長潛能，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 2010 年底通車的中和新蘆線，帶動蘆洲、新莊、三重房屋之買氣，另淡水也因淡海輕軌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，在國內實施國家發展計畫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。

## (2)公司未來發展之有利與不利因素及相關因應措施

### 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「實施國家發展計畫」、「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畫、關渡平原開發計畫、內湖輕工業區開發、社子島規劃、士林舊市區都市設計案等，對該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)精華土地取得不易。

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，使土地取得成本也逐步提昇。

#### 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)人工、材料及環保相關營建成本提高。

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份提昇防制噪音、振動、廢氣及省能綠建材、防火認證等成本提高，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，導致建築成本持續攀升。

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，該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，另該公司於興建工程時則委託需符合該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

該公司擬採取穩健的財務策略，如透過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，目前市場上資金供給依然寬鬆，利率水準以歷史角度來看仍處於低檔水準，故短期內尚不致於有重大影響。

2.主要競爭對手之市場佔有率資料，以評估該公司之競爭利基

(1)市場佔有率

該公司 102 年主要推案地點中和區「昇陽之冠」及八里區「昇陽九樂」均位在新北市，故以新北市之市場推案量來計算其市場佔有率，故該公司 102 年在新北市市場約略佔有率為 1.2%。

單位：新台幣仟元；%

項目	102 年度
昇陽建設房地銷售收入	5,767,864
新北市推案量金額	4,790 億元
市場佔有率(%)	1.2%

資料來源：102 年度經會計師查核簽證之財務報告；國泰建設公司/政治大學台灣房地產研究中心及昇陽建設提供

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。

該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，該公司雖未排名在前段班，但自該公司於102年3月吸收合併原昇陽建設企業股份有限公司，原昇陽建設自設立以來，以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，其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，其101年度營業收入466,304仟元大幅增至102年度6,606,777仟元，藉以提升市場佔有率。

## (2)公司之競爭利基

### A.專業的經營團隊

該公司從推出第一個建案至今，每一棟建物的規劃及建造都是經過縝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

該公司開發部門具有豐富的土地資訊，訓練體系健全，因此開發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

該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。

## (二)技術能力、研發及專利權之營運風險

取得申請公司研究發展部門之沿革、組織、人員、學經歷、研究成果及未來計畫等資料，以了解主要技術來源、技術報酬金或權利金支付方式及金額，暨研發工作未來發展方向，並分析研發部門人員之人數、平均年資、流動情形及離職率等資料，評估研發人員離職對該公司之營運風險

該公司近年逐漸轉型為建設業公司，依照建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均需發包給合格的營造廠商，故公司本身不得從事生產，而僅能從事土地的開發、產品規劃及設計等業務，與一般製造業有所不同，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，故無相關具體成果，亦未有重要技術合作契約等情事。該公司現設有營業一處及營業二處，且均設有研發部、工務部及業務部，最近三個會計年度及最近期研發人員各為7位、6位、17位及17位，主要從事土地開發案評估及建案產品規劃設計，最近三個會計年度及最近期研發人員離職人數為1人、1人、3人及0人，占總研發人數微小，故其對公司營運應無重大影響。另截至目前為止，該公司並無登記專利權或著作權之情事，目前已取得商標權如下表：

No	商標名稱	申請國別	商標註冊號碼	專利期限
1	昇陽	台灣	00126909	2010.8.1-2020.7.31
2	昇陽及圖	台灣	00127413	2010.8.1-2020.7.31
3	昇陽	台灣	00136695	2010.8.1-2020.7.31
4	昇陽及圖	台灣	00130165	2010.8.1-2020.7.31
5	昇陽	台灣	00133092	2010.8.1-2020.7.31
6	昇陽及圖	台灣	00133093	2010.8.1-2020.7.31
7	昇陽高性能住宅進化來自您的需求	台灣	01417771	2010.7.1-2020.6.30
8	昇陽高性能住宅進化來自您的需求	台灣	01417787	2010.7.1-2020.6.30
9	昇陽高性能住宅進化來自您的需求	台灣	01417909	2010.7.1-2020.6.30
10	昇陽建設企業股份有限公司標章	台灣	01516132	2012.5.1-2022.4.30
11	昇陽建設企業股份有限公司標章	台灣	01516145	2012.5.1-2022.4.30
12	昇陽建設企業股份有限公司標章	台灣	01516237	2012.5.1-2022.4.30
13	SUNTY	台灣	01253464	2007.3.1-2017.2.28
14	SUNTY	台灣	01253480	2007.3.1-2017.2.28
15	SUNTY	台灣	01253588	2007.3.1-2017.2.28
16	昇陽	台灣	01500859	2012.1.16-2022.1.15
17	昇陽	台灣	01501063	2012.1.16-2022.1.15
18	SUNTY	台灣	01500860	2012.1.16-2022.1.15
19	SUNTY	台灣	01501064	2012.1.16-2022.1.15
20	昇陽建設企業股份有限公司標章	台灣	01500861	2012.1.16-2022.1.15
21	昇陽建設企業股份有限公司標章	台灣	01501065	2012.1.16-2022.1.15
22	昇陽建設SUNTY及圖	台灣	01257148	2007.4.1-2017.3.31
23	昇陽建設SUNTY及圖	台灣	01257171	2007.4.1-2017.3.31
24	昇陽建設SUNTY及圖	台灣	01257336	2007.4.1-2017.3.31

經上述之評估說明，由於所屬行業屬性之因素，有關技術研發及專利權等部分將不致對該公司營運產生重大風險。

### (三)人力資源之營運風險

取得最近期及最近三個會計年度之員工總人數、離職人數、資遣或退休人數、直接或間接人工數、平均年齡及平均服務年資等資料，以評估離職率之變化情形及對申請公司營運之風險。

昇陽建設及子公司合併從業員工人數

單位：人

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年 前二季
		上期員工人數	16	16	16
本期新進人數		6	2	169(註 1)	32
離職人數	經理人員	2	0	0	0
	一般職員	1	2	21	7
	合計	3	2	21	7
退休人數		0	0	1	1
資遣人數		3	0	5	2
留職停薪		0	0	0	1
期末員工總人數		16	16	158	179
離職率(%)		27.27	11.11	14.13	4.76
平均年齡(歲)		38.73	40.36	41.63	40.75
服務年資(年)		4.00	4.93	7.44	6.74

註 1:102 年新進人數 169 人中其 2 人為昇陽建設新進人數、60 人為合併原昇陽建設員工併入人數、107 人為合併原昇陽建設子公司新東陽營造員工併入人數。

註 2：離職率=(離職人數+資遣人數)÷(期末人數+離職人數+資遣人數+留職停薪)。

昇陽建設從業員工人數

單位：人

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年 前二季
		上期員工人數	16	16	16
本期新進人數		6	2	62	1
離職人數	經理人員	2	0	0	0
	一般職員	1	2	7	0
	合計	3	2	7	0
退休人數		0	0	0	1
資遣人數		3	0	0	0
期末員工總人數		16	16	71	71
離職率(%)		27.27	11.11	8.97	-
平均年齡(歲)		38.73	40.36	44.20	44.37
服務年資(年)		4.00	4.93	5.40	5.97

資料來源：該公司提供

註 1：離職率=(離職人數+資遣人數)÷(期末人數+離職人數+資遣人數)。



昇陽建設及子公司合併從業員工學歷

單位：人

年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年 6 月底止	
	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%
碩 士	5	31.25	5	31.25	23	14.56	25	13.97
大學/專科	10	62.50	10	62.50	122	77.22	142	79.33
高 中	1	6.25	1	6.25	13	8.22	12	6.70
合 計	16	100.00	16	100.00	158	100.00	179	100.00

昇陽建設從業員工人數

單位：人

年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年 6 月底止	
	人數	%	人數	%	人數	%	人數	%
碩 士	5	31.25	5	31.25	18	25.35	19	26.76
大學/專科	10	62.50	10	62.50	47	66.20	46	64.79
高 中	1	6.25	1	6.25	6	8.45	6	8.45
合 計	16	100.00	16	100.00	71	100.00	71	100.00

資料來源：該公司提供

該公司及其子公司 100~102 年底及 103 年截至 6 月底止之員工人數分別為 16 人、16 人、158 人及 179，昇陽建設 100~102 年底及 103 年截至 6 月底止之員工人數分別為 16 人、16 人、71 人及 71 人；新東陽營造 102 年底及 103 年截至 6 月底止之員工人數分別 87 人及 82 人；成都盛陽 103 年截至 6 月底止之員工人數為 26 人。該公司及其子公司離職率分別為 27.27%、11.11%、14.13%及 4.76%，除 100 年度生技事業處總經理因個人生涯規劃而離職，惟該公司因重心將朝不動產之開發及銷售發展，故前述人員離職對該公司影響不大，另營建事業處處長因個人生涯規劃而離職，惟該部門最高主管為營建事業處總經理，且於同年度亦已招募適任之營建事業處處長，其他基層人員離職主要係個人因素考量，對公司尚無營運上之風險。102 年退休人員係新東陽營造營建一部副總經理，退休主因係生涯規劃，惟工作職掌已由總經理室副總經理接替，另外 103 年 3 月，該公司財務部最高主管因生涯規劃退休，惟空缺已由同部門資深經理替補，故上述退休人員對公司營運尚無重大影響。另該公司及其子公司資遣人員主要資遣原因係工作不適應等，所佔期末總人數比例尚屬微小，對公司營運尚無重大影響。102 年因合併案，昇陽開發合併屬原昇陽建設企業股份有限公司之員工 60 人及原昇陽建設企業股份有限公司之子公司新東陽營造股份有限公司之員工 107 人，致員工人數期末增至 158 人。103 年 4 月該公司透過第三地區公司 Great Harbor 間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案，成都盛陽員工人數 26 人，致該公司及其子公司員工人數期末增至 179 人。該公司及其子公司員工學歷分佈則主要集中

於大專以上，100~102 年度及 103 年截至 6 月底止分別為 93.75%、93.75%、91.78%及 93.30%，顯示員工素質應具有一定水準，因此尚不致對營運產生重大風險。

(四)各主要產品之成本分析

1.取得最近期及最近三個會計年度主要產品之原料、人工及製造費用資料，並分析各成本要素比率變化對公司營運之風險。

(1)最近三年度及截至103年第二季止已完工個案成本分析

單位：新台幣仟元；%

投入項目 工程別		土地成本		建築工程成本		利息資本化		個案總成本	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
100	京手作	79,062	77.26	45,052	22.74	0	0	124,114	100.00
101	花博苑	198,622	59.23	136,712	40.77	0	0	335,334	100.00
101	昇陽之冠	570,657	45.52	644,801	51.44	38,088	3.04	1,253,546	100.00
102	昇陽九樂	405,207	22.28	1,390,556	76.47	22,744	1.25	1,818,507	100.00
102	昇陽麗石	935,966	46.85	1,056,578	52.89	5,198	0.26	1,997,742	100.00
103	昇陽寓見	(註 2)	-	998,372	98.66	13,598	1.24	1,011,970	100.00

註 1：該公司以 102 年 3 月 21 日為合併基準日，並以 1.7 股昇陽開發普通股換發 1 股昇陽建設普通股，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。

註 2：該案為地上權案，未有土地成本，僅有地上權使用權租金。

該公司主要係經營大台北地區集合住宅開發興建，其產品屬於長期工程，主要產品成本可分為土地成本、工程成本及利息資本化，土地成本高低因座落位置及取得時點不同而有差異，而工程成本則受個案規模、建築材料及工期長短等變動而不同，正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化，利息資本化則與土地取得時間、工期、借款金額及當時利率有關，該公司最近三年度及截至 103 年第二季止已投入興建之完工個案為「京手作」、「花博苑」、「昇陽之冠」、「昇陽九樂」、「昇陽麗石」及「昇陽寓見」。由上表個案分析中可知，在台北市個案-「京手作」、「花博苑」，以土地成本占個案總成本的比例最高，新北市個案-「昇陽之冠」及「昇陽九樂」，則以工程成本占個案總成本的比例最高，「昇陽寓見」則為地上權案，未有土地成本，成本均集中在建築工程成本。整體而言，該公司最近三年度及 103 年第二季已完工個案之成本依自地自建個案所在地區之差異、屬性不同，主要成本將偏重於土地或工程成本項目，尚無重大異常之情事。

2.取得當(鄰)地行情報導、同業資料及政府機關提供之房地價格比例(如評定現值及公告現值比例或房屋造價及地價比例等)，以評估合建分售、合建分屋或合建分成者，公司與地主之分配比率是否合理。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季已完工建案有「京手作」、「花博苑」、「昇陽之冠」、「昇陽九樂」、「昇陽麗石」及「昇陽寓見」，其中「昇陽九樂」屬合建分屋，「京手作」及「花博苑」係承接他人之未完工程，其餘建案均為自地自建，該公司基於基地完整性考量，與地主採合建分屋模式進行興建，其分配比率依據如下表所列：

完工年度	個案名稱	投資興建方式	分配比率 公司:地主%	分配合理性依據
101	昇陽九樂	自地自建(55.11%) 合建分屋(44.89%)	64:36	如按房屋評定現值及土地公告現值比例分別為 87.38%及 12.62%

資料來源：昇陽建設提供

該公司與地主簽訂合建契約前，及對個案開發之可行性予以審慎評估，並參酌土地行情，預計各戶之總銷售金額、資金運用、合建整合難易度與投入工程款等綜合因素，與地主共同協議雙方應分得比率，就昇陽九樂102年度及103年前二季毛利率分別為37.88%及32.76%，其報酬率達公司既定水準以上，故其分配比率應無重大異常之情事。

該公司目前已取得土地尚未興建或未完工之個案有「和平西路案」、「漢口街案」、「龍泉段」、「關渡案」、「永吉路案」、「逸仙B案」、「松江長春案」、「中興公園案」、「北門街案」、「金山南路案」、「延平段」、「行義段」、「中山堂案」及「公園段」，其中「和平西路案」屬整建性質；「漢口街案」、「龍泉段」及「關渡案」屬部份自地自建、部分合建分屋；「延平段」及「公園段」目前尚處土地整合階段，未來開發方式未定；「行義段」係未來配合其他營建個案作為容積移轉用；「中山堂案」屬自地自建，又該公司以地主身分參與「金山南路案」之都市更新，實施者為鼎美建設，依照雙方協議該公司之分屋比率為65%，其餘建案均為該公司為實施者之都市更新，其分配比率依據如下表所列：

預計完工年度	個案名稱	投資興建方式	預計分配比率 公司(實施者): 地主%	分配合理性依據
106	漢口街案	自地自建(13.62%) 合建分屋(86.38%)	45:55	按照該公司實際購地成本推算鄰近土地價格後，核算預估房屋造價及地價比例分別為 33.83%及 66.17%。
未定	龍泉段	自地自建(20%) 合建分屋(80%)	目前尚處土地整合階段，尚未與地主協議分配比率。	
108	關渡案	自地自建(92.74%) 合建分屋(7.26%)	0:100	該公司經考量土地開發投資報酬及合建土地面積所佔比例微小

預計完工年度	個案名稱	投資興建方式	預計分配比率 公司(實施者): 地主%	分配合理性依據
				(7.26%)，遂同意地主合建條件，以創造土地整體性價值。
108	永吉路案	都市更新	38:62	都市更新事業以權利變換方式實施，更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。
109	逸仙B案	都市更新	38:62	
107	松江長春案	都市更新	30:70	
109	中興公園案	都市更新	41:59	
106	北門街案-(昇陽建設出資40%)	都市更新	51:49	

資料來源：該公司提供

該公司針對個案開發先進行可行性評估、規劃各戶總銷金額、應投入工程款、資金配置及人力分配等綜合考量下，才與地主簽訂合建契約或參與都市更新成為實施者，其中與地主合建部分，經參考同業於台北市及新北市之合建分屋比率，地主可分配比率約在40%~60%之間，「漢口街案」之合建分屋比率經與同業及房屋造價與地價比例相比，無重大異常之情事，僅有「關渡案」之合建分屋比率略顯不合理，主係該公司經考量整體土地開發之投資報酬率及土地佔比才同意此合建條件所致；另外，該公司參與都市更新案之分屋比率均依照法令規定辦理並向縣市政府申請事業計畫審查。綜上所述，該公司之分配比率應無重大異常之情事。

#### (五)匯率變動情形

##### 1.評估匯率變動對公司營收及獲利之影響

該公司生技事業受健保局持續進行藥價調查且調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施因素，嚴重壓縮該公司獲利空間，故該公司於101年度結束生技事業後，便將有限資源積極佈局營建事業，自102年度起，該公司之營建收入已占營業收入總額100.00%。100~102年度及103年前二季皆無外銷之情事，主要係因該公司早期從事生技事業，以經營西藥及醫療器材等進口買賣業務，銷售對象為國內醫學中心、區域醫院、地區醫院及藥品經銷商，業務轉型為營建事業後，主要以銷售國內素地、辦公大樓及住宅；該公司100年度外購比率為11.26%，主要係因該公司從事之生技事業需向國外藥廠或經銷商進口藥品或保健食品進行銷售所致，結束生技事業後，101~102年度及103年前二季已無外購情事；該公司100~102年度及103年前二季之兌換(損)益分別為(2,996)仟元、4,012仟元、929仟元及(2,313)仟元，占各年度營業收入比率分別為(0.28)%、0.86%、0.01%及(0.05)%，占各年度營業利益之比率分別為(2.28)%、7.49%、.0.05%及(0.12)%，各年度之比率尚非重大，100~101年度之兌換(損)益主要係生技事業所產生，在營建事業方面，銷售係以新台幣收款為主，而土地及營造廠等國內供應商，亦以新台幣付款為主，故匯率波動之影響較小，

103年4月該公司透過第三地區公司Great Harbor間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案，而103年前二季之匯兌損失主要係因投資Great Harbor 之匯兌損失所致，故其外幣交易之處理尚無重大損益情形發生，該公司因應匯率變化之風險控管能力尚屬良好，不致影響該公司正常之營運。

年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
銷售區域	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
內 銷	1,066,260	100.00	466,304	100.00	6,606,777	100.00	4,464,797	100.00
外 銷	-	-	-	-	-	-	-	-
銷貨合計	1,066,260	100.00	466,304	100.00	6,606,777	100.00	4,464,797	100.00
本國採購	389,369	88.74	361,900	100.00	2,931,794	100.00	2,012,003	86.11
國外進口	49,412	11.26	-	-	-	-	324,511	13.89
進貨合計	438,781	100.00	361,900	100.00	2,931,794	100.00	2,336,514	100.00

資料來源：該公司提供

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
兌換(損)益淨額		(2,996)	4,012	929	(2,313)
營收淨額		1,066,260	466,304	6,606,777	4,464,797
兌換(損)益/營收淨額(%)		(0.28)	0.86	0.01	(0.05)
營業利益		131,177	53,569	1,884,866	1,873,206
兌換(損)益/營業利益 (%)		(2.28)	7.49	0.05	(0.12)

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

## 2.該公司因應匯率變動所採取之具體措施

該公司屬營建業，其銷售及採購對象多係以新台幣計價，匯率波動之影響較小，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率市場變動資訊，以適時採取因應措施。

## 參、業務狀況

### 一、營業概況

(一)最近期及最近三個會計年度主要銷售對象及供應商(年度前十名或占年度營業收入淨額或進貨淨額5%以上者)之變化分析-應列明最近期及最近三個會計年度主要銷售對象之名稱、金額及占年度營業收入比例，主要銷售對象變化情形之原因並分析是否合理，是否有銷售集中之風險，並簡述申請公司之銷售政策；最近期及最近三個會計年度各主要供應商名稱、進貨淨額占當年度進貨淨額百分比及其金額，並分析最近期及最近三個會計年度主要供應商之變化情形

1.最近期及最近三個會計年度主要銷售對象之名稱、金額及占各年度營業收入比例，主要銷售對象變化情形之原因並分析是否合理，是否有銷售集中之風險，並簡述該公司之銷售政策

(1)最近期及最近三個會計年度主要銷售對象之名稱、金額及占年度營業收入淨額比例

單位：新台幣仟元；%

項次	100 年度				101 年度				102 年度				103 年前二季			
	ROC GAAP		與發行人之關係		ROC GAAP		與發行人之關係		IFRSs		與發行人之關係		IFRSs		與發行人之關係	
	名稱	金額	占全年度營業淨額比率(%)	無	名稱	金額	占全年度營業淨額比率(%)	無	名稱	金額	占全年度營業淨額比率(%)	無	名稱	金額	占103年前二季營業淨額比率(%)	無
1	彭○偉	142,159	13.33	無	蔡○伶	45,288	9.71	無	日堯建設	176,853	2.68	無	玉山銀行	129,709	2.91	無
2	秦宗生技	67,618	6.34	註3	紀○君	41,340	8.87	無	正鎧建設	165,150	2.50	無	正鎧建設	105,099	2.35	無
3	許○琛	54,965	5.16	無	李○芳	40,996	8.79	無	京岡建設	125,923	1.90	無	昱通實業	101,838	2.28	無
4	簡○珊	46,074	4.32	無	黃○亮	40,080	8.60	無	蔡○成	95,599	1.45	無	楊○美	83,100	1.86	無
5	王○文	40,453	3.79	無	蔡○才	39,864	8.55	無	桓鉅建設	85,307	1.29	無	侯○文	75,664	1.69	無
6	許○藏	40,157	3.77	無	匯聚科技	37,403	8.02	無	扈○華	77,463	1.17	無	永德國際	70,186	1.57	無
7	蔡○樺	37,413	3.51	無	林○鳳	34,704	7.44	無	麥寬成	69,816	1.06	註4	林○蓉	67,282	1.51	無
8	鄭○英	35,557	3.33	無	吳○敏	34,267	7.35	無	陳○玉	65,526	0.99	無	林○逸、楊○菁	60,385	1.35	無
9	高○貞	35,557	3.33	無	李○琳	32,040	6.87	無	中國開發	64,527	0.98	無	林○美	56,163	1.26	無
10	許○馨	35,026	3.29	無	林○毅	31,448	6.74	無	邱○芳	59,267	0.90	無	石○平	56,079	1.26	無
	其他	531,281	49.83	-	其他	88,874	19.06	-	其他	5,621,346	85.08	-	其他	3,659,292	81.96	-
	營業淨額	1,066,260	100.00	-	營業淨額	466,304	100.00	-	營業淨額	6,606,777	100.00	-	營業淨額	4,464,797	100.00	-

資料來源：昇陽建設提供

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情形，茲以個體財務報告分析。

註2：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

註3：秦宗生技之董事長自99年8月至100年6月30日為該公司總經理。

註4：麥寬成為該公司之董事長。

## (2)主要銷售對象變化情形分析

該公司早期係從事生技事業，主要經營西藥及醫療器材等之進口買賣業務，銷售對象為醫學中心、區域醫院、地區醫院及藥品經銷商為主，自99年度起該公司逐步將經營重心由生技事業轉移至營建事業，營建事業之主要銷售產品為素地、辦公大樓及住宅，素地之銷售對象為個人及一般土地開發/建設公司，辦公大樓及住宅之主要銷售對象則為一般個人及法人團體，並無特定銷售對象，且因銷售對象眾多，故100~102年度及103年前二季該公司銷售予客戶房地金額占該年度、期間之營收及比例並無關聯性或連續性，另該公司之子公司新東陽營造係從事營造事業，主要係承攬該公司及一般民間公司發包之工程為主。以下茲就最近期及最近三個會計年度之主要銷貨客戶變化情形，分為生技事業、營建事業及營造事業等三大類收入說明：

### A.生技事業

該公司生技事業主係經營藥品代理業務，主要銷售對象為醫學中心、區域醫院、地區醫院及藥品經銷商，由於較大之商機主係代理獨家且具特色之產品，惟近年國外藥廠多將利基產品代理權交由其台灣分公司，致獲利空間備受擠壓，加以健保局多次調降藥價等不利因素，該公司為避免擴大營業損失及有效降低營運成本，自99年度起逐漸縮減生技事業規模，致100~101年度生技事業營收占全年度銷貨金額比重分別達7.61%及0.25%，呈現下降之趨勢，僅100年度因該公司將大部分醫院採購標案轉讓至泰宗生技經銷，使其名列該年度第二大客戶，101年度該公司結束生技事業，專注於建設事業。

### B.營建事業

該公司99年1月與彭○偉簽定台北市中正區南海段土地買賣合約，並於100年2月完成過戶等相關程序且價款全數收訖，因此彭○偉成為該公司100年度前十大銷售客戶之一。其他前十大銷售客戶主係南港區近期因受商業活動發展快速帶動住宅需求影響下，「如陽Living」、「奧之松」及「寬域」等建案銷售情況良好，該三建案之銷售客戶因而列居銷售前十大客戶。

101年度該公司考量提前獲利並保留部份持分參與後續開發之權利，故出售台北市龍泉段18及19號60%土地予黃○亮，使其名列前十大銷售客戶之一，其餘前十大銷售客戶主要為延續前一年度南港A案「如陽Living」、南港B案「奧之松」及南港C案「寬域」等建案之住宅個案，及認列該年度於台北市大同區推出之「花博苑」建案。

102年度來自於營建事業之前十大銷售客戶主要集中於當年度陸續交屋之中和區豪宅建案「昇陽之冠」及八里區大型景觀宅建案「昇陽九樂」；103年第二季之前十大銷售客戶昱通實業及其他自然人等則皆為甫於102年年底完工，並於103年前二季大量交屋之北投石牌地區大型建案「昇陽麗石」之建案住戶，其變動應無異常之情事。



### C.營造事業

該公司係於102年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，故自該年度起之合併財務報表始認列原隸屬於昇陽建設旗下之子公司新東陽營造之營收，新東陽營造主要係以承攬該公司及一般民間公司發包之工程為主，以下茲就該公司營造事業102年度及103年前二季主要銷售對象分析如下：

#### a.日堯建設股份有限公司(以下簡稱日堯建設)

該公司係承接日堯建設於新莊區副都心段之建案「日堯天匯」集合住宅大樓新建工程、建築裝修及水電工程，合約總價為399,086仟元，該工程係於101年1月開工，預計於103年度完工。該工程102年度及103年前二季累計完工比例分別為76.72%及88.23%，依完工百分比法認列之營業收入分別為176,853仟元及45,951仟元，其於102年度名列第一大銷售客戶。

#### b.正鎧建設股份有限公司(以下簡稱正鎧建設)

該公司係承接正鎧建設於蘆洲區正義段之建案「正鎧蘆洲」集合住宅建築結構體新建工程，合約總價為662,857仟元，該工程係於101年10月開工，預計於105年度完工。該工程102年度及103年前二季累計完工比例分別為26.48%及42.33%，依完工百分比法認列之營業收入分別為165,150仟元及105,099仟元，其於102年度及103年前二季皆名列第二大銷售客戶。

#### c.京岡建設股份有限公司(以下簡稱京岡建設)

該公司係承接京岡建設於南港區經貿段之建案「京岡南港經貿」大樓新建工程，合約總價為279,333仟元，該工程係於101年3月開工，預計於103年度完工。該工程102年度及103年前二季累計完工比例分別為73.60%及91.66%，依完工百分比法認列之營業收入分別為125,923仟元及50,442仟元，其於102年度名列第三大銷售客戶。

#### d.桓鉅建設股份有限公司(以下簡稱桓鉅建設)

該公司係承接桓鉅建設於大安區仁愛段之建案「桓鉅翠亨」住宅大樓新建工程，合約總價為427,453仟元，該工程係於99年5月開工，已於102年度完工。該工程102年度依完工百分比法認列之營業收入為85,307仟元，其於102年度名列第五大銷售客戶。

#### e.中國開發資產管理股份有限公司(以下簡稱中國開發)

該公司係承接中國開發於南港區新光段之建案「南港納美」新建工程，合約總價為1,000,826仟元，該工程係於98年9月開工，已於102年度完工。該工程102年度依完工百分比法認列之營業收入為64,527仟元，其於102年度名列第九大銷售客戶。

#### f.玉山商業銀行股份有限公司(以下簡稱玉山銀行)

該公司係承接玉山銀行於三重區二重埔段之建案「玉山銀行信用卡作業大樓」新建工程，合約總價為1,426,667仟元，該工程係於102年10月開工，預計於104年度完工。該工程103年前二季累計完工比例為9.66%，依完工百分比法認列之營業收入為129,709仟元，其於103年前二季名列第一大銷售客戶。

g.永德國際開發股份有限公司(以下簡稱永德國際)

該公司係承接永德國際於大同區雙連段之建案「萬全街集合住宅」新建工程，合約總價為530,762仟元，該工程係於102年7月開工，預計於105年度完工。該工程102年度及103年前二季累計完工比例分別為10.24%及23.49%，依完工百分比法認列之營業收入分別為54,513仟元及70,186仟元，其於103年前二季名列第六大銷售客戶。

由於該公司營建收入占營業收入比重逐年成長，以營建業為主要經營項目，因其銷售對象多為一般公司機構或個人，多為不特定之銷售對象，其銷貨交易之增減變化，端視推案之性質及銷售對象訴求，且經抽核相關銷貨交易合約、憑證及收款情形，其銷售價格及交易條件並無重大異常，經評估其銷售對象之變化應屬合理，並發函詢證100-102年度及103年前二季之前十大銷售客戶交易金額。

### (3)是否有銷售集中之風險

該公司最近三個會計年度及103年前二季前十大銷售客戶占營業收入之比例分別為50.17%、80.94%、14.92%及18.04%。100年度因該公司99年1月與彭○偉簽定台北市中正區南海段土地買賣合約，並於100年2月完成過戶等相關程序且價款全數收訖，其銷售金額占100年度營收比率達13.33%，致該公司前十大客戶銷售比例為50.17%，101年度由於當年度新增推案皆為小型住宅個案，故主要營收來源係延續前一年銷售建案，營收減少，使其前十大客戶銷售比例升至80.94%，102年度及103年前二季因營業規模大幅成長，單一客戶營收比重下降，使前十大客戶營收比分別降至14.92%及18.04%。整體而言，該公司隨營收規模成長，單一客戶銷售比例大幅下降，且銷售對象多為不特定之個人，另因房地產具有交易金額龐大，一般客戶重複購買機率較低，故並無銷貨集中風險之虞。

### (4)該公司之銷售政策

該公司生技事業業務因健保實施同病同酬制，且藥品進口受匯率波動影響導致成本提高，獲利遭到壓縮，經評估其業務成長受限，因此逐漸縮小該事業之營業規模，截至本年度已無來自生技事業之營收，故僅就建設事業及營造事業之銷售政策詳述如下：

#### A.營建事業

該公司營建事業處主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣。住宅開發之銷售政策，涵蓋前段之產品開發至後段之銷售規劃，以穩健經營為原則，於個案規劃前即先行市場調查，了解該地區之市場需求，再行審慎規劃產品之定位，針對推案地區之市場需求，規劃合適之產品，並依市場調查之結果及成本之考量，訂定產品之價格，輔以集團之優良品牌形象創造需求。

銷售團隊評估個案規模並基於專業分工之考量，由該公司業務部門或委由代銷公司負責銷售，並以完善的售後服務，期望獲得客戶的認同。

銷售型態目前以工程完工後之成屋銷售為主，並配合政府相關法令，促使

交易透明化、公平化，以保障消費者權益。未來不排除因應景氣變化、公司資金需求及個案規模進行預售，即於建照審核通過後即開始銷售，直至工程完工交屋及全數銷售完畢為止，除公司可按工程進度分批收取工程款用以建造房屋，以減低資金需求，購屋者亦可逐期繳款而免於籌足巨款的壓力。

#### B.營造事業

營造產業大中小型公司雜陳，為數眾多，分食有限市場；而許多政府公共工程及民間業主，是以價格取向，不少的營造廠為求生存，惡性價格競爭極為嚴重。

新東陽營造係以「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念，在優良業績的基礎上，持續提昇整合設計及精緻裝修施工等競爭優勢，聚焦於高品質住宅工程及精美建築等利基市場，並依據業主的需求及工程建案特性，主動提供增加建築物價值的差異化服務，因此獲得既有客戶的肯定與願意未來優先發包的機會，並能夠主動推薦給其他潛在客戶，穩定業務來源。

2.最近期及最近三個會計年度各主要供應商名稱、進貨淨額占當年度進貨淨額百分比及其金額，並分析最近期及最近三個會計年度主要供應商之變化情形。

(1)最近期及最近三個會計年度主要供應商名稱、進貨淨額占當年度進貨淨額百分比及其金額

單位：新台幣仟元

項目	100 年度			101 年度			102 年度			103 年前二季					
	ROC GAAP			ROC GAAP			IFRSs			IFRSs					
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕係	名稱	金額	占103年前二季進貨淨額比率〔%〕係			
1	曾○克	163,588	37.28	新東陽營造	84,509	23.35	註1	國有財產署	435,708	14.85	莊○欽	711,370	30.45	無	
2	徐○鈴	79,022	18.01	築凱建設	83,766	23.15	無	吳○忠	154,951	5.29	林許○珍	698,630	29.90	無	
3	築凱建設	45,104	10.28	黃○銘	68,000	18.79	無	吳○昌	154,951	5.29	中興建設	185,179	7.93	無	
4	興富謙	40,931	9.33	王○博	45,061	12.45	無	劉○賢	154,951	5.29	長榮鋼鐵	71,754	3.07	無	
5	日本生化	34,884	7.95	東和鋼鐵	38,321	10.59	無	劉○標	154,951	5.29	東和鋼鐵	43,886	1.88	無	
6	彭○偉	34,701	7.91	昇陽建設	12,434	3.43	註2	林○甫	136,890	4.67	川峻工程	38,387	1.64	無	
7	VIFOR	14,529	3.31	國有財產署	5,958	1.65	無	興陽工程	108,001	3.68	註3	四川蜀成	32,659	1.40	無
8	陳聰亨建築師事務所	6,750	1.54	橋正機電	5,389	1.49	無	東和鋼鐵	83,527	2.85	無	橋正機電	28,953	1.24	無
9	健亞生技	6,165	1.41	陳聰亨建築師事務所	3,985	1.10	無	橋正機電	62,531	2.13	無	台灣水泥	23,114	0.99	無
10	恩德生技	3,947	0.90	黃易不動產開發	2,857	0.79	無	全陸金屬工程	55,025	1.88	無	永濬營造	21,626	0.92	無
	其他	9,160	2.08	其他	11,620	3.21		其他	1,430,308	48.78		其他	480,956	20.58	
	合計	438,781	100.00	合計	361,900	100.00		合計	2,931,794	100.00		合計	2,336,514	100.00	

資料來源：100-102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：新東陽營造(股)公司之董事為該公司董事長，102年合併後，新東陽營造為該公司之子公司。

註2：昇陽建設企業(股)公司為合併前該公司之法人董事。

註3：興陽工程監察人吳敏賢為該公司法人董事鼎陽投資(股)公司之代表人，鼎陽投資(股)公司已於103年3月11日改派代表人。

註4：該公司100年度未有投資設立子公司之情形，茲以個體財務報告分析。

註5：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

(2)最近期及最近三個會計年度主要供應商之變化情形及分析其合理性

該公司以前年度係以從事西藥及醫療器材等進口買賣為主要業務，自96年底成立營建事業部增加住宅、大樓開發租售及不動產買賣業務，採生技事業與營建事業共同發展之經營策略，惟該公司受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故將生技業務產品以外包或經銷方式營運，將有限資源積極佈局營建事業，截至100年底止該公司之營建收入已占營業收入總額之92.36%，故於101年度結束生技事業。茲將其最近三年度及103年前二季針對前十大主要供應商之變化情形分析如下：

A.生技事業

(A)SEIKAGAKU CORPORATION(以下簡稱日本生化)

日本生化於1947年創立於日本東京，主要經營項目為配藥和醫療設備製造業和銷售與glycoconjugates(含醣複合物)相關之產品。該公司100年度主要向其進口ARTZDispo雅節關節注射劑，進貨淨額為34,884仟元，為該公司第五大進貨廠商，隨著該公司101年度結束生技事業，雙方已無交易往來。

(B)VIFOR (INTERNATIONAL) INC(以下簡稱VIFOR)

VIFOR為瑞士藥品及保健食品之經銷商，其主要營業項目為開發、生產及銷售處方或非處方藥品和消費性保健品，其產品包括肌肉止痛膏/噴霧、肌肉凍療止痛凝膠/噴霧等產品。該公司於100年度向其進口Ferrum-Chewable富鐵好嚼錠及Ferrum-DROPS富鐵好滴劑，進貨淨額為14,529仟元，為該公司第七大進貨廠商，隨著該公司101年度結束生技事業，雙方已無交易往來。

(C)健亞生物科技股份有限公司(以下簡稱健亞生技)

健亞生技成立於民國82年，主要營業項目為研發、製造及銷售各種西藥製劑、生物製劑、原料藥及其中間體等，該公司100年度主要向其採購注射液、Flucloxin 500mg福祿可樂及UROTRON優合膜衣錠，進貨淨額為6,165仟元，為該公司第九大進貨廠商，隨著該公司101年度結束生技事業，雙方已無交易往來。

(D)恩德生物科技股份有限公司(以下簡稱恩德生技)

恩德生技成立於民國91年，初期主要業務為代理國內外天然健康食品及皮膚保養產品，後因代理美國AMD公司之專利產品DR-70癌症診斷檢測試劑而跨足預防醫學領域。該公司100年度向其採購DR-70試劑，進貨淨額為3,947仟元，為該公司第十大進貨廠商，隨著該公司101年度結束生技事業，雙方已無交易往來。

B.營建事業

該公司所處行業為營建業，由於行業特性及法規限制，該公司須委

託合格登記之營造廠商代為興建其建案產品，因此該公司主要供應商為承攬營建業務之營造公司及各項工程公司。由於土地的所有權為推行建案之先決要素，土地取得成本亦占該建案相當比例，故土地取得來源亦為該公司重要之供應商。綜上，依建築業之行業特性，主要進貨為土地取得及營造、機電、水電、設計等工程，以下就土地取得及各項工程說明該公司最近三年度及 103 年前二季進貨變化情形如下：

#### (A)土地取得

在取得土地方面，由於建築業推案產品非屬連續大量生產，土地具有不增性、不移性及不可替代性之特徵，故該公司營建用地之取得端視該公司未來營運及個案之規劃而定，故無特定對象或長期供貨合約。以下依購置土地地段說明土地購買來源及金額變化：

a.向個人取得土地：100 年度向曾○克購買台北市大同區大龍段三小段之土地 163,588 仟元、向徐○鈴購買台北市中山區正義段二小段之土地 79,022 仟元、向彭○偉購買台北市大同區大龍段三小段之土地 34,701 仟元；101 年度向黃○銘購買台北市中正區永昌段二小段之土地 68,000 仟元、向王○博購買台北市北投區行義段四小段之土地 45,061 仟元；102 年度向吳○忠、吳○昌、劉○賢及劉○標等四人購買共同持分台北市北投區豐年段四小段 619,805 仟元，每人各分得 154,951 仟元，向林○甫購買台北市萬華區福星段二小段之土地 136,890 仟元，103 年前二季向莊○欽購買台北市中正區城中段一小段之土地 711,370 仟元、向林許○珍購買台北市中正區城中段一小段之土地 698,630 仟元。

#### b.國有財產署

國有財產局設立於民國 49 年，於 102 年調整改設為財政部國有財產署，該公司 100 年取得國有財產署「昇陽寓見(新北市板橋區光環段)」50 年土地設定地上權之權利 446,880 仟元，帳列無形資產，101 年開始興建工程，其攤銷權利金轉列進貨金額 5,958 仟元，102 年度依國際財務報導準則規定，將無形資產-「昇陽寓見(新北市板橋區光環段)」土地使用權轉列為存貨，及因合併案，經中華不動產估價師聯合事務所鑑價調增權利價值 97,922 仟元，致 102 年度進貨金額達 435,708 仟元。

#### (B)工程

該公司之工程涵蓋建設營造、機電工程、水電工程及設計裝修等工程，其最近三年度及 103 年前二季工程支付對象及金額主要係隨該公司推案、各項工程進度及公司整體經營策略而有變化，茲說明如下：

a. 築翫建設開發股份有限公司(以下簡稱築翫建設)

築翫建設成立於民國 98 年，其主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業及不動產買賣業等，其承攬該公司「花博苑(台北市大同區大龍段)」建案之建築規劃設計及興建工程等事宜，該公司 100 及 101 年度支付其工程款分別為 45,104 仟元及 83,766 仟元，102 年度起因「花博苑」已完工，故雙方已無交易往來。

b. 興富謙建設股份有限公司(以下簡稱興富謙)

興富謙成立於民國 98 年，其主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、都市更新重建業及不動產買賣業等，其承攬該公司「京手作(台北市中山區正義段)」建案之建築規劃設計及興建工程等事宜，該公司 100 年度支付其工程款為 40,931 仟元，101 年度起雙方已無交易往來。

c. 陳聰亨建築師事務所

陳聰亨建築師事務所成立於民國 78 年，其主要營業項目為各型開發計劃、都市設計、建築設計、景觀設計及工程顧問等，其承接該公司「昇陽寓見-新北市板橋區光環段(設定地上權)」建案之建築設計，該公司 100 及 101 年度支付其設計費分別為 6,750 仟元及 3,985 仟元，102 年度後持續支付，惟未列入前十大進貨廠商排名。

d. 新東陽營造股份有限公司(以下簡稱新東陽營造)

新東陽營造成立於民國 77 年，其主要營業項目為土木建築工程承攬業，其承攬該公司「昇陽寓見-新北市板橋區光環段(設定地上權)」建案之營造工程，該公司 101 年支付其工程款為 84,509 仟元，102 年度起因合併案合併原昇陽建設企業股份有限公司，致新東陽營造成為該公司列入合併報表之子公司，合併沖銷後不列入前十大進貨廠商排名。

e. 東和鋼鐵企業股份有限公司(以下簡稱東和鋼鐵)

東和鋼鐵成立於民國 51 年，其主要營業項目為鋼鐵冶煉業、金屬結構及建築組件製造業等，為國內上市公司，該公司 101 年度主要因「昇陽寓見-新北市板橋區光環段(設定地上權)」建案向其購置鋼鐵，進貨金額為 38,321 仟元；102 年度因合併案，合併昇陽建設企業股份有限公司，故主係因「昇陽寓見-新北市板橋區光環段(設定地上權)」、「日堯天匯(新北市新莊區副都心段)」、「正鎧蘆洲(新北市蘆洲正義段)」、「永德萬全街(台北市大同區雙連段)」、「玉山信用卡作業大樓(新北市三重區二重埔段)」及「京岡南港經貿案(台北市南港區經貿段)」等建案於 102 年度向東和鋼鐵進貨金額為

83,527 仟元；103 年前二季主要因「正鎧蘆洲」、「永德萬全街」、「玉山信用卡作業大樓」及「福璽 A 案(新北市中和區大同段)」等建案，向其進貨金額 43,886 仟元。

f.昇陽建設企業股份有限公司(以下簡稱昇陽建設)

昇陽建設成立於民國 76 年，其主要營業項目為委託營造廠商興建商業大樓之出租出售，該公司合併更名前，原名為昇陽開發股份有限公司(以下簡稱昇陽開發)，昇陽開發之「昇陽寓見-新北市板橋區光環段」不動產地上權開發案，係委託昇陽建設規劃、興建房屋等業務事宜，101 年度該公司支付昇陽建設 12,434 仟元。

g.橋正機電股份有限公司(以下簡稱橋正機電)

橋正機電成立於民國 88 年，其主要營業項目為電器承裝業、自來水管承包業及水器材料批發業等，其承接該公司「昇陽寓見-新北市板橋區光環段(設定地上權)」建案之水電工程，101、102 年度及 103 年前二季向其進貨金額分別為 5,389 仟元、62,531 仟元及 28,953 仟元。

h.黃易不動產開發有限公司(以下簡稱黃易不動產開發)

黃易不動產開發成立於民國 100 年，其主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業及不動產買賣業等，該公司 101 年度委任其處理台北市中正區永昌段二小段之房地買賣事宜，支付其委任報酬 2,857 仟元。

i.興陽工程股份有限公司(以下簡稱興陽工程)

興陽工程成立於民國 82 年，其主要營業項目為各類電器設備、特高壓電力設備、高低壓配電設備工程及甲等水管給水衛生下水道工程之設計及承包業務，102 年度因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司，興陽工程承接原昇陽建設「昇陽麗石(台北市北投區振興段)」水電工程，該公司 102 年度支付其工程款為 108,001 仟元。

j.全陸金屬工程股份有限公司(以下簡稱全陸金屬工程)

全陸金屬工程成立於民國 94 年，其主要營業項目為金屬結構及建築組件製造業、門窗、玻璃安裝工程業等，102 年度因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司，全陸金屬工程主要承接該公司「昇陽麗石」金屬鐵件工程，該公司 102 年度支付其工程款為 55,025 仟元。

k.中興建設有限公司(以下簡稱中興建設)

中興建設成立於 1992 年，位於大陸江蘇省，其主要營業項目為



房地產開發、各類房屋建築工程、機電安裝工程及建築裝修裝飾工程等，該公司轉投資持股 51%Great Harbor 以間接轉投資持股 100%成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)，中興建設承攬成都盛陽位於成都武侯區太平村雙南港匯廣場施工總承包工程，成都盛陽 103 年前二季支付其工程款為 185,179 仟元。

l.長榮鋼鐵股份有限公司(以下簡稱長榮鋼鐵)

長榮鋼鐵成立於民國 62 年，其主要營業項目為鋼鐵冶煉業、鋼鐵鑄造業等，103 年前二季該公司因「正鎧蘆洲」建案之鋼構工程，向其進貨金額為 71,754 仟元。

m.川峻工程有限公司(以下簡稱川峻工程)

川峻工程成立於民國 80 年，其主要營業項目為機械安裝冷作工程承包、機械起重工程承包及廢棄土處理等，103 年前二季該公司因「玉山信用卡作業大樓」建案之土方工程，向其進貨金額為 38,387 仟元。

n.四川蜀成建設有限公司(以下簡稱四川蜀成)

四川蜀成設立於 2007 年，位於大陸四川省，其主要營業項目為房屋建築工程、地基與基礎工程、土石方工程、機電設備安裝工程及建築裝修裝飾工程等，該公司轉投資持股 51%Great Harbor 以間接轉投資持股 100%成都盛陽，四川蜀成承攬成都盛陽位於成都武侯區太平村雙南港匯廣場地塊土石方、基坑支撐及降水工程，成都盛陽 103 年前二季支付其工程款為 32,659 仟元。

o.台灣水泥股份有限公司(以下簡稱台灣水泥)

台灣水泥成立於民國 39 年，其主要營業項目為水泥製造業、預拌混凝土製造業等，為國內上市公司，103 年前二季該公司主要因「玉山信用卡作業大樓」及「永德萬全街」等建案購置混凝土，向其進貨金額為 23,114 仟元。

p.永濬營造工程有限公司(以下簡稱永濬營造)

永濬營造成立於民國 96 年，其主要營業項目為綜合營造業，103 年前二季該公司因「永德萬全街」及「玉山信用卡作業大樓」等建案之連續壁工程，向其進貨金額為 21,626 仟元。

整體而言，該公司進貨排名及金額主要係隨土地購買金額及各建案工程規模及進度而有增減變動，經評估其變動尚屬合理。

(3)進貨是否有過度集中風險之評估

該公司 100~102 年度及 103 年前二季第一大進貨廠商之進貨金額分別占年度進貨金額之 37.28%、23.35%、14.85%及 30.45%，皆未超過百分之五十，

進貨金額大小主要係視建案興建狀況而定，土地取得依照該公司未來營運及個案之規劃而定，整體而言，該公司尚無進貨集中之風險。

- (4)最近期及最近三個會計年度主要產品之主要原料每年採購量及單價，並蒐集一般市場行情資料，比較有無重大異常情事。

該公司屬建設業，主要成本為土地及工程成本，在土地方面，由於建築業推案產品非屬連續大量生產，營建用地之取得端視未來營運及個案之規劃而定，該公司 100~102 年度及 103 年前二季向個人取得土地主要係台北市大同區、中山區、中正區、北投區及萬華區等，在工程方面涵蓋建築規劃設計及興建工程、水電工程、鋼鐵、混凝土、金屬鐵件工程及內外牆石材工程等，其非屬一般製造業，故尚無主要產品之主要原料之情事。

- (5)供貨來源穩定性之評估

該公司購地係依未來營運及個案之規劃而定，故無特定對象或長期供貨合約，該公司為排除精華地段取得不易且建築成本提高之問題，採取多元靈活之土地開發策略，已積極開發尋求適當地區，並視實際需要與地主合建方式合作或參與政府單位釋出之土地標購或法院拍賣土地等方式進行，並積極佈局台北市都市更新精選個案，故在營建土地供給方面尚不虞匱乏。該公司各建案之工程均係委外承包，由於目前國內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，故該公司在遴選工程之廠商來源尚屬穩定。

- (二)最近期及最近三個會計年度，發行公司之財務報告及個體財務報告應收款項變動之合理性、備抵呆帳提列之適足性及收回可能性之評估，並與同業比較評估

1.最近期及最近三個會計年度發行公司之財務報告應收款項分析

(1)應收款項變動之合理性說明

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
營業收入淨額		1,066,260	466,304	6,606,777	4,464,797
應收款項總額	應收票據總額	1,225	2	68,281	51,181
	應收帳款總額	1,297	38,898	215,828	105,469
	應收建造合約款	-	-	61,409	31,629
	合計	2,522	38,900	345,518	188,279
備抵呆帳提列數		68	-	-	-
應收款項淨額		2,454	38,900	345,518	188,279
備抵呆帳占應收款項總額之百分比(%)		2.70	-	-	-
應收款項週轉率(次)		53.77	22.55	34.37	33.46
應收款項收款天數(天)		7	16	11	11

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽

建設普通股，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。

該公司 100 年度未編製合併財務報告，101 年度合併財務報告之子公司為昇陽置地股份有限公司(以下簡稱昇陽置地)及昇陽國際置地股份有限公司(以下簡稱昇陽國際置地)，該公司以 102 年 3 月 21 日為合併基準日，並以 1.7 股昇陽開發普通股換發 1 股昇陽建設普通股，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，其子孫公司為新東陽營造股份有限公司(以下簡稱新東陽營造)、昇陽置地、昇陽國際置地及上陽建設股份有限公司(以下簡稱上陽建設)，103 年 4 月該公司透過第三地區公司 Great Harbor Limited(以下簡稱 Great Harbor)，再間接轉投資成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)51%，故 103 年前二季起新增列入合併報表之子公司為 Great Harbor 及成都盛陽，然上陽建設已於 102 年度辦理停業，而昇陽國際置地、昇陽置地、Great Harbor 及成都盛陽截至 103 年 6 月底止尚未有產生營收之情事且亦無應收款項，故 102 年度及 103 年前二季財務報告之應收款項以該公司及新東陽營造為主。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季期末應收款項總額分別為 2,522 仟元、38,900 仟元、345,518 仟元及 188,279 仟元，100 年度期末應收款項總額為 2,522 仟元，主要係該公司生技事業代理藥品銷售予醫學中心、區域醫院、地區醫院及藥品經銷商所產生之應收票據及帳款，101 年度該公司結束生技事業之營運，故當年度期末之應收款項總額皆為建設事業所產生，而 101 年度之應收款項總額 38,900 仟元較 100 年度 2,522 仟元增加 36,378 仟元，增加幅度 1,442.43%，主係因該公司大同區大龍段之建案「花博苑」於該年底完工陸續交屋，部分客戶以貸款支付產權過戶款，由於尚未經銀行核貸撥款，致使 101 年度應收款項較 100 年度大幅增加；該公司於 102 年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，102 年度期末應收款項總額大幅增加至 345,518 仟元，主要係因原昇陽建設建案「昇陽麗石」於年底完成產權移轉所產生之應收房地款 112,125 仟元，又認列子公司新東陽營造承攬之「水木青華」、「南港納美」、「桓鉅翠亨」、「京岡南港經貿」、「日堯天匯」、「正鎧蘆洲」、「永德萬全街」、「玉山信用卡大樓」、「福璽」及「福喜」等工程所產生之應收工程款合計 169,885 仟元，致 102 年度應收款項 345,518 仟元較 101 年度期末 38,900 仟元增加 306,618 仟元；103 年前二季期末應收款項總額 188,279 仟元，主要係該公司及其子公司未到期之應收票據計 51,181 仟元、向 Great Harbor 應收取之業務委託經營管理服務費及人力管理費 2,769 仟元以及應收房地款 900 仟元，另子公司新東陽營造認列「南港納美」、「正鎧蘆洲」、「永德萬全街」、「玉山信用卡大樓」及「福璽」等工程所產生之應收工程款合計 132,629 仟元，致 103 年前二季期末應收款項 188,279 仟元較 102 年度期末減少 157,239 仟元，尚無異常情事。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季期末應收款項週轉率分別為 53.77 次、22.55 次、34.37 次及 33.46 次，100~102 年度及 103 年前二季收款天數分別為 7 天、16 天、11 天及 11 天，101 年度之應收款項週轉率由 100 年度之 53.77 次下降至 22.55 次，主要係因該公司 100 年度推出之「如陽 Living」、「奧之松」及「寬

域」三建案銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且 101 年之新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，故使 101 年度營業收入較 100 年度大幅減少所致；102 年度之應收款項週轉率 34.37 次較 101 年度 22.55 次上升，主係因當年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，其原開發建案「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」於 102 年度分別貢獻營收 2,524,359 仟元、1,907,856 仟元及 756,094 仟元，又認列子公司新東陽營造「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」及「桓鉅翠亨」等工程承攬收入 689,425 仟元，致 102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%；103 年前二季受惠 102 年底完工之「昇陽麗石」陸續於該季交屋，挹注營收達 3,677,763 仟元，年化應收款項週轉率 33.46 次與 102 年度 34.37 次差異不大，尚無異常情事。

整體而言，隨著該公司於 101 年度結束生技事業之營運，該公司最近期及最近三個會計年度應收款項之變動主要係隨著營建事業推案情形而有所變化，其變化尚屬合理，應無重大異常。

## (2)備抵呆帳提列之適足性評估及收回可能性評估

### A.備抵呆帳提列政策之合理性及提列金額之適足性分析

在生技事業方面，該公司係依據客戶之營運模式、財務狀況及產業地位等訂定不同之授信條件，其應收款項之備抵呆帳提列政策訂定，係考量其帳款授信條件、可收現性及以往帳款回收經驗。其備抵呆帳之提撥主要係依應收帳款之帳齡按比例提撥，期末應收帳款餘額在 4 個月以內提列比率為 0.1%，4 個月至 6 個月提列 1%，6 個月至 8 個月提列 5%，8 個月至 12 個月提列 50%，1 年以上提列 100%，另對於確定無法收回之款項，提列 100%之備抵呆帳。

在營建事業方面，該公司應收款項之備抵呆帳提列除參考過去收款經驗、實際發生呆帳情形及個別客戶信用風險等因素，按應收帳款之收回可能性予以個別評估提列，另按下列政策提列備抵呆帳：

逾應收款項授信期間天數	1~180 天	181 天~1 年	1 年~2 年	2 年以上
提列比率	不提列	10%	20%	30%

資料來源:昇陽建設提供

因營建業之銷售收款特性有別於一般製造業及買賣業，客戶於購買不動產商品時，除自付少數自備款外，大部分款項皆仰賴金融機構貸款，即建設公司與購屋消費者簽訂銷售契約，於交屋並辦理過戶後，金融機構即依貸款合約撥出客戶所貸之房地款項予建設公司；如客戶係全部自備現金，則為點交房屋後付清尾款，由於可全數收回，故應無發生重大呆帳之虞。

另合併財報中之子公司新東陽營造，由於其承攬之工程部份係母公司發包之工程，且其最近期及最近三個會計年度並無實際發生呆帳之情形，惟子公司新東陽營造亦針對個別廠商授信期間評估，依據個別公司狀況調整提列備抵呆

帳金額，且已訂定其呆帳提列政策，其備抵呆帳提列政策如下：

一般工程款

逾應收款項授信期間天數	1~180 天	181 天~1 年	1 年以上
提列比率	不提列	50%	100%

資料來源:新東陽營造提供

工程保留款

逾應收款項授信期間天數	保固期內	超過保固期 1 年以內	超過保固期 1 年~2 年	超過保固期 2 年以上
提列比率	不提列	10%	20%	30%

資料來源:新東陽營造提供

依據該公司應收款項之備抵呆帳提列政策，該公司 100~102 年底及 103 年 6 月底之備抵呆帳金額除 100 年度因按生技事業之應收款帳齡按公司之政策提列備抵呆帳 68 仟元外，其餘年度備抵呆帳皆為 0 仟元，與該公司 100~102 年底及 103 年 6 月底帳上之備抵呆帳金額一致，故該公司備抵呆帳之提列尚稱允當。經評估該公司應收款項並未逾期，且過去實際發生呆帳情形較少，應收帳款品質相對良好，故其備抵呆帳之提列政策及提列情形尚屬穩健，應足以涵蓋該公司應收款項可能發生壞帳之風險。

B.應收款項收回可能性評估(合併)

單位：新台幣仟元：%

項目	103 年 6 月 30 日	截至 103 年 8 月 31 日止之收回情形		
		收回金額	未收回金額	收回比率 (%)
應收票據	51,181	50,451	730	98.57%
應收帳款	105,469	59,280	46,189	56.21%
應收建造合約款	31,629	1,690	29,939	5.34%
合計	188,279	111,421	76,858	59.18%

資料來源:103 年前二季經會計師核閱之財務報告及該公司提供

該公司 103 年 6 月 30 日之應收款項總額為 188,279 仟元，截至 103 年 8 月 31 日止已收回 111,421 仟元，未收回金額為 76,858 仟元，未收回之應收票據 730 仟元多屬未到期之款項，而應收帳款尚有 46,189 仟元未收回，其中子公司新東陽營造所承攬之玉山信用卡大樓係屬 103 年新案，依合約應收保留款 14,303 仟元，尚無爭議；另子公司新東陽營造所承攬之「南港納美」尚有應收保留款 24,549 仟元未收回，主要係因南港納美之管委會要求業主-中國開發資產管理股份有限公司需增設公共設施設備及變更部分設計，惟點交時雙方有認知差異，故南港納美之管委會遲不點交，致使該公司尚有未付工程保留款 24,549 仟元未收回(合約結案總金額為 1,000,826 仟元，依合約規定應按總價 2%轉入工程保固款，金額為 20,017 仟元，而保固保證金依合約規定區分結構物保固期 15 年、防水工程 3 年及非結構物 2 年，保固期間以與管委會點交完之次日起算，待保固期滿後可收回保固保證金，因此，實際待催收之應收保留款為 4,532 仟元)，然由於該工

程合約規定有關工程驗收、缺失與交屋項說明若有『因非歸責新東陽營造的責任，接管單位有異議或藉故拒絕或拖延時，中國開發資產管理股份有限公司應負責處理，不得以尚未點交作為拒絕結付尾款的理由。』的規定，但該公司仍盡力協助業主完成公設點交及協調，預計 103 年第四季可收回應收款項，且子公司新東陽營造派有專責人員持續與業主協商待催收之應收保留款；而子公司新東陽營造所承攬之「水木青華」尚有 4,563 仟元之應收保留款未收回，主要係因與該公司竣工報告內容尚有協調處，故工程款仍有部分金額待釐清，預計 103 年第四季可收回該筆款項，子公司新東陽營造亦派有專責人員持續與業主協商待催收之應收保留款。另，未收回金額若扣除子公司新東陽營造依 IFRSs 規定：在建工程大於預收工程款之餘額以應收建造合約款於財報中表達 29,939 仟元外，期後收回比率達 75.08%。整體而言，該公司應收款項之期後收回情形除上列所述情況外，尚無發現重大異常情事。

### (3)與同業比較(合併)

單位：新台幣仟元

項目	公司名稱	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
應收款項總額	昇陽建設	2,522	38,900	345,518	188,279
	亞昕國際	45,091	139,635	11,625	29,465
	基泰建設	31,188	12,016	128,435	30,480
	達麗建設	38,190	107,078	41,285	32,203
營業收入	昇陽建設	1,066,260	466,304	6,606,777	4,464,797
	亞昕國際	3,620,954	3,437,196	6,101,748	767,420
	基泰建設	2,386,829	2,345,842	2,610,254	2,148,334
	達麗建設	1,450,551	2,782,581	960,491	2,335,677
備抵呆帳	昇陽建設	68	-	-	-
	亞昕國際	-	-	註 1	註 1
	基泰建設	-	-	註 1	註 1
	達麗建設	-	-	-	-
提列百分比(%)	昇陽建設	2.70	-	-	-
	亞昕國際	-	-	註 1	註 1
	基泰建設	-	-	註 1	註 1
	達麗建設	-	-	-	-
應收款項週轉率 (次)	昇陽建設	53.77	22.55	34.37	33.46
	亞昕國際	56.01	37.21	61.54	74.71
	基泰建設	60.31	108.59	37.17	54.08
	達麗建設	61.35	38.31	12.95	127.13
平均收現天數 (天)	昇陽建設	7	16	11	11
	亞昕國際	7	10	5	5

項目	公司名稱	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
	基泰建設	6	3	10	7
	達麗建設	6	10	28	3

資料來源：各公司 100~102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告

註 1：採樣同業 102 年度及 103 年前二季依國際會計準則編製之財務報告未揭露備抵呆帳金額

該公司 100~102 年度及 103 年前二季應收款項週轉率分別為 53.77 次、22.55 次、34.37 次及 33.46 次，平均收現天數分別為 7 天、16 天、11 天及 11 天，與同業相較，由於營建業之銷售收款特性，建設公司與購屋消費者簽訂銷售契約，於交屋並辦理過戶後，金融機構即依貸款合約撥出客戶所貸之房地款項予建設公司，故建設公司帳上應收款項週轉率相較其他行業會來得較高。101 年度則因新推建築案「京手作」及「花博苑」皆為小型住宅個案，且於下半年度推案成交戶數較少，故使該年度認列之營收較少，當年度之應收款項週轉率亦低於採樣同業，102 年度應收款項週轉率則介於採樣同業之間，103 年前二季應收款項週轉率雖低於所有採樣同業，唯與 102 年度應收款項週轉率相當，尚無重大異常情事。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季期末備抵呆帳提列比率分別為 2.70%、0%、0%及 0%，100 年度該公司提列之備抵呆帳，主要係依據生技事業應收帳款之帳齡，按公司之政策提列，隨著該公司於 101 年度結束生技事業之營運，加以營建事業之客戶實際收款狀況良好且發生呆帳機率較低，故 101 年度後皆未提列應收款項備抵呆帳；與同業相較，該公司 100 年度提列備抵呆帳比率高於其他採樣同業，其餘年度則與採樣同業相當，尚無重大異常情事。

## 2. 最近期及最近三個會計年度發行公司之個體財務報告應收款項分析

### (1) 個體應收款項變動之合理性說明

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs
個體營業收入淨額		1,066,260	466,304	5,773,407
個體應收款項總額	應收票據總額	1,225	2	209
	應收帳款總額	1,297	38,898	114,265
	合計	2,522	38,900	114,474
個體備抵呆帳提列數		68	-	-
個體應收款項淨額		2,454	38,900	114,474
個體備抵呆帳占應收款項總額之百分比(%)		2.70	-	-
個體應收款項週轉率(次)		53.77	22.55	75.29
個體應收款項收款天數(天)		7	16	5

資料來源：100~102 年度經會計師查核簽證之個體財務報告。

註 1：昇陽開發股份有限公司以 102 年 3 月 21 日為合併基準日，並以 1.7 股昇陽開發普通股換發 1 股昇陽建設普通股，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。

該公司 100~102 年度期末個體應收款項總額分別為 2,522 仟元、38,900 仟元及 114,474 仟元。100 年度期末應收款項總額為 2,522 仟元，主要係該公司生技事業代理藥品銷售予醫學中心、區域醫院、地區醫院及藥品經銷商所產生之應收票據及帳款；101 年度該公司結束生技事業之營運，故 102 年度期末個體應收款項總額皆為建設事業所產生，而 101 年度之應收款項總額 38,900 仟元較 100 年度 2,522 仟元增加 36,378 仟元，增加幅度 1,442.43%，主係因該公司大同區大龍段之建案「花博苑」於該年底完工陸續交屋，部分客戶以貸款支付產權過戶款，由於尚未經銀行核貸撥款，致使 101 年度應收款項較 100 年度大幅增加；該公司於 102 年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，102 年度期末應收款項總額大幅增加至 114,474 仟元，主要係因原昇陽建設建案「昇陽麗石」於年底完成產權移轉所產生之應收房地款 112,125 仟元所致。

該公司 100~102 年度個體應收款項週轉率分別為 53.77 次、22.55 次及 75.29 次，100~102 年度收款天數分別為 7 天、16 天及 5 天，101 年度之個體應收款項週轉率由 100 年度之 53.77 次下降至 22.55 次，除期末應收帳款增加外，主要係因該公司 100 年度推出之「如陽 Living」、「奧之松」及「寬域」三建案銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且 101 年之新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，故使 101 年度個體營業收入較 100 年度大幅減少所致；102 年度個體應收款項週轉率 75.29 次較 101 年度 22.55 次上升，主係因該公司當年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，其原開發建案「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」於 102 年度交屋完成產權移轉貢獻收入合計 5,188,309 仟元，致 102 年度個體營業收入大幅增加至 5,773,407 仟元，雖因營收成長使應收帳款總額成長 1.94 倍，但營業收入成長 11.38 倍，故仍使其應收帳款週轉率由 22.55 次大幅提高至 75.29 次。

整體而言，隨著該公司於 101 年度結束生技事業之營運，最近三個會計年度個體應收款項之變動主要係隨著營建事業推案情形而有所變化，其變化尚屬合理，應無重大異常。

## (2) 備抵呆帳提列之適足性評估及收回可能性評估

### A. 備抵呆帳提列政策之合理性及提列金額之適足性分析

在生技事業方面，該公司係依據客戶之營運模式、財務狀況及產業地位等訂定不同之授信條件，其應收款項之備抵呆帳提列政策訂定，係考量其帳款授信條件、可收現性及以往帳款回收經驗。其備抵呆帳之提撥主要係依應收帳款之帳齡按比例提撥，期末應收帳款餘額在 4 個月以內提列比列為 0.1%，4 個月至 6 個月提列 1%，6 個月至 8 個月提列 5%，8 個月至 12 個月提列 50%，1 年以上提列 100%，另對於確定無法收回之款項，提列 100% 之備抵呆帳。



在營建事業方面，該公司應收款項之備抵呆帳提列除參考過去收款經驗、實際發生呆帳情形及個別客戶信用風險等因素，按應收帳款之收回可能性予以個別評估提列，另按下列政策提列備抵呆帳：

逾應收款項授信期間天數	1~180 天	181 天~1 年	1 年~2 年	2 年以上
提列比率	不提列	10%	20%	30%

資料來源:昇陽建設提供

因營建業之銷售收款特性有別於一般製造業及買賣業，客戶於購買不動產商品時，除自付少數自備款外，大部分款項皆仰賴金融機構貸款，即建設公司與購屋消費者簽訂銷售契約，於交屋並辦理過戶後，金融機構即依貸款合約撥出客戶所貸之房地款項予建設公司；如客戶係全部自備現金，則為點交房屋後付清尾款，由於可全數收回，故應無發生重大呆帳之虞。

依據該公司應收款項之備抵呆帳提列政策，該公司 100~102 年底之個體備抵呆帳金額應分別為 68 仟元、0 仟元及 0 仟元，與該公司 100~102 年底之個體備抵呆帳金額分別為 68 仟元、0 仟元及 0 仟元一致，故該公司個體備抵呆帳之提列尚稱允當。經評估該公司個體應收款項並未逾期，且過去實際發生呆帳情形較少，應收帳款品質相對良好，故其個體備抵呆帳之提列政策及提列情形尚屬穩健，應足以涵蓋該公司應收款項可能發生壞帳之風險。

#### B.個體應收款項收回可能性評估

單位：新台幣仟元：%

項目	103 年 6 月 30 日	截至 103 年 8 月 31 日止之收回情形		
		收回金額	未收回金額	收回比率 (%)
個體應收票據	2,895	851	2,044	29.40%
個體應收帳款	9,572	2,852	6,720	29.80%
合計	12,467	3,703	8,764	29.70%

資料來源:昇陽建設提供

該公司 103 年 6 月 30 日之個體應收款項總額為 12,467 仟元，截至 103 年 8 月 31 日止已收回 3,703 仟元，收回比率達 29.70%，其中未收回之應收票據 2,044 仟元係屬尚未到期之票據，另未收回之應收帳款為 6,720 仟元主要係屬對 Great Harbor 應收取之管理服務費 5,919 仟元，其係該公司與 Great Harbor 及成都盛陽於 102 年 2 月 1 日簽訂業務委託經營契約書，由 Great Harbor 將取得土地之開發及興建房屋等業務委託該公司經營並支付其相關管理服務費用所致，因目前 Great Harbor 帳上營運資金不足，需待成都盛陽於 105 年下半年度辦理此投資案結算並匯出股款至 Great Harbor 再行支付。整體而言，尚無發現重大異常情事。

## (3)與同業比較(個體)

單位：新台幣仟元

項目	公司名稱	100 年度	101 年度	102 年度
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs
個體應收款項 總額	昇陽建設	2,522	38,900	114,474
	亞昕國際	4,859	132,145	11,625
	基泰建設	31,188	1,522,016	778,121
	達麗建設	38,190	106,590	41,131
個體營業收入	昇陽建設	1,066,260	466,304	5,773,407
	亞昕國際	3,398,112	2,589,516	5,346,385
	基泰建設	2,386,829	5,525,067	2,607,710
	達麗建設	1,442,243	2,781,246	958,332
個體備抵呆帳	昇陽建設	68	-	-
	亞昕國際	-	-	-
	基泰建設	-	-	9,686
	達麗建設	-	-	-
提列百分比(%)	昇陽建設	2.70	-	-
	亞昕國際	-	-	-
	基泰建設	-	-	1.24
	達麗建設	-	-	-
個體應收款項 週轉率(次)	昇陽建設	53.77	22.55	75.29
	亞昕國際	200.73	37.80	74.37
	基泰建設	60.31	7.11	2.27
	達麗建設	60.99	38.42	12.97
個體平均收現 天數(天)	昇陽建設	7	16	5
	亞昕國際	2	10	5
	基泰建設	6	51	161
	達麗建設	6	10	28

資料來源：各公司經會計師查核簽證之個體財務報告

該公司 100~102 年度之個體應收款項週轉率分別為 53.77 次、22.55 次及 75.29 次，個體平均收現天數分別為 7 天、16 天及 5 天，與同業相較，由於營建業之銷售收款特性，建設公司與購屋消費者簽訂銷售契約，於交屋並辦理過戶後，金融機構即依貸款合約撥出客戶所貸之房地款項予建設公司，故建設公司帳上應收款項週轉率相較其他行業會來得較高。100 年度因該公司尚有來自生技事業之營收，且該公司生技事業對主要客戶之收款條件係介於月結 1~5 個月，故使該公司之個體應收款項週轉率低於所有採樣同業，101 年度則因新推建案「京手作」及「花博苑」皆為小型住宅個案，且於下半年度推案成交戶數較少，故使該年度認列之個體營收較少，當年度之個體應收款項週轉率介於採樣同業，102 年度個體應收款項週轉率高於採樣同業，尚無重大異常情事。

該公司 100~102 年度期末個體備抵呆帳提列比率分別為 2.70%、0%及 0%，100 年度該公司提列之個體備抵呆帳，主要係依據生技事業應收帳款之帳齡，按公司之政策提列，隨著該公司於 101 年度結束生技事業之營運，加以營建事業之客戶實際收款狀況良好且發生呆帳機率較低，故 101 及 102 年度皆未提列個體應收款項備抵呆帳；與同業相較，該公司 100 年度提列個體備抵呆帳比率高於其他採樣同業，101 及 102 年度則與採樣同業相當，尚無重大異常情事。

## 二、存貨概況

(一)最近期及最近三個會計年度，發行公司之財務報告及個體財務報告，存貨淨額變動之合理性、備抵存貨跌價損失與呆滯損失提列之適足性評估，並與同業比較評估

該公司 100 年度未編製合併財務報告，101 年度合併財務報告之子公司為昇陽置地股份有限公司及昇陽國際置地股份有限公司，該公司以 102 年 3 月 21 日為合併基準日，換股比例為每 1.7 股昇陽開發股份有限公司普通股換發 1 股昇陽建設企業股份有限公司普通股，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 日變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」，其子孫公司為昇陽置地股份有限公司、昇陽國際置地股份有限公司、新東陽營造股份有限公司及上陽建設股份有限公司，103 年 4 月該公司透過第三地區公司 Great Harbor Limited(以下簡稱 Great Harbor)，再間接轉投資成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)51%，故 103 年前二季起新增列入合併報表之子公司為 Great Harbor 及成都盛陽，然上陽建設目前停業中，又昇陽置地截至 103 年 6 月底尚未產生營收且亦無存貨，而 Great Harbor 係為投資控股公司，因此財務報告之存貨以昇陽建設、昇陽國際置地、新東陽營造及成都盛陽為主。

1.最近期及最近三個會計年度，發行公司之財務報告存貨淨額變動之合理性

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
營業收入		1,066,260	466,304	6,606,777	4,464,797
營業成本		877,206	361,576	4,146,542	2,285,821
期末存貨總額(買賣)		1,047	-	-	-
備抵存貨跌價及呆滯損失(買賣)		-	-	-	-
期末存貨淨額(買賣)		1,047	-	-	-
待售房地(A)		683,290	699,166	2,080,159	200,199
在建房地(B)		251,486	235,920	1,345,199	3,077,005
營建用地(C)		245,791	246,938	1,182,223	2,624,853
預付土地款(D)		-	-	-	-
期末存貨總額(營建) (E=A+B+C+D)		1,180,567	1,182,024	4,607,581	5,902,057

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
備抵存貨跌價及呆滯損失(營建)		-	-	(3,300)	(3,300)
期末存貨淨額(營建)		1,180,567	1,182,024	4,604,281	5,898,757
期末存貨總額(買賣+營建)		1,181,614	1,182,024	4,607,581	5,902,057
備抵存貨跌價及呆滯損失(買賣+營建)		-	-	(3,300)	(3,300)
期末存貨淨額(買賣+營建)		1,181,614	1,182,024	4,604,281	5,898,757
存貨週轉率(次)		0.63	0.31	1.43	0.87
存貨週轉天數(天)		579	1,177	255	420

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：該公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

#### A. 生技事業(買賣)

該公司以前年度係以從事西藥及醫療器材等進口買賣為主要業務，自96年底成立營建事業部增加住宅、大樓開發租售及不動產買賣業務，採生技事業與營建事業共同發展之經營策略。生技事業主要營業項目為各種西藥、醫療器材等買賣業務，惟該公司受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故將業務產品以外包或經銷方式營運，將有限資源積極佈局營建事業，截至100年底止該公司之營建收入已占營業收入總額之92.39%，故於101年度結束生技事業，100年度存貨金額為1,047仟元，主要係保健品。

#### B. 待售房地

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
如陽 Living		45,176	22,151	-	-
奧之松		73,065	-	-	-
寬域		440,935	346,711	29,180	-
京手作		124,114	105,092	37,609	37,608
花博苑		-	225,212	36,762	-
現代名園		-	-	5,956	5,831
未來之光		-	-	17,392	17,517
昇陽之冠		-	-	254,278	139,243
昇陽九樂		-	-	39,001	-
昇陽麗石		-	-	1,659,981	-
待售房地總額		683,290	699,166	2,080,159	200,199
減:備抵存貨跌價損失		-	-	(3,300)	(3,300)
待售房地淨額		683,290	699,166	2,076,859	196,899

資料來源：該公司提供

該公司 100 年底、101 年底、102 年底及 103 年 6 月底待售房地淨額分別為 683,290 仟元、699,166 仟元、2,076,859 仟元及 196,899 仟元，該公司待售房地變動主要係過去年度已完工之餘屋因去化及在建工程完工轉列待售房地所致，102 年待售房地大幅增加，主要係因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司之待售房地-現代名園、未來之光、昇陽之冠、昇陽九樂，及昇陽麗石亦於 102 年 11 月完工，同年轉列待售房地所致，而 103 年前二季待售房屋大幅減少，主要係因昇陽麗石於 102 年底完工，陸續交屋所致，其變動尚無重大異常之情事。

### C. 在建房地

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
昇陽寓見		7,536	162,925	910,802	-
龍泉段		94	-	20	20
承德案		243,856	-	-	-
和平西路案		-	71,052	73,934	82,676
中興公園案		-	1,943	8,696	9,044
逸仙 B 案		-	-	308,859	309,208
永吉路案		-	-	25,874	26,174
漢口街案		-	-	9,945	25,728
松江長春案		-	-	5,664	8,877
金山南路案		-	-	1,383	1,383
公園路案		-	-	22	52
雙楠港匯廣場		-	-	-	2,613,843
在建房地總額		251,486	235,920	1,345,199	3,077,005
減:備抵存貨跌價損失		-	-	-	-
在建房地淨額		251,486	235,920	1,345,199	3,077,005

資料來源：該公司提供

該公司 100 年底、101 年底、102 年底及 103 年 6 月底之在建房地淨額分別為 251,486 仟元、235,920 仟元、1,345,199 仟元及 3,077,005 仟元，100 年承德案建案陸續完工於 101 年轉至待售房地-花博苑，101 年持續投入昇陽寓見(設定地上權)、和平西路案及中興公園案(都市更新案)建案之工程，致在建房地淨額較 100 年度減少 15,566 仟元，102 年度除原有之昇陽寓見持續投入累積達 910,802 仟元外，主要係因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司之在建房地-漢口街案、公園路案，都市更新案-逸仙 B 案、永吉路案、松江長春案及金山南路案，致在建房地淨額較 101 年度增加

1,109,279 仟元，103 年前二季除原有在建房地持續投入零星工程外，另該公司於 103 年 4 月透過第三地區公司 Great Harbor 間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案，截至 103 年第二季止，投入雙楠港匯廣場案累積達 2,613,843 仟元，雖 103 年 3 月底因昇陽寓見完工後轉列投資性不動產，但在建房地淨額仍較 102 年底大幅增加 1,731,806 仟元。整體而言，該公司在建房地金額之變動，主要係因建案正式興建之工程投入、營建用地轉列在建房地及完工轉列待售房地及投資性不動產所致，其變動尚無重大異常之情事。

#### D.營建用地

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
	ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs	IFRSs
龍泉段		172,233	128,320	128,320	128,320
延平段		73,558	73,558	73,558	73,558
行義段		-	45,060	45,060	45,060
信義路旁-金華段		-	-	5,809	5,809
永吉路案		-	-	76,650	76,650
漢口街案		-	-	154,355	154,355
金山南路案		-	-	20,302	20,302
公園路案		-	-	49,700	49,700
關渡案		-	-	626,662	632,554
台南喜東段		-	-	1,161	1,161
台南小北段		-	-	646	646
中山堂案		-	-	-	1,418,558
逸仙 B 案		-	-	-	18,180
營建用地總額		245,791	246,938	1,182,223	2,624,853
減:備抵存貨跌價損失		-	-	-	-
營建用地淨額		245,791	246,938	1,182,223	2,624,853

資料來源：該公司提供

該公司 100 年底、101 年底、102 年底及 103 年 6 月底之營建用地分別為 245,791 仟元、246,938 仟元、1,182,223 仟元及 2,624,853 仟元，101 年龍泉段營建用地金額較 100 年減少，主要係處分所持有之龍泉段 18、19 地號土地 60%持分予統盛開發建設(股)等三方，又 101 年新購入行義段之容積移轉作為建案之用，102 年底營建用地大幅增加，主要係因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司之營建用地信義路旁-金華段、永吉路案、漢口街案及金山南路案營建用地，另外公園路案為新購入素地，關渡案為新購入作為部份自地自建，部分合建分屋之合建案，台南喜東段及小北段

為該公司子公司昇陽國際置地 102 年取得之營建用地，103 年前二季營建用地金額除關渡案、中山堂案及逸仙 B 案本期增加計 1,442,630 仟元外，其他各案別之營建用地與前期相當，並無重大差異，綜上所述，該公司因營運所需購置營建用地，其變動尚無重大異常之情事。

#### E 預付土地款

該公司 103 年 3 月底之預付土地款之存貨為 359,661 仟元，主要係於 103 年第一季購買逸仙 B 案地主釋出地合約總價 18,180 仟元，已支付 3,636 仟元，加上購買台北市中山堂旁土地合約總價 1,410,000 仟元，已支付 356,025 仟元。經查該兩筆土地已於 4 月及 5 月支付餘額並轉列營建用地。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季存貨週轉率分別為 0.63 次、0.31 次、1.43 次及 0.87 次，存貨週轉天數分別為 579 天、1,177 天、255 天及 420 天；101 年度存貨週轉率較 100 年度減少，主要係因「如陽 Living」及「奧之松」兩建案 100 年度銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，致營收較 100 年度下降幅度 56.27%，營業成本亦較 100 年度減少 58.78%，而平均存貨相較 100 年度尚無重大變動所致；102 年因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司，擴大營運規模，102 年度營收較 101 年度成長 1,316.84%，營業成本較 101 年度成長 1,046.80%，而平均存貨淨額較 101 年度成長 144.81%，致 102 年度存貨週轉率由 101 年度 0.31 次提高為 1.43 次。103 年前二季存貨週轉率由 102 年度 1.43 次降低至 0.87 次，主要係因新增建案四川省成都市「雙楠港匯廣場」及「城中段」，103 年前二季存貨總額增加所致。整體而言，存貨週轉率變動主要係受推案規模、工程進度及完工銷售程度所影響，為營建產業之行業特性，尚無重大異常之情事。

#### (2) 備抵存貨跌價損失及呆滯損失提列之適足性評估

##### A. 備抵存貨跌價損失及呆滯損失提列政策

昇陽建設：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。淨變現價值之釐訂方法如下

1. 營業用地：淨變現價值係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。

新東陽營造：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，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。

在建工程係指已投入施工尚未完成之工地，其金額包括建造期間累積發生之工程成本，由於新東陽營造對工程合約收入及成本之認列採完工百分比法或全部完工法，若工程合約估計發生虧損時，不論採完工百分比法或全部完工法，均立即認列全部損失，故無須提列備抵存貨跌價損失，此外，新東陽營造之在建工程皆正在進行中，無永久停工狀態之工程，亦無需提列備抵呆滯損失。

昇陽國際置地：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。淨變現價值之釐訂方法如下

1. 營業用地:淨變現價值係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。

成都盛陽：存貨-在建開發產品以成本與可變現淨值之較低者計量。存貨-在建開發產品成本由特定可辨認成本組成，包括土地出讓金、各項工程建設開發成本、工資和其他直接開支、為開發房地產項目借入資金發生的利息費用和開發間接費用等。可變現淨值指預計售價扣除預計完工成本及其他為達到該在建開發產品可售狀態而估計發生的銷售費用和相關稅費後的金額。



B.備抵存貨跌價及呆滯損失提列之適足性

單位：新台幣仟元

項目	年度	100年度	101年度	102年度	103年 前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
備抵存貨跌價及呆滯損失(A)		-	-	3,300	3,300
期末存貨總額(B)		1,181,614	1,182,024	4,607,581	5,902,057
備抵存貨跌價及呆滯損失比率(A)/(B) (%)		-	-	0.07	0.06

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：該公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

因近年來房地產景氣復甦，建案成屋之價格逐年上升，年度期末經逐項評估該公司存貨餘額之淨變現價值，其存貨價值一般均高於其成本。另因近期施工進度及推案銷售狀況良好，該公司100及101年度未提列備抵存貨跌價及呆滯損失，惟102年度因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司其所提列待售房地-現代名園(金龍路)地下停車場車位之備抵存貨跌價及呆滯損失3,300仟元，致102年度及103年前二季備抵跌價損失占存貨總額之比率分別為0.07%及0.06%，其金額及比率尚非重大，尚無重大異常之情事。

(3)與同業比較評估

單位：新台幣仟元

年度/項目		100年度	101年度	102年度	103年 前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
期末存貨總額	昇陽建設	1,181,614	1,182,024	4,607,581	5,902,057
	亞昕國際	14,037,027	15,576,300	15,740,892	18,746,598
	基泰建設	9,034,333	9,754,382	10,060,218	10,221,527
	達麗建設	3,414,436	5,520,463	7,959,439	10,116,129
備抵存貨跌價及呆滯 損失	昇陽建設	-	-	3,300	3,300
	亞昕國際	-	-	-	-
	基泰建設	14,255	20,046	25,138	25,138
	達麗建設	-	-	-	-
期末存貨淨額	昇陽建設	1,181,614	1,182,024	4,604,281	5,898,757
	亞昕國際	14,037,027	15,576,300	15,740,892	18,746,598
	基泰建設	9,020,078	9,734,336	10,035,080	10,196,389
	達麗建設	3,414,436	5,520,463	7,959,439	10,116,129
備抵存貨跌價及呆滯 損失占存貨總額比率	昇陽建設	-	-	0.07	0.06
	亞昕國際	-	-	-	-

年度/項目		100年度	101年度	102年度	103年 前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
(%)	基泰建設	0.16	0.21	0.25	0.25
	達麗建設	-	-	-	-
營業成本	昇陽建設	877,206	361,576	4,146,542	2,285,821
	亞昕國際	2,440,165	2,070,632	3,948,985	632,591
	基泰建設	1,680,613	1,315,713	1,515,540	618,773
	達麗建設	1,069,492	1,772,008	710,402	1,230,594
存貨週轉率(次)	昇陽建設	0.63	0.31	1.43	0.87
	亞昕國際	0.19	0.14	0.25	0.07
	基泰建設	0.20	0.14	0.15	0.12
	達麗建設	0.26	0.40	0.11	0.27
存貨週轉天數(天)	昇陽建設	579	1,177	255	420
	亞昕國際	1,921	2,607	1,460	5,214
	基泰建設	1,825	2,607	2,433	3,042
	達麗建設	1,404	913	3,318	1,352

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：該公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

該公司100及101年度均未提列備抵存貨跌價及呆滯損失，102年度及103年前二季提列3,300仟元，占存貨總額之比率0.07%及0.06%，與採樣同業相較，100~102年度及103年前二季亞昕國際及達麗建設皆未提列備抵存貨跌價及呆滯損失，惟基泰建設備抵存貨跌價及呆滯損失占存貨總額比率介於0.16%~0.25%，該公司與同業比較，尚無重大異常之情事。該公司100~102年度及103年前二季之存貨週轉率分別為0.63次、0.31次、1.43次及0.87次，與採樣同業相較，該公司除101年度外，100、102年度及103年前二季存貨週轉率皆高於採樣同業。存貨週轉率變動主要係受推案規模、工程進度及完工銷售程度所影響，為營建產業之行業特性，尚無重大異常之情事。

2.最近三個會計年度，發行公司之個體財務報告存貨淨額變動之合理性、備抵存貨跌價損失與呆滯損失提列之適足性評估，並與同業比較評估

(1)最近三個會計年度，發行公司之個體財務報告存貨淨額變動之合理性

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs
營業收入		1,066,260	466,304	5,773,407
營業成本		877,206	361,576	3,394,323
期末存貨總額(買賣)		1,047	-	-
備抵存貨跌價及呆滯損失(買賣)		-	-	-
期末存貨淨額(買賣)		1,047	-	-
待售房地		683,290	699,166	2,120,292
在建房地		251,486	235,920	1,324,046
營建用地		245,791	246,938	1,180,416
預付土地款		-	-	-
期末存貨總額(營建)		1,180,567	1,182,024	4,624,754
備抵存貨跌價及呆滯損失(營建)		-	-	3,300
期末存貨淨額(營建)		1,180,567	1,182,024	4,621,454
期末存貨總額(買賣+營建)		1,181,614	1,182,024	4,624,754
備抵存貨跌價及呆滯損失(買賣+營建)		-	-	3,300
期末存貨淨額(買賣+營建)		1,181,614	1,182,024	4,621,454
存貨週轉率(次)		0.63	0.31	1.17
存貨週轉天數(天)		579	1,177	312

資料來源：100~102年度經會計師查核簽證之財務報告。

註：該公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

該公司100、101及102年底之個體期末存貨總額分別為1,181,614仟元、1,182,024仟元及4,621,454仟元，其業務及存貨性質均與合併公司相同，其存貨淨額及存貨週轉率變動原因請詳上列最近期及最近三個會計年度發行人之財務報告該公司存貨淨額變動之說明。

### (2)備抵存貨跌價損失及呆滯損失提列之適足性評估

該公司之存貨跌價與呆滯損失提列之適足性請詳上列最近期及最近三個會計年度發行人之財務報告之備抵存貨跌價損失及呆滯損失適足性評估之說明。

### (3)與同業比較評估

單位：新台幣仟元

年度/項目		100年度	101年度	102年度
期末存貨總額	昇陽建設	1,181,614	1,182,024	4,624,754
	亞昕國際	10,148,666	10,937,560	15,223,616
	基泰建設	9,034,333	7,554,791	7,824,124
	達麗建設	3,408,468	5,536,269	7,988,498
備抵存貨跌價及呆滯	昇陽建設	-	-	3,300

年度/項目		100年度	101年度	102年度
損失	亞昕國際	-	-	-
	基泰建設	14,255	20,046	25,138
	達麗建設	-	-	-
期末存貨淨額	昇陽建設	1,181,614	1,182,024	4,621,454
	亞昕國際	10,148,666	10,937,560	15,223,616
	基泰建設	9,020,078	7,534,745	7,798,986
	達麗建設	3,408,468	5,536,269	7,988,498
備抵存貨跌價及呆滯 損失占存貨總額比率 (%)	昇陽建設	-	-	0.07
	亞昕國際	-	-	-
	基泰建設	0.16	0.27	0.32
	達麗建設	-	-	-
營業成本	昇陽建設	877,206	361,576	3,394,323
	亞昕國際	2,266,868	1,594,820	3,402,131
	基泰建設	1,680,613	3,505,352	1,515,540
	達麗建設	1,064,422	1,774,134	719,318
存貨週轉率(次)	昇陽建設	0.63	0.31	1.17
	亞昕國際	0.27	0.15	0.26
	基泰建設	0.20	0.42	0.20
	達麗建設	0.26	0.40	0.11
存貨週轉天數(天)	昇陽建設	579	1,177	312
	亞昕國際	1,352	2,433	1,404
	基泰建設	1,825	869	1,825
	達麗建設	1,404	913	3,318

資料來源：100~102年度經會計師查核簽證之財務報告。

註：該公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

該公司100及101年度未提列個體備抵存貨跌價及呆滯損失，102年度提列3,300仟元，占存貨總額之比率0.07%，與採樣同業相較，亞昕國際及達麗建設各年度皆未提列備抵存貨跌價及呆滯損失，基泰建設備抵存貨跌價及呆滯損失占存貨總額比率100~102年度分別為0.16%、0.27%及0.32%，與同業比較尚無重大異常之情事。該公司100~102年度之存貨週轉率分別為0.63次、0.31次及1.17次，與採樣同業相較，該公司100及102年度存貨週轉率高於採樣同業，101年度則介於採樣同業之間，存貨週轉率變動主要係受推案規模、工程進度及完工銷售程度所影響，為營建產業之行業特性，尚無重大異常之情事。

### 三、最近期及最近三個會計年度之業績概況

#### (一)列表並說明發行公司最近期及最近三個會計年度營業收入、營業毛利及營業利益與同業比較情形

該公司成立係以從事西藥及醫療器材等進口買賣為主要業務，自 96 年底成立營建事業部增加住宅、大樓開發租售及不動產買賣業務，採生技事業與營建事業共同發展之經營策略，惟該公司受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故將現有業務產品以外包或經銷方式營運，將有限資源積極佈局營建事業，截至 100 年底止該公司之營建收入已占營業收入總額之 92.39%，故於 101 年度結束生技事業。營建事業方面，該公司主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣，面對台北市可供建築開發土地漸難取得，採取多元靈活之土地開發策略，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，並積極佈局台北市都市更新精選個案。其中該公司 101 年度列入合併報表之子公司為昇陽國際置地股份有限公司(以下簡稱昇陽國際置地)、昇陽置地股份有限公司(以下簡稱昇陽置地)，因昇陽國際置地及昇陽置地截至 101 年底止尚未產生營收之情事，故 101 年度之營業收入以該公司為主；又該公司 102 年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，故 102 年度起新增列入合併報表之子公司為新東陽營造股份有限公司(以下簡稱新東陽營造)及上陽建設股份有限公司(以下簡稱上陽建設)；103 年 4 月該公司透過第三地區公司 Great Harbor Limited(以下簡稱 Great Harbor)，再間接轉投資成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)51%，故 103 年前二季起新增列入合併報表之子公司為 Great Harbor 及成都盛陽，然上陽建設已於 102 年度辦理停業，而昇陽國際置地、昇陽置地、Great Harbor 及成都盛陽截至 103 年 6 月底止尚未有產生營收之情事，故 102 年度及 103 年前二季財務報告之營業收入以該公司及新東陽營造為主。目前國內公司從事與昇陽建設相同業務之建設公司眾多，擬就上市(櫃)建設公司中，與該公司營運規模及經營狀況相近之同業，選擇亞昕國際、基泰建設及達麗建設作為採樣公司，以進行營業收入、營業毛利及營業利益之比較如下所列：

單位：新台幣仟元；%

分析項目	年度 公司 名稱	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
		ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
		金額	金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率
營業收入	昇陽建設	1,066,260	466,304	(56.27)	6,606,777	1,316.84	4,464,797	29.13	
	亞昕國際	3,620,954	3,437,196	(5.07)	6,101,748	77.52	767,420	(79.97)	
	基泰建設	2,386,829	2,345,842	(1.72)	2,610,254	11.27	2,148,334	594.16	
	達麗建設	1,450,551	2,782,581	91.83	960,491	(65.48)	2,335,677	225.39	
營業毛利	昇陽建設	189,054	104,728	(44.60)	2,460,235	2,249.17	2,178,976	82.07	
	亞昕國際	1,180,789	1,366,564	15.73	2,152,763	57.53	134,829	(89.73)	
	基泰建設	706,216	1,030,129	45.87	1,094,714	6.27	1,529,561	5,367.01	
	達麗建設	381,059	1,010,573	165.20	250,089	(75.25)	1,105,083	472.11	
營業(損)益	昇陽建設	131,177	53,569	(59.16)	1,884,866	3,418.58	1,873,206	104.20	
	亞昕國際	854,063	986,950	15.56	1,584,346	60.53	148,051	(86.42)	

分析項目	年度	100 年度	101 年度		102 年度		103 年前二季	
		ROC GAAP	ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	公司名稱	金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率
	基泰建設	500,935	729,310	45.59	821,360	12.62	1,337,953	7,277.09
	達麗建設	217,365	790,525	263.69	116,209	(85.30)	869,834	554.15

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

### 1.營業收入

該公司100~102年度及103年前二季之營業收入分別為1,066,260仟元、466,304仟元、6,606,777仟元及4,464,797仟元，該公司100年度營業收入為1,066,260仟元，主要係來自生技事業銷貨收入81,188仟元及營建收入984,769仟元，其中營建收入主要來源為當年度於南港區推出之「如陽Living」、「奧之松」及「寬域」三建案，及處分台北市中正區南海段土地。101年度生技事業銷貨收入僅1,151仟元，較100年度大幅減少80,037仟元，主係近年健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司之獲利空間，故該公司決定原有大型醫院標案於100年度到期後即不再投標續約，並將剩餘存貨於101年度全數出售予經銷商，結束生技事業營運所致；101年度營業收入為466,304仟元，較100年度減少599,956仟元，減少幅度達56.27%，係因營建事業「如陽Living」及「奧之松」兩建案100年度銷售情況良好，僅餘零星戶數於101年度銷售並認列收入，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少所致。該公司102年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，其原開發建案「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」於102年度交屋完成產權移轉貢獻收入合計5,188,309仟元，又認列子公司新東陽營造「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」及「桓鉅翠亭」等工程承攬收入689,425仟元，致102年度合併營業收入較101年度成長6,140,473仟元，成長幅度達1,316.84%。103年前二季則受惠102年底完工之「昇陽麗石」陸續於該季交屋，挹注營收達3,677,763仟元，致103年前二季合併營業收入較102年度同期成長1,007,248仟元。

與同業比較，該公司100及101年度營收規模均為同業最低，主係因該公司跨足營建事業時間較短，且100及101年度推出建案規模較小，故尚無法與同業比較，102年度及103年前二季營收規模大幅成長，且營收金額高於所有同業，主係該公司102年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司後，進行資源整合及發揮品牌效益後，「昇陽九樂」及「昇陽之冠」銷售情況良好挹注營收所致。整體而言，該公司推案以大台北地區為重心，近年來採取「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之效益日趨顯見，營收表現逐年成長，顯示該公司推出之建案銷售情況良好且產品設計規劃均能符合市場需求。

## 2.營業毛利

公司	毛利率(%)			
	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
	ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs
昇陽建設	17.73	22.46	37.24	48.80
亞昕國際	32.61	39.76	35.28	17.57
基泰建設	29.59	43.91	41.94	71.20
達麗建設	26.27	36.32	26.04	47.31

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

該公司100~102年度及103年前二季之營業毛利分別為189,054仟元、104,728仟元、2,460,235仟元及2,178,976仟元，營業毛利率分別為17.73%、22.46%、37.24%及48.80%，隨著該公司逐漸退出生技事業之經營，其100及101年度生技事業之營收占整體營收僅分別為7.61%及0.25%，故生技事業之銷貨毛利對整體已無顯著影響。該公司100年度毛利率較低，主係因該公司100年度推出「奧之松」及「寬域」兩建案，皆為購進成屋再行出售，由於原取得成本較高，故毛利率僅分別為10.50%及13.53%，進而使整體毛利率為17.73%。101年度因政府積極推動南港區科學園區及交通建設，且企業總部進駐，就業人口增加帶動住宅需求量，房價逐年上升，故該公司為配合周邊房價波動調整售價，致「奧之松」及「寬域」兩建案之毛利率分別上升為17.15%及20.56%，且該公司考量台北市龍泉段土地之開發效益，故出售地號18及19號60%之持份予同業，其毛利達44.90%，綜上所述，該公司101年度之毛利率由去年同期17.73%提高至22.46%，增加幅度達26.68%。102年度毛利率為37.24%，較101年度毛利率大幅增加65.81%，因該公司主要營業收入來源為「昇陽九樂」及「昇陽之冠」，其毛利率分別為37.88%及47.62%，此兩建案性質分屬合建分屋及自地自建且建案規模較大，與以前年度建案規模較小且部分建案屬購進成屋再行出售相比，更可有效控制營建成本提高毛利率所致。103年前二季則受惠「昇陽麗石」陸續於該季交屋，由於其鄰近石牌捷運站及傳統市場，生活及交通機能良好，且為石牌地區知名之豪宅聚落，故銷售單價較高，使其毛利率達54.86%，亦帶動整體毛利率上升為48.80%。

與同業比較，該公司100及101年度之毛利率低於採樣同業，102年度之毛利率介於採樣同業之間，主係因該公司100及101年度之推案均為台北市精華地段建案，且主力建案「奧之松」及「寬域」兩建案均為購進成屋再行出售，故取得成本較高，綜上兩項因素，致該公司之毛利率較採樣同業低。該公司102年度吸收合併昇陽建設企業股份有限公司進行資源整合及發揮品牌效益後，其毛利率隨之成長且102年度及103年前二季毛利率介於採樣同業，顯見合併效益已逐步顯現。

### 3.營業利益

年度 公司	營業利益率(%)			
	100 年度 ROC GAAP	101 年度 ROC GAAP	102 年度 IFRSs	103 年前二季 IFRSs
昇陽建設	12.30	11.49	28.53	41.96
亞昕國際	23.59	28.71	25.97	19.29
基泰建設	20.99	31.09	31.47	62.28
達麗建設	14.98	28.41	12.10	37.24

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

該公司100~102年度及103年前二季之營業利益分別為131,177仟元、53,569仟元、1,884,866仟元及1,873,206仟元，營業利益率分別為12.30%、11.49%、28.53%及41.96%，又營業費用分別為57,877仟元、51,159仟元、575,369仟元及305,770仟元。該公司101年度營業費用較100年度減少6,718仟元，營業利益率未隨之增加，主係因101年度「如陽Living」及「奧之松」兩建案僅餘零星戶數銷售，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，又推案時間較短致銷售效益未能彰顯，因101年度營業收入較100年度減少致營業費用率提高。102年度營業費用金額大幅成長係因合併擴大營運規模所致，該次合併可有效整合兩公司之企業資源及降低經營成本，102年度營業費用率8.71%較101年度10.97%降低，又102年度毛利率較101年度大幅增加65.81%，故使其營業利益率大幅提高。103年前二季則受惠「昇陽麗石」於該季交屋，由於其挹注營收達3,677,763仟元，且毛利率高達54.86%，加以費用控制得宜下，使其營業利益率上升為41.96%。

與同業比較，該公司營業利益率主隨營業毛利率而變動，100及101年度低於採樣同業，102年度及103年前二季之營業利益率則介於採樣同業之間，經評估尚未發現重大異常情事，綜上所述，該公司最近期及最近三個會計年度營業收入、營業毛利及營業利益變動原因尚屬合理，與採樣同業相較並無重大異常情事。



(二)列表並說明最近期及最近三個會計年度以「部門別」或「主要產品別」之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形是否合理

1.最近期及最近三個會計年度主要產品別之銷貨收入變動表

單位：新台幣仟元

部門 營業收入	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
生技事業	81,188	7.61	1,151	0.25	-	-	-	-
營建事業	984,769	92.36	464,488	99.61	5,914,517	89.52	4,027,856	90.22
營造事業	-	-	-	-	689,425	10.44	431,063	9.65
其他	303	0.03	665	0.14	2,835	0.04	5,878	0.13
總計	1,066,260	100.00	466,304	100.00	6,606,777	100.00	4,464,797	100.00

資料來源：昇陽建設提供

單位：新台幣仟元

產品 營建事業	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
如陽 Living	328,196	33.33	31,447	6.77	29,729	0.50	-	-
奧之松	247,910	25.17	88,189	18.99	-	-	-	-
寬域	266,504	27.06	118,606	25.53	389,864	6.59	37,846	0.94
京手作	-	-	20,237	4.36	85,441	1.45	-	-
花博苑	-	-	125,850	27.09	221,174	3.74	41,661	1.03
昇陽九樂	-	-	-	-	2,524,359	42.68	58,004	1.44
昇陽之冠	-	-	-	-	1,907,856	32.26	212,582	5.28
昇陽麗石	-	-	-	-	756,094	12.78	3,677,763	91.31
北市龍泉段 18.19 素地-60%	-	-	80,159	17.26	-	-	-	-
北市南海段 798~800 素地	142,159	14.44	-	-	-	-	-	-
合計	984,769	100.00	464,488	100.00	5,914,517	100.00	4,027,856	100.00

資料來源：昇陽建設提供

2.最近期及最近三個會計年度主要產品之銷貨成本變動表

單位：新台幣仟元

部門 營業成本	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
生技事業	69,793	7.96	1,060	0.29	-	-	-	-
營建事業	807,329	92.03	360,432	99.68	3,501,318	84.44	1,881,823	82.33
營造事業	-	-	-	-	645,159	15.56	395,546	17.30
其他	84	0.01	84	0.03	65	-	8,452	0.37
總計	877,206	100.00	361,576	100.00	4,146,542	100.00	2,285,821	100.00

資料來源：昇陽建設提供

單位：新台幣仟元

產品 營建事業	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
如陽 Living	241,385	29.90	23,025	6.39	22,151	0.63	-	-
奧之松	221,889	27.49	73,065	20.27	-	-	-	-
寬域	230,450	28.54	94,224	26.14	317,531	9.07	29,181	1.55
京手作	-	-	15,831	4.39	67,484	1.93	-	-
花博苑	-	-	110,122	30.55	188,451	5.38	36,761	1.95
昇陽九樂	-	-	-	-	1,568,154	44.79	39,001	2.07
昇陽之冠	-	-	-	-	999,268	28.54	115,035	6.11
昇陽麗石	-	-	-	-	337,761	9.65	1,659,981	88.22
北市龍泉段 18.19 素地 -60%	-	-	44,165	12.26	-	-	-	-
北市南海段 798~800 素地	113,605	14.07	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	518	0.01	1,864	0.10
合計	807,329	100.00	360,432	100.00	3,501,318	100.00	1,881,823	100.00

資料來源：昇陽建設提供

3. 最近期及最近三個會計年度主要產品之銷貨毛利變動表

單位：新台幣仟元

部門 營業毛利	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
生技事業	11,395	6.03	91	0.09	-	-	-	-
營建事業	177,440	93.86	104,056	99.36	2,413,199	98.09	2,146,033	98.49
營造事業	-	-	-	-	44,266	1.80	35,517	1.63
其他	219	0.11	581	0.55	2,770	0.11	(2,574)	(0.12)
總計	189,054	100.00	104,728	100.00	2,460,235	100.00	2,178,976	100.00

資料來源：昇陽建設提供

單位：新台幣仟元

產品 營建事業	100 年度		101 年度		102 年度		103 年前二季	
	ROC GAAP		ROC GAAP		IFRSs		IFRSs	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
如陽 Living	86,811	48.93	8,422	8.09	7,578	0.31	-	-
奧之松	26,021	14.66	15,124	14.54	-	-	-	-
寬域	36,054	20.32	24,382	23.43	72,333	3.00	8,665	0.40
京手作	-	-	4,406	4.24	17,957	0.74	-	-
花博苑	-	-	15,728	15.11	32,723	1.36	4,900	0.23
昇陽九樂	-	-	-	-	956,205	39.62	19,003	0.89
昇陽之冠	-	-	-	-	908,588	37.65	97,547	4.55
昇陽麗石	-	-	-	-	418,333	17.34	2,017,782	94.02
北市龍泉段 18.19 素地-60%	-	-	35,994	34.59	-	-	-	-
北市南海段 798~800 素地	28,554	16.09	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	(518)	(0.02)	(1,864)	(0.09)
合計	177,440	100.00	104,056	100.00	2,413,199	100.00	2,146,033	100.00

資料來源：昇陽建設提供

### (1)生技事業

該公司 100~101 年度生技事業之營業收入分別為 81,188 仟元及 1,151 仟元，營業毛利分別為 11,395 仟元及 91 仟元，營業收入及營業毛利占該公司總營業收入及總營業毛利之比重，呈現逐年減少之趨勢，主要係該公司 96 年底成立營建事業部後，增加住宅及大樓開發租售業之營業項目，加以生技事業之營收來源主要為西藥及醫療器材等進口買賣業務，近年受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故該公司自 99 年度陸續將現有業務產品以外包或經銷方式營運，並於 101 年度結束生技事業所致。

### (2)營建事業

該公司自 96 年底方增加營建事業部，因看好台北捷運便捷交通網絡，可有效縮短市區與市郊之距離，大幅提升客戶市郊購屋之意願，發展初期以精耕大台北都會區優質地段作為開發之首要目標。該公司 100~102 年度及 103 年前二季營建收入分別為 984,769 仟元、464,488 仟元、5,914,517 仟元及 4,027,856 仟元，占各該年度營業收入比率分別為 92.36%、99.61%、89.52%及 90.22%，由於營建業自購地分析、設計開發、申請建築執照銷售、開工至完工銷售，一般需經 3~4 年之週期，該公司所推個案之工期長短，受自建自售或買入成屋再行出售而有所不同，又因該公司入帳方式為全部完工法，認列收入時點與出售年度直接相關。該公司 100 年度推出第一個自建自售大樓住宅建案「如陽 Living」，且搭配購買成屋再行出售之彈性經營策略，推出「奧之松」及「寬域」兩建案，又考量南海段土地整合難度較高，需耗費較高之成本及人力，故提前出售該土地；101 年度除上列三建案持續銷售認列收入外，另推出「京手作」及「花博苑」兩建案，且考量提前獲利並保留部份持分參與後續開發之權利，故出售台北市龍泉段 18 及 19 號 60%土地；102 年度該公司以 1.7:1 之換股比例辦理合併增資發行新股吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，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，該年度營建收入來源為「如陽 Living」、「寬域」、「京手作」、「花博苑」、「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」，其中「如陽 Living」、「寬域」、「京手作」及「花博苑」係由法律上之存續公司「昇陽開發」所投資興建，「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」則由法律上之消滅公司「昇陽建設」投資興建；103 年前二季營建收入主要來源為甫於 102 年底完工，於該季陸續交屋之「昇陽麗石」。該公司 100 及 101 年度推出建案規模較小，尚無顯著市場佔有率，102 年度起藉由合併達到業務整合發揮品牌效益，營運績效及營收獲利效益已逐步顯現。

在營建成本方面，100~102 年度及 103 年前二季金額分別為 807,329 仟元、360,432 仟元、3,501,318 仟元及 1,881,823 仟元，與營建收入呈現相同趨勢之走向，各年度毛利率分別為 18.02%、22.40%、40.80%及 53.28%，毛利率之波動受各建案推出時機、座落地區、推案型態、建材成本及土地取得成本等因素影響，因 100 年度新推建案規模較小，且「奧之松」及「寬域」為買進成屋再行出售，故毛利率較低；101 年度毛利率較 100 年度提高，主係處分龍泉段之土地毛利率達 44.90%，且

南港區房價逐年上升，該公司為配合周邊房價波動調整售價，致「奧之松」及「寬域」建案之毛利率較去年同期增加所致；102 年度主要營收來源為「昇陽九樂」及「昇陽之冠」，因建案規模較大且房價逐年攀升影響下，致毛利率大幅成長；103 年前二季則受惠「昇陽麗石」陸續於該季交屋，由於其鄰近石牌捷運站及傳統市場，生活及交通機能良好，且為石牌地區知名之豪宅聚落，故銷售單價較高，使其毛利率達 54.86%，亦帶動整體毛利率較 102 年度進一步成長為 48.80%。

茲就該公司 100~102 年度及 103 年前二季主要推案之房地銷售情形說明如下：

#### A. 如陽 Living

單位：新台幣仟元；戶

年度 項目	100 年度	101 年度	102 年度
銷售戶數	11	1	1
銷售車位數	12	2	2
營業收入	328,196	31,447	29,729
營業毛利	86,811	8,422	7,578
毛利率	26.45%	26.78%	25.49%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市南港區向陽段，為該公司第一個自建自售之小型住宅建案，於 97 年 7 月開工，為地上七層之集合住宅，共興建 13 戶及 16 個車位，並於 99 年 11 月完工開始銷售，102 年 3 月銷售完畢。該案採全部完工法認列營業收入，100~102 年之營業收入分別為 328,196 仟元、31,447 仟元及 29,729 仟元，營業毛利分別為 86,811 仟元、8,422 仟元及 7,578 仟元，毛利率分別為 26.45%、26.78%及 25.49%，其 100~102 年度毛利率並無重大差異。

#### B. 奧之松

單位：新台幣仟元；戶

年度 項目	100 年度	101 年度
銷售戶數	7	2
銷售車位數	17	6
營業收入	247,910	88,189
營業毛利	26,021	15,124
毛利率	10.50%	17.15%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市南港區向陽段，為該公司於 99 年 5 月向華固建設購買成屋再行出售之建案，共購進 9 戶及 23 個車位，已於 101 年 8 月銷售完畢，該案採全部完工法認列營業收入，100 及 101 年度之營業收入分別為 247,910 仟元及 88,189 仟元，營業毛利分別為 26,021 仟元及 15,124 仟元，毛利率分別為 10.50%及 17.15%，其毛利率低於其他建案，係因購進成屋再行銷之取得房地成本較自地自建之成本為高所致，又 101 年度毛利率較 100 年度增加 63.33%，主係因該建案

受南港軟體園區啟用且捷運帶來之交通便利性，且南港區陸續有新建案推出，形成比價效應，故該公司為配合周邊房價波動調整售價所致。

#### C.寬域

單位：新台幣仟元；戶

項目	100 年度	101 年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	7	3	10	1
銷售車位數	17	7	25	2
營業收入	266,504	118,606	389,864	37,846
營業毛利	36,054	24,382	72,333	8,665
毛利率	13.53%	20.56%	18.55%	22.90%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市南港區玉成段，為該公司於 99 年 5 月向麗寶建設購買成屋再行出售之建案，共購進 21 戶及 51 個車位，已於 103 年 1 月銷售完畢，該案採全部完工法認列營業收入，100~102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 266,504 仟元、118,606 仟元、389,864 仟元及 37,846 仟元，營業毛利分別為 36,054 仟元、24,382 仟元、72,333 仟元及 8,665 仟元，毛利率分別為 13.53%、20.56%、18.55% 及 22.90%，其毛利率低於其他建案，係因購進成屋再行銷售之取得房地成本較自地自建之成本為高所致。101 年度毛利率較 100 年度增加 51.96%，其變動原因請詳「奧之松」之建案說明。又 102 年度之毛利率為 18.55%，較 101 年度毛利率微幅下降，係因該建案位於中央研究院附近，因位處南港區邊緣地帶，發展較為受限，且該建案之土地屬第三種工業區，故該公司微幅調整銷售價格以利剩餘建案銷售所致；103 年前二季毛利率較 102 年度增加 23.45%，主係 103 年前二季銷售之餘屋係屬較高之樓層，故每坪銷售單價較高所致。

#### D.京手作

單位：新台幣仟元；戶

項目	101 年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	2	9	-
銷售車位數	0	3	-
營業收入	20,237	85,441	-
營業毛利	4,406	17,957	-
毛利率	21.77%	21.02%	-

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市中山區正義段，為該公司承接他人未完工程之小型住宅建案，於 99 年 4 月開工，為地上 5 層地下 1 層之集合住宅，共興建 13 戶及 4 個車位，並於 100 年 11 月完工開始銷售，截至 103 年 6 月底止仍有 2 戶成屋及 1 個車位尚未出售，該案採全部完工法認列營業收入，101 及 102 年度之營業收入分別

為 20,237 仟元及 85,441 仟元，營業毛利分別為 4,406 仟元及 17,957 仟元，毛利率分別為 21.77%及 21.02%，其毛利較其他建案略低，係因該建案為小坪數之套房，較不易取得銀行優惠貸款條件，且該建案鄰近林森北路，受周邊環境較多特種行業等因素影響。

#### E.花博苑

單位：新台幣仟元；戶

年度 項目	101 年度	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	4	7	1
銷售車位數	3	7	1
營業收入	125,850	221,174	41,661
營業毛利	15,728	32,723	4,900
毛利率	12.50%	14.80%	11.76%

資料來源：昇陽建設提供

此案位於台北市大同區大龍段，為該公司承接他人未完工程之小型住宅建案，於 97 年 11 月開工，為地上 7 層地下 2 層之集合住宅，共興建 12 戶及 11 個車位，並於 101 年 9 月完工開始銷售，其中 4 戶為 100 年 9 月先行預售，該案已於 103 年 5 月銷售完畢，採全部完工法認列營業收入，101~102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 125,850 仟元、221,174 仟元及 41,661 仟元，營業毛利分別為 15,728 仟元、32,723 仟元及 4,900 仟元，毛利率分別為 12.50%、14.80%及 11.76%，102 年度之毛利率較 101 年度增加，主係該建案位於圓山捷運站附近交通便利，花博公園及美術館等公共建設已逐漸帶動大同區之房價逐漸攀升，且由於陸續有新建案推出，形成比價效應下，該公司為配合周邊房價波動調整售價致毛利率上升；103 年前二季毛利率較 102 年度下降，主係該建案 103 年前二季僅剩零星餘屋，故該公司微幅調整銷售價格以加快建案完銷所致。

#### F.昇陽九樂

單位：新台幣仟元；戶

年度 項目	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	204	4
銷售車位數	175	4
銷貨收入	2,524,359	58,004
銷貨毛利	956,205	19,003
毛利率	37.88%	32.76%

資料來源：昇陽建設提供

該案位於新北市八里區大八里坵段，為部分合建分屋、部分自地自建之大型建案，其於 97 年 3 月開始預售，並於 98 年 10 月開工，耗時三年工程於 101 年 11 月完工交屋。該建案屬地上 26 層地下 5 層之集合住宅，共計興建 279 戶及 233

個車位，其中地主分屋 55 戶及 36 個車位，該公司則取得 224 戶及 197 個車位，另該案於 101 年度已出售 16 戶成屋及 18 個車位，並已於 103 年 3 月完銷，102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 2,524,359 仟元及 58,004 仟元，營業毛利分別為 956,205 仟元及 19,003 仟元，毛利率分別達 37.88%及 32.76%，係因該公司以前棟正臨淡水河、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，故售價較高所致，103 年前二季之毛利率較 102 年度下降幅度達 13.52%，主要係因該建案 103 年前二季僅剩零星餘屋，故該公司微幅調整銷售價格以加快該建案完銷所致。

#### G.昇陽之冠

單位：新台幣仟元；戶

項目	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	56	5
銷售車位數	94	10
營業收入	1,907,856	212,582
營業毛利	908,588	97,547
毛利率	47.62%	45.89%

資料來源：昇陽建設提供

該案位於新北市中和區民富段自地自建之豪宅建案，採先建後售，98 年 4 月開工，101 年 10 月完工並於 102 年 1 月起陸續交屋，屬地上 23 層地下 4 層之集合住宅，共計興建 66 戶及 126 個車位，截至 103 年 6 月底止仍有 5 戶成屋及 22 個車位尚未出售，該案採全部完工法認列營業收入，102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 1,907,856 仟元及 212,582 仟元，營業毛利分別為 908,588 仟元及 97,547 仟元，毛利率分別高達 47.62%及 45.89%，係因該建案鄰近中和環球購物中心，且周邊亦有許多商家與市場，生活機能一應俱全，中山路有許多公車班次，購物中心亦有免費接駁車，至市中心和板橋都很便捷，至新板特區車程僅需 5 分鐘，可享有新板特區各項建設與機能等訴求，故銷售單價較高，毛利率隨之增加所致。

#### H.昇陽麗石

單位：新台幣仟元；戶

項目	102 年度	103 年前二季
銷售戶數	26	132
銷售車位數	22	118
營業收入	756,094	3,677,763
營業毛利	418,333	2,017,782
毛利率	55.33%	54.86%

資料來源：昇陽建設提供



該案位於台北市北投區振興段自地自建之大型建案，於99年6月開始預售，99年10月開工，耗時三年工程於102年12月完工交屋，並已於103年4月完銷。該建案屬地上19層地下6層之集合住宅，共計興建158戶及140個車位，並採全部完工法認列營業收入，102年度及103年前二季之營業收入分別為756,094仟元及3,677,763仟元，營業毛利分別為418,333仟元及2,017,782仟元，毛利率分別為55.33%及54.86%。其毛利率高於其他建案，係因該建案鄰近石牌捷運站且周邊亦有許多商家與市場，生活及交通機能良好，且為石牌地區知名之豪宅聚落，故銷售單價較高，毛利率隨之增加所致。

### (3)營造事業

該公司102年度及103年前二季營造事業之營業收入分別為689,425仟元及431,063仟元，占該公司總營業收入分別為10.44%及9.65%，主要係子公司新東陽營造承包「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」、「桓鉅翠亭」、「京岡南港經貿」、「玉山銀行信用卡作業大樓」及「萬全街集合住宅」等建案營造收入，營造事業之營業毛利分別為44,266仟元及35,517仟元，毛利率則分別為6.42%及8.24%，其毛利係依完工百分比法認列，103年前二季之毛利率較102年度上升28.35%，主要係新東陽營造承接玉山銀行於三重區二重埔段之建案「玉山銀行信用卡作業大樓」新建工程，該工程甫於102年10月開工，故其占營造事業之整體營收，由102年度僅1.18%攀升至103年前二季30.10%，且毛利率高達8.54%所致。

### (4)其他

100~102年度及103年前二季之其他收入分別為303仟元、665仟元、2,835仟元及5,878仟元，各年度之毛利分別為219仟元、581仟元、2,770仟元及(2,574)仟元，其中100及101年度之其他收入主係出租龍泉段及逸仙段房地之租賃收入，租賃成本則為分攤出租房屋之折舊費用所致。102年度及103年前二季之其他收入另新增子公司新東陽營造分租辦公室給其他公司之租賃收入，此外，103年前二季其他收入之營業毛利為(2,574)仟元，主要係該公司於100年8月標得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，該開發案「昇陽寓見」已於本期完工，預計採地上權租賃方式，故該權利金531,644仟元依地上權存續期間47年分攤，帳列租賃成本所致。

(三)最近期及最近三個會計年度營業收入或毛利率變動達 20%以上者，應做價量分析變動原因，並敘明是否合理

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	102 年 前二季	103 年 前二季
		ROC GAAP	ROC GAAP	IFRSs	IFRSs	IFRSs
營業收入		1,066,260	466,304	6,606,777	3,457,549	4,464,797
營業收入變動率(%)		-	(56.27)	1,316.84	-	29.13
營業毛利		189,054	104,728	2,460,235	1,196,767	2,178,976
毛利率(%)		17.73	22.46	37.24	34.61	48.80
毛利率變動率(%)		-	26.68	65.81	-	41.00

資料來源：100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告。

註1：該公司100年度未有投資設立子公司之情事，茲以個體財務報告分析。

註2：昇陽開發股份有限公司以102年3月21日為合併基準日，並以1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股，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。

由上表得知，該公司最近期及最近三個會計年度之營業收入或毛利率，均變動達20%以上，惟該公司100年度已轉型為營建事業，其營建收入已達整體收入之92.36%。因每年推出建案規模大小不一，其區段地點及產品訴求特性亦不相同，致建案之銷售價格隨之不同，且建案開始至完工交屋常耗時數年，有別於一般產業之營業週期計算係固定以一年為基礎，依此產業特性，實難以在同一基礎下進行各建案之營建收入及毛利率變動分析，故營建事業並不適用就營業收入或毛利率變動進行價量分析變動；而生技事業方面，該公司之營收來源主要為從事西藥及醫療器材等進口買賣業務，惟近年受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故該公司自99年度陸續將現有業務產品以外包或經銷方式營運，逐漸縮減生技事業規模，致生技事業100及101年度營收呈現逐年衰退，占公司整體總營收金額分別為7.61%及0.25%，由於其所占比例微小，加以該公司於101年度結束生技事業之營運，故不擬進行價量分析。

#### 四、併購他公司尚未屆滿一完整會計年度者，評估併購之目的、效益、交易合理性等因素

依據企業併購法第四條第二款之規定，所謂「併購」係指公司之合併、收購及分割，而同條第三款規定「合併」係指公司依該法或其他法律規定，參與之公司全部消滅，由新成立之公司概括承受消滅公司之全部全利義務；或參與之其中一公司存續，由存續公司概括承受消滅公司之全部全利義務，並以存續或新設公司之股份、或其他公司之股份、現金或其他財產作為對價之行為。

該公司(原名昇陽開發股份有限公司，現已更名為昇陽建設企業股份有限公司，以下簡稱昇陽開發)與昇陽建設企業股份有限公司(以下簡稱昇陽建設)係同時於101年9月20日及101年11月9日分別經雙方董事會及股東臨時會通過依據企業購併法及其他相關法令之規定進行合併，合併基準日訂於102年3月21日，依合併契約之約定，按每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股(換股比例約為1.7:1)之比率配發普通股予昇陽建設股東，合併後昇陽建設消滅，由昇陽開發概括承受其全部之權利義務，核符上述法規之定義，故該公司應有併購他公司尚未屆滿一完整會計年度之情事。謹評估其併購之目的、效益及交易合理性如下：

##### (一)併購目的

昇陽開發於82年3月17日成立，合併前實收資本額為新台幣1,231,543仟元，其股票於93年10月18日上櫃交易。公司成立時係以生技事業為主，近年來跨足營建事業，主要從事不動產買賣業務、住宅及大樓開發業務與租售業務，推案地點以大台北地區住宅大樓為主。昇陽建設自76年設立以來，以良好的品牌形象深耕大台北，客戶均為北市質優客戶，堅持「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念，從土地開發、規劃設計到售後服務的品質精確要求，皆秉持著精緻品味的建築理念及專注完美品質的精神，創造昇陽建設永續經營的人文建築美學，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，在業界及消費者間建立起良好的口碑。

近年來消費者對居住品質的要求日益提升，包括對建材品質、交通便捷及生活機能等需求，未來購屋或置產者將更為慎選建商及產品，因此具有良好企業品牌、財務體質健全及資金籌措能力較強之業者，將更能抓住成長契機。本次之合併案，係經過雙方公司內部審慎評估，預期藉由合併達到資源整合，及發揮品牌效益，未來在昇陽開發整合企業整體核心資源後，將可強化昇陽開發之競爭力，有助提升營運績效及營收獲利。昇陽開發期許在完成合併案後，將延續昇陽建設的優良品牌、並以更完整的建築團隊，確保建築的品質、品味及價值，並落實永續服務的理想，為社會及客戶創造更完美的生活空間，並為雙方之股東及員工創造更大的利益，其目的應屬合理。

##### (二)併購效益

###### 1.對財務的影響

以昇陽開發102年度經會計師查核之財務報告觀之，合併後昇陽開發營業收入達6,606,777仟元，較未合併前去年同期營業收入466,304仟元成長幅度達1,316.84%；營業毛利達2,460,235仟元，較去年同期營業毛利104,728仟元成長幅度

達 2,249.17%；稅前淨利 1,909,137 仟元，較去年同期稅前淨利 53,714 仟元成長幅度達 3,454.26%。為使集團資源有效運用，並追求最適資本及財務結構，合併後除了在營收獲利上逐步成長外，且因資源統籌分配管理及規模經濟效益發揮，亦可降低整體營運成本，此外雙方的結合對於日後資本市場舉債或籌資之議價能力亦可提升，財務調度將更趨靈活，同時透過資源有效的整合及技術經驗交流，亦提升整體市場競爭力及獲利能力。

## 2.對業務的影響

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。昇陽建設經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，且具有二十年以上之建築相關經驗，不僅熟稔相關之營建法令，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼，昇陽開發及昇陽建設在完成本次合併案後，將秉持過往建築本業與專注興建住宅個案，用心塑造精緻化高品質產品，且不斷創新技術，並以其穩健經營之理念，創造市場競爭的優勢，鞏固該公司在業界之領導地位及在消費者心中不可搖動的信譽。昇陽開發合併後能透過股權之控制與長期的合作關係，與其營造廠建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求，且在售後服務方面，能以完善的客服系統滿足客戶的各項需求，促使經濟效益逐步顯現，進而提升整體市場競爭力。諸多合併效益促使昇陽開發合併後在業務方面預期將有良好之表現，合併實有其正面意義。

## 3.對股東權益的影響

昇陽開發及昇陽建設合併後除可使營收規模擴大、藉規模經濟效益降低成本及資源整合降低費用外，合併前 101 年 12 月 31 日昇陽開發稅前淨利 53,714 仟元，每股盈餘為 0.48 元；昇陽建設 101 年 12 月 31 日稅前淨利 482,377 仟元，每股盈餘為 3.72 元，隨著昇陽建設相關建案陸續完工/交屋後，102 年度合併財務報告合併綜合損益表稅前淨利大幅提昇至 1,909,137 仟元，每股盈餘為 6.33 元，故本合併案在合併效益逐漸顯現下，已提升昇陽開發的獲利能力及股東權益，故對股東權益應有正面助益。

### (三)併購之交易合理性

#### 1.交易過程之合法性

本合併案之合併契約簽署日期為 101 年 9 月 20 日，且業經昇陽開發及昇陽建設於 101 年 9 月 20 日董事會決議通過，同時於當日對外公開揭露合併之重大訊息。昇陽開發及昇陽建設亦已於 101 年 11 月 9 日召開股東會，經代表已發行股份總數三分之二以上之股東出席，及出席股東表決權過半數以上同意合併，符合企業併購法第十八條規定。另依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，據以向金融監督管理委員會證券期貨局申報合併增資發行新股事宜，預計以 102 年 3 月 21 日為合併基準日，並業已於當日完成合併程序。綜上所述，其交易過程係屬合法。

#### 2.換股比例之合理性

昇陽開發及昇陽建設分別於 101 年 9 月 20 日召開董事會，通過雙方合併案換股比例為每 1.7 股昇陽開發普通股換發 1 股昇陽建設普通股，昇陽開發以發行新股方式吸收合併昇陽建設全部之股權，換股比例主要係取得昇陽開發、昇陽建設及相關指標公司可量化之數字後，分別以淨值、股價淨值比及本益比加以計算、分析，並參酌雙方之產業環境、經營績效、獲利能力及合併後對昇陽開發未來助益等其他關鍵因素，另經參酌獨立專家信佑聯合會計師事務所之合併換股比例意見書，該換股比例應屬合理。

#### 肆、財務狀況

一、列表並說明最近期及最近三個會計年度財務比率之分析，與同類別上市公司及未上市同業財務比率之比較分析，應包括財務結構、償債能力、經營能力及獲利能力。

##### (一)選擇採樣公司理由

該公司以前年度係以從事西藥及醫療器材等進口買賣為主要業務，自 96 年底成立營建事業部增加住宅、大樓開發租售及不動產買賣業務，採生技事業與營建事業共同發展之經營策略，惟該公司受健保局持續進行藥價調查且隨即調降藥價，並實施「醫院總額給付制」等措施，嚴重壓縮該公司獲利空間，故將現有業務產品以外包或經銷方式營運，將有限資源積極佈局營建事業，截至 100 年底止該公司之營建收入已占營業收入總額之 92.39%，故於 101 年度結束生技事業。營建事業方面，該公司主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣，面對台北市可供建築開發土地漸難取得，採取多元靈活之土地開發策略，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，並積極佈局台北市都市更新精選個案。目前國內公司從事與昇陽建設相同業務之建設公司眾多，擬就上市(櫃)建設公司中，與該公司營運規模及經營狀況相近之同業，選擇亞昕國際、基泰建設及達麗建設為採樣公司，作為同業公司比較分析依據。

##### (二)最近期及最近三個會計年度財務比率之分析與同業比較

評估項目	公司	年度				
		100 年度 (ROC GAAP)	101 年度 (ROC GAAP)	102 年度 (IFRSs)	103 年前二季 (IFRSs)	
財務結構	負債占資產比率(%)	昇陽建設	37.35	22.88	48.50	26.24
		亞昕國際	66.56	67.24	66.71	72.56
		基泰建設	42.74	46.65	50.53	57.18
		達麗建設	62.39	63.06	77.81	75.74
		同業平均	64.08	61.30	-	-
	長期資金占固定資產 (不動產、廠房及設備)比率(%)	昇陽建設	7,611.39	10,564.37	2,525.06	4,017.37
		亞昕國際	648.38	1,035.16	1,068.74	557.03
		基泰建設	3,483.87	4,984.36	994,674.46	1,087,947.03
		達麗建設	1,444.95	2,221.19	1,833.60	3,214.83
		同業平均	456.62	333.33	-	-
償債能力	流動比率(%)	昇陽建設	200.08	342.20	183.18	309.57
		亞昕國際	154.21	159.88	182.96	154.99
		基泰建設	219.19	232.97	185.46	161.86
		達麗建設	159.42	171.80	132.42	152.68
		同業平均	145.1	159.3	-	-

評估項目	公司	年度				
		100 年度 (ROC GAAP)	101 年度 (ROC GAAP)	102 年度 (IFRSs)	103 年前二季 (IFRSs)	
速動比率(%)	昇陽建設	26.39	87.76	66.37	66.49	
	亞昕國際	15.13	20.90	24.37	18.28	
	基泰建設	18.83	28.70	27.81	48.51	
	達麗建設	33.76	26.38	5.56	7.56	
	同業平均	20.4	13.9	-	-	
利息保障倍數(倍)	昇陽建設	14.39	9.43	43.78	52.09	
	亞昕國際	5.68	6.46	12.29	1.90	
	基泰建設	21.78	25.18	25.46	93.58	
	達麗建設	2,541.47	5,485.18	599.07	97.28	
	同業平均	1,682.2	1,718	-	-	
經營能力	應收款項(含票據)週轉率(次)	昇陽建設	53.77	22.55	34.37	33.46
		亞昕國際	56.01	37.21	61.54	74.71
		基泰建設	60.31	108.59	37.17	54.08
		達麗建設	61.35	38.31	12.95	127.13
		同業平均	44.8	35.6	-	-
	存貨週轉率(次)	昇陽建設	0.63	0.31	1.43	0.87
		亞昕國際	0.19	0.14	0.25	0.07
		基泰建設	0.20	0.14	0.15	0.12
		達麗建設	0.26	0.40	0.11	0.27
		同業平均	0.3	0.2	-	-
	固定資產(不動產、廠房及設備)週轉率(次)	昇陽建設	70.63	30.47	66.82	48.93
		亞昕國際	21.29	9.82	10.96	1.07
		基泰建設	3,520.40	3,573.90	4,000.39	6,682.22
		達麗建設	17.10	10.88	7.09	33.74
		同業平均	3.1	1.6	-	-
	總資產週轉率(次)	昇陽建設	0.55	0.24	1.21	0.96
		亞昕國際	0.24	0.19	0.32	0.07
		基泰建設	0.22	0.20	0.20	0.30
		達麗建設	0.31	0.41	0.12	0.44
		同業平均	0.3	0.2	-	-
股東權益報酬率(%)	昇陽建設	11.21	3.82	59.48	66.94	
	亞昕國際	20.13	16.73	26.33	0.63	
	基泰建設	11.17	25.73	14.68	37.14	
	達麗建設	16.57	35.70	1.93	68.10	

評估項目	公司	年度				
		100 年度 (ROC GAAP)	101 年度 (ROC GAAP)	102 年度 (IFRSs)	103 年前二季 (IFRSs)	
獲利能力	同業平均	16.4	14.9	-	-	
	營業利益占實收資本 額比率(%)	昇陽建設	15.78	4.35	53.50	106.34
		亞昕國際	34.79	30.27	42.88	7.43
		基泰建設	12.63	18.39	20.09	65.46
		達麗建設	18.36	59.95	7.08	103.08
		同業平均	-	-	-	-
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	昇陽建設	15.25	4.36	54.19	104.71
		亞昕國際	31.35	27.42	44.37	3.82
		基泰建設	17.13	20.77	23.56	63.40
		達麗建設	22.19	58.25	6.17	102.89
		同業平均	-	-	-	-
	純益率(%)	昇陽建設	11.69	11.43	27.49	39.88
		亞昕國際	21.07	25.76	24.98	2.75
		基泰建設	27.90	34.76	34.34	33.57
		達麗建設	17.86	27.37	3.99	35.94
		同業平均	19	22.2	-	-
	每股盈餘(元)	昇陽建設	1.50	0.48	6.33	5.04
		亞昕國際	3.28	3.13	4.23	0.03
		基泰建設	1.68	2.06	2.22	2.57
達麗建設		2.11	6.04	0.23	4.56	
同業		-	-	-	-	
現金 流量 (註 3)	現金流量比率(%)	昇陽建設	79.02	3.29	69.66	5.42
		亞昕國際	-	-	6.82	-
		基泰建設	-	6.20	10.8	3.54
		達麗建設	51.15	-	-	-
		同業平均	2.5	4.8	-	-
	現金流量允當比率(%)	昇陽建設	-	-	47.80	48.40
		亞昕國際	-	-	-	-
		基泰建設	40.08	52.16	88.06	9
		達麗建設	40.31	29.13	-	-
		同業平均	-	-	-	-
	現金流量再投資比率 (%)	昇陽建設	67.56	-	55.20	1.77
		亞昕國際	-	-	4.71	-
		基泰建設	-	-	1.62	-



評估項目	公司	年度			
		100 年度 (ROC GAAP)	101 年度 (ROC GAAP)	102 年度 (IFRSs)	103 年前二季 (IFRSs)
	達麗建設	71.19	-	-	-
	同業平均	7.0	9.1	-	-

資料來源：1.各期採用同業之財務比率係元富證券依其財務報告自行設算或股東會年報資訊。

- 2.同業資料摘錄自100及101年度財團法人金融聯合徵信中心編製之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」中之「不動產開發業」營收範圍在5~10 億區間之綜合平均數，截至評估報告出具日止，財團法人金融聯合徵信中心尚未出版102年度及103 年前二季同業資料。
- 3.因營業活動之淨現金流量為負數，故不擬計算其財務比率。

### (三)財務比率分析與同業比較分析說明如下

#### 1.財務結構

該公司 100~102 年底及 103 年截至 6 月底止，負債占資產比率分別為 37.35%、22.88%、48.50%及 26.24%，101 年底負債占資產比率較 100 年底減少，主要係該公司 101 年辦理現金增資 40,000 仟股，每股溢價發行 13.8 元，募集資金 552,000 仟元所致；102 年 3 月昇陽開發合併昇陽建設，因合併基準日昇陽建設之負債比率高於昇陽開發，致合併後短期借款較 101 年底大幅增加 445.44%，使得負債較 101 年底大幅增加 767.79%，雖該公司 102 年底辦理現金增資 50,000 仟股，每股溢價發行 25 元，募集資金 1,250,000 仟元，全數用以償還銀行借款，惟 102 年底負債占資產比率較 101 年底大幅提升；103 年 6 月底負債占資產比率較 102 年底下降，主要係 103 年前二季受惠於 102 年底完工之「昇陽麗石」陸續於該季交屋後，陸續償還銀行借款，致 103 年前二季短期借款較 102 年減少 370,350 仟元，另外加上昇陽麗石等預收房地款轉認收入，預收款項大幅減少 1,056,024 仟元所致。與採樣同業及同業平均相較，該公司 100~102 年底及 103 年 6 月底負債占資產比率皆低於採樣同業；100~101 年底負債占資產比率皆低於同業平均。整體而言，該公司財務結構與採樣同業尚無重大差異。

該公司 100 及 101 年底之長期資金占固定資產比率分別為 7,611.39%及 10,564.37%，102 年底及 103 年截至 6 月底止長期資金占不動產、廠房及設備比率為 2,525.06%及 4,017.37%，101 年底長期資金占固定資產比率較 100 年底增加，主要係辦理現金增資，募集資金 552,000 仟元，而固定資產尚無重大變動所致；102 年底長期資金占不動產、廠房及設備比率較 101 年底大幅下降，主要係 102 年合併案，不動產、廠房及設備從 101 年底 15,614 仟元成長到 102 年底 182,127 仟元所致。而 103 年 6 月底長期資金占不動產、廠房及設備比率較 102 年底上升，主要係 103 年前兩季稅後淨利達 1,780,754 仟元，故股東權益增加，而不動產、廠房及設備無重大差異所致。與採樣同業及同業平均相較，該公司 100 年底及 101 年底之長期資金占固定資產比率皆高於採樣同業及同業平均，而 102 年底及 103 年 6 月底長期資金占不動產、廠房及設備比率則介於採樣同業之間，該公司最近

三年度及 103 年 6 月底長期資金占不動產、廠房及設備(固定資產)比率皆高於 100%，尚無以短期資金支應不動產、廠房及設備(固定資產)購置之情事。

整體而言，長期資金占不動產、廠房及設備(固定資產)比率皆高於 100%，該公司財務結構尚稱穩健。

## 2.償債能力

該公司 100~102 年底及 103 年截至 6 月底止之流動比率分別為 200.08%、342.20%、183.18%及 309.57%，速動比率分別為 26.39%、87.76%、66.37%及 66.49%，101 年底流動比率及速動比率皆較 100 年底為高，主要係辦理現金增資，募集資金 552,000 仟元所致；102 年雖因合併案及辦理現金增資 50,000 仟股，每股溢價發行 25 元，募集資金 1,250,000 仟元，現金及約當現金及存貨等流動資產較 101 年度增加 5,976,288 仟元，增加幅度達 364.24%，惟因 102 年度短期借款等流動負債較 101 年底增加 3,668,766 仟元，增加幅度達 749.66%，流動負債增加幅度大於流動資產，致 102 年底流動比率及速動比率皆較 101 年底為低；103 年 6 月底流動比率較 102 年底大幅增加，主要係該公司 103 年前二季則受惠 102 年底完工之「昇陽麗石」於該季交屋及 102 年年底所募集資金 1,250,000 仟元於 103 年第一季全數用以償還銀借款，致 103 年前二季短期借款較 102 年減少 370,350 仟元，另外加上昇陽麗石等預收房地款轉認收入，預收款項大幅減少 1,056,024 仟元所致，流動負債大幅減少所致。與採樣同業相較，除該公司 100 年底流動比率及速動比率及 102 年底流動比率介於採樣同業之間，101 年底流動比率及速動比率、102 年底速動比率及 103 年 6 月底流動比率及速動比率皆高於採樣同業，另外該公司 100~101 年流動比率及速動比率皆高於同業平均，且該公司之流動比率均高於 100%，顯示其流動資產足以清償流動負債，尚無流動性不足之疑慮，整體而言，該公司之短期償債能力尚稱健全。

利息保障倍數方面，該公司 100~102 年度及 103 年前二季之利息保障倍數分別為 14.39 倍、9.43 倍、43.78 倍及 52.09 倍，101 年度利息保障倍數較 100 年度小幅下滑，主要係因 101 年度所得稅及利息費用前純益較 100 年度減少 76,171 仟元，減少幅度為 55.90%，大於利息支出減少幅度 32.66%；而 102 年度利息保障倍數相較 101 年度增加，主要係因 102 年合併案，併入其原開發建案「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」分別貢獻營收 2,524,359 仟元、1,907,856 仟元及 756,094 仟元，又認列子公司新東陽營造「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」及「桓鉅翠亭」等工程承攬收入 689,425 仟元，致 102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，稅前純益成長 1,773,822 仟元，成長幅度 3,302.35%，增加幅度大於利息支出增加幅度 595%所致。103 年前 2 季利息保障倍數提高主因 102 年底現金增資 1,250,000 仟元償還銀行借款降低利息費用所致。與採樣公司及同業平均相較，該公司除 100~101 年度低於同業平均外，100~102 年度及 103 年前二季利息保障倍數則均介於採用同業之間。

整體而言，該公司償債能力尚無重大異常之情事。

### 3.經營能力

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之應收款項週轉率分別為 53.77 次、22.55 次、34.37 次及 33.46 次，應收款項收款天數分別為 7 天、16 天、11 天、11 天，101 年度應收款項週轉率較 100 年度下降，主要係因該公司 100 年度推出「如陽 Living」及「奧之松」兩建案銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且 101 年之新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，故使 101 年度營業收入較 100 年度大幅減少 177.72%所致；102 年應收款項週轉率較 101 年度上升，係因該公司 102 年度辦理吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，其原開發建案「昇陽九樂」、「昇陽之冠」及「昇陽麗石」分別貢獻營收 2,524,359 仟元、1,907,856 仟元及 756,094 仟元，又認列子公司新東陽營造「正鎧蘆洲」、「日堯天匯」及「桓鉅翠亨」等工程承攬收入 689,425 仟元，致 102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%；103 年前二季應收款項週轉率則與 102 年度相當。與採樣同業及同業平均相較，該公司 100 及 101 年度應收款項週轉低於採樣同業，102 年度則介於採樣同業之間，103 年前二季則低於採樣同業；該公司 100 及 101 年度應收款項週轉率則與同業平均互有高低。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之存貨週轉率分別為 0.63 次、0.31 次、1.43 次及 0.87 次，平均售貨天數分別為 579 天、1,177 天、255 天及 420 天。101 年度存貨週轉率較 100 年度減少，主要係因「如陽 Living」及「奧之松」兩建案 100 年度銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，致合併營收較 100 年度下降幅度 56.27%，營業成本亦較 100 年度減少 58.78%，而平均存貨相較 100 年度尚無重大變動所致；102 年因合併案，合併原昇陽建設企業股份有限公司，擴大營運規模，102 年度合併營業收入較 101 年度大幅成長，營業成本較 101 年度成長 3,784,966 仟元，成長幅度達 1,046.80%，而平均存貨只較 101 年度成長 144.81%，致 102 年度存貨週轉率較 101 年度增加；另 103 年前二季存貨週轉率較 102 年度減少，主要係因 103 年第二季投入大陸成都在建房地-雙楠港匯廣場案累積達 2,613,843 仟元，致平均存貨較 102 年度成長。與採樣同業及同業平均相較，該公司 100、102 年度及 103 年前二季存貨週轉率皆高於採樣同業，101 年度則皆介於採樣同業之間；該公司 100 及 101 年度存貨週轉率皆高於同業平均。

該公司 100 及 101 年度之固定資產週轉率分別為 70.63 次及 30.47 次，102 年及 103 年前二季不動產、廠房及設備週轉率為 66.82 次及 48.93 次，101 年度固定資產週轉率較 100 年度下降，主要係因「如陽 Living」及「奧之松」兩建案 100 年度銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，致營收較 100 年度下降幅度 56.27%，且平均固定資產無重大變動所致；102 年度不動產、廠房及設備週轉率較 101 年度固定資產週轉率為高，主要係 102 年合併案，吸收

合併昇陽建設企業股份有限公司，擴大營運規模，102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%，而平均不動產、廠房及設備僅較 101 年度平均固定資產成長 83,566 仟元，成長幅度僅達 546%所致；而 103 年前二季不動產、廠房及設備週轉率較 102 年度為低，主要係因 103 年前二季平均不動產、廠房及設備較 102 年度為高所致。與採樣同業及同業平均相較，該公司 100 及 101 年度固定資產週轉率皆介於採樣同業及高於同業平均，102 年度及 103 年前二季不動產、廠房及設備週轉率皆介於採樣同業。

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之總資產週轉率分別為 0.55 次、0.24 次、1.21 次及 0.96 次，101 年度總資產週轉率較 100 年度下降，主要係因「如陽 Living」及「奧之松」兩建案 100 年度銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，致營收較 100 年度下降幅度 56.27%，且平均總資產無重大變動所致；而 102 年度總資產週轉率較 101 年度為高，主要係 102 年合併案，吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，擴大營運規模，102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%，而平均總資產成長幅度低於 102 營收成長所致；而 103 年前二季總資產週轉率較 102 年度為低，主要係因 103 年前二季平均總資產高於 102 年度平均總資產所致。與採樣同業及同業平均相較，該公司 100、102 年度及 103 年前二季總資產週轉率皆高於採樣同業，而 101 年度總資產週轉率則介於採樣同業之間，而 100 及 101 年度總資產週轉率則皆高於同業平均。

整體而言，該公司之整體經營能力尚無重大異常之情事。

#### 4.獲利能力

該公司 100~102 年度及 103 年前二季之股東權益報酬率分別為 11.21%、3.82%、59.48%及 66.94%；營業利益占實收資本額比率分別為 15.78%、4.35%、53.50%及 106.34%；稅前純益占實收資本額比率分別為 15.25%、4.36%、54.19%及 104.71%；純益率分別為 11.69%、11.43%、27.49%及 39.88%，每股盈餘分別為 1.50 元、0.48 元、6.33 元及 5.04 元，該公司各項比率變化主要係受獲利影響。該公司 100 年度推出之「如陽 Living」及「奧之松」兩建案銷售情況良好，僅餘零星戶數於 101 年度銷售並認列收入，且 101 年之新建案「京手作」及「花博苑」為小型住宅個案，於下半年度推案且成交戶數較少，故使 101 年度營業收入較 100 年度大幅減少 177.72%所致，獲利亦低於 100 年度，致相關獲利能力指標較 100 年度減少；102 年度相關獲利能力指標較 101 年度增加，主要係 102 年合併案，吸收合併昇陽建設企業股份有限公司，擴大營運規模，102 年度合併營業收入較 101 年度成長 6,140,473 仟元，成長幅度達 1,316.84%，獲利則較 101 年度大幅成長所致；103 年前二季獲利能力較 102 年度增加，主要係因截至 103 年 6 月底止受惠於 102 年底完工之「昇陽麗石」陸續於 103 年前二季交屋，挹注營收所致。與採樣同業相較，因各公司是否有獲利，主係視各公司之推案規劃、工程進度及

完工銷售程度，故該公司 100 及 101 年度之獲利能力指標低於或介於採樣同業及同業平均之間，而 102 年度及 103 年前二季之獲利能力指標除 102 年度純益率及 103 年前二季之股東權益報酬率介於採樣同業之間外，其餘指標均優於同業。

#### 5. 現金流量

該公司 100~102 年度及 103 年前二季現金流量比率分別為 79.02%、3.29%、69.66%及 5.42%，100 及 101 年度淨現金流量允當比率皆為負數，102 年度及 103 年前二季為 47.80%及 48.40%；101 年度現金再投資比率為負數，100、102 年度及 103 年前二季分別為 67.56%、55.20%及 1.77%。該公司 100~102 年度及 103 年前二季皆為淨現金流入，該公司現金流量變動主要受到購置土地、依工程進度投入營建成本及完工銷售程度變動，100 及 101 年度現金流量允當比率為負數，主要係因 97-99 年度營業活動淨現金流量為負數所致，另 101 年度現金再投資比率為負數，係因發放之現金股利大於營業活動之淨現金流入所致。與採樣同業及同業平均相較，現金流量指標因各公司投入成本及完工銷售程度不同而互有高低。

整體而言，該公司各項現金流量比率之變化情形尚屬合理，經評估該公司營運資金狀況，該公司營運資金尚足以支應公司需求，無營運困難之虞。

二、發行公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之最近期及最近三個會計年度背書保證、重大承諾及資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，並評估其對發行公司財務狀況之影響。

(一)背書保證情形

該公司已訂定「背書保證作業程序」，並經董事會及股東會同意通過，以供為他人背書保證之依據。經查閱該公司董事會會議記錄、100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告，100及101年度並未有背書保證之情形，惟於102年3月21日因辦理吸收合併原昇陽建設企業股份有限公司，而概括承受子公司新東陽營造股份有限公司之背書保證餘額988,000仟元，致超過該公司「背書保證作業程序」第6條所定限額164,952仟元。該公司並已依據公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第19條規定，於102.3.21董事會通過對於超限可能造成公司之損失由半數以上之董事連保，且修訂背書保證作業程序提請股東會追認。該公司為子公司新東陽營造(股)公司背書保證，主係因新東陽營造(股)公司承攬營建工程，因應承攬契約要求昇陽建設企業(股)公司需提供之履約連帶保證所致，尚無重大異常之情事，背書保證情形如下：

單位:新台幣仟元

背書保證者公司名稱	背書保證對象		年度	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	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額占最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高限額
	公司名稱	關係							
昇陽建設企業(股)公司	新東陽營造(股)公司	母子公司	102年度	4,565,415	988,000	988,000	0	40.74	4,565,415
昇陽建設企業(股)公司	新東陽營造(股)公司	母子公司	103年前二季	6,187,176	988,000	988,000	0	15.97	6,187,176

資料來源:該公司各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告及該公司提供。

註:該公司背書保證總額以不超過該公司淨值為限，其中對單一企業之背書保證限額亦不得超過該公司淨值，該公司及子公司整體得背書保證總額及對單一企業均以不超過該公司淨值150%為限。

(二)重大承諾

經查閱100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告，該公司之重大承諾事項如下：

年度	重大承諾事項
100及101年度	(1)該公司及其子公司100及101年底因合建合約所支付予地主之合建保證金分別為5,650仟元及445仟元，帳列其他金融資產—流動項下 (2)該公司於99年1月間與個人簽訂出售南海段土地(帳列待售土地

年度	重大承諾事項
	<p>項下)合約並約定於同年8月30日以前若該公司未能達成雙方約定條款，該公司無息退還已計收款項予買方。該公司截至民國99年底簽訂之合約總價款為142,519仟元，於100年已依約全數收訖，並完成相關過戶登記程序</p> <p>(3) 該公司與廣運建設(股)公司簽訂共同投資興建開發合約，雙方約定以各自出資百分之五十之出資比率共同投資開發台北市大安區龍泉段土地，惟考量提前獲利並保留部份持分參與後續開發之權利，於99年8月與廣運建設(股)公司協議，各自處分原持份之百分之六十予統盛開發建設(股)公司等三人，並與統創建設開發(股)公司等約定集資共同參與開發案，由統創建設開發(股)公司擔任本開發案之實施者，該公司持有參與之投資興建開發比率計20%。另該公司因配合之土地開發與銷售作業所需，部分持有之龍泉段土地業已共同辦理信託。該公司截至100年底因上述合作案簽訂之合約總價為80,159仟元，已依約收取價款分別為48,095仟元，於101年已全數收訖。</p> <p>(4) 該公司及其子公司100及101年底因地上權開發及承租辦公室、停車位等而簽定數項營業租賃合約，此等租約於各年度未來租金給付總額分別為8,080仟元及10,557仟元。</p> <p>(5) 該公司及其子公司100及101年底收取承包商因履約保固、經銷權讓予、容積移轉、出售房地及發包工程等所開立之保證票據分別為27,619仟元及126,296仟元。</p> <p>(6) 該公司及其子公司100及101年底止為短期借款、融資額度而開立之保證票據分別為1,098,715仟元(新台幣993,000仟元及美元3,500仟元)及1,129,000仟元。</p> <p>(7) 該公司及其子公司100及101年底興建中工程所簽訂之合約總價為128,870仟元及319,810仟元，已依約計價金額為45,104仟元及100,526仟元。</p> <p>(8) 該公司及其子公司100及101年底為推出個案與客戶簽訂之預售、成屋及出售容積移轉之銷售合約價款(含稅)為128,780仟元及59,900仟元，收取價款(未稅)為28,792仟元及18,193仟元。</p>
102 年度 及 103 年 前二季	<p>(1) 該公司及其子公司102年度及103年前二季所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約總價為3,898,117仟元及410,556仟元，已依約計價金額為1,388,888仟元及291,519仟元。</p> <p>(2) 該公司及其子公司102年度及103年前二季工程承攬合約總價為3,836,222仟元及3,836,793仟元，已依約收取金額為689,859仟元及1,175,070仟元。</p>

年度	重大承諾事項
	(3) 該公司及其子公司102年度及103年前二季未使用信用狀額度為20,000仟元及70,000仟元。
	(4) 該公司及其子公司102年度及103年前二季依工程合建等而提供之存出保證金為421,499仟元及432,394仟元。

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

### (三)資金貸與他人

該公司訂有「資金貸與他人作業程序」，並經董事會及股東會同意通過，以作為資金貸與他人之依據。經查閱該公司董事會會議記錄及100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告，該公司及其子公司100~101年度並無資金貸與他人之情形。該公司101年10月投資設立100%持股之子公司昇陽置地公司及昇陽國際置地公司，投資金額均為17,000仟元，成立目的為參與國有財產局國有非公用土地設定地上權投標案，其中昇陽置地公司於102年5月以61,200仟元標得屏東縣屏東市香揚段1小段25地號國有土地地上權，昇陽國際置地公司亦於當月以138,000仟元標得台南市中西區興建設538地號國有土地地上權，又子公司昇陽置地公司及昇陽國際置地公司原自有資金尚不足以支應地上權標案，故該公司於102年6月25日經董事會通過以自有資金對昇陽置地公司及昇陽國際置地公司分別再行增資33,000仟元及63,000仟元，增資後之資本額分別為50,000仟元及80,000仟元，將用以執行上述地上權開發案。子公司昇陽置地公司及昇陽國際置地公司原規劃以現金增資款及銀行借款支應地上權權利金，經與銀行協商後，初步談定之借款條件較為不佳，又國有財產署要求權利金應於102年7月全數支付完畢，故該公司評估子公司昇陽置地公司及昇陽國際置地公司確有短期融通資金之需求，故於同次董事會通過分別提供昇陽置地公司及昇陽國際置地公司100,000仟元及150,000仟元之貸款額度，借款期間為一年，故昇陽置地公司於102年7月15日動支13,000仟元，及昇陽國際置地公司於102年7月15日及102年11月25日分別動支62,000仟元及18,000仟元，合計動支80,000仟元，貸與利息皆依102年1月1日台灣銀行放款基準利率2.896%計算，昇陽置地公司及昇陽國際置地公司並分別於103年4月增資20,000仟元及100,000仟元，增資後之資本額分別為70,000仟元及180,000仟元，亦均已於103年4月22日全數償還昇陽建設相關借款金額及利息，截至評估報告出具日止，該公司已無資金貸與他人之情形，經評估尚無重大異常情事。

### (四)衍生性商品交易

該公司已於「取得或處分資產處理程序」中針對衍生性商品交易制訂相關作業準則，並經董事會及股東會同意通過以供遵循。經查閱該公司董事會會議記錄及100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告，該公司及其子公司並無衍生性金融商品交易之情形。



#### (五)重大資產交易

該公司已訂定「取得或處分資產處理程序」，作為重大資產交易之依據，並經董事會及股東會同意通過。經查閱該公司董事會會議記錄及100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之(合併)財務報告，該公司及其子公司重大財產交易如下：

- 1.昇陽開發股份有限公司(以下稱昇陽開發)與昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)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102年3月21日；該公司合併基準日發行普通股220,660仟股，嗣後註銷因合併而取得之原昇陽建設企業股份有限公司持有該公司股票41,500仟股，淨增加股數179,160仟股；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」。其取得原昇陽建設有價證券金額並無達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上之情事，而有因此合併取得昇陽建設原有投資之不動產金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者如下所示：

單位：新台幣仟元

個案名稱	合併日帳面價值
待售房地-昇陽之冠	1,167,474
待售房地-昇陽九樂	567,107
在建房地-逸仙B案	306,092
在建房地-昇陽麗石	1,422,095

資料來源:昇陽建設提供

2.該公司及其子公司100年度取得或處分不動產金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上之情事如下，另101年度並無取得或處分不動產金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上之情事。

單位:新台幣仟元

標的物名稱	取得日期				取得總價 款	實際付款情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其原取得資料				取得目的	價格決定之參考依據(註)
	訂約日	過戶日	公告日	董事會決議日					日期	對象	與公司之關係	價格		
大龍段三小段房地	100.5.30	100.6.15	100.5.27	100.5.27	198,289 (含稅)	已全數支付	曾君及彭君	無	-	-	-	-	營建用地	參考群益不動產估價師聯合事務所簡武池估價師出具報告估價金額為200,139仟元
昇陽寓見(國有土地地上權)	100.10.11	-	100.8.30	100.8.30	446,880	已全數支付	財政部國有財產局	無	-	-	-	-	營建用地	公開招標

單位：新台幣仟元

標的物名稱	處分日期				原取得日期	出售總價	實際收款情形	帳面價值	處分損益	交易相對人	與公司之關係	處分目的	價格決定之參考依據(註)
	訂約日	過戶日	公告日	董事會決議日									
南海段	99.01.29	100.02.01	註	註	97.12.12、 99.08.26	142,159	全數收足	113,605	28,554	彭君	無	獲取利益	議價

註:單一對象交易金額累積未達新台幣三億元以上或實收資本額百分之二十，故無需董事會決議及公告

3.該公司及其子公司102年度取得或處分不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上之情事如下：

單位:新台幣仟元

標的物名稱	取得日期				取得總價款	實際付款情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其原取得資料				取得目的	價格決定之參考依據(註)
	訂約日	過戶日	公告日	董事會決議日					日期	對象	與公司之關係	價格		
關渡案 部份地號	102. 11.26	102.12. 26	102.11. 25	102.11. 25	620,262	已全數 支付	吳君、劉君 等4人	無	-	-	-	-	營建用地	參考中華徵信不動產估價師聯合事務所黃景昇估價師出具報告估價正常金額為533,376仟元，特定價格為627,889仟元

4.該公司及其子公司103年前二季取得或處分不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上之情事如下：

標的物名稱	取得日期				取得總價款	實際付款情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其原取得資料				取得目的	價格決定之參考依據(註)
	訂約日	過戶日	公告日	董事會決議日					日期	對象	與公司之關係	價格		
中山堂案-城中段 一小段	103.3.19	103.5.1	103.3.19 103.3.25	103.3.18	1,410,000	已全數支 付	莊君 林君	無	-	-	-	-	營建 用地	參考信義不動產估價師聯合事務所遲維新估價師出具報告估價金額為1,370,628仟元；中華徵信不動產估價師聯合事務所黃景昇估價師出具報告估價金額為1,365,848仟元

5.該公司及其子公司100及101年度取得或處分有價證券交易金額並無達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上之情事；該公司及其子公司102年度及103年前二季取得或處分有價證券交易金額並無達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上之情事。

6.該公司100~102年度及103年前二季轉投資達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上之情事說明如下:

該公司102年度及103年前二季該公司透過MASQUE間接投資成都漢飛房地產開發有限公司，及透過Great Harbor間接投資成都盛陽房地產開發有限公司，相關轉投資目的、決策過程、取得價格、營運及獲利情形尚無重大異常之情事，詳四、發行公司及其各子公司(包含母子公司間交易事項)之轉投資事業。

綜上所述，經查閱該公司及其子公司之最近期及最近三個會計年度背書保證、重大承諾、資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，對該公司財務狀況應無重大影響。

三、列明申請年度截至最近期止擴廠計畫及資金來源、工作進度、預計效益，並評估其可行性。

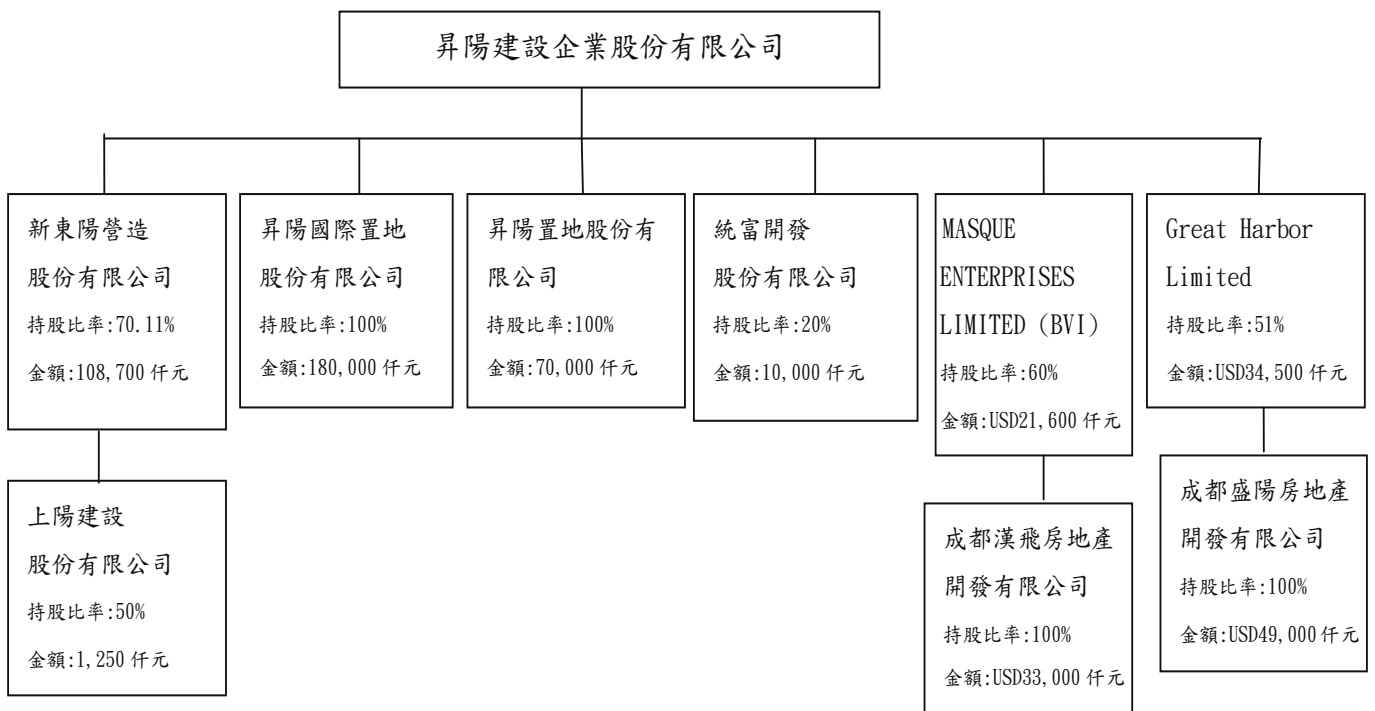
該公司非屬製造業，並未設置廠房，故不適用。

四、發行公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之轉投資事業

(一)列明申請年度截至最近期財務報告止概況並評估重要轉投資事業(持股比例達百分之二十以上或帳面金額或原始投資金額達新台幣五千萬元以上)最近期及最近一個會計年度之營運及獲利情形、最近期及最近三個會計年度認列採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額、股利分配情形(海外轉投資事業一併列明獲利匯回金額),若有利用發行公司資源及技術之情形,其給付對價或技術報酬金之合理性,若截至最近一期,轉投資事業發生營運或財務週轉困難情事,並應評估對發行公司之影響。

1.轉投資事業概況

(1)重要轉投資事業圖



單位:新台幣仟元;原幣仟元;仟股

投資公司	被投資公司	主要營業項目	設立地區	投資年度	面額(元)	評價方法	原始投資			103年6月30日投資股份			
							金額	股數	持股比例(%)	金額	股數	持股比例(%)	股權淨值
昇陽建設	新東陽營造(股)公司	綜合營造業	台灣	102	10	權益法	(註1)	(註1)	(註1)	108,700	11,358	70.11	166,602
昇陽建設	昇陽國際置地(股)公司 (註2)	住宅及大樓開發租售業等	台灣	101	10	權益法	180,000	18,000	100	180,000	18,000	100	171,078
昇陽建設	昇陽置地(股)公司(註2)	住宅及大樓開發租售業等	台灣	101	10	權益法	70,000	7,000	100	70,000	7,000	100	67,470
昇陽建設	統富開發建設(股)公司	住宅及大樓開發租售業等	台灣	101	10	權益法	10,000	1,000	20	10,000	1,000	20	9,945
昇陽建設	MASQUE ENTERPRISES LIMITED	轉投資大陸地區	英屬維京群島	102	USD10,000	權益法	USD21,600	2,160股	60	USD21,600	2,160股	60	601,433
昇陽建設	Great Harbor Limited	轉投資大陸地區	薩摩亞	103	RMB10,000	權益法	USD34,500	16,320股	51	USD34,500	16,320股	51	1,029,888
新東陽營造(股)公司	上陽建設股份有限公司 (註2)	住宅及大樓開發租售業等	台灣	102	10	權益法	(註1)	(註1)	(註1)	1,250	125	50	1,665
MASQUE ENTERPRISES LIMITED	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	中國大陸	102	(註3)	權益法	USD33,000	(註3)	100	USD33,000	(註3)	100	USD30,890
Great Harbor Limited	成都盛陽房地產開發有限公司	住宅及不動產開發租售業等	中國大陸	103	(註4)	權益法	USD49,000	(註4)	100	USD49,000	(註4)	100	RMB273,481

資料來源:該公司提供;經會計師查核簽證或核閱之財務報表  
 註1:係該公司於合併基準日102年3月21日合併原昇陽建設企業(股)有限公司所概括承受之子公司。  
 註2:上陽建設自102年4月起停業。  
 註3:成都漢飛房地產開發有限公司為MASQUE ENTERPRISES LIMITED 100%獨資持有之有限公司。  
 註4:成都盛陽房地產開發有限公司為Great Harbor Limited 100%獨資持有之有限公司。

而依據該公司章程規定，該公司轉投資總額得不受公司法第十三條規定「不得超過本公司實收股本百分之四十」之限制，故該公司尚無違反公司法第十三條規定之情事。

## 2.重要轉投資事業投資過程

該公司103年截至第二季止持股比率達20%以上或帳面金額或原始投資金額達新台幣伍仟萬元以上之重要轉投資事業計有新東陽營造(股)有限公司、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、Great Harbor Limited、上陽建設(股)有限公司、成都漢飛房地產開發有限公司及成都盛陽房地產開發有限公司，茲就各轉投資事業之投資目的及過程說明如下：

### (1)新東陽營造(股)有限公司(以下簡稱新東陽營造)

新東陽營造成立於民國86年，為原昇陽建設轉投資持股8,423,850股，持股比率70.11%之子公司，主要營業項目為土木工程承攬，後該公司於102年3月21日合併基準日合併原昇陽建設企業(股)有限公司，而概括承受新東陽營造，合併後該公司持有新東陽營造股數為8,423,850股，持股比率70.11%，102年7月新東陽營造辦理盈餘轉增資，每仟股配發股票股利348.31股，每股現金股利2.5元，除權後資本額為162,000仟元，該公司持有新東陽營造11,358仟股，持股比例70.11%，其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

### (2)昇陽國際置地(股)公司(以下簡稱昇陽國際置地)

昇陽國際置地主係該公司於101年10月100%投資設立之子公司，資本額為17,000仟元，並分別於102年7月增資63,000仟元及103年4月增資100,000仟元，總資本額達180,000仟元，持股總數達18,000仟股，昇陽國際置地主要營業內容為參與投標政府釋出地上權之開發，未來將開發為飯店等，昇陽國際置地已於102年6月以138,000仟元標得台南市中西區建興段538地號國有土地地上權之開發案，該開發案目前擬規劃興建具特色之精品旅館，其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

### (3)昇陽置地(股)公司(以下簡稱昇陽置地)

昇陽置地主係該公司於101年度10月100%投資設立之子公司，資本額為17,000仟元，並分別於102年7月增資33,000仟元及103年4月增資20,000仟元，總資本額達70,000仟元，持股總數達7,000仟股，昇陽置地主要營業內容為參與投標政府釋出地上權之開發，昇陽置地已於102年6月以61,200仟元標得屏東縣屏東市香揚段1小段25地號國有土地地上權之開發案，該開發案目前擬規劃興建出租套房及旅館，其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

### (4)統富開發建設(股)公司(以下簡稱統富開發)

該公司與廣運建設(股)公司簽訂共同投資興建開發合約，雙方約定各自出資50%共同投資開發台北市大安區龍泉段土地，惟該公司考量提前獲利並保留部份持份以保有參與後續開發之權利，遂於99年8月與廣運建設(股)公司協議，各自處分持

份，該公司將原持份60%售予統盛開發建設(股)公司、張君及黃君等三人，於101年9月3日與上述地主簽署投資入股協議書，共同投資入股統富開發進行土地開發及其他相關作業，由統創建設開發(股)公司擔任本開發案之實施者，因該公司持有泰順街土地(台北市大安區龍泉段二小段14、15、18、19地號等四筆土地，範圍權利20%)，依照土地範圍權利比率，該公司於101年10月投資入股統富開發10,000仟元，取得20%股權，每股面額新台幣10元，爾後101年9月為達擴大基地開發整合範圍，改由統富開發建設股份有限公司進行土地開發及其他相關作業，其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

#### (5)上陽建設(股)有限公司

上陽建設(股)有限公司(以下簡稱上陽建設)設立於民國93年，後因該公司於102年3月21日合併基準日合併原昇陽建設企業(股)有限公司，而概括承受新東陽營造子公司-上陽建設，上陽建設為民國93年1月新東陽營造與富摩莎建設(股)公司因共同合作開發台北市中山區長安段土地，進而合資成立之公司，雙方各持有50%股權，而共同合作之原因主係合資方需借重該公司營建專業以利其土地開發，故由合資方提供土地來源，該公司則提供營建相關專業，進而完成開發案之進行創造獲利，惟在推案完成後，上陽建設目前辦理停業中，雙方合資公司未來擬對上陽建設規劃進行清算程序，其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

#### (6)MASQUE ENTERPRISES LIMITED (以下簡稱MASQUE)、成都漢飛房地產開發有限公司(以下簡稱成都漢飛)

##### a.轉投資目的

該公司考量主力經營之大台北地區完整區塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加之情況下，該公司決議在本業內佈局大陸房地產市場，並配合大陸新型城鎮化發展策略，中西部二、三縣城市成為政策推動重心，選定四川為赴大陸投資之地區，以掌握此波中國中西部房地產快速發展時機，該公司於102年透過轉投資第三地區公司MASQUE ENTERPRISES LIMITED，投資USD21,600仟元，再間接轉投資中華人民共和國四川省成都漢飛房地產開發有限公司，以參與四川省成都市郫縣紅光鎮金土村7社地塊之國有建設用地不動產開發案，此開發案占地面積約9,107坪，規劃商鋪3層，住宅22層，地下2層，郫縣地理位置係位於成都市西北近郊，縣內包括成灌快鐵及地鐵2號線皆已通車，使其有效縮短與成都市區的距離至車程半小時，亦帶動郫縣週邊地區房地產市場熱絡，未來房地產市場看好。

##### b.決策過程

###### (a) MASQUE

該項投資決策係由該公司102年5月8日及102年6月25日董事會決議通過，且資金匯出業經經濟部投資審議委員會(以下簡稱投審會)核准情形彙總如下，轉投資決策過程尚無重大異常情事。



該公司董事會通過日期	投資金額	款項匯出日期	投審會核備及備查情形
102.05.08、 102.06.25	USD21,600	102.10.7	經審二字第10200227530、 經審二字第10300073830

(b)成都漢飛

成都漢飛係由MASQUE於102年10月100%獨資持有之有限公司，MASQUE於102年10月28日第一次董事會中通過成都漢飛章程，章程第十三條中敘明成都漢飛註冊資本額為美金27,000仟元，且於該次董事會通過現金增資美金6,000仟元，轉投資決策過程尚無重大異常情事。

c.取得過程合理性

(a) MASQUE

根據合資經營協議書，該公司與另一合資對象ADORIX INVESTMENT LIMITED(B.V.I)(以下簡稱ADORIX)共同入股MASQUE，實收資本額為USD36,000仟元，共分成3,600股，每股面值USD10,000元，該公司出資USD21,600仟元，取得股數2,160股，ADORIX出資USD14,400仟元，股數1,440股，雙方持股比率各為60:40，係為投資設立，其取得價格尚屬合理，綜上所述，該公司其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

(b)成都漢飛

MASQUE於102年10月28日第一次董事會中通過成都漢飛章程，章程第十三條中敘明成都漢飛註冊資本額為美金27,000仟元，MASQUE並於102年10月匯出該筆投資款，並於103年5月匯出增資款美金6,000仟元，致成都漢飛資本額達美金33,000仟元，取得過程尚無重大異常之情事。

綜上所述，該公司之重要轉投資案係依照內部控制制度及「取得或處分資產處理程序」等相關規定辦理，並經權責主管、董事會核准；且經本承銷商抽核上述轉投資之相關匯款憑證，其整體投資決策及股權取得過程尚屬合理，並無重大異常之情事。

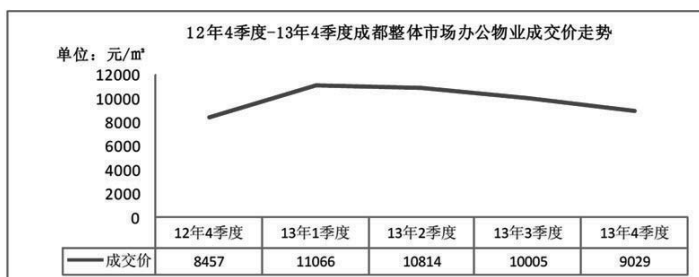
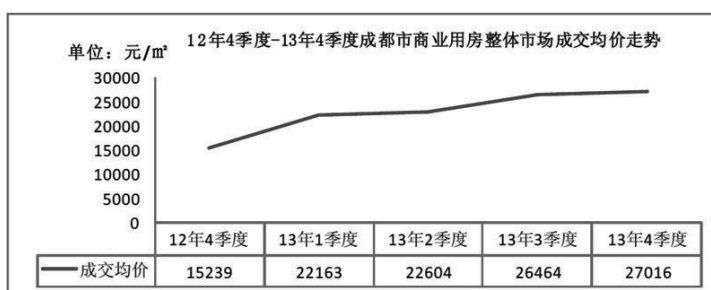
(7)Great Harbor Limited(以下簡稱Great Harbor)、成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)

a.轉投資目的

該公司考量主力經營之大台北地區完整區塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加之情況下，該公司決議在本業內佈局大陸房地產市場，並配合大陸新型城鎮化發展策略，中西部二、三縣城市成為政策推動重心，以掌握此波中國中西部房地產快速發展時機，該公司於103年過透過第三地區公司

Great Harbor 再間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案。成都盛陽雙楠港匯廣場開發案占地面積約 5551 坪，建築面積可達 14,464 坪，產品規劃為 153 間商舖及 384 間辦公室，該案位於成都市重點規畫六大商圈之一，在 2012 年 11 月成都新交通動脈-2.5 環正式通車，加上該區將於 2017 年地鐵網絡建置完成後成為三條地鐵交會點，預計將帶來廣大人潮及消費力。另外根據客而瑞(中國)信息技術有限公司出具 2013 年成都房地產市場研究報告指出在成都商業用房價整體市場成交價格走勢，在 2013 年第四季達到史上最高點，從 2012 年第 4 季的人民幣 15,239/m<sup>2</sup> 成長 77.28% 來到了人民幣 27,016/m<sup>2</sup>；成都辦公室房價整體市場成交價格走勢，在 2013 年第 4 季為人民幣 9,029/m<sup>2</sup>，雖然較前季下降了 9.76%，但若與 2012 年度第 4 季人民幣 8,457/m<sup>2</sup> 相比，則是成長了 6.76%，該地區其房地產市場未來具成長性。

成都市房地產市場成交均價走勢圖



資料來源: 客而瑞(中國)信息技術有限公司出具 2013 年成都房地產市場研究報告

## b. 決策過程

### (a) Great Harbor

該公司於102年12月27日第八屆第六次董事會通過透過第三地區公司 Great Harbor再間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案。後於103年2月27日經濟部投資審議委員會經審二字第10300021550號函中同意該公司經由第三地投資事業 Great Harbor以美金 3,489萬元作為股本，間接在大陸地區投資設立成都盛陽，從事不動產開發業務，Great Harbor設立於2011年，實收資本額為人民幣320,000仟元，每股面額人民幣10,000元，共發行32,000股，103年4月該公司與Great Harbor原股東 MARRICH 簽訂股權轉讓協議書，約定以美金 34,500 仟元取得 Great

Harbor 16,320股，持股比率為51%以間接轉投資成都盛陽，資金匯出情形彙總如下，轉投資決策過程尚無重大異常情事。

單位:仟元

該公司董事會通過日期	投資金額		款項 匯出日期	投審會核備及備查情形
	台幣	美金		
102.12.27	151,465	5,000	103.4.11	經審二字第10300021550號
	393,460	13,000	103.4.28	
	447,849	14,800	103.4.30	
	51,338	1,700	103.6.19	
合計	1,044,112	34,500		

資料來源:該公司提供

(b)成都盛陽

成都盛陽係由Great Harbor於102年1月100%獨資持有之有限公司，註冊及實收資本額均為美金36,000仟元，且於103年5月現金增資美金13,000仟元，註冊及實收資本額提高為美金49,000仟元，轉投資決策過程尚無重大異常情事。

c.取得過程合理性

(a) Great Harbor

Great Harbor設立於2011年，實收資本額為人民幣320,000仟元，每股面額人民幣10,000元，共發行32,000股，103年4月該公司與Great Harbor原股東MARRICH 簽訂股權轉讓協議書，約定以美金34,500仟元取得Great Harbor 16,320股，持股比率為51%以間接轉投資成都盛陽。該公司曾於2013年12月12日請四川中衡安信資產評估有限公司出具成都盛陽在建工程資產價值評估報告，報告中指出2013年12月1日在建工程評估價值為人民幣456,435仟元，再根據成都盛陽2013年11月30日自結資產負債表之期末存貨金額為人民幣322,326仟元及102年度審計報告期末存貨金額為人民幣327,994仟元，因此可推估成都盛陽主要存貨鑑價金額高於帳面價值，另根據台灣信佑聯合會計師事務所在102年12月23日及103年3月5日出具之股權交易價格合理性意見書表示，該公司若以人民幣208,590仟元至人民幣230,546仟元間之金額購買Great Harbor之51%股權，該交易價格應屬合理，而該公司實際支付金額為人民幣214,200仟元（美金34,500仟元）。綜上所述，該公司其投資目的、決策過程及股權取得應屬合理。

(b)成都盛陽

成都盛陽係由Great Harbor 100%獨資持有之有限公司，實收資本額為美金36,000仟元，Great Harbor並於103年5月匯出增資款美金13,000仟元，致成都盛陽資本額提高為美金49,000仟元，取得過程尚無重大異常之情事。

綜上所述，該公司之重要轉投資案係依照內部控制制度及「取得或處分資產處理程序」等相關規定辦理，並經權責主管、董事會核准；且經本承銷商抽核上述轉投資之相關匯款憑證，其整體投資決策及股權取得過程尚屬合理，並無重大異常之情事。

### 3.重要轉投資事業股權變動情形

#### (1)股東組成及持股情形

轉投資事業名稱	主要股東名稱	103年6月30日	
		持有股數(仟股)	持股比例(%)
新東陽營造	昇陽建設	11,358	70.11
昇陽國際置地	昇陽建設	18,000	100
昇陽置地	昇陽建設	7,000	100
統富開發	金準國際投資開發股份有限公司	1,500	30
	黃君、張君、郭君	2,500	50
	昇陽建設	1,000	20
上陽建設	新東陽營造	125	50
	富摩莎建設	125	50
MASQUE	昇陽建設	2,160股	60
	ADORIX	1,440股	40
成都漢飛	MASQUE	註1	100
Great Harbor	昇陽建設	16,320	51
	MARRICH	15,680	49
成都盛陽	Great Harbor	註2	100

資料來源:經會計師查核簽證或核閱之財務報表

註1:成都漢飛為 MASQUE 100%獨資持有之有限公司。

註2:成都盛陽為Great Harbor 100%獨資持有之有限公司。

## (2)股權變動情形

單位:仟股;新台幣仟元

轉投資事業 名稱	原始投資				股權增減情形				截至103年6月30日		
	年度	金額	股數	持股 比例 (%)	年度	金額	股數	持股 比例 (%)	金額	股數	持股 比例 (%)
新東陽營造	102	(註1)	(註1)	(註1)	102	盈餘轉增資	2,934	70.11	108,700	11,358	70.11
昇陽國際置地	101	17,000	1,700	100	102	現金增資 63,000	6,300	100	180,000	18,000	100
					103	現金增資 100,000	10,000	100			
昇陽置地	101	17,000	1,700	100	102	現金增資 33,000	3,300	100	70,000	7,000	100
					103	現金增資 20,000	2,000	100			
統富開發	101	10,000	1,000	20	-	-	-	-	10,000	1,000	20
上陽建設(註2)	102	(註1)	(註1)	(註1)	-	-	-	-	1,250	125	50
MASQUE	102	USD21,600	2,160股	60	-	-	-	-	USD 21,600	2,160	60
成都漢飛	102	USD27,000	(註3)	100	103	現金增資 USD 6,000	(註3)	100	USD33,000	(註3)	100
Great Harbor	103	USD34,500	16,320	51	-	-	-	-	USD34,500	16,320	51
成都盛陽	103	USD36,000	(註4)	100	103	現金增資 USD13,000	(註4)	100	USD49,000	(註4)	100

資料來源:該公司提供

註 1:係該公司於合併基準日 102 年 3 月 21 日合併原昇陽建設企業(股)有限公司所概括承受之子公司。

註 2:上陽建設自 102 年 4 月起停業。

註 3:成都漢飛為 MASQUE 100%獨資持有之有限公司。

註 4:成都盛陽為 Great Harbor 100%獨資持有之有限公司。

#### 4.重要轉投資事業管理政策

- (1)該公司就轉投資事業之投資決策，係依據內部核決權限層層控管並遵循公開發行後所訂之「取得或處分資產處理程序」以及內部控制制度之投資循環等相關規定辦理。基於業務需要或整體營運需求所需進行轉投資，擬訂投資評估報告後，由董事會或董事長、總經理指定之執行單位主辦，財務部配合協辦。
- (2)對於關係企業訂有「與特定公司及集團企業公司間交易作業辦法」，該公司與集團企業間之交易、管理及往來事項，悉依照該辦法辦理。對於該公司之子公司，另訂有「對子公司監理管理辦法」，以加強子公司之管理，長期股權投資則依內控制度「長期股權作業」執行，茲就該公司對子公司監理作業說明如下：

##### A.經營管理之監理

該公司各子公司之董事、監察人人數係依據當地法令規定設立，由母公司經董事會同意指派代表人參與選任，被指派擔任董事及監察人之代表人應確實行使其職權及監督子公司營運，並得列席該公司董事會，說明子公司營運概況及異常情事，另各子公司之最高主管應善盡經理人之責任，並得列席該公司董事會，說明子公司經營現況及財務、業務情形。

##### B.財務業務之監理

各子公司應訂定年度經營計畫及目標，於每年年初得列席本公司董事會報告，或由總經理指定專責單位負責提報說明。若其經營計畫相互間、或與該公司經營策略衝突或暴露經營風險太高，該公司會及時糾正之。各子公司需於每月提供財務報表等，交由母公司會計單位彙編資訊公告。

##### C.對子公司稽核之監理

該公司之稽核人員得依權責主管之指派，針對子公司內部控制之特定作業進行稽核，以了解其控制執行情形，並將查核結果提報。該公司內部稽核單位應覆核子公司陳報之稽核報告或自行檢查報告，並追蹤其內部控制制度缺失及異常事項改善情形。

#### 5.轉投資事業最近期及最近一個會計年度之營運及獲利情形

單位:新台幣仟元

轉投資事業	營業收入		稅後損益		認列投資損益	
	102年度	103年前二季	102年度	103年前二季	102年度	103年前二季
新東陽營造	1,225,337	471,006	59,947	3,549	(28,113)	29,232
昇陽國際置地	0	0	(3,928)	(4,968)	(3,944)	(4,968)
昇陽置地	0	0	(1,326)	(1,181)	(1,342)	(1,181)
統富開發	0	0	(31)	6	(6)	1
上陽建設(註1)	0	0	(124)	149	(62)	75

轉投資事業	營業收入		稅後損益		認列投資損益	
	102年度	103年前二季	102年度	103年前二季	102年度	103年前二季
MASQUE	0	0	(24,060)	(28,651)	(14,436)	(17,191)
成都漢飛	0	0	USD(871)	USD(801)	USD(523)	USD(481)
Great Harbor	-	0	-	(109,038)	-	(8,133)
成都盛陽	-	0	-	RMB(17,626)	-	RMB(1,664)

資料來源:該公司提供；102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報表

註 1: 上陽建設自 102 年 4 月起停業。

#### (1) 新東陽營造

新東陽營造係甲級營造商，以承攬土木工程建案為主要業務，102 年度及 103 年前二季之營業收入分別為 1,225,337 仟元及 471,006 仟元，稅後損益為 59,947 仟元及 3,549 仟元，營運情況尚屬良好。

#### (2) 昇陽國際置地、昇陽置地

主要營業內容為參與投標政府釋出地上權開發，而昇陽國際置地於 102 年 6 月以 138,000 仟元標得台南市中西區建興段 538 地號國有土地地上權之開發案，未來將規劃成精品旅館，昇陽置地也已於 102 年 6 月以 61,200 仟元標得屏東縣屏東市香揚段 1 小段 25 地號國有土地地上權之開發案，未來將規劃興建出租套房及旅館，昇陽國際置地及昇陽置地 102 年度及 103 年前二季均未有營業收入產生，稅後損益則分別為(3,928)仟元、(4,968)仟元及(1,326)仟元、(1,181)仟元，昇陽國際置地及昇陽置地營運情況尚屬正常。

#### (3) 統富開發

統富開發主要營業內容為與其他地主共同投資開發台北市大安區龍泉段土地，由統富開發建設股份有限公司進行土地開發及其他相關作業，該建案目前尚在土地整合中，102 年度及 103 年前二季均未有收入產生，稅後損益為(31)仟元及 6 仟元，稅後損失尚屬微小，營運情況仍屬正常。

#### (4) 上陽建設

上陽建設為民國 93 年 1 月新東陽營造與富摩莎建設(股)公司因共同合作開發台北市中山區長安段土地，進而合資成立之公司，雙方各持有 50% 股權，而共同合作之原因主係合資方需借重該公司營建專業以利其土地開發，惟在推案完成後，上陽建設於 102 年 4 月起停業，雙方合資公司未來擬對上陽建設規劃進行清算程序，102 年度及 103 年前二季均未有營業收入產生，稅後損益則分別為(124)仟元及 149 仟元。

#### (5) MASQUE

該公司 102 年透過轉投資第三地區公司 MASQUE 間接轉投資成都漢飛，以參與四川省成都市郫縣紅光鎮金土村 7 社地塊之國有建設用地不動產開發案，目前該開發案仍在規劃中，102 年度及 103 年前二季均無營業收入產生，稅後損失為(24,060)仟元及(28,651)仟元，MASQUE 營運情況尚屬正常。

#### (6)成都漢飛

成都漢飛主要營業內容為經營四川省成都市郫縣紅光鎮金土村 7 社地塊之國有建設用地不動產開發案，目前該開發案仍在規劃中，102 年度及 103 年前二季均無營業收入產生，稅後損失為 USD(871)仟元及 USD(801)仟元，成都漢飛營運情況尚屬正常。

#### (7) Great Harbor

該公司於 103 年 4 月透過第三地區公司 Great Harbor 間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案，該開發案目前興建中，103 年前二季無營業收入產生，稅後損失(109,038)仟元，Great Harbor 營運情況尚屬正常。

#### (8)成都盛陽

成都盛陽主要營業內容為經營四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案，該開發案目前興建中，預計 104 年 3 月完工，104 年 5 月開始進行交屋。103 年前二季無營業收入產生，稅後損失為 RMB(17,626) 仟元，成都盛陽營運情況尚屬正常。

### 6.重要轉投資事業最近期及最近三個會計年度認列採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額、股利分配情形(海外轉投資事業一併列明獲利匯回金額)

單位:新台幣仟元；原幣仟元

轉投資事業	投資年度	100年度			101年度			102年度			103年前二季		
		投資(損)益	股利分配	獲利匯回	投資(損)益	股利分配	獲利匯回	投資(損)益	股利分配	獲利匯回	投資(損)益	股利分配	獲利匯回
新東陽營造	102	(註1)	(註1)	(註2)	(註1)	(註1)	(註2)	(28,113)	股票股利2,934仟股、現金股利21,060仟元	(註2)	29,232	0	(註2)
昇陽國際置地	101	-	-	-	(23)	0	(註2)	(3,944)	0	(註2)	(4,968)	0	(註2)
昇陽置地	101	-	-	-	(26)	0	(註2)	(1,342)	0	(註2)	(1,181)	0	(註2)
統富開發	101	-	-	-	(50)	0	(註2)	(6)	0	(註2)	1	0	(註2)
MASQUE	102	-	-	-	-	-	-	(14,436)	0	0	75	0	0
Great Harbor	103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,191)	0	0
上陽建設	102	(註1)	(註1)	(註2)	(註1)	(註1)	(註2)	(62)	0	(註2)	(8,133)	(註3)	(註3)
成都漢飛	102	-	-	-	-	-	-	USD(523)	0	0	USD(481)	0	0
成都盛陽	103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	RMB(1,664)	0	0

資料來源:該公司提供

註1:係該公司於合併基準日102年3月21日合併原昇陽建設企業(股)有限公司所概括承受之子公司。

註2:非海外轉投資事業，不適用獲利匯回。

註3:上陽建設自102年4月起停業。



(1) 最近三年度及申請年度截至最近期止認列投資損益金額

該公司所認列之投資損益中，其中新東陽營造及上陽建設係該公司於合併基準日 102 年 3 月 21 日合併原昇陽建設企業(股)有限公司所概括承受之子公司，故 100 及 101 年度未認列投資損益，而昇陽國際置地、昇陽置地及統富建設係 101 年開始投資，故 100 年度並未認列投資損益，MASQUE 及成都漢飛則為 102 年開始投資，Great Harbor 及成都盛陽則為 103 年 4 月開始投資，整體而言認列投資損益應無重大異常情事。

(2) 股利分配情形及獲利匯回金額

該公司之重要轉投資事業中除新東陽營造於 102 年度發放股票股利 2,934 仟股及現金股利 21,060 仟元外，其餘於 100~102 年度及 103 年前二季止並未有股利分配及獲利匯回之情事。

7.重要轉投資事業給付申請公司技術報酬金情形

(1)該公司於102年6月10日與昇陽國際置地簽訂台南市建興段地上權開發案業務委託契約書，由昇陽國際置地委託該公司就台南市建興段地上權開發案之規畫設計、建照審查、工程技術協助、合作旅館業者洽訪、合作模式評估等事項進行管理，委託期間自簽約日起至本案正式開始營運之日止，合約總價5,520仟元(含稅)，共分42期，每月平均以125仟元(含稅)攤付，上述給付技術報酬金尚無不合理之情事。

(2)該公司於101年12月26日與昇陽置地簽訂屏東縣屏東市香揚段1小段25地號地上權開發案業務委託契約書，由昇陽置地委託該公司就地上權專案計畫、包括投標作業，以及得標後續之規畫設計、建照審查等業務進行管理，雙方同意日後再依據實際個案特性及規模，協議服務費用金額與付款方式。

(3)MASQUE於102年10月4日與旭陽國際地產諮詢管理有限公司(以下簡稱旭陽)簽訂業務委託經營契約書，委託旭陽就四川省成都市郫縣紅光鎮金土村7社地塊之國有建設用地不動產開發案自土地開發至出售交屋結案為止之所有事宜進行管理，並以總銷售金額為依據，依約定比例支付管理費用，旭陽達個案預估稅後利潤時，MASQUE需支付旭陽開發案稅後利潤之百分之十作為績效獎金，同時因考量該公司有較多規畫、開發不動產經驗，遂於102年10月4日旭陽與昇陽建設簽署顧問契約書，就上述該開發地塊，該公司提供專案計畫、產品規劃、工程技術、行銷企劃及銷售等諮詢服務並約定服務報酬為上述開發案結案時旭陽取得績效獎金之百分之四十，惟截至評估報告日止該開發案仍在規劃中，並無實際給付技術報酬金之情形。

(4)Great Harbor 及成都盛陽於103年4月11日與昇陽建設企業股份有限公司簽訂業務委託經營契約書，委託昇陽建設就四川省成都市武侯區永豐鄉太平村之房地產開發專案提供產品定位、策劃、開發報建、設計、行銷、採發、財務、成本控制及最後的結算分配等管理開發提供服務，並以總銷售金額為依據，由Great Harbor依專案投資報酬預估總銷售額的2%支付管理費，後按實際結算多退少補。達個案預估稅後利潤時，Great Harbor 需支付昇陽建設原預估稅後利潤之百分之十及超過預估稅

後利潤之百分之二十作為績效獎金，因目前Great Harbor帳上營運資金不足，需待成都盛陽於105年下半年度辦理此投資案結算並匯出股款至Great Harbor再行支付，故截至評估報告日止並無實際給付技術報酬金之情形。

- 8.截至最近一期，轉投資事業發生營運或財務週轉困難情事，應評估其對發行人之影響  
截至評估報告出具日止，該公司之轉投資事業並無發生營運或財務週轉困難之情事。

(二)發行公司已赴或擬赴大陸地區從事投資者，應敘明其投資情況與最近期及最近三個會計年度認列採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額、獲利匯回金額，並評估其對發行人財務狀況之影響。

單位:美金仟元

大陸被投資 公司名稱	主要營業項目	截至103年6月底止自台灣匯出累積投資金額	投資方式	投資 年度	持股 比率 (%)	認列採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資損益之份額				獲利匯回金額		
						100 年度	101 年度	102 年度	103年 前二季	100年度	101年度	102年度
成都漢飛	住宅及不動產開發 發租售業等	USD21,600	透過第三地區MASQUE 轉投資	102	60	-	-	USD(523)	USD(481)	-	0	0
成都盛陽	住宅及不動產開發 發租售業等	USD34,500	透過第三地區 Great Harbor轉投資	103	51	-	-	-	RMB(1,664)	-	-	0

資料來源:該公司提供;經會計師查核簽證或核閱之財務報表

### 1. 成都漢飛

該公司考量主力經營之大台北地區完整區塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加之情況下，該公司決議在本業內佈局大陸房地產市場，並配合大陸新型城鎮化發展策略，中西部二、三縣城市成為政策推動重心，選定四川為本次赴大陸投資之地區，以掌握此波中國中西部房地產快速發展時機，該公司於102年10月透過轉投資第三地區公司MASQUE USD21,600仟元，再間接轉投資成都漢飛，以參與四川省成都市郫縣紅光鎮金土村7社地塊之國有建設用地不動產開發案，102年度及103年前二季該公司透過MASQUE間接認列成都漢飛之合資損益分別為USD(523)仟元及USD(481)仟元，虧損金額尚屬不重大，對該公司財務狀況尚不造成影響。而成都漢飛係於102年10月始取得中國大陸企業法人營業執照，目前仍屬規畫階段，尚未有營收產生，因此無獲利匯回之情形，未來進行住宅及店面開發，預計個案可產生效益如下表。

預估成都郫縣紅光鎮案售房地總收入約為人民幣 943,109 仟元，營業毛利約為人民幣 219,750 仟元，營業利益約為人民幣 125,439 仟元，稅後利益人民幣 94,079 仟元。因當地法令規定股款匯出需支付 10%所得稅，故預估成都漢飛之個案淨利潤為人民幣 84,671 仟元。

單位:人民幣仟元

	成都郫縣紅光鎮案
預計個案收入(未稅)	943,109
預計個案成本(未稅)	723,359
預計個案毛利/毛利率	219,750/23.30%
預計個案管銷費用	94,311
預計個案利益(未稅)/利益率	125,439/13.30%
預計所得稅	31,360
預計個案利益(稅後)	94,079
股利匯出所得稅10%	9,408
個案淨利潤	84,671

資料來源:該公司提供

## 2. 成都盛陽

該公司透過持有Great Harbor 51% 再間接轉投資成都盛陽，以參與四川省成都市武侯區永豐鄉太平村雙楠港匯廣場投資案。Great Harbor設立於2011年，實收資本額為人民幣320,000仟元。根據該公司預估開發時程表，開始交屋期間及預估雙楠港匯廣場案入帳時間點將落在2015年第二季，在資金回流方面，該公司預計2016年下半年開始辦理此投資案之結算，預估雙楠港匯廣場案出售房地總收入約為人民幣887,589仟元，營業毛利約為人民幣305,535仟元，營業利益約為人民幣216,776仟元，稅後利益162,582仟元。因當地法令規定股款匯出需支付10%所得稅，故預估成都盛陽在雙楠港匯廣場案結案後匯出至Great Harbor之股款為人民幣146,324仟元。Great Harbor實收資本額320,000仟元加計匯回之轉投資利益146,324仟元，其淨值約提高至人民幣466,324仟元。該公司原係以每股人民幣13,125元，取得Great Harbor16,320股，總投資金額為人民幣214,200仟元，取得51%之股權，故此投資案之實質報酬率約為11.03%【 $(466,324 * 51\% - 214,200) / 214,200$ 】。

雙楠港匯廣場案之預估營業收入、成本回收如下表：

單位:人民幣仟元

	雙楠港匯廣場案
預計個案收入(未稅)	887,589
預計個案成本(未稅)	582,054
預計個案毛利/毛利率	305,535/34.42%
預計個案管銷費用	88,759

預計個案利益(未稅)/利益率	216,776/24.42%
預計所得稅	54,194
預計個案利益(稅後)	162,582
股利匯出所得稅10%	16,258
個案淨利潤	146,324

資料來源:該公司提供

根據該公司提供雙楠港匯廣場案開發時程表,已於2014年6月完成結構驗收,2015年3月取得竣工備案驗收表,2015年5月開始進行交屋。另外根據2013年Great Harbor合併財務報表,本期淨損為人民幣26,505千元,淨值為人民幣293,331千元;2013年度成都盛陽經四川中衡安信會計師事務所有限公司查核簽證報告稅後淨損為人民幣19,150千元,淨值為人民幣205,868千元,因該案目前尚在興建中,並無收入產生,唯有管理及銷售費用,致稅前產生虧損,惟Great Harbor及成都盛陽營業及財務狀況仍屬良好。

(三)申請公司申請年度截至最近期財務報告止尚未完成之投資案,其預估總投資金額占最近一個會計年度實收資本額百分之二十以上,或逾新台幣五億元者,應就下列事項詳加以評估說明:

該公司截至最近期財務報告止尚未完成之投資案計有參與新北市板橋區北門街商業區公辦都市更新案。茲評估其投資目的、效益及資金來源等情事說明如下:

#### 1.新北市板橋區北門街商業區公辦都市更新案

##### (1)該項投資之目的、投資始點及預計完成日

實陽建設(股)有限公司(以下簡稱實陽建設)於93年7月標得並擔任實施者之「變更新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫」暨「擬定新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫」案,後經新北市政府於97年以違反都市更新相關規定,處以終止辦理全案,後經實陽建設提起訴願,經內政部訴願審議委員會99年5月訴願決定書決定原處分取消,此後由於該案主管機關新北市政府考量實陽建設為小型建商,為確保資金無虞及該案能順利完成興建,建議其引進共同出資者,實陽建設基於昇陽建設同為集團之公司,且為知名建設公司,故決定與該公司合作,但實陽建設仍擔當該都市更新案實施者,全案預估投資金額約新台幣14億元,雙方並於102年12月26日共同簽署投資協議書,由該公司負擔共同費用之資金40%,實陽建設負擔共同費用之資金60%,上述投資案業經該公司102年12月27日董事會通過,目前該都市更新案進度如下,於101年11月8日舉辦公辦公聽會,後於103年6月11日舉辦聽證會,都市更新權利變化計畫案預計將於103年第四季核定,預計103年底取得建築執照後開始動工,預定取得使用執照期間為106年7月底,完工交屋日定為106年11月底。

(2)投資之資金來源,若係舉債,應評估其對發行公司未來營運之影響;若係自有資

金，應設算其所損失之利息收入或再投資報酬

該公司與實陽建設投資協議書中載明本案共同負擔金額約為 1,400,000 仟元，由昇陽建設負擔 40%之資金，實陽建設負擔 60%之資金。因此案規劃將採預售方式，故預估自 103 年 11 月起陸續會有預售房地收入，北門街都更案房地總收入預估為 1,810,580 仟元，總成本預估為 1,435,650 仟元，建案之建築融資為 291,453 仟元，其中昇陽建設分得 40%之房地收入 724,232 仟元，且需負擔 40%共同費用 574,260 仟元及取得 40%建築融資 116,581 仟元。該投資案之資金來源係部分自有資金，部分申請建築融資，故昇陽建設所需支出之自有資金係當月預估工程成本扣除預收房地收入及建築融資之資金缺口，預估自 103 年 11 月起至 106 年 12 月止約 38 個月，經參考台灣銀行 103 年 6 月 11 日三年期五百萬元(含)以上定期儲蓄存款牌告固定利率 0.620%推算，該公司因此投資案損失之利息收入約為 1,486 仟元。投資之效益，包括投資完成後，預估市場供需情況、每年之投資報酬率及預估之成本回收期限。

#### A. 預估市場供需情形

根據國泰房地產指數 2014 年第一季季報中指出，板橋、永和、新店三個高價區位房屋價格自 2011 到 2014 第一季每坪約莫落在 45 至 55 萬之間，雖然說 2013 第三季以來，價格有下滑之趨勢，但若從新北市價量指數趨勢圖來看，成交量指數仍維持在高點，呈現價跌量穩之趨勢，展望未來，新北市高房價地區仍應可維持價格與成交量穩定中求發展之趨勢。

#### B. 每年之市場報酬率及預估之成本回收期限

根據該公司提供北門街都市更新案投資報酬預估表，預售期間為 103 年 11 月至 106 年 10 月，總計銷售總額為 1,810,580 仟元，個案稅前利益為 374,930 仟元，稅前利益率 20.71%，預計可於 106 年 11 月完工交屋後成本回收，個案預估收益如下：

單位:新台幣仟元

	北門街都市更新案	
	總預算	昇陽建設(共同負擔40%)
預計個案收入(未稅)	1,810,580	724,232
預計個案成本(未稅)(A)	1,264,700	505,880
預計個案毛利/毛利率	545,880/30.15%	218,352/30.15%
預計個案管銷費用(B)	170,950	68,380
預計個案利益(未稅)/利益率	374,930/20.71%	149,972/20.71%
預計投入成本(A+B)	1,435,650	574,260
建築融資	291,453	116,581

資料來源:該公司提供

#### (3)被投資之事業或項目之目前營業及財務狀況

北門街都市更新案於 103 年 5~6 月發放原屋主拆遷補償金，預計於 103 年 7 月進行建照掛號、拆屋整地，103 年 10 月取得建照，106 年 7 月取得使用執照，106 年 11 月完工交屋，因目前係由實陽建設先行支付原屋主拆遷補償金，昇陽建設預計自 103 年 11 月起陸續支付工程費用，故目前並無任何支出。

(4)業務及技術專家對該項投資之評估意見

該投資案尚屬規畫中，並無聘請業務及技術專家進行評估。

五、承銷商依本公司「證券承銷商辦理股票初次申請上市案之評估查核程序」第六條規定實地輔導發行公司之重要子公司者，應列示是否有重大營運風險或其他重大異常情事之評估意見

該公司申請上市會計年度及最近一個會計年度其子公司符合會計師查核簽證財務報表規則第二條之一第二項重要子公司標準之一者為新東陽營造，經抽查新東陽營造之銷貨收款循環、採購付款循環、薪工循環及固定資產循環等內部控制制度，新東陽營造尚依其內部控制制度執行；此外，該公司對新東陽營造管理，係要求新東陽營造定期提供財務資料，並不定期派員至新東陽營造以瞭解其經營狀況，且隨著該公司推案量增加，新東陽營造營運獲利狀況良好，故對新東陽營造營運尚無發現重大異常情事。

六、評估發行公司分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至之員工認股權憑證採內含價值法，於發行公司股票上市後對財務報表可能之影響

該公司截至評估報告出具日止並無發行員工認股權憑證，故不適用本項評估。

七、公營事業申請股票上市時，其檢送之財務報告有未經會計師簽證者，應洽會計師就如適用一般公認會計原則與審計機關審定數之差異，及其對財務報告之影響表示意見

該公司非以公營事業申請股票上市，故不適用。

八、金融事業申請股票上市，應列明其備抵提列情形，並評估其是否足額

該公司非屬金融事業，故不適用。

九、承銷商應評估外國申請公司依註冊地國法令規定發行之員工認股權憑證及具股權性質有價證券之發行辦法合理性暨對股東權益之影響

該公司非屬外國公司申請股票上市，故不適用本項評估。

伍、承銷商得視發行人所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及未來發展，進行比較分析，並本獨立公正立場出具審查意見，俾利評估

無。

陸、法令之遵循及對本國發行公司營運影響由承銷商洽律師對本國發行公司、現任董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人最近三年內就下列事項出具意見後，

依據其意見承銷商評估對本國發行公司營運影響及因應之道，並說明影響此次承銷之因素：

經本承銷商委任普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，對申請公司現任董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人最近三年內就下列等事項出具意見後，依據其意見，本承銷商評估對公司營運影響及因應之道，說明影響此次承銷之因素：

#### 一、發行公司是否違反相關法令規章

##### (一)發行公司所屬行業之目的事業中央主管機關及影響該行業之重要法律與相關規章

經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書與主管機關往來函文，該公司前名為弘如洋生技股份有限公司，經營生技相關業務，並於民國(下同)100年更名為昇陽建設企業股份有限公司，現屬建設業，其目的事業中央主管機關為經濟部。經查閱該公司100年至今之收文紀錄，發現該公司有下列違反該行業相關法規之事項：

1. 經查閱臺北市政府100年3月22日府產業農字第10030337900號函，臺北市政府抽驗弘如洋生技股份有限公司進口之「Naturata 榛果巧克力」，並發現其產品不符「農產品生產及驗證管理法」，涉及違反該法規第6條及第11條等相關規定，依據「農產品生產及驗證管理法」第14條第3項及「有機農產品及有機農產加工品檢查及抽樣檢驗結果處置作業要點」第4、5條等規定下架回收並提出書面報告。次查閱臺北市政府於100年5月4日府產業農字第10030347500號函，該公司進口之「Naturata 榛果巧克力」違反「農產品生產及驗證管理法」，遭裁處新台幣6萬元整罰鍰。前開罰鍰及裁處，經查閱臺北市政府產業發展局100年5月23日北市產業農字第10030358600號函，該公司已依函文繳納罰鍰並改善。
2. 根據上開函文及該公司聲明書，針對上述事項，該公司業繳納罰鍰，並依其目的事業中央主管機關以及其他監管機構之要求辦理，並確實改善之。考量上述事項經指正後，該公司未再受違反法令之處分，且該公司業已變更業務項目，不再從事生技相關業務，是認上述事項違法情節尚非重大，對於該公司之行業不致產生重大不利影響。

##### (二)發行公司依公開發行公司資訊公開相關法令應公開之資訊，評估是否依其法令辦理

經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書及查閱該公司100年至今之收文紀錄、公開資訊觀測站及100年度至102年度之會計師年度查核報告及根據該公司聲明書，並未發現該公司有違反公開該公司資訊公開相關法令之事項。

##### (三)其他法令規章

經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，及查閱該公司100年至今之收文紀錄，發現該公司有下列違反其他法令規章之事項：

1. 經查閱臺北市政府都市發展局102年6月24日北市都建字第10262226800號函，該公



司於台北市大同區民族西路73號建築物外牆未經許可擅自設置張貼廣告，已違反臺北市廣告物暫行管理規則第6條規定，臺北市政府都市發展局要求該公司改善並補辦手續或自行拆除。經依該公司陳述，已通知代銷公司及廠商預先拆除改善。

2. 經查閱臺北市勞動檢查處102年1月17日北市勞檢建字第10230045700號函，其檢送該公司之麗石案集合住宅新建工程勞動檢查結果通知書，違反勞工安全衛生設施規則第041條第1項第05款暨勞工安全衛生法第005條第1項，及違反勞工安全衛生設施規則第239條暨勞工安全衛生法第005條第1項，要求該公司限期改善。經查閱該公司內部簽呈，該公司已要求承包商確實要求勞安衛檢查，並訂定相關罰則，加強現場巡查，落實相關人員勞安衛規範執行。
3. 經查閱臺北市勞動檢查處以102年7月1日北市勞檢建字第10230899500號及103年3月3日北市勞檢建字第10330266900號函，該公司違反勞工安全衛生組織管理及自動檢查辦法第12條之1暨勞工安全衛生法第14條第1項。經查閱該公司內部簽呈，該公司已依函文公告7日並改善。
4. 櫃買中心查核該公司之內部控制制度，發現有下列未符規定情事：
  - (1) 未於書面內控制度訂定公司董事、監察人、經理人及持有股份超過10%股東等內部人及其關係人異動時，應於事實發生後兩日申報。
  - (2) 未於書面內控制度訂定公司董事、監察人、經理人就任起5日內簽署確知內部人相關法令聲明書，前開聲明書影本應於就任之日起10日內送櫃買中心備查。
  - (3) 101年6月28日之薪酬委員會開會通知，有委員簽名未加註日期，無法確認是否於7日前通知。
  - (4) 該公司銷售作業等稽核項目，未於預定稽核期限內完成。
  - (5) 部分監察人及獨立董事於稽核報告及追蹤報告簽名但未加註日期，無法確認是否於完成之次月底前交付。

依據該公司102年7月31日昇陽（102）字第065號致櫃買中心函，該公司已建立相關內部控制制度及具體改善措施，並經櫃買中心檢查改善完成。

5. 經查閱金融監督管理委員會102年4月11日金管證審字第1020013618號函，該公司涉有違反公開發行公司資金貸與及背書保證處理原則第17條第1項規定，對子公司新東陽營造股份有限公司背書保證餘額988,000仟元，已超過該公司「背書保證作業程序」第6條所定限額164,952仟元。該公司已依法陳述意見，並對於超限可能造成公司之損失由半數以上之董事連保，且修訂背書保證作業程序提請股東會追認，故對於該公司未致生重大不利影響。

根據該公司之聲明書及100年度至102年度之會計師年度查核報告，針對上

述事項，該公司業依主管機關之要求辦理，並確實改善之。考量上述事項經指正後，該公司未再受違反法令之處分，是認上述事項違法情節尚非重大，對於該公司尚未致生重大不利影響。

## 二、董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人等相關人員是否違反相關法令，致使有違誠信原則或影響職務之行使

經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，並取得該公司現任董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人所出具之聲明書、該公司最近三年度收發文資料、財務報告、國稅局及稅捐稽徵處來函之無欠稅證明等文件，該公司現任之董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人尚無違反相關法令，致有違誠信原則或影響職務行使之情事。

## 三、是否違反著作權、專利權、商標權或其他智慧財產權

經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，並詢問該公司管理階層及查核公司年報、董事會及股東會議事錄、公司聲明書及財務報告，該公司尚無違反著作權、專利權、商標權或其他智慧財產權之情事。

## 四、繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件

(一)經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，並取得該公司所出具之聲明書，該公司最近三年內截至查核日止，有下列繫屬中已結案及未結案之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，謹說明如下：

### 1. 訴訟事件

編號	原告	被告	標的金額 (新台幣)	案由	查核意見
1.	昇陽建設股份有限公司	李○道	15,014 仟元	昇陽建設企業股份有限公司（聲請人），依據民國 92 年 9 月 17 日與李○道（相對人）簽訂之「合作興建房屋契約書」請求返還合建保證金、相關費用及遲延利息等。中華民國仲裁協會以 98 年度仲聲忠字第 89 號仲裁判斷書判斷相對人應給付聲請人新台幣 15,014 仟元整及各項利息起迄日期，按週年利率 5% 計算之利息。本案已履行在案。	依據公司聲明書及查閱付款傳票，本案李○道已給付昇陽建設相關款項，查本案該公司為原告，且仲裁結果為對該公司有利之結果，不致對公司財務業務發生重大影響。

編號	原告	被告	標的金額 (新台幣)	案由	查核意見
2.	李○卿	昇陽建設股份有限公司 辰豐營造股份有限公司	1,683 仟元	原告李○卿針對「昇陽之冠」施工過程中造成其房屋有損害及跌價損失，於101年11月23日請求向被告辰豐營造股份有限公司(本案之工程承攬營造廠)及被告昇陽建設提出鄰損之賠償，請求賠償之金額計1,683仟元。	經查閱該公司所提供之民事起訴狀及該公司與承包商辰豐營造股份有限公司所簽訂之工程承攬合約，有關鄰方糾紛處理原則：經由公信單位鑑定後之損壞修復金額(含鑑定費)，由承包商辰豐營造股份有限公司全數負擔，超過鑑定之損壞修復金額，則由昇陽建設企業股份有限公司與辰豐營造股份有限公司各負擔一半。依據公司聲明書，法院目前正在進行損害鑑定勘查程序，尚未就上揭情事做出相關處份，但經查閱該公司民國100年至102年會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，相關裁處因金額不具重大性，不致於對公司之財務業務發生重大影響。
3.	淨盈金屬企業有限公司	昇陽建設股份有限公司 辰豐營造股份有限公司	959 仟元	原告淨盈金屬企業有限公司針對「昇陽之冠」施工過程中造成其房屋有損害，於101年11月23日請求向被告辰豐營造股份有限公司(本案之工程承攬營造廠)及被告昇陽建設提出鄰損之賠償，請求賠償之金額計959仟元。  本案由臺灣臺北地方法院以102年度建字第17號治股審理在案。相關鄰損金額已依鑑定結果提存法院。法院目前仍在進行損害鑑定勘查程序。	經查閱該公司所提供之民事起訴狀及該公司與承包商辰豐營造股份有限公司所簽訂之工程承攬合約，有關鄰方糾紛處理原則：經由公信單位鑑定後之損壞修復金額(含鑑定費)，由承包商辰豐營造股份有限公司全數負擔，超過鑑定之損壞修復金額，則由昇陽建設企業股份有限公司與辰豐營造股份有限公司各負擔一半。依據公司聲明書，法院目前正在進行損害鑑定勘查程序，尚未就上揭情事做出相關處份，但經查閱該公司民國100年至102年會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，相關裁處因金額不具重大性，不致於對公司之財務業務發生重大影響。
4.	潘○強	昇陽建設股份有限公司 璞德建設股份有限公司 辰豐營造股份有限公司	2,353 仟元	原告潘○強針對「昇陽之冠」施工過程中造成其房屋有損害及跌價損失，於101年11月23日請求向被告辰豐營造(本案之工程承攬營造廠)及被告昇陽建設、被告璞德建設提出鄰損之賠償，請求賠償金額計2,353仟元。  原告美麗人生生活事業有限公司針對「昇陽之冠」施工過程中造成其房屋有損害，於101年11月23日請求向被告辰豐營造(本	經查閱該公司所提供之民事起訴狀及該公司與承包商辰豐營造股份有限公司所簽訂之工程承攬合約，有關鄰方糾紛處理原則：經由公信單位鑑定後之損壞修復金額(含鑑定費)，由承包商辰豐營造股份有限公司全數負擔，超過鑑定

編號	原告	被告	標的金額 (新台幣)	案由	查核意見
		司		案之工程承攬營造廠)及被告昇陽建設、被告璞德建設提出鄰損之賠償，請求賠償金額計 504 仟元。  本案由臺灣臺北地方法院以 102 年度建字第 36 號惠股審理在案。相關鄰損金額已依鑑定結果提存法院。法院目前仍在進行損害鑑定勘查程序。	之損壞修復金額，則由昇陽建設企業股份有限公司與辰豐營造股份有限公司各負擔一半。依據公司聲明書，法院目前正在進行損害鑑定勘查程序，尚未就上揭情事做出相關處份，經查閱該公司民國 100 年至 102 年會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，因金額不具重大性，不致於對公司之財務業務發生重大影響。
5.	美麗人生生活事業有限公司	昇陽建設企業股份有限公司 璞德建設企業股份有限公司 辰豐營造股份有限公司	504 仟元		
6.	林○雄	昇陽建設企業股份有限公司	1,830 仟元	原告林○雄針對「昇陽九樂」因未依約簽訂買賣契約，為被告昇陽建設解約退還訂金 1,830 仟元，林君不服提起訴訟，主張昇陽建設違約，請求相當訂金 1,830 仟元之損害賠償。  本案由臺灣臺北地方法院以 102 年度訴字第 5112 號判決林○雄之訴無理由，所請駁回。	經查閱該公司所提供之民事起訴狀及新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄等相關文件，該公司於新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄表示有與原告林○雄多次溝通但皆無法達成共識，故發文通知申訴人解決契約，並非為原告所述未經催告片面解除買賣契約並逕自退還原告所交付之訂金。依據

編號	原告	被告	標的金額 (新台幣)	案由	查核意見
					公司聲明書，臺灣台北地方法院已於103年5月30日判決林○雄敗訴駁回，但經查閱該公司民國100年至102年會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，相關裁處因金額不具重大性，不致於對公司之財務業務發生重大影響。
7.	顧○芳	昇陽建設企業股份有限公司		<p>被告昇陽建設公司與原告顧○芳間因由第三人陳○焜出面(隱名代理)向昇陽建設公司購買「昇陽九樂大廈」15樓A6及6樓A6房屋及土地，而請求昇陽建設公司應將房地產權直接登記予原告之不動產所有權移轉登記事件。</p> <p>原告顧○芳業已於101年10月8日具狀撤回起訴在案(案號：臺灣臺北地方法院101年度重訴字第845號)，本案確定。</p>	<p>依據公司聲明書，本案原告顧○芳已於101年10月8日具狀撤回起訴臺灣臺北地方法院(101年度重訴字第845號)，無欲繼續進行本訴訟。</p>
8.	林○章	昇陽建設企業股份有限公司	17,520 仟元	<p>「昇陽敦鳳案」1樓B戶之買主原告林○章與被告昇陽建設企業股份有限公司於96年5月4日簽訂購屋契約，98年4月10日交屋後，林某主張興建之建物有瑕疵，遂依物之瑕疵擔保及債務不履行等法律關係請求昇陽建設企業股份有限公司給付17,520仟元。</p> <p>經第一審(臺灣臺北地方法院)以99年度重訴字第758號判決認原告(林○章)之訴無理由，駁回其訴(原告敗訴)，林君不服提起上訴，臺灣高等法院於100年10月12日作成上訴駁回之判決(99年重上字第584號)，林君亦不服上訴最高法院，最高法院</p>	<p>經查閱台灣高等法院99年度重上字第584號、99年度重訴字第758號之民事判決，及最高法院101年度台上字第2035號民事判決。原告林○章向被告該公司提起之訴並無理由且後續向高等法院及最高法院所提起之上訴亦遭駁回，故本案訴訟已確定，經查閱該公司民國100年至102年會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，其結果並未對</p>

編號	原告	被告	標的金額 (新台幣)	案由	查核意見
				業已於 101 年 12 月 13 日以 101 年台上字第 2035 號判決駁回其上訴在案，故本案確定。	公司之財務業務產生任何影響。
9.	鍾○仁	昇陽建設企業股份有限公司	18,220 仟元	<p>鍾○仁與昇陽建設企業股份有限公司於 94 年 12 月 26 日簽訂購屋契約，交屋驗收時，雙方因有無瑕疵發生爭執，昇陽建設企業股份有限公司以鍾某未依約付款為由，解除契約，鍾某則訴請昇陽建設企業股份有限公司給付其 18,220 仟元。</p> <p>第一審（臺灣臺北地方法院）以 98 年度重訴字第 448 號判決認原告之訴無理由，駁回其訴，嗣兩造業已於 99 年 12 月 29 日在臺灣高等法院達成訴訟上和解，由昇陽建設公司給付原告鍾○仁 7,400 仟元，鍾○仁之其餘請求拋棄與訴訟費用各自負擔而結案。全案確定。</p>	<p>經查閱臺灣臺北地方法院 98 年度重訴字第 448 號判決及該公司所提供與原告鍾○仁之間的和解筆錄。針對原告所提及之訴，法院認為原告之訴無理由，並駁回其訴。嗣訴訟兩造於民事第五法庭達成和解協議，該公司願給付鍾○仁新台幣 7,400 仟元，而鍾○仁於收到新台幣 7,400 仟元同時，應開立新台幣 7,400 仟元之收據。依據公司聲明書，該公司已付清新台幣 7,400 仟元予鍾○仁，經查閱該公司民國 100 年至 102 年會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，且該等金額不致對公司之財務業務產生重大影響。</p>

編號	原告	被告	標的金額 (新台幣)	案由	查核意見
10.	台灣電力股份有限公司台北北區營業處	昇陽建設股份有限公司	31 仟元	台灣電力股份有限公司台北北區營業處起訴請求該公司清償積欠之電費共計 31 仟元。本案經臺灣台北地方法院以 100 年度北小字第 1000 號判決，判該公司應給付積欠之電費 31 仟元。	此案台灣電力公司追討之對象昇陽建設股份有限公司，實為實陽建設股份有限公司(統編 22636717)之前身，非該公司(統編 84141187)，且實陽建設股份有限公司已於 100 年 7 月繳清積欠之電費，本件終結，綜上，該案未有影響昇陽建設股份有限公司正常營運或業務之情事。

## 2.非訟事件

### (1)漁人碼頭案

原昇陽建設(為合併案法律上之消滅公司)於99年6月29日與吳○芬、張○玲、柯○爵及柯○銓等四人簽定漁人碼頭合作興建契約，支付合建保證金240,000仟元，並借款給該四人土地墊付款以期可協助整合土地，惟該四人整合土地並無於期限內處理完成，故該公司解除合建契約，希望可拿回借款，遂於103年4月30日向臺灣士林地方法院提出民事拍賣抵押物聲請狀，以期將該拍賣抵押物之所得價金以清償原借款保障合法權益。由於此非訟事件法院已無法判斷合建契約是否合法解除，故於103年5月23日將該公司聲請拍賣系爭土地事由予於駁回，該公司不服臺灣士林地方法院(103年度司拍字第126號)民事裁定，遂於103年6月6日提出民事抗告狀，請法院廢棄原裁定，目前於臺灣高等法院審理中。雖法院認定該公司合建契約尚未合法解除而將該公司聲請拍賣系爭土地事由予於駁回，惟淡水信用合作社向法院申請拍賣抵押物之程序仍持續進行中，因此，該公司聲請拍賣系爭土地事被駁回，尚無影響該公司第二優先債權人之權利義務。本案未發現有影響昇陽建設股份有限公司正常營運或業務之情事。

### (2)淡水紅毛城案

原昇陽建設(為合併案法律上之消滅公司)支付合建保證金100,000仟元，並借款給皇興建設及其負責人吳○芬土地墊付款以期可協助整合土地，惟整合土地並無於期限內處理完成，故該公司解除合建契約，希望可拿回借款，遂於103年5月6日向臺灣士林地方法院提出民事拍賣抵押物聲請狀，以期將該拍賣抵押物之所得價金以清償原借款保障合法權益。此非訟事件法院已無法判斷合建契約是否合法解除，故於103年6月18日將該公司聲請拍賣系爭土地事由予於駁回，該公司不

服臺灣士林地方法院(103年度司拍字第130號)民事裁定，遂於103年6月25日提出民事抗告狀，請法院廢棄原裁定，目前於臺灣高等法院審理中。由於皇興建設及其負責人吳○芬向安泰銀、昇陽建設及麥寬成等三人借款以便整合毗鄰土地後續行合建契約，由於整合土地並無於期限內處理完成且亦無還款，故第一優先債權人安泰銀已先向法院申請拍賣抵押物，目前該公司尚未收到法院相關函文。若法院認定該公司合建契約尚未合法解除而將該公司聲請拍賣系爭土地事由予於駁回，惟安泰銀向法院申請拍賣抵押物之程序仍持續進行中，因此，該公司聲請拍賣系爭土地事若被駁回，尚無影響該公司第二優先債權人之權利義務。本案未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。

經查閱該公司100~102年度經會計師查核簽證報告及依據該公司聲明書，前開金額均非屬重大，且該公司最近三年未涉及其他訴訟、非訟或行政爭訟事件。基於前述，於上揭查核資料範圍內，未發現該公司有繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產。

(二)經參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，並取得董事、監察人、總經理及10%大股東所出具之聲明書，截至查核日止，有下列繫屬中已結案及未結案之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，謹說明如下：

1.偽造文書案(已結案)

麥寬成曾於民國92年9月17日與告訴人李○道簽訂「合作興建房屋契約書」，由告訴人提供土地與昇陽公司合建。惟被告未經告訴人同意，冒用告訴人名義，偽造土地協議書，移轉告訴人名下所有之系爭土地至昇陽公司，涉犯偽造私文書罪、使公務員登載不實罪、盜用印章及稅捐稽徵法第41條等罪嫌。本案經臺灣台北地方法院檢察署以99年度偵字第3457號為不起訴處分，雖臺灣高等法院檢察署檢察長發回續行偵查，臺灣台北地方法院檢察署仍以99年度偵續字第963號為不起訴處分確定。

2.違反證券交易法案(已結案)

麥寬成涉嫌違反證交法第171條第1項第一款之罪，惟經臺灣臺北地方法院檢察署檢察官偵查後，以99年度偵字第24582號處分書為不起訴處分；後並經臺灣高等法院檢察署以99年度上職議字第16501號處分書維持原處分。本案確定。

3.分割共有物案(審理中)

原告賴○櫻對麥修璋等人提出分割共有物之訴，經第一審（臺灣新北地方法院）以101年度訴字第897號判決認准予分割。麥修璋君不服提起上訴，並經臺灣高等法院以102年度上字第438號廢棄原判決，本案現於臺灣新北市地方法院以102年度訴更一字第10號審理在案。此為麥修璋君個人之訴訟，根據麥修璋君之個人聲明書，本案綜受不利判決，對於該公司之財務業務應無重大影響。

4.偽造文書案(已結案)

簡伯殷因昇陽開發股份有限公司於101年11月9日召開該公司101年第1次



臨時股東會，因涉偽造文書之罪，遭黃○源告發。惟本案後經臺灣台北地方法院檢察署以102年度偵字第21977號處分書為不起訴處分，全案確定。

#### 5.違反證券交易法(已結案)

簡伯殷涉嫌違反證交法第171條第1項第一款之罪，惟經臺灣臺北地方法院檢察署檢察官偵查後，以99年度偵字第24582號處分書為不起訴處分；後並經臺灣高等法院檢察署以99年度上職議字第16501號處分書維持原處分。本案確定。

綜上所述，該公司最近五年及現任董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實質負責人最近三年截至評估報告出具日止之未結案件，其訴訟案賠償金額相較於該公司之營業額比例甚微，因此，尚無足使該公司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產，亦該公司股東權益或證券價格不致產生重大不利影響，故綜上所述，並未發現該公司最近五年截至評估報告日止，遇有訴訟或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞之情事。

### 五、重大勞資糾紛或污染環境事件

經取得該公司出具之聲明書，並參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，該公司最近三年截至評估報告出具日止，尚無重大勞資糾紛或污染環境事件，說明如下：

#### (一) 勞資糾紛

1. 經查閱勞動部職業安全衛生署，103年5月22日勞職安2字第1030005503號函，該公司自102年4月至103年5月期間，未有因安全衛生設施不良而發生重大職業災害等情事、未有違反勞工安全衛生法令相關規定，被處以罰鍰紀錄或部分(全部)停工之情事、未有設置具有危險性機械或設備，未經檢查合格之情事。
2. 經查閱臺北市政府勞動局，103年5月27日北市勞動字第10332751600號函，該公司自100年1月1日起至103年4月30日止於該轄區無違法勞動基準法及勞工安全衛生法或重大勞資糾紛等情事。
3. 經查閱衛生福利部中央健康署，103年5月26日健保北字第1031036598號函，該公司全民健康保險保險費已依全民健康保險法規定繳納至本(103)年3月，目前無欠保險費及滯納金之情事。
4. 經查閱勞動部勞工保險局，103年5月26日保費欠字第10360125530號函，該公司保險費、勞工退休金已繳納至103年3月份，無積欠保險費、勞工退休金及滯納金情事。

#### (二) 環境汙染事件

經查閱臺北市政府環境局，103年5月28日北市環稽字第10331317900號函，該公司自100年1月1日起至103年5月15日止，於本市轄區內無違反各項環保法規案件，且無受按日連續受罰、停工、停業、勒令停業、撤銷許可證、移送刑罰或發生公害糾紛事件之環保處分紀錄。

基於上述，於上揭查核資料範圍內及公司聲明書，未發現該公司有重大勞資糾紛或污染環境事件。

綜上所述，經本承銷商評估、取具該公司及其現任董事、監察人、總經理、持股百分之十以上股東及實際負責人所出具之相關聲明書，復參酌普華商務法律事務所蔡朝安

律師出具之法律意見書，該公司係依循相關法令規章經營，尚無違反法令之情事，故該公司各項法令遵循事項對該公司正常財務業務運作尚不致產生重大不利之影響。

柒、列明本國發行公司有無「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第九條第一項各款所列不宜上市情事之評估意見；或外國發行公司或其從屬公司有無同準則第二十八條之八各款所列不宜上市情事之評估意見。列明發行公司設置之獨立董事及薪資報酬委員會，其成員之專業資格、職權行使及相關事項是否依我國證券法令規定辦理之評估意見

一、列明本國發行公司有無「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第九條第一項各款所列不宜上市情事之評估意見；或外國發行公司或其從屬公司有無同準則第二十八條之八各款所列不宜上市情事之評估意見

該公司為本國發行公司，經查核並未發現該公司有「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第九條第一項各款所列不宜上市之情事，請詳附件一。

二、列明發行公司設置之獨立董事及薪資報酬委員會，其成員之專業資格、職權行使及相關事項是否依我國證券法令規定辦理之評估意見

(一)獨立董事

該公司董事會成員共五席，其中二席為獨立董事，分別為黃其光及于俊明，其中獨立董事黃其光符合會計或財務專業人士之資格。茲就獨立董事符合資格條件之評估，說明如下：

姓名	學歷	主要工作經歷
黃其光	美國紐約保險學院保險學系碩士及國立臺北科技大學榮譽博士	自民國63年起任職華僑產物保險(股)公司副總經理及總經理、台灣新光保全(股)公司董事長、台灣宅配通(股)公司董事長、中華票券金融(股)公司董事、樂雅樂食品(股)公司董事長、台灣新光健康管理事業(股)公司董事長、新壽公寓大廈管理維護(股)公司董事長
于俊明	國立政治大學地政研究所碩士	自民國79年11月~迄今任職台北市不動產開發商業同業公會總幹事

該公司獨立董事黃其光、于俊明兩人皆有超過五年以上具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗，另選任前二年及任職期間並未有欠缺獨立性身分之情事(請參考附件一「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第九條第一項各款之評估，其資格業已符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂之要件。

該公司之獨立董事均來自產業界之專家，對於公司營運及董事會運作有實質之助益，並以其專業能力就公司業務及財務相關議案提供良好建議，其職權行使及相關事項係依該公司「獨立董事之職責範籌規則」及我國證券法令之規定辦理。

## (二)薪資報酬委員會

1.該公司已於 100 年 12 月 26 日董事會通過依證券交易法第十四條之六之規定設置薪資報酬委員會，同時訂定薪資報酬委員會組織規程及委任該公司兩名獨立董事黃其光、于俊明及另一名外部成員莊孟翰擔任該公司之薪資報酬委員會成員。

### 2.成員之專業資格

經檢視該公司薪資報酬委員會成員之學經歷資料，全體委員皆符合與「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」第5條之專業資格條件。該公司獨立董事黃其光、于俊明之學經歷詳上述獨立董事資格條件之評估，外部成員莊孟翰之學經歷說明如下：

姓名	學歷	主要工作經歷
莊孟翰	私立中國文化大學經濟學合作組碩士	淡江大學產業經濟學系副教授

### 3.職權行使及相關事項

該公司之薪資報酬委員會已於 101 年 3 月 1 日召開第一次薪資報酬委員會，另取得薪資報酬委員會之會議紀錄，其提交至董事會之建議均經充分討論後再進行決議。綜上所述，該公司設置之薪資報酬委員會之設置情形應皆已依「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」及我國證券法令規定辦理，未發現有重大異常之情事。

## 捌、評估是否符合特定行業或組織型態公司之上市規定

### 一、評估是否符合集團企業申請股票上市之規定

(一)依據臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則補充規定第六條之規定，集團企業係指於申請上市會計年度及其最近一個會計年度內，與申請公司彼此間具有控制或從屬關係之企業整體。其具體認定標準如下：

1.具有下列各款情事之一者，即認定其彼此間具有控制或從屬關係：

集團企業認定標準	符合集團企業規範之公司	評估說明
1.屬於母公司及其所有子公司關係者。	1.新東陽營造股份有限公司(以下簡稱新東陽營造) 2.昇陽國際置地股份有限公司(以下簡稱昇陽國際置地) 3.昇陽置地股份有限公司(以下簡稱昇陽置地)	1.經參閱昇陽建設 102 年度迄今之股東名冊，並無持有該公司股份超過 50%之法人股東，故昇陽建設非他公司之子公司。 2.經參閱昇陽建設 102 年度、103 年前二季經會計師查核簽

集團企業認定標準	符合集團企業規範之公司	評估說明
	4. Great Harbor Limited(以下簡稱 Great Harbor) 5. 上陽建設股份有限公司(以下簡稱上陽建設) 6. 成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)	證或核閱之財務報告及 103 年 1~8 月長期投資明細帳, 得知新東陽營造、昇陽國際置地、昇陽置地及 Great Harbor 為該公司之子公司, 另上陽建設及成都盛陽則為其孫公司。
2. 申請公司直接或間接控制他公司之人事、財務或業務經營者; 或他公司直接或間接控制申請公司之人事、財務或業務經營者。所稱直接或間接控制其人事、財務或業務經營係指符合下列情事之一者:		
(1) 取得對方過半數之董事席位者。	1. 新東陽營造 2. 昇陽國際置地 3. 昇陽置地 4. MASQUE 5. Great Harbor	1. 經核閱該公司 102 年起截至目前為止之變更事項登記表, 並無他公司取得該公司過半數以上之董事席次之情事。 2. 經取得該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及 103 年 1~8 月長期投資明細帳, 其採權益法評價之直接或間接轉投資公司有新東陽營造、昇陽國際置地、昇陽置地、MASQUE ENTERPRISES LIMITED(以下簡稱 MASQUE)、Great Harbor、上陽建設、成都漢飛房地產開發有限公司(以下簡稱成都漢飛)、成都盛陽及統富開發(股)公司(以下簡稱統富開發), 另參閱該公司董監事聲明書、轉投資資訊及二親等明細表, 經評估後昇陽建設取得新東陽營造、昇陽國際置地、昇陽置地、MASQUE 及 Great Harbor 過半數之董事席位。

集團企業認定標準	符合集團企業規範之公司	評估說明
(2)指派人員獲聘為對方總經理者。	無	經訪談該公司管理階層，該公司並未指派人員獲聘為他公司之總經理，另外，該公司之總經理係由該公司董事會聘任，並非為他公司指派之人員。
(3)依合資經營契約規定擁有對方經營權者。	無	經檢視該公司董事會議事錄及重要契約之內容，並詢問該公司之管理階層，並無發現有依合資經營契約規定，而該公司擁有對方經營權或他公司擁有該公司經營權之情事。
(4)為對方資金融通金額達對方總資產之三分之一以上者。	1.昇陽國際置地 2.昇陽置地	1.經查閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司有為昇陽國際置地及昇陽置地資金融通金額達對方總資產之三分之一以上者。 2.經參閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並未有他公司資金融通昇陽建設金額達該公司總資產之三分之一以上之情事。
(5)為對方背書保證金額達對方總資產之三分之一以上者。	新東陽營造	1.經參閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司有為新東陽營造背書保證且金額達新東陽營造總資產之三分之一以上之情事。 2.經參閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證之財務報告，並未有發現他公司為昇陽建設背書保證之情事。
3.申請公司與他公司相互投資各達對方有表決權股份總數或資本總額三分之一以上者，並互可直接或間接控制對方之人事、財務或業務經營者。	無	經參閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並取得該公司之股東名冊，該公司並無與他公司相互投資各達對方有表決權股份總數或資本總額三分之一以上者，並互可直接或間

集團企業認定標準	符合集團企業規範之公司	評估說明
		接控制對方之人事、財務或業務經營之情事。

2.申請公司與他公司間有下列各款情事之一者，即推定其彼此間具有控制或從屬關係。但檢具相關事證，證明無控制或從屬關係者，不在此限：

集團企業認定標準	符合集團企業規範之公司	評估說明
1.申請公司與他公司之董事、監察人及總經理合計有半數以上相同者。其計算方式係包括該等人員之配偶、子女及具二等親以內之親屬關係者在內。	1.新東陽營造 2.昇陽置地 3.昇陽國際置地 4. MASQUE 5.成陽投資股份有限公司(以下簡稱成陽投資) 6.上陽投資企業股份有限公司(以下簡稱上陽投資) 7.鼎陽投資股份有限公司(以下簡稱鼎陽投資) 8.興陽投資股份有限公司(以下簡稱興陽投資) 9.昇陽行銷股份有限公司(以下簡稱昇陽行銷) 10.新東陽房屋仲介股份有限公司(以下簡稱新東陽房屋) 11.元上股份有限公司(以下簡稱元上) 12.實陽建設股份有限公司(以下稱實陽建設) 13.鼎陽建設股份有限公司(以下稱鼎陽建設) 14.昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司(以下稱昇陽公寓)	經查閱該公司董事、監察人及總經理(含其配偶、子女及二親等以內之親屬)所轉投資公司之董事、監察人及總經理名單，該公司與他公司之董事、監察人及總經理合計有半數以上相同者計有左列 1~14 之公司，故上述 14 家公司為該公司之集團企業。
2.申請公司與他公司之已發行有表決權之股份總數或資本總額，均有半數以上為相同之股東持有或出資者。	1.成陽投資 2.上陽投資 3.鼎陽投資 4.興陽投資 5.新東陽房屋 6.元上	經參閱該公司股東名冊及其董事、監察人及總經理(含其配偶、子女及二親等以內之親屬)所轉投資公司之股東名冊，該公司與他公司之已發行有表決權之股份總數或資本總額，均有半數以上為相同之股

	7.實陽建設 8.鼎陽建設 9.精極科技股份有限公司 (以下簡稱精極科技) 10.昇陽公寓 11.昇陽保全股份有限公司 (以下簡稱昇陽保全)	東持有或出資者計有左列 1~11 之公司，故上述 11 家公 司為該公司之集團企業。
3.對申請公司採權益法評價之他 投資公司與其之關係人總計持 有申請公司超過半數之已發行 有表決權股份者；或申請公司 與其關係人總計持有申請公司 採權益法評價之他投資公司超 過半數之已發行有表決權股份 者。	1.新東陽營造 2.昇陽國際置地 3.昇陽置地 4.MASQUE 5. Great Harbor 6.上陽建設 7.成都漢飛 8.成都盛陽	1.經查閱昇陽建設 102 年度起 截至目前為止之股東名冊、 102 年度及 103 年前二季經 會計師查核簽證或核閱之財 務報告，了解該公司截至目 前為止並無投資公司對昇陽 建設採權益法評價，故並無 他公司與其關係人總計持有 昇陽建設超過半數之已發行 有表決權股份者。 2.經參閱昇陽建設 102 年度、 103 年前二季經會計師查核 簽證或核閱之財務報告及 103 年 1~8 月長期投資明細 帳，該公司採權益法評價之 被投資公司為新東陽營造、 昇陽國際置地、昇陽置地、 MASQUE、Great Harbor、上 陽建設、成都漢飛、成都盛 陽及統富開發，其中該公司 與其關係人總計持有該公司 採權益法評價之他投資公司 超過半數之已發行有表決權 股份者計新東陽營造、昇陽 國際置地、昇陽置地、 MASQUE、Great Harbor、上 陽建設、成都漢飛及成都盛 陽等八家公司。

綜上評估，符合集團企業定義者為新東陽營造、昇陽國際置地、昇陽置地、MASQUE、Great Harbor、上陽建設、成都漢飛、成都盛陽、成陽投資、上陽投資、鼎陽投資、興陽投資、昇陽行銷、新東陽房屋、元上、實陽建設、鼎陽建設、昇陽公寓、精極科技、昇陽保全等二十家公司。

(二)臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則第十八條規定集團企業應符合事項評估集團企業應符合下列各款情事之評估集團企業中之發行公司申請股票

上市，除公營事業外，雖符合上市審查準則有關規定，但不能符合下列各款情事，交易所認為不宜上市者，應不同意其股票上市：

- 1.申請公司與同屬集團企業公司之主要業務或主要商品(係指最近二個會計年度內曾占總營業收入百分之三十以上者)，無相互競爭之情形，但申請公司具獨立經營決策能力者，不在此限。



項次	集團企業	主要營業項目
-	昇陽建設	住宅及大樓開發租售業
1	新東陽營造(股)公司(以下簡稱新東陽營造)	土木工程承攬業
2	昇陽國際置地(股)公司(以下簡稱昇陽國際置地)	住宅及大樓開發租售業
3	昇陽置地(股)公司(以下簡稱昇陽置地)	住宅及大樓開發租售業
4	MASQUE ENTERPRISES LIMITED(以下簡稱 MASQUE)	投資控股公司
5	Great Harbor Limited(以下簡稱 Great Harbor)	投資控股公司
6	上陽建設(股)公司(以下簡稱上陽建設)	住宅及大樓開發租售業
7	成都漢飛房地產開發有限公司(以下簡稱成都漢飛)	住宅及大樓開發租售業
8	成都盛陽房地產開發有限公司(以下簡稱成都盛陽)	住宅及大樓開發租售業
9	成陽投資企業(股)公司(以下簡稱成陽投資)	一般投資業
10	上陽投資(股)公司(以下簡稱上陽投資)	一般投資業
11	鼎陽投資(股)公司(以下簡稱鼎陽投資)	一般投資業
12	興陽投資(股)公司(以下簡稱興陽投資)	一般投資業
13	昇陽行銷(股)公司(以下簡稱昇陽行銷)	不動產代銷經紀業
14	新東陽房屋仲介(股)公司(以下簡稱新東陽房屋)	房屋租售之介紹業務；辦公大樓出租業
15	元上(股)公司(以下簡稱元上)	自有剩餘辦公大樓及攤位之出租業務；百貨公司之經營管理業務
16	實陽建設(股)公司(以下簡稱實陽建設)	住宅及大樓開發租售業
17	鼎陽建設(股)公司(以下簡稱鼎陽建設)	住宅及大樓開發租售業
18	昇陽公寓大廈管理維護(股)公司(以下簡稱昇陽公寓)	公寓大廈管理服務業
19	精極科技(股)公司(以下簡稱精極科技)	電池製造業
20	昇陽保全(股)公司(以下簡稱昇陽保全)	保全業

由上表可得，昇陽建設與同屬集團企業中之昇陽國際置地、昇陽置地、上陽建設、成都漢飛、成都盛陽、實陽建設及鼎陽建設等7家公司均從事不動產開發業務，故茲就前述7家公司之企業型態、產品差異化程度、銷售對象、推案地域之分佈及具獨立經營決策能力等因素綜合分析彼此間是否有主要業務或主要商品相互競爭之情事。

(1)昇陽國際置地

昇陽國際置地主係該公司於 101 年度 10 月投資設立之子公司，主要營業內容為參與投標政府釋出地上權之開發，將其開發為飯店及商場等，其已於 102 年 6 月標得台南市中西區建興段 538 地號國有土地地上權之開發案，該開發案目前擬規劃興建具特色之精品旅館，綜上所述，昇陽國際置地主業務係以參與地上權之開發，將其開發為飯店及商場等，與該公司以興建住宅並出售為主並不相同，又其主要業務地區係以台南市為主與該公司推案以大台北地區為主的市場尚有地域性之區別，故應無相互競爭之情事。

(2)昇陽置地

昇陽置地主係該公司於 101 年度 10 月投資設立之子公司，主要營業內容為參與投標政府釋出地上權之開發，擬規劃興建出租套房及旅館，其已於 102 年 6 月標得屏東縣屏東市香揚段 1 小段 25 地號國有土地地上權之開發案，該開發案目前尚處規劃之階段，綜上所述，昇陽置地主業務係以參與地上權之開發，將其開發為出租套房及旅館，與該公司以興建住宅並出售為主並不相同，又其主要業務地區係以屏東縣為主與該公司推案以大台北地區為主的市場尚有地域性之區別，故應無相互競爭之情事。

(3)上陽建設

上陽建設主係該公司之子公司新東陽營造與富摩莎建設(股)公司因共同合作開發進而合資成立之公司，雙方共同合作之原因主係合資方需借重該公司營建專業以利其土地開發，故由合資方提供土地來源，該公司則提供營建相關專業，進而完成開發案之進行創造獲利，由於上述合作之開發案皆已全數銷售並交屋，加以合資方認為其已可自行經營建設業務，故雙方不再合作推案，目前上陽建設已辦理停業，雙方合資公司擬對上陽建設規劃進行清算程序。綜上所述，上陽建設與該公司應無相互競爭之情事。

(4)成都漢飛

成都漢飛主要係該公司於 102 年度透過轉投資第三地區公司 MASQUE，由該公司持股比例 60%，再間接轉投資大陸之公司，其主要業務為興建及銷售房地產，惟其主要業務地區係以大陸四川省成都市為主，與該公司推案以大台北地區為主的市場尚有地域性之區別，故應無相互競爭之情事。

(5)成都盛陽

成都盛陽主要係該公司於 103 年度透過轉投資第三地區公司 Great Harbor，由該公司持股比例 51%，再間接轉投資大陸之公司，其主要業務為興建及銷售房地產，惟其主要業務地區係以大陸四川省成都市為主，與該公司推案以大台北地區為主的市場尚有地域性之區別，故應無相互競爭之情事。

(6)實陽建設

實陽建設成立於 76 年，其主要營業項目為與昇陽建設均為不動產開發業

(買斷、合建、都更等)，故茲就實陽建設最近三年度所推之建案，依其營建施作、開發規模及產品定位等要素，綜合判斷實陽建設主要業務與該公司有無相互競業之情事，分析如下：

推案年度	案名	開工年度	完工年度	地點	總銷	戶數	說明
100	北投光明案	98	100	北投區光明路	11 億	50	已完銷
100	政大案	98	100	文山區政大一街	13 億	39	已完銷
規劃中	北門街	規劃中	規劃中	板橋區北門街	規劃中	規劃中	

資料來源：實陽建設提供

- A.營建施作面：昇陽建設近年來主推高性能住宅為主力產品，以提高不動產開發之附加價值，其中昇陽麗石係以 SI 高性能住宅工法施工，並獲得市場好評且已全數銷售完畢，然實陽建設並未導入此工法設計，仍係以一般建築方式實施營建，技術層次上有顯著區隔。
- B.開發規模：因應資本規模及營運資金考量，昇陽建設推案主係以大型開發個案為主，實陽建設則因資本額僅約 2.16 億元，故其推案主係小型建案為主，其開發規模有所區隔。
- C.產品定位：實陽建設近年來主推休閒住宅，其於政大後山及新北投溫泉區域之推案，皆強調自然舒適的生態環境、郊區悠閒的生活步調及鄉間般寧靜恬適的氛圍，與該公司主力產品皆以位於市區、近捷運站及生活機能方便之一般國民住宅不同，其產品定位及針對的客群有所區隔。

另一方面，實陽建設於 93 年 7 月標得並擔任實施者之「變更新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫」暨「擬定新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫」案，全案預估投入成本約新台幣 1,435,650 仟元，由於該案主管機關新北市政府考量實陽建設為小型建商，為確保資金無虞及該案能順利完成興建，建議其引進共同出資者。實陽建設基於昇陽建設同為集團之公司，且為知名建設公司，故決定與該公司合作，另基於實陽建設為該公辦都更案之得標者，出資比例不宜低於 50%，且參酌之前同業之共同出資案例，經雙方決議由實陽建設負擔共同費用之 60%，該公司負擔共同費用之 40%，該公司成為共同出資者，上述投資案業經該公司 102 年 12 月 27 日董事會通過，故此案雙方實屬合作開發建設業務之關係。綜上所述，實陽建設與該公司之主要產品應無相互競爭之情事。

#### (7)鼎陽建設

鼎陽建設成立於 72 年，主要營業項目為委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租出售業務，惟其於 78 年度推案後即無再推案，營建業務量大幅萎縮，最近三年度帳上資產主要為投資及出租資產，並以未上市櫃股票之股利為主要營業收入，逐漸轉型為投資公司，故與該公司應無相互競爭之情事。

(8)但申請公司具獨立經營決策能力者，不在此限。

集團企業	與昇陽建設之董事未
------	-----------

	有三分之一以相同
1.昇陽國際置地	-
2.昇陽置地	-
3.上陽建設	V
4.成都漢飛	V
5.成都盛陽	V
6.實陽建設	V
7.鼎陽建設	V

如上表所示，該公司現任董事計有 5 席，與同屬集團企業公司-上陽建設、成都漢飛、成都盛陽、實陽建設及鼎陽建設等 5 間公司之董事未有三分之一以上相同，另昇陽國際置地及昇陽置地係該公司百分之百持有之子公司，綜上評估，該公司係具有獨立經營決策能力。昇陽國際置地、昇陽置地係因業務性質，成都漢飛、成都盛陽則因地域性之區別、上陽建設已辦理停業、鼎陽建設已久未推案，實陽建設因尚為公辦都更之實施者與昇陽建設有合作開發之關係，鼎陽建設、實陽建設亦計畫於現有案件結案後，未來不再推案興建住宅、廠辦、辦公大樓，故其與上述集團企業公司並無相互競爭之情事。

- 2.申請公司與同屬集團企業公司間有業務往來者，除各應就相互間之財務業務相關作業規章訂定具體書面制度，並經董事會通過外，應各出具書面聲明或承諾無非常規交易情事；無業務往來者，應由申請公司出具書面，承諾日後有往來時必無非常規交易之情事

該公司與同屬集團企業公司間有業務往來者，已訂定「與特定公司及集團企業公司間交易作業辦法」，以規範與集團企業公司間財務業務往來之事宜，並經董事會決議通過。

此外，該公司與集團企業中有財務、業務往來者，雙方均出具財務業務往來無非常規交易情事之書面聲明；與集團企業中無財務、業務往來者，已由該公司出具書面承諾，承諾日後有往來時必無非常規交易之情事。

- 3.其財務業務狀況及前述之作業辦法與其他同業比較應無重大異常現象

該公司之財務業務狀況及其所訂定之「與特定公司及集團企業公司間交易作業辦法」與其他同業比較，並無重大異常現象。

- 4.其對於銷售予集團企業公司之產品，應具有獨立行銷之開發潛力

經參閱該公司101~102年度及103年前二季個體及合併財務報告，該公司101~102年度及103年截至送件日止並無銷售產品予集團企業之情事。

- 5.申請上市會計年度及其最近二個會計年度之進貨或營業收入金額來自集團企業公司未超過百分之五十。但對於來自母、子公司之進貨或營業收入金額，或依

據公司法、企業併購法辦理分割者，不適用之。第一項第五款之規定情形，如係基於行業特性、市場供需狀況、政府政策或其他合理原因所造成者，得不適用之

該公司除101、102年度及103年前二季有向子公司新東陽營造進貨，另102年度及103年前二季提供子公司昇陽國際置地業務委託所產生之勞務收入外，並無進貨或營業收入金額來自集團企業公司之情事，故該公司於申請上市會計年度及其最近二個會計年度之進貨或營業收入金額來自集團企業公司扣除母子公司之交易，並未超過百分之五十。

6.前項之規定情形，如係基於行業特性、市場供需狀況、政府政策或其他合理原因所造成者，得不適用之

該公司尚無違反前款規定之情事，故不適用。

(三)屬於母子公司關係之子公司申請上市者，應再取得母公司與其所有子公司之合併財務報告、母公司已上市買賣之證明等資料，並「有價證券上市審查準則」第十九條規定逐款評估，以確定有無不宜上市情事

該公司非屬母子公司關係之子公司申請股票上市，故不適用。

## 二、符合「有價證券上市審查準則」第十六條規定之公司申請股票上市

該公司主要從事住宅開發興建及不動產買賣業務，該公司最近二個會計年度營建收入占總營業收入及營建毛利占總毛利均達百分之二十以上，且營建收入及營建毛利所占比率較其他營業項目為高，故應適用「有價證券上市審查準則」第十六、十七條規定，茲依規定評估如下：

(一) 是否符合「有價證券上市審查準則」第十六條規定

建設業上市認定標準	是否符合規定	說明
1.自設立登記後，已超過八個完整會計年度者。	是	經查詢經濟部商業司商工登記資料公示查詢系統，該公司係設立於82年3月17日，已逾八個完整會計年度。
2.申請上市時之實收資本額達新台幣六億元以上者。	是	經查閱該公司最近期之變更登記表，該公司實收資本額為3,523,143仟元，已達六億元以上。
3.最近期及最近一個會計年度財務報告之淨值，須達資產總額百分之三十以上。	是	經參閱該公司102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司102年度及103年前二季淨值分別為4,425,647仟元及6,187,176仟元，分別占資產總額8,756,976仟元及9,828,240仟元之50.54%及62.95%，均達資產總額30%以上。

建設業上市認定標準	是否符合規定	說明															
<p>4.最近期及最近一個會計年度財務報告之待售房地及投資性不動產淨額，合計不得逾淨值之百分之七十。但取得使用執照未滿一年，或依合約規定所取得地上權所為之推案僅得出租而不得出售致轉列投資性不動產，或投資性不動產出租率達百分之五十以上者，得免列入計算。</p>	是	<p>經參閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司之待售房地及投資性不動產淨額合計均未逾淨值之 70%。</p> <p style="text-align: right;">單位：新台幣仟元</p> <table border="1" data-bbox="853 488 1412 734"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>102.12.31</th> <th>103.6.30</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>待售房地(A)</td> <td>2,076,859</td> <td>196,899</td> </tr> <tr> <td>投資性不動產(B)</td> <td>56,013</td> <td>1,107,964</td> </tr> <tr> <td>淨值(C)</td> <td>4,425,647</td> <td>6,187,176</td> </tr> <tr> <td>((A)+(B))/(C)</td> <td>48.19%</td> <td>21.09%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	102.12.31	103.6.30	待售房地(A)	2,076,859	196,899	投資性不動產(B)	56,013	1,107,964	淨值(C)	4,425,647	6,187,176	((A)+(B))/(C)	48.19%	21.09%
項目	102.12.31	103.6.30															
待售房地(A)	2,076,859	196,899															
投資性不動產(B)	56,013	1,107,964															
淨值(C)	4,425,647	6,187,176															
((A)+(B))/(C)	48.19%	21.09%															
<p>5.最近三個會計年度稅前淨利均為正數，且最近三個會計年度均無累積虧損者。</p>	是	<p>經參閱該公司最近三年度經會計師查核簽證之財務報告，該公司最近三個會計年度稅前淨利均為正數，且均無累積虧損。</p> <p style="text-align: right;">單位：新台幣仟元</p> <table border="1" data-bbox="853 929 1412 1077"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>100 年度</th> <th>101 年度</th> <th>102 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>稅前淨利</td> <td>126,793</td> <td>53,714</td> <td>1,910,208</td> </tr> <tr> <td>保留盈餘</td> <td>194,061</td> <td>148,858</td> <td>94,070</td> </tr> </tbody> </table>	項目	100 年度	101 年度	102 年度	稅前淨利	126,793	53,714	1,910,208	保留盈餘	194,061	148,858	94,070			
項目	100 年度	101 年度	102 年度														
稅前淨利	126,793	53,714	1,910,208														
保留盈餘	194,061	148,858	94,070														
<p>6.經簽證會計師設算下列情況所獲利益予以扣除後，其獲利能力仍符合上市規定之條件者：</p> <p>(1)買賣他人完工個案或未完工程（指已投入營建成本占總營建成本達 40%以上者）者。</p> <p>(2)買賣素地或成屋者。</p> <p>(3)取得原係合建方式契約相對人之土地或房屋，再予出售者。</p> <p>(4)銷售予關係人之房地者。</p>	是	<p>1.經參閱會計師就上市審查準則第四條及第十六條規定所出具之複核意見書，該公司 101 及 102 年度稅前淨利分別為 53,714 仟元及 1,910,208 仟元，扣除下列情況所獲利益 95,634 仟元及 136,577 仟元後，扣除後之稅前淨利分別為(41,920)仟元及 1,773,631 仟元，占當年度股本比率分別為(3.40)%及 50.34%，平均達 6%以上，且 102 年度之獲利能力較 101 年度為佳。</p> <p>2.另該公司 102 年度決算累積盈餘 94,070 仟元，經本承銷商設算扣除下列情況 101 及 102 年度合計所獲利益 232,211 仟元後，產生累積虧損 138,141 仟元，惟其產生累積虧損之原因主要係該公司 102 年度配合上市櫃公司全面適用 IFRSs 規定，營建事業原依 ROC GAAP 採完工百分比法認列營收，於 102 年度後改採全部</p>															

建設業上市認定標準	是否符合規定	說明
		<p>完工法認列營收，故該公司 99 年 10 月開工，耗時三年工程於 102 年 12 月完工，並於預售階段即已完銷之建案「昇陽麗石」，其全案預估之營業毛利 2,436,115 仟元，於 102 年度配合交屋之進度僅認列其中 418,333 仟元，其餘 2,017,782 仟元則遞延至 103 年前二季認列，加以該公司 102 年度因合併子公司沖減保留盈餘及發放現金股利等因素，致 102 年度扣除下列情況所獲利益後產生累積虧損，經考量上述因素後，該公司尚無累積虧損之情事。</p> <p>3. 綜上，其獲利能力已符合上市規定。</p>

(二) 是否符合「有價證券上市審查準則」第十七條規定

1. 該營造公司須具甲級營造廠資格外，其最近二個會計年度之財務報告暨個案別之毛利率，均應經聯合會計師事務所之會計師二人以上共同查核簽證。

該公司 101 及 102 年度發包與營造公司之年度金額逾二億元者為其子公司新東陽營造。新東陽營造具甲級營造廠資格，101 及 102 年度之財務報告暨個案別之毛利率均經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖及陳嘉修會計師共同查核簽證完竣。

2. 其與營造公司最近二個會計年度之個案別毛利率並無異常情形。

經取得安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖及陳嘉修會計師共同出具之新東陽營造 101 及 102 年度之財務報告暨個案別之毛利率，新東陽營造最近二年度承攬的工程毛利率分析如下：

個案名稱	101 年度毛利率(%)	102 年度毛利率(%)
昇陽九樂	8.25	註 1
光世代板橋	(5.94)	註 1
南港修德國宅	(21.12)	34.75
水木青華	0.69	(13.84)
桓鉅翠亨	1.86	(61.84)
昇陽麗石	6.05	9.48
京岡南港經貿	8.62	13.18
日堯天匯	9.88	13.25
昇陽寓見	4.32	4.87
正鎧蘆洲	8.48	12.00
永德萬全街	註 2	6.76

個案名稱	101 年度毛利率(%)	102 年度毛利率(%)
玉山信用卡大樓	註 2	5.01
合計	4.04	7.01

註 1：該個案已於 101 年度完工。

註 2：該個案係於 102 年度甫開工。

該公司最近二年度發包予新東陽營造之個案為昇陽九樂、昇陽麗石及昇陽寓見，新東陽營造 101 年度承攬該公司上述個案毛利率介於 4.32%~8.25%與新東陽營造承攬其他工程個案，扣除部分工程於當年度有追加減致毛利率為負數外，一般毛利率介於 0.69%~9.88%，差異尚不重大，應屬合理範圍；另新東陽營造 102 年度承攬該公司上述個案毛利率介於 4.87%~9.48%與新東陽營造承攬其他工程個案，扣除部分工程於當年度有追加減致毛利率為負數或高達 34.75%外，一般毛利率介於 5.01%~13.25%，差異尚不重大，應屬合理範圍。

一般而言，營造公司所承攬個案之工程毛利率差異，主要係受個案接案預估毛利、工期長短、工程之追加減、材料價格波動，而有所不同，新東陽營造 101 及 102 年度承攬該公司個案之毛利率皆落於其他工程個案毛利率之區間內，故應無重大異常情事。

- 3.對工程之承包過程、承包價格之形成及付款辦法，經由專業機構出具報告，評估其具合理性。

經參閱中華不動產估價師聯合事務所所出具工程合約金額合理性評估報告，其評估工程發包金額應屬合理，承包過程及付款辦法均符合一般市場上之慣例，茲就其工程估價金額列示如下：

- (1)昇陽九樂新建工程合約總價 824,838 仟元，勘估總價 884,545 仟元，合約總價格差異率為 7.24%，尚屬合理。
- (2)昇陽麗石新建工程合約總價 591,173 仟元，勘估總價 624,874 仟元，合約總價格差異率為 5.70%，尚屬合理。
- (3)昇陽寓見新建工程合約總價 309,275 仟元，勘估總價 285,863 仟元，合約總價格差異率為(7.57)%，尚屬合理。

- 4.該營造公司於最近二年內，並無重大違反建築營建相關法令及與建設公司間工程承包契約之情事。

經發函台北市政府都市發展局及新北市政府工務局等公司所在地及承包工程所在地之主管機關，新東陽營造除曾有因違反建築法規被處以九仟元至一萬八仟元不等之小額罰鍰外，並無其餘違反營造業法而被懲處之情事，且上述罰鍰均已繳清；另經查詢新東陽營造 101 及 102 年度財報，並未發現其有違反與建設公司間工程承包契約之訴訟。

- 5.其與營造公司間之資金往來無異常情形。

經抽核新東陽營造相關工程款項之請付款資料，其工程係按合約所載依實際進度估驗計價請款，該公司與新東陽營造間除正常營運所產生之資金往來外，並未發



現其他資金往來異常之情事。

6.其與營造公司間無第九條第一項第二款規定之情事。

(1)經參閱該公司 101 及 102 年度經會計師查核簽證之財務報告及相關明細帳冊，該公司並無向新東陽營造借款之情事。

(2)經查閱該公司與新東陽營造所簽訂之合約，並未發現對其營運有重大限制或顯不合理之情事。

(3)經參閱該公司財務報告、查閱借款合同並取具該公司出具之聲明書，並未發現該公司有與新東陽營造共同使用貸款額度而無法明確劃分之情事。

綜上所述，該公司並無財務或業務未能與新東陽營造獨立劃分之情事。

7.發行公司與營造公司非屬關係人，且已建立完整內控制度及發包之招標程序、付款辦法符合行業慣例者，得排除適用前項第一款至第三款之規定。

新東陽營造係該公司之子公司，故不適用本項評估。

(三)依初次申請有價證券上市用之公開說明書應行記載事項準則第十一條第一項第八款規定應評估項目

1.上市後之經營策略(包括未來五年內之土地取得策略及營運計劃)之可行性

該公司未來五年土地取得策略仍以大台北地區精華地段為主，主要係該地區為政經中心，不僅交通便捷，且治安及生活機能良好，並為政府重大建設計劃開發重點區域，故其房市需求量大，價格易漲難跌，惟在大台北地區土地取得困難度升高，且地價持續攀升的情況下，土地佈局將擴展至大台北以外之區域，進一步向中南部發展密集之都會區擴展；另一方面，該公司亦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，並持續耕耘大台北地區都市更新精選個案外，且配合政府政策(如設定地上權、BOT、聯合開發、參與市地重劃、區段徵收等)取得開發案，以擴大取得土地的多元管道，儲備足夠案源。經取得該公司提供相關推案規劃資訊，目前已購置完成及陸續整合之主要土地有台北市萬華區漢口街案、新北市板橋區北門街案、台北市中正區中山堂案、台北市信義區永吉路案、台北市中山區松江長春案、台北市北投區關渡案、台北市信義區逸仙B案及台北市信義區中興公園案等，顯示該公司土地及在建工程庫存量應足夠供給公司短、中期推案所需，且該公司尚持續開發有潛力之地區，以自地自建為主，配合共同開發、合建方式及都市更新為輔之開發策略以降低開發成本，避免資金積壓風險，經評估其未來五年內土地取得策略應屬可行。

而該公司營運策略主要係以往年度累積之土地開發及個案規劃之經驗，佐以進行詳實精確的市場調查與分析，確實掌握市場資訊，以推出符合市場需求之產品，並隨時注意政經局勢及房地產景氣變化，彈性採取預售、邊建邊售或成屋銷售之銷售方式，以降低市場波動風險，另同時發展採用『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，以降低外部競爭威脅。綜上所述，該公司自 99 年度開始推案以來，推出個案皆能有良好的銷售佳績，獲利狀況亦呈現逐年成長之趨勢，顯示該公司於產品定位、成本控管、營建品質的控管上，皆能

獲得市場之肯定，因此該公司之營運計畫尚屬可行。

## 2.未興建之已取得土地及規劃完成之個案可行性

該公司截至 103 年 8 月未興建之已取得土地及規劃完成之個案，除龍泉段、延平段及公園段係屬畸零地，等待與附近地主整合共同開發，金山南路案係以地主身分參與都更，及行義段土地係未來配合其他營建個案作為容積移轉用外，其餘未興建之已取得土地及規劃完成個案目前進度及地段利基說明如下：



該公司在進行土地開發之前即於該區域內進行市場調查，經考量周圍地理的發展性、人文特質條件，並積極分析都市發展的趨勢，以充分了解土地價值，因此該公司於土地開發階段均已經審慎之評估。由上表可知，該公司土地開發均選擇交通便捷、機能完善且具開發潛力之標的，於土地取得後，配合市場需求及嚴謹的設計規劃，而待其建照核發後即發包工程予持股 70% 之子公司新東陽營造或其他具有甲級營造商資格的公司進行建造，以有效掌握工程進度與營建品質，故其推案應具有可行性；而該公司自 99 年度開始推案以來，陸續推案台北市南港區「如陽 Living」、「奧之松」、「寬域」及新北市八里區「昇陽九樂」、台北市北投區「昇陽麗石」，截至 103 年 6 月底止皆已完銷，其餘建案也已累計至少達 84% 以上之銷售成績，顯示其所推個案能獲得市場之肯定，另外，該公司於推案前均會完成資金規劃始進行，且該公司亦可透過資本市場募集資金，因此推案尚屬可行。

3. 截至本年度止，已完工但尚未出售之存貨餘額，預計於申請上市日屬會計年度及其次一會計年度之銷售情形達成可能性

存貨餘額及預計銷售狀況

單位：新台幣仟元

個案名稱	截至 103/6/30 存貨 待售房地、車位	預計銷售情形	
		103 年度銷售戶數 達成累計百分比	104 年度銷售戶數 達成累計百分比
京手作	37,608	92.31%	100.00%
現代名園(註 1)	5,831	100.00%	100.00%
未來之光(註 1)	17,517	100.00%	100.00%
昇陽之冠	139,243	100.00%	100.00%
合計	200,199		-

資料來源：經會計師核閱之財務報告；該公司提供

註 1：該個案房地皆已完銷，僅餘部分車位尚未出售。

截至 103 年前二季止，該公司僅剩已完工尚未交屋之待售房地淨額總計為 200,199 仟元，占總資產 9,828,240 仟元之 2.04%，主要係包含昇陽之冠及京手作等餘屋。由於上述 2 個建案截至 103 年前二季止分別銷售 92.42% 及 84.62%，分別僅餘 5 戶及 2 戶等零星餘屋，故其銷售狀況尚屬良好。

綜上所述，由於昇陽之冠及京手作皆位於大台北地區，考量該地區交通便利及生活機能強，且市場需求大，銷售狀況良好，故該公司截至 103 年前二季止之待售房地之銷售情形達成可能性，應無重大疑慮。

4. 最近五個會計年度及申請會計年度購進土地或未完工程或建物，其來源是否無異常

(1) 購進土地

經查閱該公司董事會議事錄、相關帳冊資料及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司最近五年度購進之土地係向一般個人、法人地主購地及國有財

產署標售之土地，經查核其交易價格係依據當地市價概況、鑑價機構出具之鑑價報告或招標公告交易，且依其內部控制制度及取得或處分資產處理程序規定辦理，故該公司土地取得來源及價格尚無重大異常之情事。

(2)購進未完工程或建物

經查閱該公司董事會議事錄、相關帳冊資料及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司最近五年度承接他人未完工程或建物之交易對象係一般法人，經查核其交易價格係依據當地市價概況及鑑價機構出具之鑑價報告，且依其內部控制制度及取得或處分資產處理程序規定辦理，故該公司承接他人未完工程或建物之來源及價格尚無重大異常之情事。

5.有上述情形者，應列示計算結果及對獲利能力標準之影響

經查核並未發現該公司 98~102 年度及 103 年截至評估報告日止購進土地或未完工程或建物其來源有異常之情事，故不適用。

玖、評估發行公司公司自治理自評報告是否允當表達其公司自治理運作情形

經檢視該公司出具之公司自治理自評報告，該公司業依自評報告所列各項公司自治理評量指標，包括股東權益、董事會職能、監察人職能、資訊透明度、內控內稽制度、經營策略及利害關係人與社會責任，進行逐項評估，並簡述公司實際運作情形及引用相關規範、規則及法令。

經本證券承銷商逐條核閱該公司各項評量指標之自我評估結果，該公司之公司自治理自評報告係已敘明其目前實際運作情形，並依照相關法規，包括公司法、證券交易法、公開發行公司網路申報公開資訊應注意事項、董事會議事規範、股東會議事規則、董事及監察人選任程序及獨立董事之職責範疇規則等訂定內容，確實遵循辦理。

綜上所述，該公司之公司自治理自評報告尚已允當表達其公司自治理目前運作情形。

拾、對上列各項目有關證券承銷商評估報告完成日起，截至股票上市契約生效日之前一日止之期後事項，應隨時加以更新說明與評估；於股票上市用公開說明書刊印日前，如有重大期後事項，亦應加以更新說明與評估

該公司目前尚無上述所列情事。

拾壹、以投資控股公司或金融控股公司申請上市者，承銷商應就被控股公司或其子公司之所營事業性質，依第四、五、六、八、九、十一及十二等項規定進行評估，出具各被控股公司或其子公司之審查意見，再憑以出具綜合彙整意見

不適用。

拾貳、本國上市(櫃)公司之海外子公司申請其股票第一上市者，承銷商應就下列事項加以評估說明

該公司非以海外子公司申請第一上市，不適用。

附件一：依「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第九條第一項各款所列不宜上市情事之認定標準承銷商審查意見

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>一、遇有證券交易法第一百五十六條第一項第一款、第二款所列情事，或其行為有虛偽不實或違法情事，足以影響其上市後之證券價格，而及於市場秩序或損害公益之虞者：</p> <p>(一)發行該有價證券之公司遇有訴訟事件或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞。</p>	<p>(一)經參閱該公司最近三年度及申請年度之收發文記錄、董事會及股東會議事錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並參閱本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書及取具該公司出具之聲明書，該公司最近三年度及申請年度目前尚在進行中或已結案之訴訟或非訟事件，說明如下：</p> <p>1. 「昇陽GRAND」合建案訴訟案件 李○道因與昇陽建設企業股份有限公司合作興建大樓(「昇陽GRAND」合建案)，因「昇陽GRAND」大樓興建完成，李○道因故拒絕交屋及返還昇陽建設企業股份有限公司原支付保證金，故昇陽建設企業股份有限公司向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請，請求李○道返還合建保證金等事件。100年5月17日臺灣臺北地方法院(100年度仲執字第3號)裁定李○道應給付聲請人昇陽建設企業股份有限公司保證金及利息，本件業已履行在案，故未有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>2. 「昇陽敦鳳」建物瑕疵案 「昇陽敦鳳」1樓B戶之買主林○章與昇陽建設企業股份有限公司於96年5月4日簽訂購屋契約，98年4月10日交屋後，買主林○章主張興建之建物有瑕疵，遂依物之瑕疵擔保及債務不履行等法律關係請求昇陽建設企業股份有限公司給付17,520仟元。該案99年8月20日臺灣臺北地方法院第一審(99年</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
	<p>度重訴字第758號)判決原告林○章之訴無理由，駁回其訴，原告林○章不服再提起上訴；100年10月12日臺灣高等法院作成上訴駁回之判決(99年度重上字第584號)，原告林○章亦不服再上訴最高法院；101年12月13日最高法院(101年度台上字第2035號)判決駁回原告林○章上訴在案，101年12月25日本件終結，未有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>3.台灣電力公司要求給付電費案 昇陽建設企業股份有限公司就新北市淡水區小坪頂積欠台灣電力公司98年7月及8月電費30,653元，歷經催討昇陽建設企業股份有限公司均置之不理。100年6月16日臺灣臺北地方法院(100年度北小字第1000號)判決昇陽建設企業股份有限公司應清償台灣電力公司電費，惟此案台灣電力公司追討之對象昇陽建設企業股份有限公司，實為實陽建設股份有限公司(統編22636717)之前身，非該公司(統編84141187)，且實陽建設股份有限公司已於100年7月繳清積欠之電費，本件終結，綜上，該案未有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>4.「昇陽九樂」移轉登記案 昇陽建設企業股份有限公司與原告顧○芳間因由第三人陳○焜出面(隱名代理)向昇陽建設公司購買「昇陽九樂」15樓A6及6樓A6房屋及土地，而請求昇陽建設公司應將房地產權直接登記予原告之不動產所有權移轉登記事件。101年10月8日原告顧○芳業已具狀撤回起訴臺灣臺北地方法院(101年度重訴字第845號)，不欲繼續進行本訴訟，故本件終結。本案為原告與陳○焜間之隱名代理法律關係之訴，與昇陽建設企業股份有限公司無涉，未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>5.「昇陽之冠」施工過程中造成鄰損案(審理中) 李○卿及淨盈金屬企業有限公司針對「昇陽之冠」施工過程中造成其房屋有損害及跌價損失，於101年11月23日請求向昇陽建設企業股份有限公司及工程承攬營造廠辰豐營造股份有限公司等二家</p>		



項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
	<p>公司提出鄰損賠償，李○卿及淨盈金屬企業有限公司分別請求賠償金額1,683仟元及959仟元。102年9月17日臺灣臺北地方法院(102年度建字第17號治股)審理在案。</p> <p>6. 「昇陽之冠」施工過程中造成鄰損案(審理中)  潘○強及美麗人生生活事業有限公司針對「昇陽之冠」施工過程中造成其房屋有損害及跌價損失，於101年11月23日請求向璞德建設股份有限公司、昇陽建設企業股份有限公司及工程承攬營造廠辰豐營造股份有限公司提出鄰損賠償，潘○強及美麗人生生活事業有限公司分別請求賠償金額2,353仟元及504仟元。102年3月19日臺灣板橋地方法院(102年度建字第36號惠股)審理在案。</p> <p>上列5、6兩案係因辰豐營造已就鄰損部分進行修繕，或已提存損賠之金額，且依辰豐營造與昇陽建設企業股份有限公司間之工程承攬契約之約定，該部分應由辰豐營造負責賠償。由於案件目前尚未確定，故若做成不利該公司之判決，因金額不具重大性，不影響該公司正常營運或業務之情事，故應未對公司營運或股東權益有重大影響。</p> <p>7. 「昇陽九樂」返還訂金案  林○雄與昇陽建設企業股份有限公司簽定「昇陽九樂」之買賣契約並支付訂金後，因要求昇陽建設企業股份有限公司出具書面保證系爭房地相鄰處不可有任何影響建築物景觀視野之非買賣契約內容條件，昇陽建設企業股份有限公司拒絕辦理，嗣後，昇陽建設企業股份有限公司以林○雄不履行簽約手續視其違約而解除契約，林○雄則以昇陽建設企業股份有限公司未經催告即解除買賣契約之理由，林○雄不服提起訴訟，主張該公司違約應支付損害賠償1,830仟元。103年5月30日臺灣臺北地方法院(102年度訴字第5112號)判決原告林○雄之訴及假執行之聲無理由，駁回其訴，本件終結。本案未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>8. 「漁人碼頭案」  原昇陽建設(為合併案法律上之消滅公司)於99年6月29日與吳○芬、張○玲、柯○爵及柯○鎧等四人</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
	<p>簽定漁人碼頭合作興建契約，支付合建保證金240,000仟元，並借款給該四人土地墊付款以期可協助整合土地，該四人則以其坐落新北市淡水區天生段等數筆土地設定最高限額抵押權予該公司，然由於公司法第十五條之規定，公司資金不得貸與股東或任何他人，若有違反，該公司負責人麥寬成應負返還之責任，故該公司於101年10月22日經董事會決議通過，由該公司負責人麥寬成將該案之土地墊付款及借款利息費用之債權買回，雙方於101年10月26日簽訂債權讓與契約書，其中包含土地墊付款62,430仟元及未收利息費用2,816仟元，總計65,246仟元，前述款項該公司已全數收訖，爾後由於該四人整合土地並無於期限內處理完成，該公司遂通知該四人解除合建契約，並請求返還保證金、土地墊付款及其他款項，嗣後並於103年4月30日向臺灣士林地方法院提出民事拍賣抵押物聲請狀，以期將該拍賣抵押物之所得價金以清償保證金、土地墊付款及其他款項保障合法權益。由於此非訟事件法院已無法判斷合建契約是否合法解除，故於103年5月23日將該公司聲請拍賣系爭土地事由予駁回，該公司不服臺灣士林地方法院(103年度司拍字第126號)民事裁定，遂於103年6月6日提出民事抗告狀，請法院廢棄原裁定，目前於臺灣高等法院審理中。雖法院認定該公司合建契約尚未合法解除而將該公司聲請拍賣系爭土地事由予駁回，惟淡水信用合作社向法院申請拍賣抵押物之程序仍持續進行中，因此，該公司聲請拍賣系爭土地事被駁回，尚無影響該公司第二優先債權人之權利義務，且該公司刻正研議提起實體訴訟，將循法定程序主張公司權益。本案未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>9. 「淡水紅毛城案」</p> <p>原昇陽建設(為合併案法律上之消滅公司)支付合建保證金100,000仟元，並借款給皇興建設及其負責人吳○芬土地墊付款以期可協助整合土地，吳○芬則以其坐落新北市淡水區紅毛城段等數筆土地設定最高限額抵押權予該公司，然由於公司法第十五條之規定，公司資金不得貸與股東或任何他人，若有違反，該公司負責人麥寬成應負返還之責任，故該公司於101年10月22日經董事會決議通過，由該</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>(二)發行該有價證券之公司，遇有重大災害，簽訂重要契約，發生特殊事故，改變業務計畫之重要內容或退票，其結果足使公司之財務狀況有顯著重大之變更，而有影響市場秩序或損害公益之虞。</p> <p>(三)發行該有價證券公司之行為，有虛偽不實或違法情事，足以影響其上市後之證券價格，而及於市場秩序或損害公益之虞。</p>	<p>公司負責人麥寬成將該案之土地墊付款及借款利息費用之債權買回，雙方於101年10月26日簽訂債權讓與契約書，其中包含土地墊付款50,000仟元及未收利息費用2,255仟元，總計52,255仟元，前述款項該公司已全數收訖，爾後由於整合土地並無於期限內處理完成，故該公司遂通知吳○芬解除合建契約，並請求返還保證金、土地墊付款及其他款項，嗣後並於103年5月6日向臺灣士林地方法院提出民事拍賣抵押物聲請狀，以期將該拍賣抵押物之所得價金以清償保證金、土地墊付款及其他款項保障合法權益。此非訟事件法院已無法判斷合建契約是否合法解除，故於103年6月18日將該公司聲請拍賣系爭土地事由予以駁回，該公司不服臺灣士林地方法院(103年度司拍字第130號)民事裁定，遂於103年6月25日提出民事抗告狀，請法院廢棄原裁定，目前於臺灣高等法院審理中。</p> <p>綜上，皇興建設及其負責人吳○芬向安泰銀、昇陽建設及麥寬成等三人借款以便整合毗鄰土地後續行合建契約，由於整合土地並無於期限內處理完成且亦無還款，故第一優先債權人安泰銀已先向法院申請拍賣抵押物，目前該公司尚未收到法院相關函文。若法院認定該公司合建契約尚未合法解除而將該公司聲請拍賣系爭土地事由予以駁回，惟安泰銀向法院申請拍賣抵押物之程序仍持續進行中，因此，該公司聲請拍賣系爭土地事若被駁回，尚無影響該公司第二優先債權人之權利義務，且該公司刻正研議提起實體訴訟，將循法定程序主張公司權益。本案未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>綜上所述，截至評估報告出具日止，該公司尚無發生足以使公司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之訴訟及非訟案件。</p> <p>(二)經參閱該公司最近三年度及申請年度之董事會、股東會議事錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告、現行有效之重要契約、與主管機關往來函文及本券商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，並取得財團法人金融聯合徵信中心信用報告、台灣票據交換所出具該公司無退票紀錄證明及該公司出具之聲明書，尚未發現該公司遇有重大災害、簽訂重要契約、發生特殊事故、改變業務計畫之重要內</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
	<p>容或退票，其結果足使公司之財務狀況有顯著重大之變更，而有影響市場秩序或損害公益之虞。</p> <p>(三)經參閱該公司最近三年度及申請年度之收發文記錄、董事會及股東會議事錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並參閱本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書及取具該公司出具之聲明書，該公司最近三年度及申請年度，該公司並未有虛偽不實或違法情事，足以影響其上市後之證券價格，而及於市場秩序或損害公益之虞。</p> <p>綜上所述，該公司並無遇有證券交易法第一百五十六條第一項第一款、第二款所列情事，或其行為有虛偽不實或違法情事，足以影響其上市後之證券價格，而及於市場秩序或損害公益之各項情事。</p>		
<p>二、財務或業務未能與他人獨立劃分者。依「財務或業務未能與他人獨立劃分」認定標準，逐項評估如下：</p> <p>(一)資金來源過度集中於非金融機構。</p> <p>(二)申請公司與他人簽訂對其營運有重大限制或顯不合理之契約，致生不利影響之虞。</p> <p>(三)與他人共同使用貸款額度而無法明確劃分者。但母子公司間共用貸款額度，不在此</p>	<p>(一)經查閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及相關會計科目明細分類帳，截至目前為止，該公司於 102 年 12 月 13 日向 MASQUE 借款美金 3,000 仟元，並已於 102 年 12 月 31 日全數償還，由於依合約約定該公司應依美金大額定期存款一年期定存利率 0.82% 支付利息，經計算後，該公司 102 年度向關係人借款之利息費用為 38,425 元，該公司已於 103 年 6 月 18 日支付完畢。截至評估報告日止，該公司之資金來源主要為自有營運資金、銀行借款，並無向非金融機構融資之情事。</p> <p>(二)經查閱該公司 102 年度及 103 年截至評估報告出具日止之股東會、董事會議事錄及現行有效重要契約，並取具本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，並未發現該公司有與他人簽訂對公司營運有重大限制或顯不合理之契約，而致發生不利影響之情事。</p> <p>(三)經查閱該公司 102 年度及 103 年截至評估報告出具日止之股東會、董事會議事錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告並取得該公司之聲明書，並未發</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
限。	<p>現該公司有與他人共同使用貸款額度而無法明確劃分之情事。</p> <p>綜上所述，該公司尚無財務或業務未能與他人獨立劃分之情事。</p>		
<p>三、有足以影響公司財務業務正常營運之重大勞資糾紛或污染環境情事，尚未改善者。</p> <p>(一)所規定「足以影響公司財務業務正常營運之重大勞資糾紛」，係指下列情事之一：</p> <p>1.發生重大勞資爭議者。</p> <p>2.未依法提撥職工福利金，組織職工福利委員會者；或未依法按月提撥勞工退休準備金專戶儲存者。</p> <p>3.因安全衛生設施不良而發生重大職業災害者；或違反勞工安全衛生法被處以部分或全部停工者；或設置危險性機械、設備未檢查合格者。但經申請由檢查機構複查合格者，不在此限。</p>	<p>(一)重大勞資糾紛評估</p> <p>1.經詢問該公司管理階層，以及參閱該公司勞資會議紀錄、公開說明書、最近三個會計年度及103年前二季會計師查核簽證或核閱之財務報告，並參酌律師出具之法律意見書及函詢主管機關，並未發現該公司有發生重大勞資爭議之情事。</p> <p>2.該公司已依法設立職工福利委員會，並已依其組織章程辦理福利金之提撥及動支；另該公司於102年3月21日合併原昇陽建設企業(股)有限公司，業與被合併公司-原昇陽建設企業(股)有限公司全數協議結算年資，並於102年8月將前述勞工退休準備金專戶結清，目前該公司員工退休金均採新制，經抽核相關憑證，其相關作業程序及帳務處理皆依規定辦理。</p> <p>3.經函詢台北市政府勞動局、新北市政府勞工局及行政院勞動部職業安全衛生署、取得該公司與主管機關往來函文及參酌本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，自100年度起截至本評估報告出具日止，發現除因該公司發包新東陽營造(股)有限公司承攬之昇陽麗石工地曾於102年1月及7月遭台北市勞動檢查處專案檢查中發現電線插頭裸接及未訂定勞工安全衛生管理計畫，執行機械、設施或器具之管理，違反勞工安全衛生設施規則和勞工安全衛生組織管理及自動檢查辦法，事後新東陽營造已於違規場所公佈欄公告該勞動檢查結果通知書7日並改善，該公司並督促新東陽營造修訂職業安全衛生管理計畫中對機械、設備或器具之管理及約束加強現場巡查，以落實相關人員</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>4.積欠勞工保險保費及滯納金，經依法追訴仍未繳納者。</p> <p>(二)所規定「足以影響公司財務業務正常營運之重大環境污染」，係指公司或其事業活動相關場廠有下列情事之一：</p> <p>1.依法令應取得污染設置、操作或排放許可證而未取得者。</p> <p>2.曾因環境污染，於申請上市會計年度或最近二會計年度，各該年度經環保機關按日連續處罰者或經限期改善，而未完成改善者。</p> <p>3.有公害糾紛事件而無有效污染設備，或未能提供污染防治設備之正常運轉及定期檢修紀錄者。</p> <p>4.有環境污染情事，經有關機關命令停工、停業、歇業或撤銷污染相關許可證者。</p>	<p>勞工安全衛生規範之執行，昇陽建設上述建案-昇陽麗石並已於102年12月完工且陸續交屋外，該公司並無因安全衛生設施不良而發生重大職業災害，亦無違反勞工安全衛生法被處以部份或全部停工或設置危險性機械、設備未檢查合格之情事。</p> <p>4.經抽核該公司勞工保險費及健保費繳納情形，並函詢勞工保險局及健保局，該公司截至評估報告出具日止並無積欠勞工保險費、健保費及滯納金之情事。</p> <p>(二)重大環境污染評估</p> <p>1.該公司係從事不動產開發業，非屬水污染防治法及空氣污染防制法定義公告須取得污染設置、操作或排放許可證之行業，因此並無應取得污染設置、操作或排放許可證而未取得者之情事。</p> <p>2.經核閱該公司101~102年度及103年截至評估日止主管機關往來函文、公開說明書及年報，並取具公司出具之聲明書及函詢該公司及各分支機構所轄主管機關，其並未曾因環境污染，而於申請上市會計年度或最近二會計年度受環保機關按日連續處罰，或經限期改善而未完成改善之情事。</p> <p>3.經函詢該公司所在地之環境保護局、並訪談該公司管理階層及查閱公開說明書、該公司最近三年度財務報告等，該公司截至評估報告日止，並未有公害糾紛事件而無有效污染防治設備，或未能提供污染防治設備之正常運轉及定期檢修紀錄者。</p> <p>4.經核閱該公司101~102年度及103年截至評估日止主管機關往來函文、取具該公司出具之聲明書及環保機關回函，該公司並無因環境污染情事，而經有關機關命令停工、停業、歇業或撤銷污染相關許可證之情事。</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>5.廢棄物任意棄置或未依相關規定貯存、清除、處理或於處理過程中造成環境重大污染，因而致人於死或致重傷或危害人體健康導致疾病者。</p> <p>6.經中央主管機關指定公告之事業，其土地因污染土壤或地下水而被公告為控制場址或整治場址者。</p> <p>7.法人有製造、加工或輸入偽禁環境用藥情事，其負責人經判刑確定者。</p> <p>(三)所規定「尚未改善者」，係指在本公司受理股票上市申請案之日以後仍有上開情事者。</p> <p>上列(二)2.之重大環境污染情事，以其已委託經環保機關認可之檢測機構，進行檢測及提出檢測結果報告書，並據以向環保機關申報污染改善完成報告書，於申報後三個月內未再續遭處罰者，作為是否改善之認定標準。</p>	<p>5.經核閱該公司101~102年度及103年截至評估報告日止主管機關往來函文、取具該公司出具之聲明書及環保機關回函，及參酌普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，該公司並無廢棄物任意棄置或未依相關規定貯存、清除、處理或於處理過程中造成環境重大污染，因而致人於死或致重傷或危害人體健康導致疾病者。</p> <p>6.經核閱該公司101~102年度及103年截至評估報告日止主管機關往來函文，並未發現該公司有經中央主管機關指定公告之事業，其土地因污染土壤或地下水而被公告為控制場址或整治場址之情事。</p> <p>7.經核閱該公司101~102年度及103年截至評估報告日止主管機關往來函文，取具該公司出具之聲明書，該公司並無因製造、加工或輸入偽禁環境用藥，致其負責人經判刑確定之情事。</p> <p>(三)該公司並無左列情事之適用</p> <p>綜上評估，該公司最近三個會計年度及103年截至評估報告日止，並無發生足以影響其財務業務正常營運之重大勞資糾紛或重大環境污染情事。</p>		
<p>四、有重大非常規交易迄申請時尚未改善者。</p> <p>(一)「重大非常規交易」，係指申請公司有下列各款情事之一</p>	<p>(一)重大非常規交易</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>者，但公營事業依審計法規辦理者，不在此限。</p> <p>1.進銷貨交易之目的、價格及條件，或其交易之發生，或其交易之實質與形式，或其交易之處理程序，與一般正常交易顯不相當或顯欠合理者。</p> <p>2.依主管機關訂頒「公開發行公司取得或處分資產處理準則」，應行公告及申報之取得或處分資產交易行為，未能合理證明其內部決定過程之合法性，或其交易之必要性，或其有關報表揭露之充分性，暨價格與款項收付情形之合理性者。</p> <p>3.以簽約日為計算基準，其最近五年內買賣不動產有下列情形之一者：</p> <p>(1) 向關係人購買不動產，其按主管機關所訂頒「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十五條所列方法，評估不動產成本結果，均較實際交易價格為低，且未符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條規定者。</p>	<p>1.經抽核 100~102 年度及 103 年前二季該公司與關係人及主要進銷貨廠商、客戶之進銷貨條件及收付款情形，尚未發現該公司有進銷貨交易之目的、價格、條件，或其交易之發生，或其交易之實質與形式，或其交易之處理程序與一般正常交易有顯不相當或顯欠合理而尚未改善之情事。</p> <p>2.該公司已依主管機關訂頒之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」訂定「取得或處分資產處理程序」，並經董事會決議通過後提報股東會同意。經查閱該公司經會計師查核簽證之財務報告、查核相關帳冊及交易明細資料，並核閱相關公告申報事項，其應行公告及申報之取得或處分資產均依其內部控制制度及上述處理程序執行，其交易之必要性，或其有關報表揭露之充分性，暨價格與款項收付情形之合理性尚無重大異常。</p> <p>3.該公司最近五年內買賣不動產之評估：</p> <p>(1)經查閱該公司 98~102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及截至評估報告出具日止董事會及股東會會議紀錄與相關帳冊，該公司並未有向關係人購買不動產之情事。</p>		



項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>(2) 出售不動產予關係人，其按主管機關所訂頒「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十五條所列方法，評估不動產成本結果，均較實際交易價格為高者。</p> <p>(3) 向關係人買賣不動產，收付款條件明顯異於一般交易，而未有適當理由者。</p> <p>(4) 申請公司所買賣土地與關係人於相近時期買賣鄰近土地，價格有明顯差異而未有適當理由者。</p> <p>(5) 最近五個會計年度末一季銷貨或租賃不動產予關係人所產生之營業收入，逾年度營業收入百分之二十，而未有適當理由者。</p> <p>(6) 向非關係人買賣不動產，有其他資料顯示買賣不動產交易明顯異於一般交易而無適當理由者。</p>	<p>(2)經查閱該公司 98~102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及截至評估報告出具日止董事會會議紀錄與相關帳冊，該公司除於 101 年度出售其「昇陽九樂」建案之 5 戶共計 98,020 仟元予該公司董事長、總經理及總經理之配偶等三位關係人外，並無其他出售不動產予關係人之交易。經檢視上述出售房地予關係人之價格與同一建案之其他戶成交價格，並未發現有重大差異之情事。</p> <p>(3)經取得該公司出售不動產予關係人之合約，並抽核交易相關憑證，其收款條件均清楚列明於雙方簽訂之不動產買賣合約且與一般交易條件相當，而其實際價款收受係依造合約規定進行，尚未發現重大異常情事。</p> <p>(4)經取得該公司 100~102 年度及 103 年前二季財務報告所揭露關係人、董事及監察人之聲明書，皆聲明其未有與昇陽建設於相近時期買賣鄰近土地之情事。</p> <p>(5)經查閱該公司 98~102 年度經會計師查核簽證之財務報告及相關明細帳，該公司 98~102 年度並無末一季銷貨或租賃不動產予關係人所產生之營業收入，逾年度營業收入百分之二十之情事。</p> <p>(6)經查核該公司最近五年內向非關係人買賣不動產交易相關憑證，其交易價格經與鄰近地區交易價格或鑑價報告或同一建案之其他戶成交價格相較，收付款條件與市場慣例相符，尚無重大差異；另查詢地政事務所異動索引，其交易對象、交易對象之前手及前前手係為一般個人或法人地主，均非為其關係人，其來源並未發現異常。</p>		
4.非因公司間業務交易	4.經核閱該公司 102 年度及 103 年前二季經會計師查		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>行為有融通資金之必要，而仍有資金貸與他人者。</p> <p>前項第三款關於向關係人買賣不動產之規定，對於最近五年內其交易對象之前手或前前手具有關係人身份時，亦應比照適用之。但買賣不動產之交易，其交易對象簽約取得時間，至本次交易簽約日止超過五年者，可免適用證券主管機關訂頒之涉有非常規認定標準。</p> <p>申請公司有第一項所定情事，致獲得利益者，經將所獲利益予以扣除設算後，其獲利能力仍應符合上市條件。</p> <p>(二)所稱「尚未改善」，其改善之認定係指符合下列各款情事之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.因非常規交易而致申請公司以外之人獲得利益者，該獲得利益之人已將所得利益歸還應得之人者。</li> <li>2.該非常規交易行為經檢調或司法單位確定無犯罪情事。</li> <li>3.該非常規交易已恢復原狀者。</li> </ol>	<p>核簽證或核閱之財務報告、董事會及股東會會議記錄，該公司因子公司昇陽置地(股)公司及昇陽國際置地(股)公司分別於 102 年 5 月標得國產署-屏東縣屏東市香揚段及台南市中西區建興段等地上權案，由於二間子公司需分別支付國產署 61,200 仟元及 138,000 仟元之權利金，有短期融通資金之必要，故該公司於 102 年 6 月 25 日經董事會決議通過分別提供昇陽置地及昇陽國際置地新台幣 100,000 仟元及 150,000 仟元之貸款額度，上述二間子公司亦於同年度動支新台幣 13,000 仟元及 80,000 仟元，嗣後該公司於 103 年 4 月 22 日取回上述貸放資金合計 93,000 仟元。截至送件日止，該公司已無資金貸與他人之情事。</p> <p>(二)尚未改善之評估 該公司並無重大非常規交易，故不適用。</p> <p>綜上，該公司並無重大非常規交易迄申請時尚未改善者。</p>		
<p>五、申請上市年度已辦理及辦理中之增資發行新股併入各年度之決算實收資本額</p>	<p>經參閱該公司董事會及股東會議事錄及最近期之經濟部核准變更登記表，該公司 103 年度並無已辦理或辦理中之增資發行新股情事；該公司 101 及 102 年度合併稅前淨利分別為 53,714 仟元及 1,910,208 仟元，佔 103</p>	<p>是</p>	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
計算，不符合上市規定條件者。	年申請上市時之股本 3,523,143 仟元之比率分別為 1.52%及 54.22%，其 101 及 102 年度平均稅前淨利佔 103 年申請上市時之股本比率則為 27.87%。綜上所述，該公司 101 及 102 年度上述比率平均達 6%以上，且 102 年度之獲利能力較 101 年度為佳，加以 102 年度並無累積虧損，故其獲利能力已符合上市審查準則第四條所訂之標準。		
<p>六、有迄未有效執行書面會計制度、內部控制制度、內部稽核制度，或不依有關法令及一般公認會計原則編製財務報告等情事，情節重大者。</p> <p>(一)所規定「不依有關法令及一般公認會計原則編製財務報告」，係指有下列情事之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.財務報告未依有關法令及一般公認會計原則編製，經會計師出具否定意見或無法表示意見之查核報告書者，或經會計師出具保留意見之查核報告書而影響財務報告之允當表達者。</li> <li>2.財務報告經主管機關函示應改進而未改進者。</li> <li>3.簽證會計師查核工作底稿，經本公司調閱後，發現有重大缺失，致無法確認財務報告是否允當表達者。</li> </ol> <p>(二)所規定「迄未有效執行書面會計制度、內部控制制度、內部稽</p>	<p>(一)是否未依相關法令及一般公認會計原則編製財務報告之評估：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.經檢視該公司100-102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司財務報告係依有關法令及一般公認會計原則編製，並無經會計師出具否定意見或無法表示意見之查核報告書，或經會計師出具保留意見之查核報告書。</li> <li>2.經檢視該公司100-102年度及103年前二季與主管機關往來函文，未有發現其財務報告經主管機關函示應改進而未改進之情事。</li> <li>3.經參閱100~102年度及103年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告工作底稿，會計師係一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表無重大不實表達之情事。</li> </ol> <p>(二)書面會計制度、內部控制及內部稽核是否未經健全建立且有效執行之評估：</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>核制度」，係指有下列情事之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.在申請上市年度未依「證券發行人財務報告編製準則」或「證券商財務報告編製準則」規定，建立健全書面會計制度。</li> <li>2.經本公司實地查核，發現未依書面會計制度合理運作者。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.該公司之書面會計制度已依「證券發行人財務報告編製準則」第二條之規定編製，並配合相關法令進行修正且有效執行。</li> <li>2.該公司已依規定建立書面內部控制制度及內部稽核制度，經取得最近三年度經會計師出具之內控建議函，及102年4月1日至103年3月31日止之無保留意見內部控制制度專案審查報告，顯示其內部控制制度及內部稽核制度應已健全建立並有效執行。</li> </ol> <p>綜上，該公司並無有不依有關法令及一般公認會計原則編製財務報告，或內部控制制度、內部稽核制度及書面會計制度未經健全建立並有效執行，其情節重大者。</p>		
<p>七、所營事業嚴重衰退者。</p> <p>(一)所規定「嚴重衰退」係指有下列情事之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.最近一個會計年度或申請上市會計年度之營業收入及營業利益與同業比較，顯有重大衰退者。</li> <li>2.最近一個會計年度或申請上市會計年度之稅前淨利與同業比較，顯有重大衰退者。</li> <li>3.最近三個會計年度之營業收入及營業利益，均連續呈現負成長情形者。</li> <li>4.最近三個會計年度之稅前淨利，連續呈現負成長情形者。</li> <li>5.產品或技術已過</li> </ol>	<p>依本款第(二)項之規定，計算該公司 102 年度合併財務報告之營業利益及稅前淨利分別為 1,884,866 仟元及 1,909,137 仟元，分別占當年度實收資本額 3,523,143 仟元之 53.50%及 54.19%，皆已逾 12%，故免適用第一項第 1~5 款規定之評估。</p> <p>綜上所述，該公司應無所營事業嚴重衰退之情事。</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>時，而未有改善計畫者。</p> <p>(二)前項規定，對於申請股票上市公司最近一個會計年度之營業利益及稅前淨利占實收資本額比率不低於百分之十二者，不適用之。</p> <p>(三)第一項第一、二款所規定「同業比較」，證券承銷商應評估說明所採樣同業之合理性。</p> <p>(四)第一項第三、四款之規定，對於已有具體改善計畫並產生效益者，不適用之。</p>			
<p>八、申請公司於最近五年內，或其現任董事、監察人、總經理或實質負責人於最近三年內，有違反誠信原則之行為者。</p> <p>(一)公司部份</p> <p>1.所開立之支票存款戶經票據交換所公告為拒絕往來戶，或因簽發支票或以金融業為擔當付款人之票據，發生存款不足退票列入紀錄未經清償贖回註記者。</p> <p>2.向金融機構貸款有逾期還款之情形者。但還款完畢已逾三年者，不在此限。</p>	<p>(一)公司部分</p> <p>1.經取得該公司經財團法人金融聯合徵信中心出具之徵信報告、台灣票據交換所之第一類票據信用資料查覆單及、參酌本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書及該公司出具之聲明書，該公司最近五年內並無所開立之支票存款戶經票據交換所公告為拒絕往來戶，或因簽發支票或以金融業為擔當付款人之票據，發生存款不足退票列入紀錄未經清償贖回註記之情事。</p> <p>2.經取得該公司經財團法人金融聯合徵信中心之徵信報告、參酌本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書及公司出具之聲明書，該公司最近五年內並無向金融機構貸款，而有逾期還款之情事。</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>3.違反勞動基準法被處以刑罰確定者，但最近二年內經檢查機構複查已改善者，不在此限。</p> <p>4.違反稅捐稽徵法經判決有罪確定者。</p> <p>5.違反申請上市時所出具聲明書之聲明事項者。</p> <p>6.有其他重大虛偽不實、違反法令或喪失公司債信情事，而有損害公司利益、股東權益或公眾利益者。</p>	<p>3.經查核該公司與主管機關往來函文、普華商務法律事務所蔡朝安律師所出具之法律意見書及該公司出具之聲明書，該公司最近五年內並無違反勞動基準法而被處以刑罰確定之情事。</p> <p>4.經取得該公司與主管機關往來函文及發函取得國稅局、稅捐稽徵處出具之納稅義務人無欠稅證明及該公司出具之聲明書，該公司最近五年內並無違反稅捐稽徵法經判決有罪確定之情事。</p> <p>5.取得該公司出具之聲明書及本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師所出具之法律意見書，該公司最近五年內並無違反誠信原則或違反申請上市時所出具聲明書中所列聲明事項之情事。</p> <p>6.經參閱該公司與主管機關往來函文、董事會及股東會議事錄、會計師查核簽證或核閱之財務報告，並參酌本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書，暨取具該公司出具之聲明書，尚無發現該公司有重大虛偽不實、違反法令或喪失公司債信情事，而有損害公司利益、股東權益或公眾利益之情事。</p>		
<p>(二)董事、監察人、總經理或實質負責人部份：</p> <p>1.同前(一)之1.至5.部分。但屬向金融機構貸款逾期還款者，倘逾期還款情節非屬重大或有合理事由者，不在此限。</p> <p>2.犯公司法、銀行法、保險法、金融控股公</p>	<p>(二)董事、監察人、總經理或實質負責人部分</p> <p>1.經取得該公司之董事、監察人及總經理之財團法人金融聯合徵信中心信用報告、台灣票據交換所之第一類票據信用資料查覆單及本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師所出具之法律意見書，該公司現任董事、監察人及總經理最近三年內並未發現有所開立之支票存款戶經票據交換所公告為拒絕往來戶，或因簽發支票或以金融業為擔當付款人之票據，發生存款不足退票列入紀錄未經清償贖回註記者、向金融機構貸款有逾期還款之情形者、違反勞動基準法被處以刑罰確定者、違反稅捐稽徵法經判決有罪確定者及違反申請上市時所出具聲明書之聲明事項者之情事。</p> <p>2.經取得本證券承銷商委請之普華商務法律事務所蔡朝安律師所出具之法律意見書及該公司董事、監察</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>司法、證券交易法、期貨交易法、商業會計法、票券金融管理法等商事法規定之罪，或犯貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等罪，經法院判決有期徒刑以上之罪者。</p>	<p>人及總經理出具之聲明書，該公司現任董事、監察人及總經理最近三年內並無觸犯公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、證券交易法、期貨交易法、商業會計法、票券金融管理法等商事法規定之罪，或貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等罪，經法院判決有期徒刑以上之情事。</p> <p>(1).違反證券交易法案  麥寬成、簡伯殷因涉嫌違反證交法第171條第1項第一款之罪遭起訴。經臺灣臺北地方法院(99年度偵字第24582號)檢察署檢察官偵查後，以不起訴處分；後於99年12月21日經臺灣高等法院(99年度上職議字第16501號)檢察署以維持原處分，本案終結，故未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>(2).偽造文書案  「昇陽GRAND」合建案合建地主李○道以昇陽建設企業股份有限公司董事長麥寬成未經伊同意，出具合併土地協議書向地政機關辦理土地合併登記，涉犯刑法第216條等偽造文書及稅捐稽徵法第41條等罪嫌。100年5月5日臺灣臺北地方法院(99年度偵續字第963號)復查並無其他積極證據足認定麥寬成有涉案情節，以不起訴處分，故未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>(3).分割共有物案  坐落新北市板橋區府中段914地號地主之一賴○櫻，於101年1月3日以共有土地應為處理，向臺灣新北地方法院提出分割共有物之訴。102年3月7日臺灣新北地方法院(101年度訴字第897號)判決認准予分割，麥修璋不服提起上訴；102年7月19日臺灣高等法院(102年度上字第438號)以訴訟程序有重大瑕疵作成一審判決廢棄，發回原審之判決。本案現於臺灣新北市地方法院(102年度訴更一字第10號)審理在案。本案為麥修璋先生個人之訴訟，與昇陽建設企業股份有限公司之營運無涉。未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>3.有經營其他公司涉及惡性倒閉等不良經營行為者。</p> <p>4.有其他重大違反法令或誠實信用原則之行為者。</p>	<p>(4).偽造文書案</p> <p>昇陽開發股份有限公司股東黃○源指控昇陽開發股份有限公司代表人簡伯殷，涉嫌就101年11月9日股東臨時會之書件偽造文書，提起告訴。102年11月15日臺灣臺北地方法院(102年度偵字第21977號)認定尚無據足以認定簡伯殷有涉案情節，罪嫌不足故以不起訴處分。因本案並無實證證明簡伯殷先生有任何犯行，亦未發現有影響昇陽建設企業股份有限公司正常營運或業務之情事。</p> <p>綜上所述，經取得該公司董事及總經理所出具之聲明書及普華商務法律事務所蔡朝安律師所出具之法律意見書，該公司董事及總經理並無違反誠信原則，經法院判決有期徒刑以上之罪者。</p> <p>3.經取得本證券承銷商委請普華商務法律事務所蔡朝安律師所出具之法律意見書及該公司現任董事、監察人及總經理之聲明書，該公司現任董事、監察人及總經理最近三年內並無經營其他公司涉及惡性倒閉等不良經營行為之情事。</p> <p>4.經取得本證券承銷商委請普華商務法律事務所蔡朝安律師出具之法律意見書及該公司董事、監察人及總經理之聲明書，該公司董事、監察人及總經理最近三年內並無其他重大違反法令或誠實信用原則行為之情事。</p> <p>綜上評估，發行公司於最近五年內或其現任董事、監察人、總經理或實質負責人於最近三年內，有違反誠信原則行為之情事。</p>		
<p>九、申請公司之董事會成員少於五人，獨立董事人數少於二人或少於董事席次五分之一；監察人少於三人；其董事會、監察人有無法獨立執行其職務；或未依證券交易法第十四條之六及其相關規定設置薪資</p>	<p>經檢視該公司公司章程及最近期之變更登記表，該公司之董事會成員共五席，其中二席為獨立董事，分別為黃其光及于俊明，且獨立董事黃其光為具會計或財務專業人士，二人均為自然人身份，非為公司法第二十七條所定之法人或其代表人；三席監察人，分別為曾令雄、許全隆及吳淑媛；該公司已符合申請上市公司之董事會成員應至少五席，其中獨立董事席次不得低於二席，獨立董事黃其光為具會計或財務專業人士，且監察人至少三人之規定。</p>	是	



項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>報酬委員會者。但依證券交易法第十四條之四規定，設置審計委員會替代監察人者，本款有關監察人規範，不適用之。另所選任獨立董事以非為公司法第二十七條所定之法人或其代表人為限，且其中至少一人須為會計或財務專業人士。</p> <p>(一)擔任申請公司獨立董事，有不符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂之要件者。擔任申請公司獨立董事者，應取得下列專業資格條件之一，並具備五年以上工作經驗：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公立大專院校講師以上。</li> <li>2.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。</li> <li>3.具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗。</li> </ol>	<p>此外該公司已於100年12月26日之董事會通過依證券交易法十四條之六規定設置薪資報酬委員會。</p> <p>(一)經檢視該公司獨立董事黃其光及于俊明之學經歷資料，該公司獨立董事尚符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂之要點，皆具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之五年以上工作經驗，且其中之一獨立董事黃其光符合會計或財務專業人士之資格。說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.該公司獨立董事黃其光先生，美東密西根大學企管學士、美國紐約保險學院保險學系碩士及國立臺北科技大學榮譽博士，相關經歷如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)民國 91.12~101.06 任職新壽公寓大廈管理維護股份有限公司董事長</li> <li>(2)民國 93.12~101.06 任職台灣新光健康管理事業股份有限公司董事長</li> <li>(3)民國 96~98 任職樂雅樂食品股份有限公司董事長</li> <li>(4)民國 96~98 任職台灣宅配通股份有限公司董事長</li> <li>(5)民國 95~101 任職中華票券金融股份有限公司董事</li> <li>(6)民國 95~98 任職台灣宅配通股份有限公司董事</li> <li>(7)民國 95~98 任職東元電機股份有限公司董事</li> <li>(8)民國 96~98 任職安心食品股份有限公司董事</li> <li>(9)民國 71~85 任職黃秉心保險獎學金基金會常務董事</li> <li>(10)民國 88~97 任職台灣災後重建企業協進會執行長</li> </ol> </li> </ol>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>(二)有下列情事之一者，不得充任獨立董事，其已充任者，當然解任：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有公司法第三十條各款情事之一。</li> <li>2.依公司法第二十七條規定以政府、法人或其代表人當選。</li> <li>3.違反本辦法所定獨立董事之資格。</li> </ol> <p>(三)擔任申請公司獨立董事於選任前二年及任職期間無下列情事之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.申請公司或其關係企業之受僱人</li> </ol>	<p>(11)民國 86~94 任職台灣新光保全股份有限公司名譽董事長  (12)民國 77~86 任職台灣新光保全股份有限公司董事長  (13)民國 68~77 任職華僑產物保險股份有限公司總經理  (14)民國 63~68 任職華僑產物保險股份有限公司副總經理  (15)民國 85~87 任職聯安服務股份有限公司董事  (16)民國 83~100 任職中華民國工商企業聯合會監事</p> <p>獨立董事黃其光先生合計有超過五年以上商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗。</p> <p>2.該公司獨立董事于俊明先生，最高學歷為國立政治大學地政研究所碩士，相關經歷如下：  (1)民國 79 年 11 月~迄今任職台北市不動產開發商業同業公會總幹事</p> <p>獨立董事于俊明先生合計有超過五年以上具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗。</p> <p>(二)經檢視該公司獨立董事黃其光及于俊明所出具之聲明書，該公司二席獨立董事均已聲明無公司法第 30 條各款情事之一，且查閱該公司最近期之變更登記表，該公司獨立董事黃其光及于俊明二人均為自然人，非依公司法第二十七條規定以政府、法人或其代表人當選或違反「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂獨立董事資格之情事。</p> <p>(三)該公司獨立董事於選任前二年及任職期間並無違反獨立性之情況，評估如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.經取得獨立董事黃其光及于俊明之聲明書、轉投資明細及相關工作經歷證明，該公司獨立董事黃其光及于俊明選任前二年及任職期間均非該公司或其關係企業之受僱人。</li> </ol>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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親屬。</p> <p>5. 直接持有申請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。</p> <p>6. 與申請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。</p>	<p>2. 經取得獨立董事黃其光及于俊明之聲明書、轉投資明細及相關工作經歷證明，該公司獨立董事黃其光及于俊明選任前二年及任職期間均非該公司或其關係企業之董事及監察人。</p> <p>3. 查閱該公司 100~102 年度及 103 年最近期之持有該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名單，且檢視獨立董事黃其光及于俊明親屬表，該公司獨立董事黃其光及于俊明及其配偶、未成年子女，於獨立董事選任前二年及任職期間，並未持有該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之情事。</p> <p>4. 經查閱該公司 100~102 年度及 103 年最近期之持有該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名單及取得獨立董事之聲明書及親屬表，該公司獨立董事黃其光及于俊明於選任前二年及任職期間非前三款所列人員之配偶及二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。</p> <p>5. 經查閱持有該公司已發行股份總額百分之五以上之法人或持股前五名法人股東資料、百分之五以上之法人或持股前五名法人股東之董監名單，以及取得獨立董事黃其光及于俊明之聲明書、轉投資資料及工作經歷，該公司獨立董事選任前二年及任職期間均非為直接持有該公司已發行股份總數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。</p> <p>6. 經取得該公司獨立董事黃其光及于俊明出具聲明書、轉投資明細表及工作經歷，該公司獨立董事黃其光及于俊明選任前二年及任職期間，均非與該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。</p>		


項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>7.為申請公司或關係企業提供商務、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，但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。</p> <p>獨立董事曾任前項第二款或第六款之公司或其關係企業或與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之獨立董事而現已解任者，不適用前項於選任前二年之規定。</p> <p>(四)兼任其他公開發行公司之獨立董事合計超過三家以上。</p> <p>(五)擔任申請公司獨立董事者，未於該公司輔導期間進修法律、財務或會計專業知識每年達三小時以上且取得「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」參、四(一)、(二)、(四)訂定之進修體系相關證明文件。</p>	<p>7.經取得該公司獨立董事黃其光及于俊明之聲明書及其轉投資與任職相關資料及該公司 100~102 年度及截至 103 年 8 月底止之勞務費明細帳，該公司獨立董事黃其光及于俊明並非為該公司或關係企業提供商務、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。</p> <p>綜上評估，該公司獨立董事黃其光及于俊明出具之聲明書、轉投資明細表、親屬表及學經歷相關證明文件，並查閱該公司主要股東名冊及勞務明細帳，該公司獨立董事黃其光及于俊明於選任前二年及任職期間並未有欠缺獨立性身分之情事。</p> <p>(四)經檢視該公司獨立董事黃其光及于俊明出具之學經歷相關證明文件及聲明書，該公司獨立董事並未有兼任公開發行公司之獨立董事超過三家之情事。</p> <p>(五)該公司獨立董事黃其光及于俊明已依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」參、四(一)、(二)、(四)規定之進修體系進修，其中獨立董事黃其光及于俊明皆屬續任之獨立董事，已取得102及103年度進修3小時專業課程，並取得相關上課證明文件。</p>		

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
<p>(六)申請公司之董事彼此間有超過半數之席次，或其全數監察人彼此間或與董事會任一成員間，具有下列關係之一：</p> <p>(1)配偶</p> <p>(2)二親等以內之親屬。</p> <p>(3)同一法人之代表人。</p> <p>第一項第三款之規定，對於政府或法人為股東，以政府或法人身分當選為董事、監察人，而指派代表行使職務之自然人；暨由其代表人當選為董事、監察人之代表人，亦適用之。</p>	<p>(六)經檢視該公司各董事、監察人所提供之親屬表、轉投資資料及聲明書，該公司目前設有五席董事，其中法人董事佔有二席，均為鼎陽投資股份有限公司，故該公司並未有同一法人之代表人超過半數之席次，或全數監察人彼此間或與董事會任一成員間具有配偶、二親等以內之親屬關係或同一法人之代表人之情事。惟因該公司監察人曾令雄先生為子公司新東陽營造之董事長兼總經理，為強化公司治理，該公司承諾於最近一次股東會就監察人曾令雄先生之席次進行改選，以符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第2條及第3條之規定。</p> <p>綜上所述，該公司之董事會及監察人，並未有無法獨立執行其職務之情事。另該公司已依證券交易法第十四條之六及其相關規定設置薪資報酬委員會。</p>		
<p>十、申請公司於申請上市會計年度及其最近一個會計年度已登錄為證券商營業處所買賣興櫃股票，於掛牌日起，其現任董事、監察人及持股超過其發行股份總額百分之十之股東有未於興櫃股票市場而買賣申請公司發行之股票情事者。但因辦理本準則第十一條之承銷事宜或其他正當事由者，不在此限。</p>	<p>該公司自 93 年 10 月 18 日起已為上櫃公司，故不適用左列之評估項目。</p>	是	

項目	就上市審查準則暨其補充規定 逐項評估情形	是否適宜 上市	備註
十一、申請公司係屬上市(櫃)公司進行分割後受讓營業或財產之既存或新設公司，該上市(櫃)公司最近三年內為降低對申請公司之持股比例所進行之股權移轉，有損害公司股東權益者。	經查閱該公司 100~102 年度及 103 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告暨董事會議事錄與股東會議事錄，該公司非屬上市(櫃)公司進行分割後受讓營業或財產之既存或新設公司，故不適用本項評估。	是	
十二、其他因事業範圍、性質或特殊狀況，本公司認為不宜上市者。	本證券承銷商於輔導期間抽核該公司之內部相關資料，並未發現該公司有其他因事業範圍、性質或特殊情況，而有不宜上市之情事。	是	


主辦證券承銷商：元富證券股份有限公司





評估人簽章： 鍾瑞玉 

叢文豪 


劉紫涵 


黃念瑀 

周錦支 

余賀婷 

葉威全 

單位主管簽章：顏榮嗣 

代表人簽章： 陳俊宏 

中華民國一〇三年九月二十六日

(僅限於昇陽建設企業股份有限公司股票初次上市承銷商評估報告使用)

協辦證券承銷商：第一金證券股份有限公司



評估人簽章：江昭瑩



郭慧君



單位主管簽章：劉文正



負責人簽章：劉德勳



中華民國一〇三年九月二十六日

(僅限於昇陽建設企業股份有限公司股票初次上市承銷商評估報告使用)



昇陽建設企業股份有限公司



董事長：麥寬成



