

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



一〇八年度年報

中華民國一〇九年五月十五日刊印

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

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

二、本公司地址及電話：

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

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

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

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

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

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：<https://www.sunty.com.tw>

目 錄

	<u>頁次</u>
壹、致股東報告書 -----	1
貳、公司簡介 -----	5
一、設立日期-----	5
二、公司沿革-----	5
參、公司治理報告 -----	7
一、組織系統-----	7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料----	8
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金-----	16
四、公司治理運作情形-----	21
五、會計師公費資訊-----	43
六、更換會計師資訊-----	44
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業-----	45
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形-----	45
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料-----	46
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例-----	49
肆、募資情形 -----	50
一、資本及股份-----	50
二、公司債辦理情形-----	54
三、特別股辦理情形-----	54
四、海外存託憑證辦理情形-----	54
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形-----	54
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	54
七、資金運用計劃執行情形-----	54
伍、營運概況 -----	55
一、業務內容-----	55
二、市場及產銷概況-----	62
三、從業員工最近二年度及截至年報刊日期止之資訊-----	70
四、環保支出資訊-----	70
五、勞資關係-----	71
六、重要契約-----	72

陸、財務概況	75
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見	75
二、最近五年度財務分析	80
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	84
四、最近年度財務報告	84
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表	84
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務周轉困難情事， 對公司財務狀況之影響	84
柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項	85
一、財務狀況	85
二、經營績效	86
三、現金流量	87
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	87
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃與未來一年投資計畫	88
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估	90
七、其他重要事項	92
捌、特別記載事項	93
一、關係企業相關資料	93
二、最近年度及截至年報刊印止，私募有價證券辦理情形	93
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	93
四、其他必要補充說明事項	93
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款 所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	93
108 年度合併財務報告	94
108 年度個體財務報表	160

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

茲將 108 年度營業結果、109 年營業計畫、未來發展策略及各種外在環境因素之影響說明如下：

一、一〇八年度營業結果

(一) 營業計畫實施成果

本公司以良好的品牌形象深耕大台北地區，近年來受房地產景氣影響，減少投入開發，以持盈保泰策略穩健經營，目前餘屋庫存量不多。今年度在大台北地區有四個新案登場，板橋區北門街公辦都更案「昇陽文薈」、近捷運頂溪站的「昇陽國詠」，近捷運行天宮站的「聚昇陽」，以及位處信義計畫區中心的「昇陽國際 ONE 360」，除「昇陽文薈」為成屋銷售外，其餘皆為預售。規劃為中小坪數一至三房型，符合首購及自住的市場需求。個案掌握地點和品牌兩大關鍵因素，在房地產回穩之際推出銷售，貢獻營收獲利。

108 年度隨著個案「昇陽文薈」完銷及「昇陽城中」等個案銷售交屋，及子公司新東陽營造之營建工程收入等，合併營業收入淨額為 1,969,081 仟元，較 107 年度 2,725,277 仟元減少 756,196 仟元，衰退 27.75%。本年度稅後淨利為 238,158 仟元，較 107 年度稅後淨利 62,218 元，呈現大幅成長；其中歸屬於母公司業主為淨利 209,901 仟元，較 107 年度 106,414 仟元，成長 97.25%。

單位：新台幣仟元

項目	108 年度	107 年度	增減比率(%)
營業收入淨額	1,969,081	2,725,277	-27.75%
營業成本	1,443,550	2,286,007	-36.85%
營業毛利	525,531	439,270	19.64%
營業費用	297,171	315,939	-5.94%
營業淨利	228,360	123,331	85.16%
營業外收(支)	19,493	40,557	-51.94%
稅前淨利	247,853	163,888	51.23%
所得稅費用	9,695	101,670	-90.46%
本期淨利	238,158	62,218	282.78%
其他綜合(損)益	(31,658)	(30,410)	4.10%
本期綜合損益總額	206,500	31,808	549.21%

(二) 預算執行情形

本公司並未依「公開發行公司財務預測處理準則」公開 108 年度之財務預測。

(三) 財務收支及獲利能力分析

項 目		年 度		
		108 年度	107 年度	
財務結構	負債占資產比率(%)	48.95	45.53	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	3880.62	2243.61	
償債能力	流動比率(%)	193.76	217.95	
	速動比率(%)	29.05	28.03	
	利息保障倍數(倍)	4.44	3.14	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.31	0.92	
	股東權益報酬率(%)	4.06	2.08	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	6.48	3.50
		稅前純益	7.03	4.65
	純益率(%)	12.09	2.28	
	基本每股盈餘(元)-追溯調整後	0.60	0.30	

(四) 研究發展狀況

1. 研發團隊：用心塑造精緻化高品質產品

本公司經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，更擁有三十年以上的建築相關經驗，不僅熟稔營建法規，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼。秉持著一貫對建築本業的專注來興建住宅個案，更不斷創新技術，用心塑造精緻化高品質的產品，在產品規劃上致力於趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化，以滿足客戶的需求；穩健經營的理念，不僅創造市場競爭優勢，也樹立了消費者心中不可動搖的信譽。

2. 工程團隊：三環品管、工程品管監督管理

本公司於興建工程時委託需符合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，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，並將持續研究採用昇陽高性能施工工法，增加本公司產品競爭力。

3. 業務團隊：產品差異化之藍海策略

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。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。

二、一〇九年度營業計劃概要

(一) 當年度之經營方針

1. 考量本公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，109年仍以投資興建出售大台北地區之個案為主。
2. 注意政經局勢及房地產景氣變化，確實掌握市場資訊，作為產品定位及行銷策略之依據。
3. 控制營建個案成本及興建品質。
4. 建立客戶服務及產品售後服務。

(二) 預期銷售數量

1. 已推案銷售個案：

- (1) 台北市中正區「昇陽城中」，鄰近中山堂及捷運西門站，台北車站站前商圈發展成熟，機能完整。規劃地上15層的中小坪數住宅，成屋銷售中，因單價較高，去化較為緩慢。
- (2) 台北市中山區「聚昇陽」，近捷運行天宮站，位於市中心位置，近民權大道、松江大道等幹道，交通四通八達，生活機能完整。規劃地上15層，18至48坪中小坪數住宅，符合首購及自住的市場需求，於108年第三季推出預售，市場反應良好，銷售率近八成，預計109年第二季開工。
- (3) 台北市信義區基隆路整建住宅都更案「昇陽國際 ONE 360」，位東區精華生活圈，百貨、飯店林立，俯瞰信義計畫全區，屬地標型建築。規劃地上31層，於108年第四季推出預售，市場反應良好。

2. 109年計畫新推個案：

- (1) 台北市中山區松江長春都更案「昇陽十里華」，近捷運松江南京站，臨近六福客棧及四平商圈，生活機能完善。規劃地上11層，52至54坪房型，全案已完工，並於109年第一季開始銷售。
- (2) 台北市內湖區金龍路都更案「昇陽樹也」，近碧湖國小，毗鄰昇陽建設興建之昇陽大地、昇陽生活、現代名園等知名社區。規劃地上12層，29至47坪中小坪數住宅，全案已完工，預計於109年第二季推出銷售。

3. 興建中及開發中個案：

- (1) 台北市北投區「昇陽麗方」，近捷運關渡站，商業氣息淡，房價相對台北市中心親民，臨近好市多、關渡自然公園，滿足採買需求且富綠意機能，環境鬧中取靜，生活機能完整。於107年第二季推出預售，銷售率逾八成，並於107年底開工。
- (2) 新北市永和區「昇陽國詠」，近捷運頂溪站，具有捷運靜巷宅特質，永和區商圈發展成熟，機能完整。規劃地上18層及13層的雙棟15至49坪中小坪數住宅，符合首購及自住的市場需求，於108年第二季推出預售，年底接近完銷，並於109年1月開工。

(3)桃園市府首件公辦都更「中壢區中興巷公辦都更案」，位於中壢國小北側商業區，是中壢的精華地段。規劃興建雙棟建築，做為社會住宅及一般住宅之用。採先建後售，已於109年第一季開工。

(4)台北市永吉路力霸皇家社區、德行東路、福林路、光信公園等都更案及開封街合建案，皆持續進行規劃開發。

(三) 重要之產銷政策

108年國內整體房市價漲量穩，市場回暖。惟推案量及成交量較107年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開發相關成本持續上漲下，建商的讓利幅度受限，影響整體成交表現，故後續成交戶數及金額能否持續成長為109年房市持暖之關鍵。109年受新冠肺炎疫情影響，上半年民眾購屋觀望心態濃厚，恐拉長不動產交易期，所幸市場利率仍低，自住需求持續支撐房市，預期下半年疫情獲得控制後，可望回升。

近年來因應房地產景氣影響，本公司以積極穩健經營為策略，現有銷售個案掌握銷售進度、快速回收資金；未來將把握房市低迷時，積極開發地段好、銷售把握度高的優質土地；進行中工程落實掌握營建工程品質、成本及進度，確保個案獲利；財務方面，突破銀行對營建融資放款保守趨勢，新開發個案取得高於預算目標百分比之土建融額度，同時發展其他籌資方案；轉投資方面，營造事業將擴大承攬能力，並評估其他投資資產活化的可行性，期望以主動多元的模式增加獲利。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

房地產仍是民眾重要的投資工具，在市場觀望氣氛逐漸減緩，房地產市場可望回歸理性階段，朝向平穩發展。對於未來房地產景氣評估，本公司抱持審慎心態，持續以積極行動開發優質個案。土地開發政策以銷售為導向，並以大台北都會區優質地段作為開發的首要標的，惟考慮大台北地區完整區塊土地稀有性及都更個案開發難度高等問題，為儲備足夠案源，不排除將開發範圍擴展至大台北以外、發展密集之都會區擴展；產品規劃設計導入全齡精品宅元素於興建及開發個案中，強化個案產品力達成年度銷售目標；同時持續以「誠信務實、積極創新、堅持品質」的理念，在建築領域用心經營，善盡企業社會責任，以獲得客戶信賴提升品牌認同，創造公司最大獲利。

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

敬祝 身體健康、萬事如意

昇陽建設企業股份有限公司



董事長 麥寬成



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 82 年 3 月 17 日。

二、公司沿革：

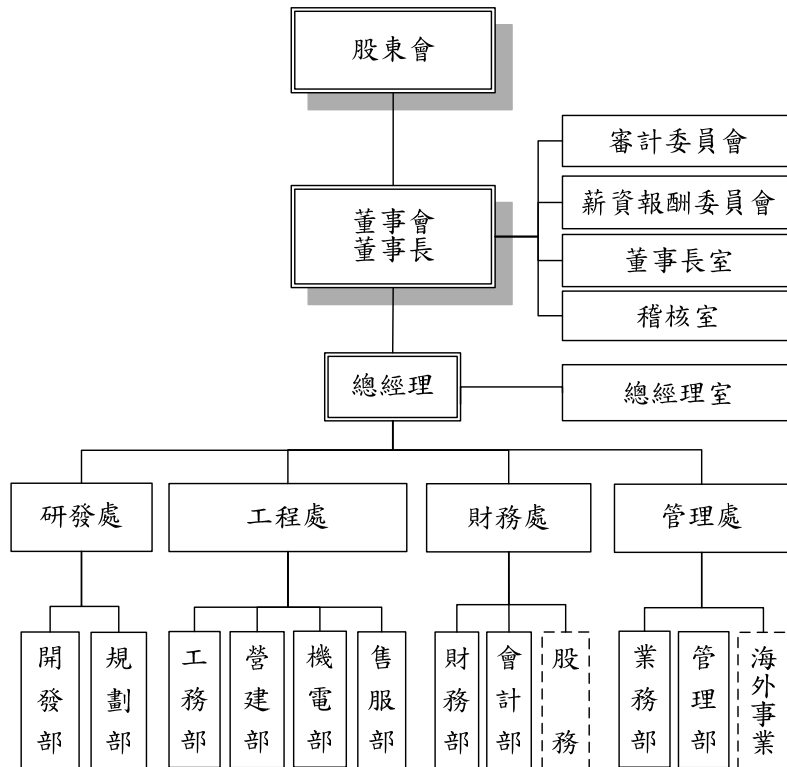
- 82 年 03 月 核准設立弘如洋企業股份有限公司，資本額 500 萬元整。
登記公司中文名稱為“弘如洋企業股份有限公司”，英文名稱為“Ocean Bright Co., LTD.”。
- 91 年 06 月 變更公司名稱為“弘如洋生技股份有限公司”。
- 91 年 08 月 辦理盈餘轉增資 2,500 萬元，現金增資 7,000 萬元，資本額共 1 億元。
- 92 年 04 月 獲准財政部證券暨期貨管理委員會公開發行。
- 92 年 06 月 辦理員工紅利及盈餘轉增資 4,093 萬元整，資本額共 1 億 4,093 萬元整。
- 92 年 10 月 獲准財團法人中華民國證券櫃檯買賣中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

- 102 年 03 月 本公司與昇陽建設企業股份有限公司合併案，經金融監督管理委員會 102 年 1 月 24 日金管證發字第 1010060567 號函申報生效在案。
合併增資淨發行 17 億 9,160 萬元，資本額共 30 億 2,314 萬 3,090 元整。
合併基準日為 102 年 3 月 21 日，董事長異動，公司更名為『昇陽建設企業股份有限公司』，英文名稱為“Suntly Development Co., LTD.”。
合併換股後原昇陽建設之法人股東成為本公司法人股東。
合併後新東陽營造股份有限公司成為本公司重要子公司。
- 102 年 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。
- 103 年 12 月 正式轉至臺灣證券交易所上市股票掛牌。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司之組織結構



(二)各主要部門所營業務

主要部門	執掌業務說明
研發處	開發部：土地開發及個案分析之研擬與提報相關事務。 規劃部：個案規畫設計、法規檢討及建照等相關事務。
工程處	工務部/營建部/機電部：工程施工計畫、工程進度、品質、預算、採購發包等監管事宜。 售服部：完工個案售後服務，工程重大瑕疵資訊提供，客戶服務。
財務處	財務部：資金調度及出納等財務事務之規劃及管理。 會計部：會計帳務、稅務事務及財務報告編製等之規劃及管理。 另綜理股務作業。
管理處	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。 管理部：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。電腦化之規劃推動及電腦硬體資源調度及維護。推動公司 CSR 相關作業之運作專案。 另負責海外投資事業之營運管理事宜。
總經理室	公司目標管理及年度經營策略分析。綜理合約條款之會審、法律資訊之蒐集及其他法務事宜。另負責行政庶務及公司品牌形象事務之執行。
董事長室 稽核室	內部稽核與作業流程管理。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

1. 董事及監察人資料表

單位：股；109年5月15日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持有股份		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		備註
							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	姓名	
董事長	中華民國	參寬成	男	108.6.21	3年	96.12.27	8,841,071	2.92%	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	昇陽建設企業(股)公司董事長 新東陽房產仲介(股)公司董事長 玉山金融控股(股)公司董事長 鼎陽投資(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 玉山金控代表人 桃花園飯店(股)公司董事 新東陽房產仲介代表人 Great Harbor Limited 董事	法人董事代表人	參修璋	父子	無
董事	中華民國	鼎陽投資(股)公司代表人簡伯殷	男	108.6.21	3年	102.6.25	36,244,198 1,729,123	11.99% 0.49%	40,738,478 1,729,123	11.56% 0.49%	0	0	0	-	國立政治大學EMBA、逢甲大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司總經理 大宇建築師事務所 李俊仁建築師事務所	本公司總經理 新東陽營造(股)公司董事 昇陽置業(股)公司董事 昇陽國際置業(股)公司代表人 Great Harbor Limited 董事	-	-	無

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期	任期	初次選任日期	選任持有股份		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	具配偶或一親等以內關係之其他主管、董事或監察人		備註	
							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
董事	中華民國	鼎陽投資(股)公司 代表人 麥修璋	男	108.6.21	3年	102.6.25	36,244,198	11.99%	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	本公司協理 新東陽營造(股)公司董事 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(股)公司董事/興陽投資代表人 御陽建設事業(股)公司董事長 新東陽房屋仲介(股)公司董事 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事 昇陽保全(股)公司監察人 上陽投資(股)公司董事 鼎陽投資(股)公司董事 興陽投資(股)公司董事 成陽投資企業(股)公司董事 元上(股)公司董事 Great Harbor Limited 董事長 宏芯科技(股)公司監察人/實陽建設代表人 定廣股份有限公司監察人	董事	麥寬成	父子	無
				4,637,918			1.32%	6,837,918										
獨立董事	中華民國	于俊明	男	108.6.21	3年	96.12.27	0	-	0	-	0	-	國立政治大學地政研究所畢業，高等考試及格 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長 台北市不動產開發商業同業公會秘書長 宏盛建設(股)公司獨立董事 三圓建設(股)公司獨立董事	中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長 台北市不動產開發商業同業公會秘書長	-	-	無	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		備註
							股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率			股數	持比率	
獨立董事	中華民國	黃其光	男	108.6.21	3年	100.6.15	44,681	0.01%	0	-	0	-	美東密西根大學企業管理系學士、美東密西根大學榮譽商業博士、印度 IS University 榮譽社會科學博士、國立臺北科技大學名譽管理博士 國際扶輪社總社長、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、台灣宅邸通(股)公司董事長、樂維樂食品股份有限公司董事長、華僑產物保險(股)公司總經理	華立集團顧問 板信商業銀行顧問 東誠保險代理人有限公司董事長 財團法人黃秉心照護獎學金基金會董事	-	-	無
獨立董事(註)	中華民國	莊孟翰	男	108.6.21	3年	108.6.21	0	-	0	-	0	-	中國文化大學經濟研究所碩士 淡江大學商學院產業經濟學系副教授、桃園市政府住宅諮詢審議委員會委員、基隆市政府基隆市區域計畫委員會委員、交通部鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫審查委員會委員、臺北市府臺北市經濟發展委員會委員、臺北市府臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會委員、中華民國仲裁協會	德明經科技大學客座教授 交通部鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查委員會 高雄市政府高雄市政府更新及爭議處理審議會委員 中華不動產仲裁協會仲裁人 華固建設(股)公司獨立董事	-	-	無

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持有股份		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		備註
							股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率			職稱	姓名	
															不動產仲裁委員會委員、財團法人保險安定基金財經諮詢委員會委員、中華郵政股份有限公司不動產投資審議委員會外部委員、行政院經濟建設委員會諮詢委員、中華民國不動產交易安全策進會理事長				
監察人(註)	中華民國	許全隆	男	105.6.15	3年	96.12.27	724,681	0.24%	1,114,541	0.32%	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			無
監察人(註)	中華民國	林鴻基	男	105.6.15	3年	104.6.12	303,704	0.08%	303,704	0.08%	0	-	0	-	國立中興大學企業管理系畢業、美國諾華東南大學工商管理碩士 會計師高等考試及格 台灣省會計師公會常務理事 執業會計師37年	新東陽股份有限公司監察人 中國外輪企業股份有限公司監察人 基勝開發股份有限公司董事			無
監察人(註)	中華民國	吳淑媛	女	105.6.15	3年	103.6.11	0	-	0	-	0	-	0	-	國立台北商專畢業 會計師高等考試及格 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			無

註：本公司董事會經 108 年度股東常會全面改選，改選後增選獨立董事莊孟翰，並設置審計委員會，審計委員會由全體獨立董事組成。

2.法人股東之主要股東

109年5月15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	54.81
	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	1.96
	麥修瑋	1.51
	麥嘉容	0.25

3.主要股東為法人者其主要股東

109年5月15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
	麥修瑋	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
	新東陽房屋仲介股份有限公司	18.00
	鼎陽投資股份有限公司	9.18
	麥修瑋	4.08

4.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

109年5月15日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格 商務、財務、會計或公 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私 會計或公司業務所須 之工作經驗	符合獨立性情形(註)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
參寬成		✓															✓	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	✓																		2
黃其光																			0
莊孟翰(註1)	✓																		1
許全隆(註1)																			0
林鴻基(註1)																			0
吳淑媛(註1)																			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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前10名之自然人股東。
 - (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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。
 - (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
 - (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
 - (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
 - (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
 - (9)非為公司或其關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
 - (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。(11)未有公司法第30條各款情事之一。(12)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。
- 註1：本公司董事會經108年度股東常會全面改選，改選後增選獨立董事莊孟翰，並設置審計委員會，不再設置監察人，審計委員會由全體獨立董事組成。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

單位：股；109年5月15日

職稱	國籍	姓名	性別	選(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			備註
					股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	簡伯殷	男	96.12.27	1,729,123	0.49%	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 Great Harbor Limited 董事昇陽建設代表人	無	-	-	無
副總經理	中華民國	魏岱霖	男	102.3.21	418,401	0.12%	0	-	0	-	國立政治大學經營管理碩士 學程畢業 國立成功大學建築研究所碩士 畢業 建築師 淡江大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司研發部協理 浩群建築師事務所	統富開發建設(股)公司董事昇陽建設代表人	無	-	-	無
副總經理	中華民國	謝志長	男	102.3.21	220,000	0.06%	0	-	0	-	淡江大學建築系畢業 文化大學市政系畢業 昇陽建設企業(股)公司工程部協理 康和建設企劃室設計科長 陳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	無	-	-	無

職稱	國籍	姓名	性別	選(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			備註
					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	關係	
協理	中華民國	麥修璋	男	102.3.21	6,837,918	1.94%	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(股)公司董事/興陽投資代表人 傳陽建設事業(股)公司董事長 新東陽房屋仲介(股)公司董事 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事 昇陽保全(股)公司監察人 上陽投資(股)公司董事 鼎陽投資(股)公司董事 興陽投資(股)公司董事 成陽投資企業(股)公司董事 元上(股)公司董事 Great Harbor Limited 董事長 宏芯科技(股)公司監察人 定廣股份有限公司監察人	無	-	-	無	
財務處協理	中華民國	葉玉娟	女	103.3.10	0	0%	0	-	0	-	昇陽建設企業(股)公司資深經理 弘如洋生拔(股)董事長特助 新東陽(股)財務課長	新東陽營造(股)公司監察人 Great Harbor Limited 監察人	無	-	-	無

註：1.本公司無分支機構。

(三)董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：無此情事。

三、最近年度(108年)給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金

單位：新臺幣仟元；108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及D等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		領取來自子公司以外資轉投資事業或母公司酬金	
		報酬(A)	退職退休金(B)	董事酬勞(C) (註1)	業務執行費用(D)	薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休金(F) (註2)	本公司 現金紅利	本公司 股票紅利	財務報告內所有公司 現金紅利	財務報告內所有公司 股票紅利	本公司	財務報告內所有公司		
董事	麥寬成														
	鼎陽投資(股)公司														
	簡伯殷	720	0	1,166	38	13,873	250	1,200	0	1,200	0	0	0	8,7951%	無
	鼎陽投資(股)公司代表人 麥修瑋 鼎陽投資(股)公司代表人														
獨立董事	于俊明														
	黃其光	620	0	1,036	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0.8633%	0.8633%
	莊孟翰														

1.獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；

本公司獨立董事除每月支領固定報酬，依本公司「董事及經理人績效評估辦法」進行績效評估，並參酌公司營運成果及個人績效，據以分派董事酬金。

2.最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：0元

註1：最近年度(108年度)董事酬勞分派案業經董事會(109.3.19)決議通過。

註2：退職退休金含退職退休金費用化之提列數，及本年度實際給付之退職退休金金額。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司 I	本公司	財務報告內所有公司 J
低於 1,000,000 元	麥寬成、鼎陽投資(股)公司、簡伯殷、麥修璋、于俊明、黃其光、莊孟翰	鼎陽投資(股)公司、簡伯殷、麥修璋、于俊明、黃其光、莊孟翰	鼎陽投資(股)公司、于俊明、黃其光、莊孟翰	鼎陽投資(股)公司、于俊明、黃其光、莊孟翰
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	麥寬成	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-	麥修璋	麥修璋
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	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、鼎陽投資(股)公司、簡伯殷、麥修璋、于俊明、黃其光、莊孟翰	麥寬成、鼎陽投資(股)公司、簡伯殷、麥修璋、于俊明、黃其光、莊孟翰	麥寬成、鼎陽投資(股)公司、簡伯殷、麥修璋、于俊明、黃其光、莊孟翰	麥寬成、鼎陽投資(股)公司、簡伯殷、麥修璋、于俊明、黃其光、莊孟翰

(二)監察人之酬金

單位：新臺幣仟元；108年12月31日

職稱	姓名	監察人酬金						領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報酬(A)		酬勞(B) ^(註1)		業務執行費用(C)			A、B及C等三項總額占稅後純益之比例	
		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	許全隆	360	360	0	0	18	18	0.1801%	0.1801%	無
監察人	林鴻基									
監察人	吳淑媛									

註：本公司董事會經108年度股東常會全面改選，改選後設置審計委員會，不再設置監察人，審計委員會由全體獨立董事組成。

註1：最近年度(108年度)董事酬勞分派案業經董事會(109.3.19)決議通過。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	前三項酬金總額(A+B+C)
	許全隆、林鴻基、吳淑媛	財務報告內所有公司 D
低於 1,000,000 元	-	許全隆、林鴻基、吳淑媛
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 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	許全隆、林鴻基、吳淑媛	許全隆、林鴻基、吳淑媛

(三)總經理及副總經理之酬金

單位：新臺幣仟元；108年12月31日

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B) ^(註1)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞 (D) ^(註2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金	
		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	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				
總經理	簡伯殷														
副總經理	魏岱霖	5,043	5,043	374	374	2,912	2,912	2,000	0	2,000	0	6.7316%	6.7316%	無	
副總經理	謝志長														

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

註2：最近年度(108年度)董事會(109.3.19)決議分派員工酬勞總額新臺幣6,607,000元。

酬金級距表

給付本公司各個總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	魏岱霖、謝志長	魏岱霖、謝志長
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、魏岱霖、謝志長	簡伯殷、魏岱霖、謝志長

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新臺幣仟元；108年12月31日

	職稱	姓名	股票金額 (註)	現金金額 (註)	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經理人	總經理	簡伯殷	0	2,800	2,800	1.3340%
	副總經理	魏岱霖				
	副總經理	謝志長				
	協理	麥修璋				
	協理	葉玉娟				

註：最近年度(108年度)董事會(109.3.19)決議分派員工酬勞總額新臺幣 6,607,000 元。

(四)上市上櫃公司有公開發行公司年報應行記載事項準則第 10 條規定應個別揭露前五位酬金最高主管之酬金情事者：無此情形。

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

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

單位：新臺幣仟元；108年12月31日

	107年(個體)		108年(個體)		差異數	
	酬金總額	佔稅後純益比例	酬金總額	佔稅後純益比例	酬金總額	佔稅後純益比例之增減比例
本公司	17,696	16.6295%	26,675	12.7082%	8,978	-3.92%
合併報表所有公司	18,990	17.8458%	27,889	13.2868%	10,193	-3.34%

本公司108年度董監事、總經理及副總經理之酬金總額較107年度增加8,978仟元，主係108年度個體稅後純益209,901仟元，較107年度個體稅後純益106,414仟元大幅成長，致董事酬勞、員工酬勞及獎金較去年增加，占稅後純益之比例均微幅降低，變動尚屬合理。

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).本公司董事及監察人之酬金依公司章程第 17 條規定，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，目前含固定酬金及車馬費。另依公司章程第 20 條規定，公司年度如有當期淨利，提撥不高於百分之三為董監事酬勞。訂定酬金之程序，以本公司「董事及經理人績效評估辦法」作為評核之依循，除考量公司整體經營績效，另依其個別對公司營運參與及貢獻之價值支付，由董事會議事單位根據董事會績效評核表、董事會成員評核表等評核董事會及成員之效能，平均總分達標準者，依公司章程之規定，依比率配發董事酬勞，董事會成員自評表供薪酬委員會評核個人酬勞之參考。

(2).本公司支付總經理之酬金包括薪資、獎金、員工酬勞等，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。訂定總經理酬金之程序，係依據經理人績效評核表，結合各部門策略指標彙整之評分結果，再依經理人薪酬規劃之員工分紅額度進行配發；如未達標時，經薪酬委員會提報董事會討論後，依比率調整之。

3.本公司支付董事、監察人及總經理之酬金，皆參考其對公司貢獻之價值及經營績效支給之，以降低未來風險之關聯性。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度(108年)董事會開會7次，董事監察人依各該在職期間之出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	麥寬成	7	0	100%	連任
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：簡伯殷	7	0	100%	連任
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：麥修璋	5	2	71%	連任
獨立董事	于俊明	7	0	100%	連任
獨立董事	黃其光	7	0	100%	連任
獨立董事	莊孟翰	4	0	100%	新任(註)
監察人	許全隆	3	-	100%	解任(註)
監察人	林鴻基	3	-	100%	
監察人	吳淑媛	3	-	100%	

註：本公司董事會經 108 年度股東常會全面改選，改選後獨立董事由兩席增至三席，並設置審計委員會，不再設置監察人，審計委員會由全體獨立董事組成。108 年度董事會開會 7 次，各次董事會獨立董事皆全體親自出席。

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：無此情形。

(二)除前開事項外，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，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

會議時間	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
108年5月9日 第九屆第19次董事會	黃其光 于俊明	第十屆董事會 獨立董事提名 審查案	現任獨立董事黃其光及于俊明因本身為獨立董事候選人。	經主席徵詢全體出席非獨立董事，無異議照案通過。

三、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形附表：本公司擬依法於109年辦理董事會評鑑後，於110年揭露評鑑執行情形。

四、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：

- 為增進公司治理制度，健全監督功能及強化管理機能，本公司於108年6月股東常會改選董事後，正式成立審計委員會。
- 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。另經董事會通過訂定「獨立董事職責範疇規則」，以建立良好之獨立董事制度。
- 本公司經薪資報酬委員會及董事會通過訂定本公司「董事及經理人績效評估辦法」，至少一年執行自我評估一次，評估方式如下，本年度評核結果平均總分皆達80分以上：

(1) 公司整體經營績效及董事會運作情形

依公司年度營運目標達成率及董事會實際運作情形訂定「董事會績效評核表」，區分財務性指標及非財務性指標等兩大構面，共18項具體指標。

(2) 董事會成員自評

於年度結束後由董事會成員填寫「董事會成員自評表」，區分公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修及內部控制等六大構面，共24項評核項目。

(3) 董事會成員評量

於年度結束後，分別由董事會之議事單位及董事長(董事長個人評核由監察人評核)，依「董事會成員評核表」針對個別董事予以評核，區分遵守相關法令及規定及對公司營運參與程度等兩大構面，共11項評核項目。

五、獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理

董事會日期/期別	重大議案內容	獨立董事之意見	公司對獨立董事意見之處理
108年8月9日 第十屆第2次董事會議	依法需提審計委員會之議案。	于董事說明審計委員會對各議案之審查意見。	無異議照案通過，或依審計委員會意見做修正後

			通過。
108年11月1日第十屆第3次董事會議	依法需提審計委員會之議案。	于董事說明審計委員會對各議案之審查意見。	無異議照案通過，或依審計委員會意見做修正後通過。
108年12月26日第十屆第4次董事會議	通過本公司109年度營運計畫暨預算案	黃董事就國詠AB案之銷售率、單價及差異原因進行詢問。 莊董事就昇陽寓見二階段銷售及全案獲利、昇陽榮町銷售予香港客戶及台北市西區的都市更新開發評估、光信公園案及永吉案進度等進行詢問及建議。	經簡董事就所提事項予以回應

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.最近年度(108年)審計委員會開會2次，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
獨立董事	于俊明	2	0	100%	108年股東常會董事會全面改選，成立審計委員會。
獨立董事	黃其光	2	0	100%	
獨立董事	莊孟翰	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項

日期	屆次	議事內容	決議結果
108.8.9	第1屆第1次	訂定審計委員會組織規程	經主席徵詢全體出席委員，無異議照案通過，提請董事會討論。
		處分本公司道路用地容積移轉不動產予關係人	
		處分本公司「昇陽文薈」不動產予關係人	
		修正本公司「董事會議事規範」、「薪資報酬委員會組織規程」、「財務報表編製流程管理作業」、「關	

		係企業相互間財務業務規範」、「內部重大資訊處理作業程序」、「股務作業管理辦法」、「申請暫停及恢復交易作業程序」及「內部控制制度-防範內線交易之管理」、「內部稽核實施細則-總則」	
108.11.1	第1屆第2次	訂定本公司審計委員會運作之管理作業稽核 修訂本公司會計制度	經主席徵詢全體出席委員，部分文字酌作修正，其餘無異議照案通過，提請董事會討論。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益避原因以及參與表決情形：審計委員會成立後，無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：

日期	方式	溝通對象	溝通事項	結果
108.08.09	稽核溝通會	本公司稽核主管	內部稽核相關事宜溝通	針對獨立董事提出之問題進行說明與交換意見。
108.11.01	稽核溝通會	本公司稽核主管	內部稽核相關事宜溝通	針對獨立董事提出之問題進行說明與交換意見。

註：1.本公司稽核主管定期每季與獨立董事進行稽核溝通會，向獨立董事進行稽核業務及稽核結果與其追蹤情形說明。

2.本公司每季定期性董事會，稽核主管均列席董事會。

3.本公司內部稽核主管及會計師與獨立董事隨時得視需要直接相互聯繫，溝通管道暢通。

2.最近年度(108年)董事會開會7次，監察人依各該在職期間之列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	許全隆	3	100%	108年股東常會董事會全面改選並成立審計委員會後解任。
監察人	林鴻基	3	100%	
監察人	吳淑媛	3	100%	
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）

日期	方式	溝通對象	溝通事項	結果
108.03.20	財報溝通會	本公司會計師	報告 107 年度財務報表查核情形，並就新式查核報告之關鍵查核事項，與全體董監事作說明	針對董監事提出之問題進行說明與交換意見。
	稽核溝通會	本公司稽核主管	內部稽核相關事宜溝通	針對監察人提出之問題進行說明與交換意見。
108.05.09	稽核溝通會	本公司稽核主管	內部稽核相關事宜溝通	針對監察人提出之問題進行說明與交換意見。

註：1.本公司稽核主管定期每季與監察人進行稽核溝通會，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告；若遇重大異常事項時得隨時召集會議。

2.本公司每季定期性董事會，稽核主管均列席董事會。

3.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。

4.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。

三、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

董事會日期/期別	議案內容	監察人陳述意見	董事會決議結果	公司對監察人陳述意見之處理
108.3.20 第九屆 第 18 次 董事會議	108 年 1 月預算達成情形及營運狀況(含子公司)報告	林監察人就昇陽城中案銷售策略及廣告訴求進行提問及建議	洽悉。	經董事長及業務部蔡經理就所提事項予以回應。
	107 年度履行社會責任情形報告	林監察人就本案附件之摘要說明提出建議	洽悉。	經財務處就所提事項予以回應。
108.5.9 第九屆 第 19 次 董事會議	本公司第十屆董事會獨立董事提名審查	林監察人就審核結果通知函格式進行建議。	經主席徵詢全體非獨立董事，無異議照案通過。	經財務處就所提事項予以回應。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司參酌「上市上櫃公司治理實務守則」之規範，經董事會通過訂定「公司治理實務守則」，並揭露於本公司網站及公開訊觀測站。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		本公司已訂定內部作業程序，處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司依股務代理機構提供之股東名冊，掌握主要股東及主要股東之最終控制者名單。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司經董事會通過制定「關係企業相互間財務業務規範」及「與特定公司及集團企業公司間交易作業辦法」等具體財務作業辦法，用以規範與關係企業間之往來事項。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司經董事會通過制定「誠信經營作業程序及行為指南」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司「公司治理實務守則」第 20 條及「董事及監察人選任程序」第 3 條明訂，董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準： 一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 二、專業知識與技能：專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經歷等。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>		<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>多元化政策落實情形： 本公司目前設董事五席，具備專業背景(產業、法律、財務、行銷等)及產業經驗，符合專業知識與技能面向之多元化，未來視公司運作、營運型態及發展需求，朝同時符合基本條件與價值之多元面向，以更落實董事成員多元化之政策。</p> <p>本公司依法設置薪資報酬委員會，目前尚無其他各類功能性委員會之需求。</p> <p>本公司經董事會通過訂定「董事會績效評估辦法」，每年定期進行董事會績效評估。請參閱本年報第22頁。</p> <p>本公司定期由董事會評估簽證會計師之獨立性。請參閱本年報第29頁。</p>	<p>未設置提名或其他各類功能性委員會等功 能委員會。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？</p>		<p>✓</p>	<p>本公司指定財務處為本公司治理之兼職單位，負責公司治理相關事務，並指定財務處最高主管負責督導，其應具備律師、會計師資格或於公開發行公司從事法務、財務或股務等管理工作經驗達三年以上。</p>	<p>依 109.1.2 臺證 治 理 字 第 1080024221 號 函，預計於110 年 6 月 30 日 前 完成設置公司 治理主管。</p>
<p>五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？</p>		<p>✓</p>	<p>本公司已建立與利害關係人溝通管道，作為與利害關係人之溝通管道。本公司網站已設置利害關係人專區，妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。</p>	<p>無重大差異。</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		
	是	否	摘要說明			
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任日盛證券股份有限公司辦理股東會事務。	無重大差異。		
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		公司已架設公司網站，揭露財務業務及公司治理資訊。	無重大差異。		
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓		本公司已指定財務處專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度，如有召開法說會，法人說明會過程將放置公司網站。	無重大差異。		
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	本公司依證券交易法規定期限公告並申報年度財務報告。	以循序漸進方式改善。		
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		請參閱本年報第28頁。	無重大差異。		
八、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊 (一)董事進修之情形 本公司全體董事已於108年參與持續進修之課達6小時，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	選(就)任日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是 否符合 規定
董事長	麥寬成	108.6.21	財團法人台灣金融研訓院	金融消費者保護法研習班	3	是
				防制洗錢與打擊資恐國際趨勢及相關法令	3	
			中華民國內部稽核協會	不動產仲裁程序之法令與實務	3	
			社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析－風險與機會	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	
			是	否	摘要說明		
法人董事 代表人	簡伯殷	108.6.21	中華民國內部稽核協會		不動產仲裁程序之法令與實務	3	是
			社團法人中華公司治理協會		全球趨勢分析－風險與機會	3	
法人董事 代表人	麥修璋	108.6.21	中華民國內部稽核協會		不動產仲裁程序之法令與實務	3	是
			社團法人中華公司治理協會		全球趨勢分析－風險與機會	3	
獨立董事	于俊明	108.6.21	中華民國內部稽核協會		不動產仲裁程序之法令與實務	3	是
			社團法人中華公司治理協會		全球趨勢分析－風險與機會	3	
獨立董事	黃其光	108.6.21	財團法人台灣金融研訓院		網路及資訊安全因應與治理	3	是
					從證券交易法看企業及董監義務與責任	3	
			社團法人中華公司治理協會		全球趨勢分析－風險與機會	3	
獨立董事	莊孟翰	108.6.21	中華民國內部稽核協會		不動產仲裁程序之法令與實務	3	是
			社團法人中華公司治理協會		全球趨勢分析－風險與機會	3	

(二)本公司董事秉持高度自律之原則，對董事會所列之議案涉有董事本身或其代表之法人利害關係，致有損害公司利益之虞時，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權，請參閱本年報第22頁。

(三)公司為董事及監察人購買責任保險之情形

投保對象	保險公司	投保金額	投保期間(起迄)
全體董事及監察人	明台產物保險	新台幣 1,500 萬元	起：107 年 11 月 01 日 迄：108 年 11 月 01 日
全體董事及監察人	國泰世紀產物保險	新台幣 1,500 萬元	起：108 年 11 月 01 日 迄：109 年 11 月 01 日

(四)本公司定期評估簽證會計師獨立性之程序

評估日期	108 年 3 月 20 日第九屆第十八次董事會
評估期間	108 年第一季起財務報表簽證會計師

	獨立性評估項目	符合獨立性情形	
		簡蒂暖	曾國禔
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。	✓	✓

項	目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
		是	否	摘要說明	
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。	✓			✓
9	是否取具會計師出具之獨立性聲明書。	✓			✓

評估結果：評估表列會計師具獨立性，得予以聘用或續聘。

評估日期	109 年 3 月 19 日第十屆第五次董事會
評估期間	109 年第一季起財務報表簽證會計師

	獨立性評估項目	符合獨立性情形	
		韓沂璉	簡蒂暖
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。	✓	✓
9	是否取具會計師出具之獨立性聲明書。	✓	✓

評估結果：評估表列會計師具獨立性，得予以聘用或續聘。

(五)董事會多元化政策落實情形

本公司治理實務守則第20條明訂董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求擬定適當之多元化方針。本公司董事會成員：

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

1.第九屆董事會董監事共八席，女性董事會成員一席，佔12.5%，任職監察人；全體董事會平均年齡為64歲。108年股東常會董事會全面改選並成立審計委員會後，全體監察人解任，第十屆董事會共六席，全體董事會平均年齡為65歲。

2.專業背景：

本公司獨立董事之配置須結合未來經營策略發展並考量專業性，于俊明獨立董事為政治大學地政研究所碩士，並取得地政高考及格資格，專長在不動產經濟、營建法規及稅務實務，黃其光獨立董事在績效管理及企業經營具備豐富經歷，能提供精闢見解；兩席獨立董事擁有企業經營、公司治理及不動產專業專長，任期期間於董事會提出建議、釐清不動產開發適法性，發揮監督功能，協助本公司建立及落實公司治理，具備執行業務所必須之知識、技能及整體應具備各項能力之專業性。

第十屆董事會新選任獨立董事莊孟翰，莊孟翰教授為中國文化大學經濟學研究所碩士，具備財務專長，現為產業經濟專家，主要經歷為淡江大學產業經濟學系及德明財經科技大學教授，研究領域包含不動產投資與經營管理及行銷學，累積豐富的不動產實務經驗。

一般董事成員為國立政治大學EMBA及逢甲大學建築系畢業、夏威夷太平洋大學HPU企業管理研究所畢業，並均具備不動產及企業經營專長。

(六)最近年度(108年)及截至年報刊印日止經理人參與公司治理有關之進修與訓練：

109年5月15日

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
總經理	簡伯殷	中華民國內部稽核協會	不動產仲裁程序之法令與實務	3
		社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析－風險與機會	3
副總經理	魏岱霖	中華民國內部稽核協會	不動產仲裁程序之法令與實務	3
		社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析－風險與機會	3
副總經理	謝志長	中華民國內部稽核協會	不動產仲裁程序之法令與實務	3
		社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析－風險與機會	3
協理	麥修璋	中華民國內部稽核協會	不動產仲裁程序之法令與實務	3
		社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析－風險與機會	3
協理	葉玉娟	財團法人中華民國會計研究發展基金會	公司法最新修正內容與企業因應實務	3
		中華民國內部稽核協會	不動產仲裁程序之法令與實務	3
		社團法人中華公司治理協會	全球趨勢分析－風險與機會	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
	是	否	摘要說明	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施</p> <p>公司治理評鑑共區分1.維護股東權益及平等對待股東2.強化董事會結構與運作3.提升資訊透明度4.落實企業社會責任5.其他等五大構面，根據108年4月30日發布之108年度公司治理評鑑結果，本公司評鑑結果在上市公司列為51%至65%，較上年度持平，經分析結果顯示本公司維護股東權益及平等對待股東、強化董事會結構與運作較佳，提升資訊透明度及落實企業社會責任等則為有待改善構面。</p> <p>本公司擬就已執行，惟未列入年報或公司網站導致未能於公司治理評鑑得分之指標，列為次年度必要改善項目；其餘則考量本公司現階段經營狀況，以致力提升股東權益為前提，故各評鑑指標之達成以其適法性、必要性及成本考量，盡力改善為宜。</p>				

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

身 份 別 (註1)	條 件 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 司 薪 資 報 酬 委 員 會 成 員 家 數	備 註
		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	9	10		
獨立 董事	于俊明	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	符合
獨立 董事	黃其光			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	符合
獨立 董事	莊孟翰	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	符合

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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察

人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

- (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

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：108年6月21日至111年6月20日，最近年度(108年)薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
召集人	于俊明	2	0	100%	-
委員	黃其光	2	0	100%	-
委員	莊孟翰	2	0	100%	-
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。					
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。					

(3).最近年度議事內容及決議結果

日期	屆次	議事內容	決議結果
108.03.20	第三屆第六次	107年員工及董事酬勞	經主席徵詢全體出席委員，無異議照案通過。
		修訂本公司薪酬委員會組織規程	經主席徵詢全體出席委員，無異議照案通過。
108.11.01	第四屆第一次	推選本公司第三屆薪資報酬委員會之召集人	本案由全體出席委員一致推選獨立董事于俊明先生為本委員會第四屆之召集人及會議主席
		本公司發放年終獎金原則及經理人107年度年終獎金案	經主席徵詢全體出席委員，無異議照案通過。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

項 目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓		本公司經董事會通過訂定「企業社會責任實務守則」，及「風險管理及危機處理作業原則」，並依規範辦理。	無重大差異。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		責成管理部組成CSR小組，由管理部及總經理室成員組成，兼職負責推動企業責任及社會公益。每年定期兩次於公司同仁日及每年一次向董事會報告處理情形。	無重大差異。
三、環境議題	✓			
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？			1.本公司為營建業，各工地皆重視環境管理。	無重大差異。
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		2.本公司致力發展高性能住宅，採用永住、通用設計、健康及環保節能的訴求，降低對環境衝擊及能源使用量。	無重大差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		3.本公司致力興建符合節能減碳的永續綠營建，配合政府政策，如綠建材標章、綠建築標章、智慧建築標章、節能標章、環保標章、住宅性能標章等，從建築設計階段，結合營建工程土木、機電、材料等，並使用低碳綠建材，全力發展永續綠營建技術為目標。	無重大差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		4.本公司已制定辦公室節能規範，區分照明節能、空調節能及電腦與事務機節能等項目持續宣導。	無重大差異。
四、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		1.公司依照勞基法，保障員工合法權益。	無重大差異。

項 目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等),並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬?	✓		2.本公司及職工福利委員會,提供之員工福利措施如勞工保險、全民健康保險及團體保險、教育訓練課程、員工分紅入股辦法、國內外旅遊、康樂活動、獎金制度及優秀資深同仁之獎勵、提撥退休金準備、員工婚喪、生育、住院、生日補助等;另訂有「績效獎金辦法」等,將經營績效或成果適當反映於員工薪酬。	無重大差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?	✓		3.本公司訂有各種福利制度,提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育,與員工建立良好關係。每年舉辦二次同仁日,定期由管理部實施安全與健康教育。	無重大差異。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	✓		4.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,為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。	無重大差異。
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示,公司是否遵循相關法規及國際準則,並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序?	✓		5.本公司設置售後服務部門及客戶服務專線,就各作業流程制定相關保護消費者權益政策及申訴程序。	無重大差異。
(六)公司是否訂定供應商管理政策,要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範,及其實施情形?	✓		6.本公司產品及服務均依行政院頒部之定型化契約範本相關規定辦理,如有磋商條件亦取得客戶同意。與主要供應商	無重大差異。

項 目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			訂有施工規範，要求供應商於施工期間應盡專業之注意，如有過失則依契約進行調處。截至目前，與廠商溝通管道暢通，執行情形良好。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	<p>本公司自成立以來，持續推動與落實回饋社會的經營理念，並於103年自發性地以企業永續報告書與所有利害關係人溝通。本公司編輯出版之報告書，係首次編撰並尋求外部公正第三方進行查證與評核，期能以更嚴謹並符合國際報告準則之報告書撰寫方式，與所有利害關係人共享本公司所揭露的願景與資訊。本公司領先建設業，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>108年度本公司並未編製企業社會責任報告書。</p>	未來將視公司營運，評估編製企業社會責任報告書之必要性。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司經董事會通過訂定企業社會責任實務守則，並按照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」之規範辦理，與上市上櫃公司企業社會責任實務守則尚無重大差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：				
			<p>(一)本公司對環保、社區參與、社會貢獻、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"> 1.高性能住宅：以兼顧陽光空氣水的健康住宅、適合全齡化使用的通用設計考量及降低對地球環境的衝擊和能源使用量為訴求，期望引領成為未來住宅的發展趨勢。 2.售後服務：力求規劃設計與興建過程中嚴格的層層把關之外，更成立售後服務部門，以專業、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。 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。 	

項 目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
4. 社會參與及回饋：堅持取之於社會，用之於社會，藉由參與社會公益活動，致力於培育下一代、經營社區人文及關懷環境。對於企業生根的土地付出一份心力是本公司抱持的初衷與職志。本公司本著對建築本業的堅持及孕育建築人才，每年舉辦校園不動產投資精磚獎活動。打造昇陽文化館—高性能體驗中心，訴求「永住、節能、通用、健康」。同時持續每年贊助公益團體，或透過企業捐款，贊助大專院校建築相關學系畢業展等。昇陽建設本著對建築本業的堅持，專注的建造好宅，期以在業界及消費者間建立良好的口碑，此外，昇陽希望將這份心意推廣至孕育建築人才的校園，以期許一起推動建築環境，故每年持續特舉辦昇陽建築投資精磚獎。108年為第十三屆昇陽建築投資精磚獎，共有8組23人來自不同學校的成員組隊參加。除協助學校課程與業界接軌，與學校共同培養業界人才，更藉由研習營的舉辦，協助學生對業界實際作業有更深認識，提升整體學生素質，並提供未來出社會之整合訓練機會。			
108年度執行昇陽社區美學活動，如花藝活動、攝影講座、音樂會及展覽導覽等，另執行本公司昇陽文化館參觀，各場次參觀人數20~45人間，主係為建築相關科系學生導覽本公司執行高性能住宅之經驗與成果，以協助學生對業界實際作業有更深認識。			
(二)本公司績優健康職場之執行成果			
1. 企業永續目標			
本公司以「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念興建健康好宅，並以不斷研發兼具居住安全、節能環保及低碳健康的精藝居住空間為企業永續目標；此外更重視員工的健康維護，長期投入在員工健康檢查、飲食、醫療保險、居住的關心與照顧，促進員工身心健康以及提升對生活品質的感受。			
2. 推行健康活動概述			
每年定期員工健康檢查、問卷調查並宣導正確觀念、舉辦促進員工健康、維持身體最佳狀況、正視自己的健康問題之系列活動講座、持續推動健康飲食、設置健康管理專區及鼓勵參加各項健康系列活動等。			

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		1. 本公司參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規範，經董事會通過訂定誠信經營作業程序及道德行為準則，以具體規範董事會、管理階層與員工於執行業務時應注意之事項。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二)公司是否對建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		2.本公司建置內部控制制度及內部稽核制度，有效執行及遏阻各項不誠信行為。	無重大差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		3.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。	無重大差異。
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		1.本公司對往來廠商均執行徵信作業，並視交易內容研議契約中明訂誠信行為條款。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		2.責成董事長室為推動企業誠信經營之兼職單位，每年一次向董事會報告執行情形。108年已於108年3月20日第九屆第18次董事會報告。	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		3.本公司制定之誠信經營作業程序及道德行為準則，涵蓋防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		4.公司已建立之有效會計制度、內部控制制度，內部稽核人員定期依稽核計畫進行查核，已落實誠信經營，避免舞弊之情形發生。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		5.每年同仁日向公司員工舉辦教育訓練與宣導，使其充分了解公司誠信經營之原則。	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>1. 本公司網站上設有外部信箱，可提供檢舉人檢舉，相關單位之承辦會對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。若有違反誠信經營之規定，本公司內部人員即依人力規章懲處之規定，簽報懲處。</p> <p>2. 本公司已訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。</p> <p>3. 本公司對申訴人及申訴內容絕對保密並妥善處理。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>	<p>✓</p>	<p>1. 本公司已於公司網站及公開資訊觀測站，揭露本公司訂誠信經營守則內容。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：</p> <p>本公司業經董事會通過訂定誠信經營作業程序及行為指南，並按照「上市上櫃公司誠信經營守則」之規範辦理，以具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項，與上市上櫃公司誠信經營守則尚無重大差異。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)</p> <p>本公司經董事會通過訂定誠信經營作業程序及行為指南，並視實際需要經董事會通過修正。</p>			

(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
本公司經董事會通過訂定公司治理守則，並揭露於本公司網站。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

昇陽建設企業股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：109年3月19日

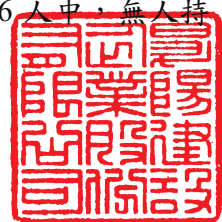
本公司民國108年度之內部控制制度，依據自行檢查之結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國108年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國109年3月19日董事會通過，出席董事6人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

昇陽建設企業股份有限公司

董事長：麥寬成

總經理：簡伯殷



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無此情形。

(十)最近年度(108年)及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十一)最近年度(108年)及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
108年股東常會	108.06.21	<ol style="list-style-type: none"> 1.承認107年營業報告書及決算表冊。 執行情形：已遵行決議結果。 2.承認107年度盈餘分配案。 執行情形：經董事會決議108年9月1日為除息基準日，並於108年9月20日發放完畢。 3.通過修訂本公司章程。 執行情形：依修訂後章程辦理，並完成經濟部變更登記。 4.通過修訂取得或處分資產處理程序。 執行情形：依修訂後程序辦理。 5.通過修訂資金貸與他人作業程序。 執行情形：依修訂後程序辦理。 6.通過修訂背書保證作業程序。 執行情形：依修訂後程序辦理。 7.通過修訂董事及監察人選任程序。 執行情形：依修訂後程序辦理。 8.通過修訂股東會議事規則。 執行情形：依修訂後程序辦理。 9.全面改選第十屆董事。 執行情形：任期三年，並完成經濟部變更登記。 10.解除本公司新任董事競業禁止之限制案。 執行情形：已遵行決議結果。
108年第一次股東臨時會	108.02.21	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過修訂公司章程。 執行情形：依修訂後公司章程執行，並完成經濟部變更登記程序。
第十屆第六次董事會	109.05.07	<ol style="list-style-type: none"> 1.受新冠肺炎疫情影響，通過變更本公司109年股東常會召開地點。
第十屆第五次董事會	109.03.19	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過取得臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案實施者獲配之房屋及汽車車位單元。 2.通過108年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 3.通過108年度營業報告書及財務報表。 4.通過108年度盈餘分配案。 5.通過修正本公司股東會議事規則部分條文。 6.通過修正本公司董事會議事規範部分條文。 7.通過召開109年股東常會及股東提案權受理期間等事宜。 8.通過108年度內部控制制度聲明書。

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
		9.為配合本公司財務報告簽證之會計師事務所內部輪調，通過自 109 年第一季起更換財務報表簽證會計師，暨會計師獨立性評估。 10.通過修正本公司審計委員會組織規程部分條文。 11.修正本公司薪資報酬委員會組織規程部分條文。 12.通過本公司與華南銀行天母分行之貸款額度申請案。 13.通過本公司標售取得臺北市萬華區青年段一小段 86-4、86-5、86-35 地號等 3 筆土地。
第十屆第四次董事會	108.12.26	1.通過本公司 109 年度營運計畫暨預算案。
第十屆第三次董事會	108.11.01	1.通過本公司 109 年度內部稽核計畫案。 2.通過訂定本公司審計委員會運作之管理作業稽核。 3.通過修訂本公司會計制度。
第十屆第二次董事會	108.08.09	1.通過訂定本公司配發 107 年度現金股利之除息基準日等。 2.通過處分本公司道路用地容積移轉不動產予關係人。 3.通過處分本公司「昇陽文蒼」不動產予關係人。 4.通過訂定「審計委員會組織規程」。 5.通過修正「董事會議事規範」、「薪資報酬委員會組織規程」、「公司治理實務守則」、「財務報表編製流程管理作業」、「關係企業相互間財務業務規範」、「內部重大資訊處理作業程序」、「股務作業管理辦法」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「申請暫停及恢復交易作業程序」及「內部控制制度-防範內線交易之管理」、「內部稽核實施細則-總則」。
第十屆第一次董事會	108.06.21	1.通過委任第四屆薪資報酬委員會委員。 2.通過「處理董事所提出要求之標準作業程序」。
第九屆第十九次董事會	108.05.09	1.通過第十屆董事會獨立董事提名審查。 2.通過與王道商業銀行之貸款額度申請案。 3.通過與中國信託商業銀行貸款額度案展延授信期間暨放款到期日。
第九屆第十八次董事會	108.03.20	1.通過 107 年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 2.通過 107 年度營業報告書及財務報表。 3.通過 107 年度盈餘分配案。 4.通過修訂章程部分條文。 5.通過修訂取得或處分資產處理程序部分條文。 6.通過修訂資金貸與他人作業程序部分條文。 7.通過修訂背書保證作業程序部分條文。 8.通過修訂董事及監察人選任程序部分條文。 9.通過修訂股東會議事規則部分條文。 10.通過提請股東會全面改選本公司第十屆董事。 11.通過解除新任董事競業禁止之限制。

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
		12.通過召開 108 年股東常會、獨立董事候選人提名受理期間及股東提案權受理期間等事宜。 13.通過 107 年度內部控制制度聲明書。 14.通過委任 108 年財務報告之財務報表查核簽證會計師暨會計師獨立性評估。 15.通過與臺灣銀行城中分行之貸款案展期 2 年。
第九屆第十七次董事會	108.01.23	1.通過 108 年度營運計畫暨預算案。 2.通過派任子公司昇陽國際置地股份有限公司之董事案。 3.通過派任子公司昇陽置地股份有限公司之董事案。

(十二)最近年度(108 年)及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

(十三)最近年度(108 年)及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：本公司尚未設置公司治理主管，其餘無此情形。

五、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖	曾國揚	108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日	無

會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

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

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

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所 名稱	會計師 姓名	審計公費	非審計公費				
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計
安侯建業聯合 會計師事務所	簡蒂暖 曾國禔	2,980	0	0	0	0	0
會計師查核期間是否涵蓋完整會計年度：是 查核期間：108年1月1日至108年12月31日 非審計服務內容：無此情形。							

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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無此情形。

六、更換會計師資訊(最近二年度及其期後期間)

(一)關於前任會計師

更換日期	109年3月19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109年度第一季起之簽證會計師由簡蒂暖會計師及曾國禔會計師變更為韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情況	當事人	會計師
	主動終止委任		不適用
	不再接受(繼續)委任		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 (公開發行公司年報編製準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	韓沂璉、簡蒂暖
委任之日期	109年3月19日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對公開發行公司年報編製準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用。

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

八、最近年度(108 年)及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	108 年度		109 年截至 5 月 15 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董 事 長	麥寬成	0	0	0	0
董 事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：簡伯殷	0	0	0	0
董 事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：麥修瑋	0	0	0	0
獨立董事	于俊明	0	0	0	0
獨立董事	黃其光	0	0	0	0
獨立董事	莊孟翰(註)	0	0	0	0
監 察 人	許全隆(註)	0	0	-	-
監 察 人	林鴻基(註)	0	0	-	-
監 察 人	吳淑媛(註)	0	0	-	-
總 經 理	簡伯殷	0	0	0	0
副總經理	謝志長	0	0	0	0
副總經理	魏岱霖	0	0	0	0
協 理	麥修瑋	0	0	0	0
協 理	葉玉娟	0	0	0	0
大 股 東	成陽投資企業(股)公司	0	0	0	0
大 股 東	上陽投資(股)公司	0	0	0	0
大 股 東	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0

註：本公司董事會經 108 年度股東常會全面改選，改選後增選獨立董事莊孟翰，並設置審計委員會，不再設置監察人。

(二)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無此情形。

(三)股權質押之相對人為關係人之資訊：無股權質押之情形。

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

單位：股；109年4月13日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
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
							麥修仁	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	擔任董事長之公司	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
							麥修仁	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 46 頁)		無
鼎陽投資股份有限公司	40,738,478	11.56%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司	董事長為同一人	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
							新東陽房屋仲介股份有限公司		
							麥修仁	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 46 頁)		無
興陽投資股份有限公司	30,856,309	8.76%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修仁	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 46 頁)		無
實陽建設股份有限公司	25,855,653	7.34%	-	-	0	-	鼎陽建設股份有限公司	董事長為同一人	無
代表人：陳盧慶	0	0	0	0	0	0	無	無	無
元上股份有限公司	25,172,005	7.14%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修仁	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 46 頁)		無

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
鼎陽建設股份有限公司	21,993,819	6.24%	-	-	0	-	實陽建設股份有限公司	董事長為同一人	無
代表人：陳盧慶	0	0	0	0	0	0	無	無	無
新東陽房屋仲介股份有限公司	18,734,948	5.32%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修仁	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 46 頁)		無
國泰世華銀行託管皆添有限公司投資專戶	17,130,000	4.86%	-	-	-	-	無	無	無
麥修仁	7,270,215	2.06%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	擔任董事之公司	無

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

單位：股；109年5月15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	2,000,000	100.00%	0	0.00%	2,000,000	100.00%
昇陽國際置地(股)公司	18,000,000	100.00%	0	0.00%	18,000,000	100.00%
Great Harbor Limited	16,320	51.00%	0	0.00%	16,320	51.00%
成都盛陽房地產開發有限公司(註1)	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 Great Harbor Limited 投資比例 100% 之子公司，投資金額為 USD44,500 仟元。該公司係有限公司組織型態。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：新臺幣仟元、仟股；109年5月15日

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

109年5月15日

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

註：本公司無以總括申報制度募集發行有價證券之情形。

(二)股東結構

單位：戶、股；109年4月13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	29	3,122	17
持有股數(股)	0	0	254,445,041	80,054,069	17,815,199	352,314,309
持股比例(%)	0%	0%	72.22%	22.72%	5.06%	100.00%

(三) 股權分散情形

單位：人、股；109年4月13日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	632	114,409	0.03%
1,000 至 5,000	1,659	3,478,452	0.98%
5,001 至 10,000	314	2,592,700	0.74%
10,001 至 15,000	130	1,647,292	0.47%
15,001 至 20,000	73	1,324,578	0.38%
20,001 至 30,000	82	2,114,780	0.60%
30,001 至 50,000	95	3,797,619	1.08%
50,001 至 100,000	84	5,985,683	1.70%
100,001 至 200,000	40	5,857,294	1.66%
200,001 至 400,000	18	4,921,278	1.40%
400,001 至 600,000	9	4,330,522	1.23%
600,001 至 800,000	4	2,927,188	0.83%
800,001 至 1,000,000	3	2,680,200	0.76%
1,000,001 以上	25	310,542,314	88.14%
合計	3,168	352,314,309	100.00%

註：截至年報刊印日止，本公司尚未發行特別股。

(四) 主要股東名單

單位：股；109年4月13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		18,734,948	5.32%
國泰世華銀行託管皆添有限公司投資專戶		17,130,000	4.86%
麥修仁		7,270,215	2.06%

註：列明股權比例達5%以上之股東，如不足十名，應揭露至股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元、仟股

項 目		年 度		107 年度	108 年度	109 年度截至 109 年 5 月 15 日(註2)
		最 高	最 低			
每股市價	最 高			13.50	17.20	15.50
	最 低			10.20	10.85	11.00
	平 均			11.30	12.75	13.24
每股淨值	分 配 前			14.65	14.69	14.58
	分 配 後			14.15	14.19	14.58
每股盈餘	加 權 平 均 股 數			352,314	352,314	352,314
	基 本 每 股 盈 餘	調 整 前		0.30	0.60	-0.10
		調 整 後		0.30	0.60	不適用
每股股利	現 金 股 利			0.5	0.5 ^(註1)	不適用
	無 償 配 股	盈 餘 配 股		0	0 ^(註1)	不適用
		資 本 公 積 配 股		0	0 ^(註1)	不適用
	累 積 未 付 股 利			0	0.5 ^(註1)	不適用
投資報酬分析	本 益 比 (註 3)			37.67	21.25	不適用
	本 利 比 (註 3)			22.60	25.50	不適用
	現 金 股 利 殖 利 率 % (註 3)			0.04	0.04	不適用

註 1：108 年盈餘分配案業經 109 年 3 月 19 日董事會決議通過，尚待股東會決議通過。

註 2：109 年度每股淨值及每股盈餘係 109 年第 1 季經會計師核閱之資料；其餘欄位係截至年報刊印日止之當年度資料。

註 3：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所定之股利政策：

本公司章程第 20-1 條，「公司每年決算如有當期淨利，應先提繳稅款，彌補虧損，如尚有餘額應依法提列百分之十為法定盈餘公積，並依主管機關規定提列特別盈餘公積；再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數及當年度未分配盈餘調整數，為累積可分配盈餘，由董事會提撥適當數額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。」「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。」

2. 本次股東會擬議股利分派之情形：

本公司 108 年度盈餘分派案，擬議配發股東現金股利每股 0.5 元，總計發放金額為 176,157,155 元，業經 109 年 3 月 19 日董事會擬定，尚待 109 年股東常會決議通過。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 108 年度並無無償配股，故不適用。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司章程第 20 條，公司年度如有當期淨利，應提撥不低於百分之二，不高於百分之十為員工酬勞；及提撥不高於百分之三為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司民國 108 年度員工酬勞提列金額為 6,607,000 元，董事酬勞提列金額為 2,202,000 元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國 108 年度之營業成本或營業費用。民國 108 年度之員工及董事、監察人酬勞實際分派情形若與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國 109 年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

單位：新臺幣元

項目說明	分派情形	董事會通過	認列費用年度	差異數、原因及處理情形
		分派金額	估列金額	
員工酬勞	現金	6,607,000 元	6,607,000 元	無差異
	股票	0 元	0 元	無差異
董事、監察人酬勞	現金	2,202,000 元	2,202,000 元	無差異
	股票	0 元	0 元	無差異

(2) 以股票分派之員工酬勞金額占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：不適用。

- 4.前一年度(107年度)員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

單位：股；新臺幣元

項目說明		分派情形	實際分派金額	認列費用金額	差異數、原因及處理情形
員工酬勞	現金		2,678,000 元	2,678,000 元	無差異
	股票	股數	0 股	-	無差異
		金額	0 元	0 元	
		股價	-	-	
董事、監察人酬勞	現金		1,339,000 元	1,339,000 元	無差異
	股票	股數	0 股	-	無差異
		金額	0 元	0 元	
		股價	-	-	

(九)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計劃執行情形

(一)、計劃內容

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

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

(二)、執行情形

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

不適用。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.所營業務之主要內容、目前之商品項目及營業比重

業務主要內容	目前之商品項目	108年銷售金額 (仟元)	營業比重
住宅及大樓開發業務	出售房地收入	1,246,194	63.29%
土木建築工程承攬業等	營建收入	660,535	33.55%
住宅及大樓租售業務	租金收入等	62,352	3.16%
合計		1,969,081	100.00%

註：係本公司合併營業收入。

2.計劃開發之新產品項目或服務

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

(二)產業概況

1.產業現況與發展

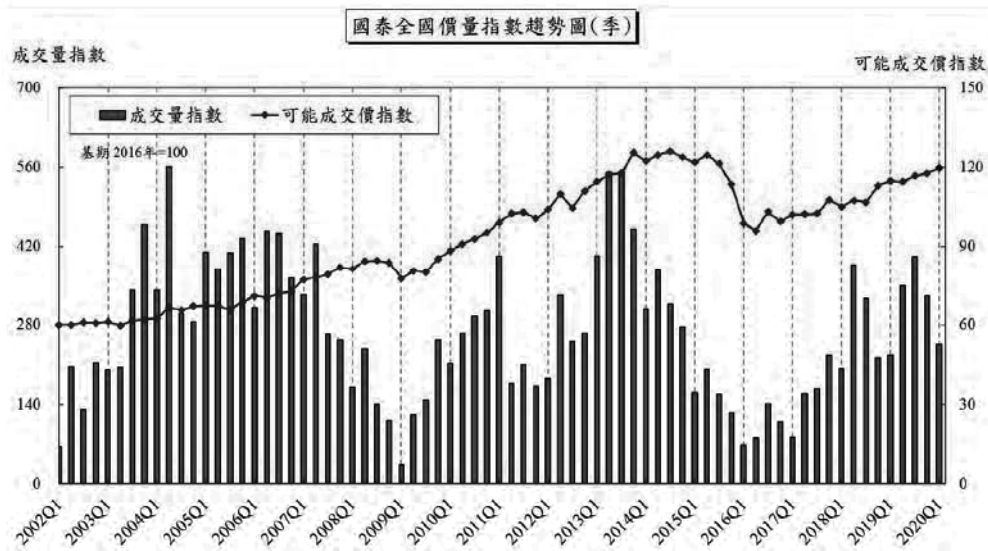
(1).產業現況

房地產市場發展在我國經濟發展過程中扮演重要角色，由於國內房地產市場長期處於超額供給狀態，加以十多年來房價節節攀升，主管機關除於100年開徵奢侈稅之外，更針對投資客炒房地區逐年緊縮房貸，次年持續房價調控政策、緊縮房地產銀行放款及施行實價登錄制度等，全台房市景氣頓時由熱絡轉趨保守。104年起國內房市面臨最大的考驗是稅制變革，隨著房地產重稅時代來臨，使不動產投資保值題材消失等趨勢的變化，房地產投資吸引力逐步減弱，市場資金從房市移轉至其他投資工具，全國新推個案量及成交量均呈現下滑，各地區成交價亦呈下跌趨勢，不動產調控政策由緊縮趨於鬆綁，不動產稅制的調整，如房地合一實價課稅、持有稅爭議及台北市新版房屋稅調整等，皆為影響房市景氣的關鍵。近年，國內房市隨著央行大幅鬆綁房貸信用管制及調降利率，以及國內經濟穩定復甦的狀況下，民眾購屋信心上升，房價開始出現止跌跡象。

108年國內整體房市價漲量穩，市場回暖，惟推案量及成交量較107年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開發相關成本持續上漲下，建商的讓利幅度受限，影響整體成交表現，故後續成交戶數及金額能否持續成長為109年房市持暖之關鍵。109年受新冠肺炎疫情影響，上半年民眾購屋觀望心態濃厚，恐拉長不動產交易期，所幸市場利率仍低，自住需求持續支撐房市，預期

下半年疫情獲得控制後，可望回升。

長期而言，新冠肺炎疫情後續發展、金融機構不動產授信風險控管情況及全球央行量化寬鬆政策之推動，在各方因素交互影響下之房市發展，將是接下來之觀察重點。惟房地產仍是民眾的重要的投資工具之一，市場觀望氣氛可望減緩，房地產市場亦能回歸理性階段，朝向平穩發展。



資料來源：109 年第一季國泰房地產指數

(2).未來發展

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

A.經濟環境

依據行政院主計總處近年公布之「國民所得統計及預測經濟成長」報告中指出：101年至103年度經濟成長率介於2.22%~4.72%，整體經濟環境呈現穩健成長；104年度因外需成長力道疲弱導致下半年為負經濟成長，全年經濟成長率為1.47%，105年度起逐季走升。109年原預測國內經濟成長率為成長2.37%，在新冠肺炎疫情衝擊之下，主計處已下修109年第1季經濟成長率概估為1.54%，將視政府紓困振興力道及國內外經濟情勢而定。

近年國內生產毛額與經濟成長率

年(季)別	實質 GDP 金額 (以 105 年為參考年之連鎖值)	經濟成長率
	未經季節調整(新臺幣百萬元)	對上年同期(yoy)
101 年	15,779,909	2.22
102 年	16,171,821	2.48
103 年	16,935,007	4.72
104 年	17,183,235	1.47
105 年	17,555,268	2.17
106 年	18,136,589	3.31
107 年	18,634,482	2.75
108 年(p)	19,140,230	2.71
第 1 季	4,519,676	1.84
第 2 季	4,697,096	2.60
第 3 季(r)	4,874,252	3.03
第 4 季(p)	5,049,206	3.31

資料來源：行政院主計處

註：(p)表初步統計數，(r)表修正數

B. 社會因素

依近十年內政部統計月報資料顯示，97年7月台灣地區人口總數突破2,300萬人，至109年截至4月人口總數成長達2,359萬人。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98年的7,806仟戶上升至109年截至4月的8,832仟戶，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。

近十年台灣地區人口、戶籍統計數

年別	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 ²)
98	23,120	0.36	7,806	1.96	639
99	23,162	0.18	7,937	1.68	640

年別	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 ²)
100	23,225	0.27	8,058	1.52	642
101	23,316	0.39	8,186	1.60	644
102	23,374	0.25	8,286	1.22	646
103	23,434	0.26	8,383	1.16	647
104	23,492	0.25	8,469	1.03	649
105	23,539	0.20	8,561	1.09	650
106	23,571	0.13	8,649	1.02	651
107	23,589	0.08	8,734	0.99	651
108	23,603	0.06	8,832	1.13	652
109 截至 4 月	23,592	0.01 (較上年 1-4 月增減)	8,855	1.06 (較上年 1-4 月增減)	651

資料來源：戶政司

C.政府政策

房地產是一個與政策高度相關的產業，政府政策的寬鬆或緊縮，對房價與交易量來說，都是重大的影響因素。

一、79年起政府打房，房市萎靡

為壓抑房價暴漲，政府從 78 年開始，實施對建商一連串的壓抑政策，信用管制、容積管制及抑制建商的融資，也規定在某時段後申請的建照，限制其開發總量。造成建商融資不易，但卻需要大量請照與搶建，以免影響樓地板面積。導致大量的待售餘屋與倒閉的建商，89 年開始持續 10 年的盤整期，是房地產低迷的年代。

二、89年提振景氣，放鬆房市管制

89 年亞洲金融風暴發生、政黨輪替、網路泡沫化等危機，因此政府開始放鬆管制，並且鼓勵消費者購房，包括前一個階段申請的高量體建照，可以展延開工與完工日，降低建商的推案壓力與市場供給。另外也對消費者推出大量的優惠房貸，補貼利息，以及土增稅減半，降低買賣的成本。優惠政策在兩年多後，房市呈現上漲的走勢，造成 93 年開始持續 5 年的的大多頭。

97 年金融海嘯，房價回跌，資金斷鍊，大量法拍屋出現。美國聯準會推出量化寬鬆，市場上產生大量的資金，適逢臺灣調降遺贈稅，因此資金回流，湧入房地產，99 年開始再次呈現房市榮景。

三、100年後，開始壓抑房市

金融海嘯後的房價暴漲，讓政府在 100 年開始壓抑房市，包括奢侈稅、豪宅稅、限貸政策、調高地價稅、房屋稅...等，交易稅、持有稅、貸款、資本利得稅全部檢討調整。初期雖似成效有限，但持續一波波的政策出爐，讓房市在 104 年開始反轉向下，出現了明顯的跌幅。

目前的階段，在 105 年房地合一稅後，政府的政策放鬆管制，包括豪宅房屋稅的微調、解除房貸管制、建照的展延、房屋稅凍漲等，以讓房市回到中性立場。106 年提出的前瞻基礎建設計畫，對於各縣市釋放建設大利多，尤其是軌道建設有助於帶動內需、創造就業、促進人口移動、提高店面價值以及增加觀光產值，也影響區域房市。107 年房市表現較前一年佳，都市更新條例修正案通過為房地產市場帶來利多，108 年九合一選舉之後，各地方政府陸續辦理土地標售、積極招商力拼經濟，行政院推動台商回台投資行動方案，中央加速推動都市更新業務，危老改建申請案及住宅類建照核發創新高。109 年新冠肺炎疫情後續發展、因應疫情的貨幣寬鬆政策，將交互影響接下來房市發展。

2. 產業上、中、下游之關聯性

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



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

3.產品之發展趨勢及競爭情形

(1).發展趨勢

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

受到地震大樓崩塌事件及社會治安狀況之敗壞影響，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).競爭情形

在目前國內總體經濟穩定度尚顯不足的情形下，房市價量趨勢預估為持續盤整修正格局，市場上高單價豪宅價格個案普遍銷售不佳，另因客戶以理性自住首購、換屋為主，加上少子化趨勢顯著下，將逐步往中小坪數產品來規劃，推案將以低總價產品為主力。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，期以多元化開發方式進行，儲備足夠案源。

(三)技術及研發概況

1.最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：

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

2.開發成功之技術或產品：

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

(四)長、短期業務發展計劃

1.短期業務發展計劃

- (1).考量客戶以理性自住首購、換屋為主，加上少子化趨勢顯著下，將逐步往中小坪數產品來規劃，推案將以低總價產品為主力。
- (2).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。
- (3).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。
- (4).控制營建個案成本及興建品質。
- (5).建立客戶服務及產品售後服務。

2.長期業務發展計劃

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要產品之銷售地區：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	主要案名	銷售地區	備註
108 年	昇陽城中	台北市中正區	成屋
	昇陽文薈	新北市板橋區	成屋
	昇陽國詠	新北市永和區	預售
	聚昇陽	台北市中山區	預售
	昇陽國際 ONE 360	台北市信義區	預售
109 年預計	昇陽城中	台北市中正區	成屋
	聚昇陽	台北市中山區	預售
	昇陽國際 ONE 360	台北市信義區	預售
	昇陽十里華	台北市中山區	成屋
	昇陽樹也	台北市內湖區	成屋

2.市場佔有率

本公司 108 年主要推案地點在台北市「昇陽城中」、「聚昇陽」及「昇陽國際 ONE 360」與新北市「昇陽文薈」及「昇陽國詠」，以國泰建設公司台灣房地產研究中心發布之 108 年台北市及新北市推案量，本公司市場佔有率低於 1%。

另外由於房地產具有地域性及不可移動性，產品規劃內容亦具特殊性，故與一般產業之競爭情形不相同，大部分為區域內彼此個案之競爭。本公司主要推案產品為住宅大樓，推案地點以大台北地區為主，其競爭對手包括在大台北地區推案且具有品牌之建設公司。本公司良好的建築品牌形象深耕大台北地區，客戶均為北市質優客戶，並由於建築規劃及施工品質之嚴謹，早已深獲客戶信賴與肯定，亦形成客戶始終追隨公司建案購買的普遍現象，推出個案之區域頗能符合當地繁榮發展之趨勢，合併後可擴展營運規模，藉以提升市場佔有率。

3.市場未來之供需狀況與成長性

(1).供給面

由營建署發布之近十年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 97 年受全球金融海嘯影響減少至 19,000 多件，金融海嘯後隨著景氣的復甦，建造執照發案件數於至 102 年底已攀升至 33,000 多件；103 年至 105 年受房地產市場觀望與延後購屋氣氛相對明顯，市場主力放在銷售餘屋，建造執照發案件數及總樓地板面積連續衰退。106 年起受市場回穩及 107 年起雨遮新制上路的影響，建造執照發案件數開始回升，108 年建

造執照發放件數及總樓地板面積分別為 27,143 件及 39,928 千平方公尺，較 107 年同期分別衰退 0.74% 及成長 8.66%。

近十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(%)
99 年	29,696	44.74	31,174	56.53
100 年	33,161	11.67	34,148	9.54
101 年	31,237	(5.80)	32,883	(3.70)
102 年	33,531	7.34	39,760	20.91
103 年	31,994	(4.58)	38,634	(2.83)
104 年	27,643	(13.60)	32,596	(15.63)
105 年	22,511	(18.56)	26,235	(19.51)
106 年	25,035	11.21	29,884	13.91
107 年	27,344	9.22	33,984	13.72
108 年	27,143	(0.74)	36,928	8.66

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，108 年度全國推案金額與可銷戶數分別為 12,725 億元、96,212 戶，較 107 年度之 10,282 億元、73,047 戶分別成長 23.76%、31.71%，109 年第一季全國推案金額與可銷戶數分別為 2,678 億元、21,242 戶，較 108 年度同期之 2,232 億元、17,319 戶分別成長 19.99%、22.66%。109 年全國推案量持續回升，呈現價穩量增格局，使低迷已久的房地產市場在自住剛性需求的支撐下漸露曙光，惟後續整體成交量能否持續上揚，將是 109 年住宅市場能否持續復甦的主要關鍵。

107 年度、108 年度及 109 年第一季各季推案狀況

年度 項目	107 年度					108 年度					109 年
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季
個案數(件)	170	234	215	216	835	200	256	301	259	1,016	202
推案戶數(戶)	13,152	22,736	21,461	15,698	73,047	17,319	24,395	30,120	24,378	96,212	21,242
推案金額 (新臺幣億元)	1,710	2,803	3,603	2,166	10,282	2,232	3,337	4,182	2,974	12,725	2,678

資料來源：107 年度、108 年度及 109 年第一季各季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學台灣房地產研究中心)

(2).需求面

- a.因民國 91 年 331 地震事件使建築物安全性之考量再度重獲重視，加強磚造、鋼筋及混凝土造之房屋耐震度已不符安全需求，故市場上未能符合新耐震標準者，已逐漸為市場所淘汰，故預計未來不動產市場改建或換屋需求將會增加。
- b.在國內政治情勢穩定且預期未來政策開放將使經濟復甦情況下，未來整體經濟發展前景可期，企業所得及國民所得可望提升，未來對於高品質之住宅及辦公大樓之需求持續增加，將可帶動建商提案之意願。
- 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等有利因素影響下，預計自住型與換屋型購屋者之需求將陸續增加，故就中長期而言，市場觀望氣氛可望減緩，房地產市場亦能回歸理性階段，將有助房地產市場之供需漸趨平衡，朝向平穩發展。

4.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1).公司之競爭利基

A.專業的經營團隊

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

B.前瞻之土地開發

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

C.成功的產品定位

本公司進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並進行產品藍海策略，引進獨特的 SI 工法技術，Skeleton & Infill 結構體與內裝修

系統採分離設計，同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性。

(2).發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.未來發展之有利因素

(a).房地產具有保值、投資的功能

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

(b).政府推動經濟方案及重大建設，以提振國內經濟

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

(c).大台北地區積極推動重大之公共建設

台北都會區為台灣地區之經濟、社會、政治、文化等首善之區，目前在大台北都會區進行多項大型建設工程，而這些大型建設工程對大台北地區之空間結構衝擊或經濟發展均將產生巨大之正面影響，對本公司業務拓展與經營具有正面激勵作用。

(d).生活品質提升，換屋人口增加

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

B.未來發展的不利因素及相關因應措施

(a).土地取得不易，建築成本提高

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

因應對策

採靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣等投資標的進行評估與開發，再則配合政府都市更新及老舊社區更新計劃，取得成本較低之土地。

(b).工程成本逐年提高

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

因應對策

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

(c).利率回升的疑慮

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

因應對策

本公司擬採取穩健的財務策略，並透過銀行融資、現金增資等資金籌措策略，以確保營運所需資金無虞。土地開發方面，亦採取穩健策略，不盲從推案，以免造成公司資金壓力。在購屋者方面，由於目前游資充沛，故短期內尚不致於有重大影響。

(二)主要產品之重要用途及製造過程

1.主要產品之重要用途

住宅大樓：住家、套房、停車位。

商用大樓：店面、商場、辦公室、停車位。

2.製造過程



(三)主要原料之供應狀況

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

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：請參閱本年報第68頁。

(五)最近二年度生產量值

年度及產值 主要商品	107年		108年	
	產量(戶)	產值(仟元)	產量(戶)	產值(仟元)
住宅大樓 ^註	116	2,425,361	11	535,687

註：107年內含昇陽文薈(都更案)實施者與出資者分得81戶56車，本公司佔40%。

(六)最近二年度銷售量值

年度及產值 主要商品	107年		108年	
	銷量(戶)	產值(仟元)	銷量(戶)	產值(仟元)
房地銷售 ^註	173	1,816,773	107	1,246,194
營建工程收入	-	854,131		660,535
租賃收入	-	38,472		53,034
其他	-	15,901		9,318
合計	-	2,725,277		1,969,081

註：107年含昇陽鵬城地主之合建分屋協議找補。

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

1.最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新臺幣仟元

項目	107 年度			108 年度			109 年度截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	常股建設(股)公司	455,627	16.72	常股建設(股)公司	350,290	17.79%	常股建設(股)公司	76,212	22.65%	無
2	其他	2,269,650	83.28	其他	1,618,791	82.21%	其他	260,256	77.35%	
	銷貨淨額	2,725,277	100.00	銷貨淨額	1,969,081	100.00%	銷貨淨額	336,468	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 2：109 年度第一季資料係經會計師核閱之財務資料。

註 3：增減變動原因：

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，另營造業務為工程承攬，依工程進度而有變動應屬合理。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新臺幣仟元

項目	107 年度				108 年度				109 年度截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係
1	久揚建設(股)公司	1,243,933	32.79	無	金藏營造工程(股)公司	157,696	10.56%	無	翊豐營造(股)公司	37,065	13.49%	無
2	陳同實業(股)公司	831,000	21.91	無	其他	1,335,307	89.44%		辰豐營造(股)公司	32,725	11.91%	無
3	其他	1,718,305	45.30						其他	205,026	74.60%	
	進貨淨額	3,793,238	100.00	-	進貨淨額	1,493,003	100.00%	-	進貨淨額	274,816	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 2：109 年度第一季資料係經會計師核閱之財務資料。

註 3：增減變動原因：

因產業特性，各年度供應商並無連續性，且營造工程係採包工包料之發包工程，其隨工程進度產生增減變動。

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

年 度		107 年底	108 年底	109 年度截至 5 月 15 日
員工人數	經 理 人	6	6	6
	業 務 人 員	6	6	6
	開 發 人 員	9	9	9
	規 劃 人 員	6	6	6
	工 程 人 員	17	17	17
	一 般 職 員	25	24	24
	合 計	69	68	68
平 均 年 歲		46.13	46.83	47.19
平 均 服 務 年 資		9.25	10.06	10.44
學 歷 分 布 比 率 (%)	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	27.54	26.47	26.47
	大 學	66.66	67.65	67.65
	高 中	5.80	5.88	5.88
	高 中 及 以 下	0.00	0.00	0.00

四、環保支出資訊

(一)最近年度(108 年度)及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失 (包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，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，應說明其無法合理估計之事實：

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

(二)因應歐盟有害物質限用指令(ROHS)之執行情形：不適用。

五、勞資關係

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

1.員工福利措施

公司及職工福利委員會，提供之員工福利措施如下：

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

2.員工進修育訓練

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

本公司最近年度(108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	596	1,986	491
管理才能	4	56	
通識訓練	56	88	

3.員工退休制度之相關資訊

本公司配合勞工退休金條例之實施，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。截至本年報刊印日止，本公司有未有員工退休之情事。

- 4.本公司定期召開勞資會議，且隨時保持勞資關係和諧，對員工之激勵、溝通、培訓、福利及退休均訂定完善周全之辦法，並使員工與公司之利益相互結合，迄今尚無勞資爭議案件。
- 5.本公司重視員工的健康維護，長期投入在員工健康檢查、飲食、醫療保險、居住的關心與照顧，促進員工身心健康以及提升對生活品質的感受，108年度推行健康活動概述，請參閱本年報第37頁。
- 6.本公司經理人參與公司治理有關之進修與訓練，請參閱本年報第31頁。

7. 薪資政策

本公司之薪資政策係視公司整體薪酬在市場定位、同業薪資調查及公司內部之公平性所作之綜合考量。結合組織績效及員工績效考核，適當反應員工之貢獻度與參與度；力求公平、客觀、公正。當期之績效表現與貢獻，以年獎、獎金方式給予獎勵。具潛能之人員及預期更高貢獻者，給予未來責任貢獻薪資。

薪資發放原則為員工固定年薪 12 個月，每年預算編列固定數薪資 2 個月為年終獎金，並依據公司經營績效提撥績效獎金。

8. 本公司與財務資訊透明有關人員取得主管機關指明之相關證照：

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

9. 本公司已訂定「道德行為準則」及「內部重大資訊處理作業程序」，並定期向同仁講習「資訊安全管理」及「證券市場概要及證券法規」等相關課程，內容涵蓋內部重大資訊處理及保密等相關之法令及規定，藉此教育訓練告知所有員工，避免其違反暨發生內線交易。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），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，應說明其無法合理估計之事實

無此情形。本公司重視員工福利及發展，致力維持勞資關係和諧，迄今並無重大勞資糾紛情事發生，評估目前及未來發生勞資糾紛之可能性不高。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程發包	新東陽營造股份有限公司	104.07.20~工程完竣保固期滿	「延平南路案」營建發包-假設基礎工程	無
	億澧工程有限公司	104.10.12~工程完竣保固期滿	「延平南路案」水電發包新建工程	無
	新東陽營造股份有限公司	104.11.11~工程完竣保固期滿	「延平南路案」營建發包-結構體工程	無
	新東陽營造股份有限公司	104.08.03~工程完竣保固期滿	「板橋北門街案」營建發包新建工程	與實陽建設依投資興建比例分攤40%，合約各自簽訂
	興陽工程股份有限公司	105.06.30~工程完竣保固期滿	「板橋北門街案」水電發包新建工程	
	新東陽營造股份有限公司	105.08.16~工程完竣保固期滿	「延平南路案」營建發包-裝修工程	無
	金藏營造工程股份有限公司	106.08.30~工程完竣保固期滿	「松江長春案」營建發包新建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	辰豐營造股份有限公司	106.08.30~工程完竣保固期滿	「金龍路案」營建發包新建工程	無
	興陽工程股份有限公司	106.12.29~工程完竣保固期滿	「松江長春案」水電發包新建工程	無
	翊豐營造股份有限公司	107.01.24~工程完竣保固期滿	「關渡案」營建發包新建工程	無
	勤亞水電工程有限公司	107.02.12~工程完竣保固期滿	「金龍路案」水電發包新建工程	無
	億豐工程有限公司	107.02.22~工程完竣保固期滿	「關渡案」水電發包新建工程	無
	辰豐營造股份有限公司	109.02.20~工程完竣保固期滿	「中壢案」營建發包新建工程	無
	翊豐營造股份有限公司	109.03.16 工程完竣保固期滿	「昇陽國詠-麗池區」營建發包新建工程	無
	翊豐營造股份有限公司	109.03.16 工程完竣保固期滿	「昇陽國詠-麗晶區」營建發包新建工程	無
	新東陽營造股份有限公司	109.04.15~工程完竣保固期滿	「聚昇陽案」營建發包新建工程	無
建築師委任合約	金以容建築師事務所	95.11.28~使照申請	「逸仙案」規劃設計建築師	無
	簡俊卿建築師事務所	98.11.20~使照申請	「永吉案」規劃設計建築師	無
	黃模春建築師事務所	100.09.13~使照申請	「松江長春案」規劃設計建築師	無
	周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所	103.03.20~使照申請	「關渡案」規劃設計建築師	無
	黃模春建築師事務所	104.01~使照申請	「德行東路案」規劃設計建築師	無
	高仲廷建築師事務所	104.01.30~使照申請	「金龍路案」規劃設計建築師	無
	三大聯合建築師事務所	107.02.27~使照申請	「中壢案」規劃設計建築師	無
	高仲廷建築師事務所	107.05.24~使照申請	「永和信義AB案」規劃設計建築師	無
	三門聯合建築師事務所	107.07.24~使照申請	「民權市場案」規劃設計建築師	無
三大聯合建築師事務所	108.01.15~綠建築標章取得	「士林福林路案」規劃設計建築師	無	
不動產預為買賣協議書	立偕建設(股)公司	108.12.31~預買標的委託銷售	「松仁路案」預為買賣協議	無
公辦都更	桃園市政府	106.12~交屋	「中壢案」公辦都更委託契約	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
借款合同	台灣銀行	103.05.02-110.05.02	中期擔保放款、中期放款	無
	新光銀行	105.03.02-114.11.06	長期擔保放款	無
	中國信託	105.04.19-109.12.31	中期擔保放款	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	華南銀行	105.09.02-110.12.31	中期放款	無
	第一銀行	105.12.28-112.05.21	中期放款	無
	凱基銀行	106.05.18-110.05.18	中期擔保放款、中期放款	無
	王道銀行	108.04.10-109.04.09	短期放款	無
	台北富邦	107.04.19-111.10.19	中期放款	無
	華南銀行	107.04.25-113.04.25	中期擔保放款、中期放款	無
	台新銀行	108.04.30-109.04.30	短期放款	無
	華南銀行	108.05.24-109.05.24	短期放款	無
	上海商銀	108.06.07-109.06.07	短期放款	無
	台灣企銀	108.06.10-109.06.10	短期放款	無
	合作金庫	108.09.06-109.09.06	短期放款	無
	遠東銀行	108.10.09-109.10.09	短期放款	無
	聯邦銀行	108.10.23-109.10.23	短期放款	無
	高雄銀行	108.09.25-109.09.25	短期擔保放款、短期放款	無
	中國信託	108.05.15-114.05.15	中期擔保放款、中期放款	無
	中國信託	108.12.31-109.12.31	短期放款	無
	台灣銀行	109.03.18-110.03.18	短期放款	無
	第一銀行	109.03.13-110.03.13	短期放款	無

註：列示截至年報刊印日止，仍有效存續及最近年度到期之契約。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表、會計師姓名及其查核意見

(一)、簡明資產負債表

1.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 109年3月31 日財務資料
		104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
流動資產		7,967,666	7,310,131	8,204,434	9,036,322	9,642,260	9,768,808
不動產、廠房及設備		315,256	289,850	284,144	279,150	158,172	157,680
無形資產		937	291	0	146	150	1,375
其他資產		2,084,268	1,778,394	1,249,879	1,093,519	1,313,831	1,293,998
資產總額		10,368,127	9,378,666	9,738,457	10,409,137	11,114,413	11,221,861
流動負債	分配前	4,069,194	2,930,977	3,382,029	4,146,091	4,976,363	5,134,715
	分配後	4,069,194	2,930,977	3,382,029	4,322,248	5,152,520	5,134,715
非流動負債		397,972	751,151	704,407	592,775	464,587	458,202
負債總額	分配前	4,467,166	3,682,128	4,086,436	4,738,866	5,440,950	5,592,917
	分配後	4,467,166	3,682,128	4,086,436	4,915,023	5,617,107	5,592,917
歸屬於母公司業主之權益		5,064,385	5,024,620	5,074,514	5,161,164	5,175,225	5,136,575
股本		3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143
資本公積		802,339	802,339	802,339	802,339	802,339	802,339
保留盈餘	分配前	700,563	740,580	769,170	876,188	905,469	869,378
	分配後	700,563	740,580	769,170	700,031	729,312	尚未分配
其他權益		38,340	(41,442)	(20,138)	(40,506)	(55,726)	(58,285)
庫藏股票		0	0	0	0	0	0
非控制權益		836,576	671,918	577,507	509,107	498,238	492,369
權益總額	分配前	5,900,961	5,696,538	5,652,021	5,670,271	5,673,463	5,628,944
	分配後	5,900,961	5,696,538	5,652,021	5,494,114	5,497,306	尚未分配

註：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。

2.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 109年3月31 日財務資料
		104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
流動資產		4,800,725	4,575,493	6,187,940	7,385,779	8,149,938	不適用
不動產、廠房及設備		109,971	105,105	103,285	101,780	101,092	
無形資產		403	168	0	97	62	
其他資產		3,129,177	2,680,074	2,109,200	1,925,590	1,926,437	
資產總額		8,040,276	7,360,840	8,400,425	9,413,246	10,177,529	
流動負債	分配前	2,914,752	2,282,660	2,757,528	3,708,113	4,598,406	
	分配後	2,914,752	2,282,660	2,757,528	3,884,270	4,774,563	
非流動負債		61,139	53,560	568,383	543,969	403,898	
負債總額	分配前	2,975,891	2,336,220	3,325,911	4,252,082	5,002,304	
	分配後	2,975,891	2,336,220	3,325,911	4,428,239	5,178,461	
歸屬於母公司業主之權益		5,064,385	5,024,620	5,074,514	5,161,164	5,175,225	
股本		3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143	
資本公積		802,339	802,339	802,339	802,339	802,339	
保留盈餘	分配前	700,563	740,580	769,170	876,188	905,469	
	分配後	700,563	740,580	769,170	700,031	729,312	
其他權益		38,340	(41,442)	(20,138)	(40,506)	(55,726)	
庫藏股票		0	0	0	0	0	
非控制權益		0	0	0	0	0	
權益總額	分配前	5,064,385	5,024,620	5,074,514	5,161,164	5,175,225	
	分配後	5,064,385	5,024,620	5,074,514	4,985,007	4,999,068	

註：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(二)、簡明綜合損益表

1.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 109年3月31 日財務資料
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
營業收入		1,884,387	1,481,603	1,461,374	2,725,277	1,969,081	336,468
營業毛利		(318,331)	230,597	132,042	439,270	525,531	28,374
營業損益		(576,234)	(14,931)	(125,518)	123,331	228,360	(26,927)
營業外收入及支出		(88,896)	(30,110)	71,082	40,557	19,493	(8,816)
稅前淨利		(665,130)	(45,041)	(54,436)	163,888	247,853	(35,743)
繼續營業單位本期淨 利(稅前)		(665,130)	(45,041)	(54,436)	163,888	247,853	(35,743)
停業單位損失		0	0	0	0	0	0
本期淨利(稅後)		(702,723)	(49,811)	(44,865)	62,218	238,158	(37,283)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(30,471)	(131,855)	17,304	(30,410)	(31,658)	(7,236)
本期綜合損益總額		(733,194)	(181,666)	(27,561)	31,808	206,500	(44,519)
淨利歸屬於母公司業主		(461,955)	41,020	26,479	106,414	209,901	(36,091)
淨利歸屬於非控制權益		(240,768)	(90,831)	(71,344)	(44,196)	28,257	(1,192)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		(481,678)	(39,765)	49,894	86,650	196,313	(38,650)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		(251,516)	(141,901)	(77,455)	(54,842)	10,187	(5,869)
基本每股盈餘		(1.31)	0.12	0.08	0.30	0.60	(0.10)

註：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。

2.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 109年3月31 日財務資料
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
營業收入		215,839	249,684	188,149	1,376,182	1,230,916	不適用
營業毛利		63,794	98,691	91,470	300,989	391,349	
營業損益		(88,653)	(42,515)	(30,370)	78,934	182,006	
營業外收入及支出		(371,497)	90,624	64,038	50,921	29,408	
稅前淨利		(460,150)	48,109	33,668	129,855	211,414	
繼續營業單位本期淨 利(稅前)		(460,150)	48,109	33,668	129,855	211,414	
停業單位損失		0	0	0	0	0	
本期淨利(稅後)		(461,955)	41,020	26,479	106,414	209,901	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(19,723)	(80,785)	23,415	(19,764)	(13,588)	
本期綜合損益總額		(481,678)	(39,765)	49,894	86,650	196,313	
淨利歸屬於母公司業主		(461,955)	41,020	26,479	106,414	209,901	
淨利歸屬於非控制權益		0	0	0	0	0	
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		(481,678)	(39,765)	49,894	86,650	196,313	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		0	0	0	0	0	
基本每股盈餘		(1.31)	0.12	0.08	0.30	0.60	

註：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(三)會計師姓名及其查核意見

年 度	會計師事務所	會 計 師 姓 名	查 核 意 見
108 年度	安侯建業聯合 會計師事務所	簡蒂暖、曾國揚	無保留意見
107 年度		簡蒂暖、曾國揚(註)	無保留意見
106 年度		簡蒂暖、曾國揚	無保留意見
105 年度		曾國揚、池世欽	無保留意見
104 年度		曾國揚、池世欽(註)	無保留意見

註：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。

二、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)					109年度截至109年3月31日(註2)
		104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
財務結構	負債占資產比率(%)	43.09	39.26	41.96	45.53	48.95	49.84
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,998.04	2,224.49	2,237.04	2,243.61	3,880.62	3,860.44
償債能力	流動比率(%)	195.80	249.41	242.59	217.95	193.76	190.25
	速動比率(%)	40.68	40.45	52.71	28.03	29.05	29.28
	利息保障倍數(倍)	-6.65	0.08	-0.46	3.14	4.44	-2.39
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.70	4.48	4.97	9.86	7.85	5.89
	平均收現日數(天)	64	81	73	37	46	61
	存貨週轉率(次)	0.35	0.20	0.21	0.32	0.19	0.16
	應付款項週轉率(次)	3.98	2.56	2.65	4.85	2.82	2.64
	平均銷貨日數(天)	1043	1825	1738	1140	1921	2281
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	7.59	4.90	5.09	9.68	9.01	8.52
	總資產週轉率(次)	0.18	0.15	0.15	0.27	0.18	0.12
獲利能力	資產報酬率(%)	-6.51	-0.07	-0.25	0.92	2.31	-1.32
	權益報酬率(%)	-8.43	0.81	0.52	2.08	4.06	-2.80
	稅前純益佔實收資本比率(%)	-18.88	-1.28	-1.55	4.65	7.03	-4.06
	純益率(%)	-37.29	-3.36	-3.07	2.28	12.09	-11.08
	每股盈餘(元)-追溯調整後	-1.31	0.12	0.08	0.30	0.60	-0.10
現金流量	現金流量比率(%)	-30.20	3.65	-10.08	-25.78	1.98	-1.04
	現金流量允當比率(%)	-0.43	-7.41	-12.81	-120.74	-103.30	-63.80
	現金再投資比率(%)	-30.56	1.55	-6.67	-20.46	-1.96	-1.09
槓桿度	營運槓桿度	0.62	-12.56	-0.49	2.76	1.98	-0.71
	財務槓桿度	0.94	0.22	0.84	1.45	1.06	0.98

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

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：配合IFRS16調整，將部分固定資產調整至使用權資產，故使固定資產減少、比率增加。
- 2.應收款項週轉率、平均收現天數、存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數、總資產週轉率：因銷售個案推出時程、規模等因素的影響下，使本期銷貨收入及成本減少，造成相關比率之變動。
- 3.利息保障倍數、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、純益率、每股盈餘、營運槓桿度及財務槓桿度：成屋銷售受個案地點、設計及規模等因素影響，致本期銷貨及成本減少；且因107年針對待售房地提列減損評價，使營業毛利、營業淨利及本期淨利較107年增加，致相關財務比率產生變動。
- 4.現金流量比率、現金再投資比率：係因107年永和案及民權案開發投入、108年預收房地款及淨利增加所致。

註 1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：109 年度第一季經會計師核閱之財務報告，其中經營能力之數據係將第一季比例年度化。

註 3：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構：

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額

2. 償債能力：

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付款項) / 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)					109年度 截至109年 3月31日
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	
財務 結構	負債占資產比率(%)	37.01	31.74	39.59	45.17	49.15	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,660.80	4,831.53	5,463.42	5,605.36	5,518.86	
償 債 能 力	流動比率(%)	164.70	200.45	224.40	199.18	177.23	
	速動比率(%)	34.26	21.14	43.78	11.87	17.44	
	利息保障倍數(倍)	-14.27	1.25	0.85	2.67	3.87	
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	6.79	6.48	2.16	15.76	34.97	
	平均收現日數(天)	54	56	169	23	10	
	存貨週轉率(次)	0.04	0.04	0.02	0.18	0.12	
	應付款項週轉率(次)	0.96	1.01	0.43	3.97	2.77	
	平均銷貨日數(天)	9125	9125	18250	2028	3041	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.91	2.32	1.81	13.42	12.13	
	總資產週轉率(次)	0.03	0.03	0.02	0.15	0.13	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	-5.90	0.62	0.34	1.52	2.24	
	權益報酬率(%)	-8.43	0.81	0.52	2.08	4.06	
	稅前純益佔實收資本比率(%)	-13.06	1.37	0.96	3.69	6.00	
	純益率(%)	-214.03	16.43	14.07	7.73	17.05	
	每股盈餘(元)-追溯調整後	-1.31	0.12	0.08	0.30	0.60	
現 金 流 量	現金流量比率(%)	-40.41	-4.42	-28.26	-34.34	2.13	
	現金流量允當比率(%)	53.29	38.04	19.21	-78.55	-79.52	
	現金再投資比率(%)	-37.79	-2.50	-16.90	-27.12	-1.72	
槓 桿 度	營運槓桿度	-0.46	-1.91	-2.43	2.68	1.79	
	財務槓桿度	0.90	0.84	0.98	1.84	1.07	

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

1. 速動比率：係因本期預售收款增加，使流動資產增加。
2. 應收款項週轉率、平均收現天數、存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數：銷售個案在推出時程及規模等因素的影響下，使本期銷貨及成本減少，造成相關比率之變動。
3. 利息保障倍數、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、純益率、每股盈餘、營運槓桿度及財務槓桿度：因成屋銷售受個案地點、設計及規模等因素的影響，使本期銷貨收入及營業成本減少；且因107年針對待售房地提列減損評價，造成營業毛利、營業淨利及本期淨利較107年增加，致相關財務比率產生變動。
4. 現金流量比率、現金再投資比率：係因107年永和案及民權案開發投入、108年預收房地款及淨利增加所致。

註 1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：109 年度第一季經會計師核閱之財務報告，其中經營能力之數據係將第一季比例年度化。

註 3：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構：

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額

2. 償債能力：

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付款項) / 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)

三、最近年度(108年)財務報告之審計委員會審查報告

審計委員會審查報告書

董事會造具本公司民國 108 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案，其中財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖會計師暨曾國禔會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不符，爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定報告如上，敬請 鑒核。

昇陽建設企業股份有限公司

審計委員會召集人：于俊明



中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 1 9 日

四、最近年度(108年)財務報告：請參閱本年報第 94 頁起。

五、最近年度(108年)經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱本年報第 160 頁起。

六、公司及其關係企業最近年度(108年)及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度		差 異	
	107 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	金 額	%
流動資產	9,036,322	9,642,260	605,938	6.71%
基金及投資	19,924	19,924	0	0.00%
固定資產 (不動產、廠房及設備)	279,150	158,172	(120,978)	-43.34%
無形資產	146	150	4	2.74%
其他資產	1,073,595	1,293,907	220,312	20.52%
資產總額	10,409,137	11,114,413	705,276	6.78%
流動負債	4,146,091	4,976,363	830,272	20.03%
非流動負債	592,775	464,587	(128,188)	-21.63%
負債總額	4,738,866	5,440,950	702,084	14.82%
股 本	3,523,143	3,523,143	0	0.00%
資本公積	802,339	802,339	0	0.00%
保留盈餘	876,188	905,469	29,281	3.34%
其他權益	(40,506)	(55,726)	(15,220)	37.57%
母公司股東權益總額	5,161,164	5,175,225	14,061	0.27%
非控制權益	509,107	498,238	(10,869)	-2.13%
權益總額	5,670,271	5,673,463	3,192	0.06%
<p>發生重大變動之主要原因及其影響說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 固定資產及其他資產：配合IFRS16調整，將部分固定資產調整至使用權資產。 2. 流動負債：主係本期預收房地款增加。 3. 非流動負債：係本期償還借款所致。 <p>影響重大者應說明未來因應計畫：無。</p>				

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度		107 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日		增(減)金額	變動比例(%)
	小 計	合 計	小 計	合 計				
銷貨收入	2,725,277		1,969,081		(756,196)	-27.75%		
減：銷貨退回	0		0		0	-		
銷貨收入淨額		2,725,277		1,969,081	(756,196)	-27.75%		
營業成本		2,286,007		1,443,550	(842,457)	-36.85%		
營業毛利		439,270		525,531	86,261	19.64%		
營業費用		315,939		297,171	(18,768)	-5.94%		
推銷費用	98,799		72,649		(26,150)	-26.47%		
管理費用	215,351		222,625		7,274	3.38%		
研究費用	1,789		1,897		108	6.04%		
營業淨利		123,331		228,360	105,029	85.16%		
營業外收入及支出		40,557		19,493	(21,064)	-51.94%		
稅前淨利		163,888		247,853	83,965	51.23%		
減：所得稅費用		101,670		9,695	(91,975)	-90.46%		
本期淨利		62,218		238,158	175,940	282.78%		
其他綜合損益(稅後淨額)		(30,410)		(31,658)	(1,248)	4.10%		
本期綜合損益總額		31,808		206,500	174,692	549.21%		
本期淨利歸屬		62,218		238,158	175,940	282.78%		
母公司業主	106,414		209,901		103,487	97.25%		
非控制權益	(44,196)		28,257		72,453	-163.94%		
綜合損益總額歸屬		31,808		206,500	174,692	549.21%		
母公司業主	86,650		196,313		109,663	126.56%		
非控制權益	(54,842)		10,187		65,029	-118.58%		
<p>重大變動之主要原因說明：</p> <p>1.銷售收入淨額及營業成本：因銷售個案推出時程及規模等因素影響，使本期銷貨收入及成本較107年減少。</p> <p>2.本期淨利及本期綜合損益總額：成屋銷售受個案的地點、設計及規模等因素的影響，使本期銷貨收入及成本減少，但107年針對待售房地提列減損評價，故使營業毛利、營業淨利及本期淨利較107年增加所致。</p> <p>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：</p> <p>由於市場受到經濟環境及稅制改變之調整，對於未來將保持審慎心態評估開發優質個案，穩健經營。</p>								

三、現金流量

(一)最近年度(108年)現金流量變動之分析

項 目 \ 年 度	107 年度	108 年度	增(減)比例%
現金流量比率(%)	(25.78)	1.98	(107.68%)
現金流量允當比率(%)	(120.74)	(103.3)	(14.44%)
現金再投資比率(%)	(20.46)	(1.96)	(90.42%)
<p>現金流量變動分析說明：</p> <p>因107年永和案及民權市場案的開發投入，使前期存貨增加，而108年預收房地款增加，故使營運產生之現金流入較107年增加，現金流量比率產生相對應之變動。</p>			

(二)流動性不足之改善計畫：無此情形。

(三)未來一年(109年)現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年現金流入量 (2)	全年現金流出量 (3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額之 補救措施	
				投資計劃	融資計劃
346,223	2,927,950	3,013,395	260,778	-	-
<p>現金流量情形分析：</p> <p>本公司預計 109 度增加現金股利、工程款及陸續開發新案等支出，另加計全年營建個案收款等，預計將產生淨現金流出約 85,445 仟元。</p> <p>現金不足額之補救措施：無。</p>					

四、最近年度(108年)重大資本支出對財務業務之影響：無此情形。

五、最近年度(108年)轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改變計畫及未來一年投資計畫：

(一)轉投資政策

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

(二)轉投資獲利或虧損之主要原因、改善計畫

新東陽營造(股)公司以豐富的建築經驗、細緻的施工品質、良好的服務建立起優良的形象，故在 108 年度大環境建築業景氣欠佳，獲利能力仍在同業中有相當水準的表現。

因近來國有非公用土地設定地上權政策變動，經本公司評估實難以繼續履行該契約，故向財政部國有財產署南區分署分別申請終止昇陽國際置地(股)公司、昇陽置地(股)公司持有之地上權契約，並就未完工程部分提列減損損失。其中昇陽置地(股)公司已與財政部國有財產署終止『屏東縣屏東市香揚段一小段 25 號之國有非公用土地設定地上權』契約，並已收回權利金。

成都盛陽房地產開發有限公司近年因受成都限購政策及部分客戶對房地銷售合約內容有所爭議等因素，影響雙楠港匯廣場案商舖銷售，108 年待售商舖之租賃收入尚足以支應管銷等費用，致 108 年呈現小幅獲利之情形，擬視成都一區一策的房地產政策，調整銷售價格。Great Harbor Limited 主要認列轉投資成都盛陽之損益，致 108 年亦呈現小幅獲利之情形。

轉投資概況請參閱本年報第 89 頁。

(三)未來一年投資計畫：無。

單位：新臺幣仟元、股；108年12月31日

投資公司名稱	與本公司關係	期初 投資金額	期末 投資金額	期末股數	持股比例	帳面金額	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益
新東陽營造(股)公司	本公司之子公司	108,700	108,700	11,357,999	70.11%	161,171	54,998	62,982
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	180,000	180,000	18,000,000	100.00%	120,297	-7,739	-7,739
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	20,000	20,000	2,000,000	100.00%	1,198	-165	-165
Great Harbor Limited	本公司之子公司	1,044,112	1,044,112	16,320	51.00%	500,041	2,780	-18,316
上陽建設(股)公司	新東陽營造之投資	1,250	0	(註1)	(註1)	0	0	0
成都盛陽房地產開發 有限公司	Great Harbor 之投資	1,034,310 (US34,500)	1,034,310 (US34,500)	(註2)	(註2)	386,874	22,247	-16,765

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。新東陽營造(股)公司於民國108年9月16日經董事會決議通過處份上陽建設(股)公司50%之股份，並於同年11月完成相關處分事宜。

註2：係本公司之子公司 Great Harbor Limited 持股比例100%之子公司。

六、最近年度(108年)及截至年報刊印日止風險事項之分析評估

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

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

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

對公司損益之影響

本公司及投資公司 108 年度匯兌損失為 608 仟元，佔該年度營業收入及營業利益-0.03%、-0.27%，109 年第一季匯兌利益為 362 仟元，佔該季營業收入及營業利益 0.11%、-1.34%，本公司匯兌損失主要係受美金及人民幣匯率波動影響，來自於以外幣計價之現金及約當現金、應收帳款及其他應收款、借款、應付帳款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。本公司及投資公司之外幣兌換並無重大損失情形發生，顯示本公司及投資公司之因應匯率變化之風險控管能力尚屬良好，不致影響本公司及投資公司正常之營運。

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。另本公司及投資公司之積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

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

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

最近年度及截至年報刊印日為止，本公司之子公司昇陽國際置地(股)公司為本公司推出預售屋個案「昇陽麗方」，基於同業間依消費者保護法規從事預售

屋銷售合約之履約保證連帶擔保，保證期間自買方契約簽訂之日起至完成該建築案取得使用執照日止，保證金額上限預估約新台幣 6.8 億元，即完成該建築案之營建成本；前揭各項背書保證案，作業執行均依本公司「背書保證作業程序」辦理。

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

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用

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

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

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

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及新東陽營造(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，Great Harbor Limited 轉投資之成都盛陽房地產開發有限公司，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，本公司及各投資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，尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

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

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場

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

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

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二) 訴訟或非訟事件

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

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

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

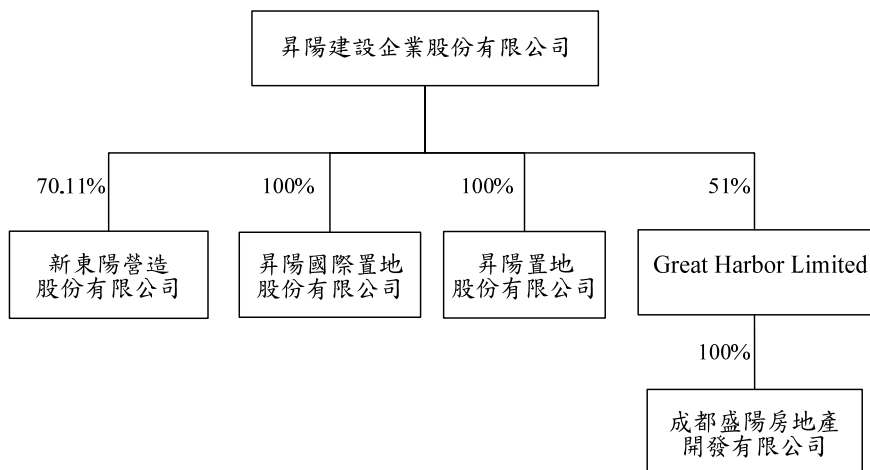
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

本公司最近年度(108年)未編製關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書等。

(一)關係企業組織圖



(二)與關係企業之關係及相互持股情形

單位：仟股、新臺幣仟元；109年3月31日

關係企業名稱	與本公司關係	本公司持有關係企業			關係企業持有本公司		
		持股比例	股數	原始投資金額 (截至 109.3.31)	持股 比例	股數	原始投 資金額
新東陽營造(股)公司	本公司之子公司	70.11%	11,358	108,700	-	0	-
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	100%	18,000	180,000	-	0	-
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	100%	2,000	20,000	-	0	-
Great Harbor Limited	本公司之子公司	51%	16,320 股	美金 34,500 仟元	-	0	-
成都盛陽房地產開發有限公司	Great Harbor 之投資	(註 1)	(註 1)	(註 1)	-	0	-

註 1：係 Great Harbor Limited 投資比例 100% 之子公司，投資金額為 USD44,500 仟元。該公司係有限公司組織型態。

二、最近年度(108年)及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情形。

三、最近年度(108年)及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度(108年)及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情形。

聲 明 書

本公司民國一〇八年及一〇七年(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財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，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告中均已揭露，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



董 事 長：麥寬成



日 期：民國一〇九年三月十九日



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 City 11049, Taiwan (R.O.C.)

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

會計師查核報告

昇陽建設企業股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司(昇陽集團)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達昇陽集團民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與昇陽集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對昇陽集團民國一〇八年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入之認列；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(廿三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

昇陽集團屬不動產建設開發產業，因房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇八年房地銷售收入1,246,195千元，占總合併營業收入63%，故營業收入認列之合理性對合併財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解昇陽集團內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、工程合約

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入之認列；有關工程合約之估計總合約成本評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；工程合約及其收入認列，請詳合併財務報告附註六(廿三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

昇陽集團中有從事土木、建築工程承攬業，民國一〇八年度工程合約收入為660,535千元，占總合併營業收入34%。其工程承攬收入及成本係依國際財務報導準則第十五號規定認列與衡量。有關工程總合約收入、估計總合約成本及完工程度等皆涉及管理當局之估計與判斷。因此，工程合約之相關收入及成本認列為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：測試有關工程承攬收入及收款、採購發包及付款及工程預算制度等作業循環與財務報導相關之內部控制，並比較及評估總合約收入、估計總成本及完工程度等變動是否有重大異常。另，取得本期管理當局設算之工程收入成本金額，檢視相關合約總價、執行預算及工程累計投入等是否完整及合理，以評估管理當局認列之工程收入及成本是否有重大異常。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨評估之說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

昇陽集團所屬產業為高度資金投入且回收期較長之房地產開發買賣業，其存貨係以成本與淨變現金額孰低者列示。囿於目前房地產業受政治與稅制變革及經濟景氣幅度之波動，淨變現價值之重要假設及判斷，如：銷售價格、銷售費用、或個案開發利潤分析等皆仰賴管理當局之判斷。因此，存貨之評價為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。



因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：詢問並瞭解管理當局對存貨淨變現價值之會計處理及相關控制；取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交情形或昇陽建設企業股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

昇陽建設企業股份有限公司已編製民國一〇八年度及一〇七年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估昇陽集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算昇陽集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

昇陽集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對昇陽集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。



4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使昇陽集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致昇陽集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對昇陽集團民國一〇八年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

簡志暉



會計師：

曾此博



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇九年三月十九日

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 346,223	3	510,009	5
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	320,115	3	218,276	2
1140 合約資產—流動(附註六(三)及七)	122,610	1	82,276	1
1150 應收票據淨額(附註六(三))	26,256	-	55,195	1
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	70,377	1	120,056	1
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)及七)	3,388	-	24,355	-
1200 其他應收款(附註六(四)及七)	674	-	4,660	-
1220 本期所得稅資產	1,530	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	7,829,379	71	7,733,733	74
1410 預付款項	39,911	-	51,882	1
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、八及九)	553,769	5	145,413	1
1479 其他流動資產—其他	832	-	1,766	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十二))	327,196	3	88,701	1
	<u>9,642,260</u>	<u>87</u>	<u>9,036,322</u>	<u>87</u>
非流動資產：				
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	19,924	-	19,924	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	158,172	1	279,150	3
1755 使用權資產(附註六(十))	156,817	2	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	1,021,356	9	972,992	9
1780 無形資產	150	-	146	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十))	48,453	-	45,026	-
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十九))	1,484	-	-	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十二)及八)	65,797	1	55,577	1
	<u>1,472,153</u>	<u>13</u>	<u>1,372,815</u>	<u>13</u>
資產總計	<u>\$ 11,114,413</u>	<u>100</u>	<u>10,409,137</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十三))	\$ 2,693,000	24	2,493,000	24
2110 應付短期票券(附註六(十五))	-	-	49,983	1
2130 合約負債—流動(附註六(廿三))	1,380,594	13	817,382	8
2150 應付票據	80,188	1	1,075	-
2170 應付帳款	442,574	4	442,882	4
2180 應付帳款—關係人(附註七)	12,081	-	45,330	-
2200 其他應付款(附註七)	316,681	3	215,191	2
2230 本期所得稅負債	-	-	29,580	-
2250 負債準備—流動(附註六(十七))	12,769	-	15,102	-
2280 租賃負債—流動(附註六(十六)及(廿六))	5,222	-	-	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	30,000	-	30,000	-
2399 其他流動負債—其他	3,254	-	6,566	-
	<u>4,976,363</u>	<u>45</u>	<u>4,146,091</u>	<u>39</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十四))	339,000	3	522,375	5
2550 負債準備—非流動(附註六(十七))	45,912	-	49,681	1
2573 遞延所得稅負債—其他(附註六(二十))	412	-	-	-
2580 租賃負債—非流動(附註六(十六)及(廿六))	74,685	1	-	-
2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十九))	-	-	1,978	-
2645 存入保證金(附註六(廿六))	4,578	-	18,741	-
	<u>464,587</u>	<u>4</u>	<u>592,775</u>	<u>6</u>
	<u>5,440,950</u>	<u>49</u>	<u>4,738,866</u>	<u>45</u>
負債總計	<u>3,523,143</u>	<u>32</u>	<u>3,523,143</u>	<u>34</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(廿一))：				
股本	802,339	7	802,339	8
資本公積	905,469	8	876,188	8
保留盈餘	(55,726)	-	(40,506)	-
其他權益	5,175,225	47	5,161,164	50
母公司業主權益小計	498,238	4	509,107	5
非控制權益(附註六(八))	5,673,463	51	5,670,271	55
權益總計	<u>5,114,413</u>	<u>100</u>	<u>10,409,137</u>	<u>100</u>
負債及權益總計	<u>\$ 11,114,413</u>	<u>100</u>	<u>10,409,137</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：麥寬成



經理人：簡伯彪



會計主管：蔡玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿三)及七)	\$ 1,969,081	100	2,725,277	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	<u>1,443,550</u>	<u>73</u>	<u>2,286,007</u>	<u>84</u>
營業毛利	<u>525,531</u>	<u>27</u>	<u>439,270</u>	<u>16</u>
營業費用(附註七)：				
6100 推銷費用	72,649	4	98,799	3
6200 管理費用	222,625	11	215,351	8
6300 研究發展費用	<u>1,897</u>	<u>-</u>	<u>1,789</u>	<u>-</u>
營業淨利	<u>297,171</u>	<u>15</u>	<u>315,939</u>	<u>11</u>
營業外收入及支出：	<u>228,360</u>	<u>12</u>	<u>123,331</u>	<u>5</u>
7010 其他收入(附註六(廿五))	4,221	-	38,721	1
7020 其他利益及損失(附註六(六)、(七)、(廿五)及七)	28,187	1	39,988	1
7050 財務成本(附註六(廿五))	<u>(12,915)</u>	<u>(1)</u>	<u>(38,152)</u>	<u>(1)</u>
稅前淨利	<u>19,493</u>	<u>-</u>	<u>40,557</u>	<u>1</u>
7900 減：所得稅費用(附註六(二十))	247,853	12	163,888	6
7950 本期淨利	<u>9,695</u>	<u>-</u>	<u>101,670</u>	<u>4</u>
8300 其他綜合損益：	<u>238,158</u>	<u>12</u>	<u>62,218</u>	<u>2</u>
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(十九))	2,328	-	861	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
不重分類至損益之項目合計	<u>2,328</u>	<u>-</u>	<u>861</u>	<u>-</u>
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(37,791)	(2)	(22,253)	(1)
8370 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—可能重分類至損益之項目	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,021)</u>	<u>-</u>
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	<u>3,805</u>	<u>-</u>	<u>6,003</u>	<u>-</u>
後續可能重分類至損益之項目合計	<u>(33,986)</u>	<u>(2)</u>	<u>(31,271)</u>	<u>(1)</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>(31,658)</u>	<u>(2)</u>	<u>(30,410)</u>	<u>(1)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 206,500</u>	<u>10</u>	<u>31,808</u>	<u>1</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 209,901	11	106,414	4
8620 非控制權益	<u>28,257</u>	<u>1</u>	<u>(44,196)</u>	<u>(2)</u>
綜合損益總額歸屬於：	<u>\$ 238,158</u>	<u>12</u>	<u>62,218</u>	<u>2</u>
8710 母公司業主	\$ 196,313	10	86,650	3
8720 非控制權益	<u>10,187</u>	<u>-</u>	<u>(54,842)</u>	<u>(2)</u>
每股盈餘(元)(附註六(廿二))	<u>\$ 206,500</u>	<u>10</u>	<u>31,808</u>	<u>1</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.60</u>		<u>0.30</u>	
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.59</u>		<u>0.30</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成



經理人：簡伯殷



會計主管：葉玉娟



昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目		非控制權益	權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差		
本期淨利	3,523,143	802,339	594,405	41,442	133,323	769,170	5,074,514	5,77,507
本期其他綜合損益	-	-	-	-	106,414	106,414	106,414	(44,196)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	604	604	(19,764)	(10,646)
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	107,018	107,018	86,650	(54,842)
提列法定盈餘公積	-	-	2,648	-	(2,648)	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(21,304)	21,304	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(13,558)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,339	597,053	20,138	258,997	876,188	5,161,164	5,670,271
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	(6,095)	(6,095)	(6,095)	(25)
民國一〇八年一月一日重編後餘額	3,523,143	802,339	597,053	20,138	252,902	870,093	5,155,069	5,664,151
本期淨利	-	-	-	-	209,901	209,901	209,901	28,257
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,632	1,632	(13,588)	(18,070)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	211,533	211,533	196,313	10,187
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	10,642	-	(10,642)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	20,368	(20,368)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(176,157)	(176,157)	(176,157)	(176,157)
處分子公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,663)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(19,368)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,339	607,695	40,506	257,268	905,469	5,175,225	498,238
								5,673,463

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：麥寬成



經理人：簡伯殷



會計主管：蔡玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

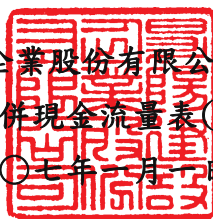
合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 247,853	163,888
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	31,611	24,479
攤銷費用	119	2,817
預期信用減損迴轉利益	-	(25,489)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(32,533)	(7,085)
利息費用	12,915	38,152
利息收入	(4,221)	(13,232)
股利收入	(1,918)	(1,559)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	49	(642)
處分投資利益	(87)	(14,363)
減損提列損失	1,726	2,065
收益費損項目合計	7,661	5,143
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	(74,978)	47,128
合約資產增加	(40,334)	(49,689)
應收票據減少(增加)	28,939	(34,222)
應收帳款減少	70,646	82,710
其他應收款減少	4,066	40,410
存貨增加	(85,453)	(1,379,729)
預付款項減少	8,494	18,037
其他金融資產—流動及非流動(增加)減少	(441,682)	7,894
其他流動資產減少	934	14,600
取得合約之增額成本增加	(238,495)	(88,701)
淨確定福利資產增加	(1,134)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(768,997)	(1,341,562)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	566,043	144,742
應付票據增加	79,113	128
應付帳款(減少)增加	(33,201)	35,359
其他應付款增加(減少)	106,379	(8,886)
負債準備(減少)增加	(6,102)	3,689
其他流動負債減少	(3,312)	(2,659)
淨確定福利負債減少	-	(1,121)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	708,920	171,252
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(60,077)	(1,170,310)
調整項目合計	(52,416)	(1,165,167)
營運產生之現金流入(流出)	195,437	(1,001,279)
收取之利息	4,138	16,877
支付之利息	(60,976)	(65,184)
支付之所得稅	(40,298)	(19,372)
營業活動之淨現金流入(流出)	98,301	(1,068,958)

昇陽建設企業股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日



單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
處分子公司價款	1,750	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	25,543
取得不動產、廠房及設備	(830)	(134)
處分不動產、廠房及設備	49	-
取得無形資產	(59)	(161)
取得投資性不動產	(40,056)	(1,902)
處分投資性不動產	-	1,311
其他金融資產減少	78,232	-
收取之股利	1,918	1,559
投資活動之淨現金流入	<u>41,004</u>	<u>26,216</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,040,000	2,966,000
償還短期借款	(1,840,000)	(2,365,700)
應付短期票券增加	549,799	460,348
應付短期票券減少	(599,782)	(490,333)
舉借長期借款	-	33,787
償還長期借款	(183,375)	(159,692)
存入保證金(減少)增加	(14,025)	12,958
存出保證金減少	(56,894)	31,115
租賃本金償還	(2,971)	-
發放現金股利	(176,157)	-
非控制權益變動	(19,368)	(13,558)
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(302,773)</u>	<u>474,925</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(318)	(2,879)
本期現金及約當現金減少數	(163,786)	(570,696)
期初現金及約當現金餘額	510,009	1,080,705
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 346,223</u>	<u>510,009</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成



經理人：簡伯殷



會計主管：葉玉娟



昇陽建設企業股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇九年三月十九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2) 承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇適用短期租賃之認列豁免。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3) 出租人

合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為191,430千元及78,010千元，差額係自不動產、廠房及設備轉入使用權資產119,540千元及認列於保留盈餘及非控制權益，金額分別減少6,095千元及25千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.00%至4.75%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 135,587
認列豁免：	
短期租賃	(6,797)
	<u>128,790</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額(即於108.1.1認列之租賃負債金額)	<u>\$ 78,010</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對合併公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之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)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十八)所述之上限影響數衡量。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。本合併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由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			108.12.31	107.12.31	
本公司	新東陽營造股份有限公司 (以下稱新東陽營造)	綜合營造業等	70.11 %	70.11 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽國際置地股份有限公司 (以下稱昇陽國際)	住宅、大樓開發租賃業及一般旅館業	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽置地股份有限公司 (以下稱昇陽置地)	住宅、大樓開發租賃業及一般旅館業	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	Great Harbor Limited (以下稱G.H.)	控股	51.00 %	51.00 %	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)(註)	住宅及大樓開發租賃業及建材零售業等	- %	50.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			108.12.31	107.12.31	
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 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司

註：合併公司於民國一〇八年九月十六日經董事會決議通過處分子公司上陽建設之全數股權，並於民國一〇八年十一月完成相關處分事宜。相關資訊請詳附註六(六)。

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(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。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。

2.國外營運機構

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

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

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為建築與土木工程，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目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.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六) 現金及約當現金

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

(七) 金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

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。

(2)權益交易

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。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(5)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目前有法律上有可執行之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，方予以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之地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

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

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

(九)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年第三季經董事會決議處分子公司上陽建設之股權，故自民國一〇八年第三季開始適用與待出售非流動資產相關之會計政策。

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之投資分類為待出售時，即停止採用權益法。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)合資權益

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方(即合資者)對於該協議之淨資產具有權利，而非對資產具有權利且負債負有義務。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非企業依該準則之規定豁免適用權益法。

合併公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，本公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|-------|
| (1)房屋及建築 | 5~45年 |
| (2)運輸設備 | 5年 |
| (3)辦公及其他設備 | 3~5年 |

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三)租賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

民國一〇八年一月一日以前適用

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。

(十四)無形資產

1.認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

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始予以資本化。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

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限(5年)內認列為損益。

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使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。

(十七)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2) 工程合約

合併公司從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

合併公司對住宅不動產及商業大樓提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十七)。

(3) 顧問及管理服務

合併公司提供企業顧問及管理服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

(4) 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。

(5) 財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本—取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十八) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2. 確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九) 所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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，在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；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(二十)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。

(廿一)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。

昇陽建設企業股份有限公司及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。

管理階層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：無。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一) 應收帳款之減損評估

合併公司應收帳款之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。合併公司於每一報導日考量歷史經驗、目前市場狀況及前瞻性估計，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。相關假設及輸入值之詳細說明請詳附註六(三)。

(二) 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

(三) 負債準備之認列及衡量

保固負債準備係於建案或承攬之工程完工年度時估列之，係根據歷史保固資料及所有可能結果估計。合併公司持續檢視該估計基礎並於適當時予以修正之，任何上述估計基礎之變動，可能會重大影響產品保固負債準備之估列。負債準備之估列情形請詳附註六(十七)。

(四) 工程總合約收入及成本之估計

工程合約之相關收入及成本認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。合併公司考量各項工程之性質、預計工期、工程項目、施工流程、工法及預計發包金額等因素估計總合約成本。任何上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。若用於衡量公允價值之輸入值係使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)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)。
若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。
衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿六)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
現金及零用金	\$ 1,069	953
活期存款	241,748	198,262
支票存款	2,055	5,418
定期存款	101,351	224,880
約當現金	-	80,496
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 346,223	510,009

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動及非流動

	108.12.31	107.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產	\$ 340,039	238,200

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據	\$ 26,256	55,195
應收帳款(含關係人)	73,765	144,411
	\$ 100,021	199,606

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	108.12.31		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 100,021</u>	-	<u>-</u>
	107.12.31		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 199,606</u>	-	<u>-</u>

於民國一〇八年度及一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)其他應收款

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他應收款(含關係人)	\$ 674	110,383
減：備抵損失	-	105,723
	<u>\$ 674</u>	<u>4,660</u>

- 合併公司於民國九十九年度，因原與他人就數筆土地簽訂合作興建契約，而依約支付存出及預付保證金計340,000千元。於民國一〇四年三月，該等土地地主因財務狀況為他債權人查封經臺灣士林地方法院執行拍賣，致前述合作興建契約之土地所有權人已無可履約標的。合併公司除提起必要之法律程序外並將該等保證金轉列其他應收款項下並評估提列減損損失186,747千元。
- 合併公司分別於民國一〇七年度及一〇四年度就上述執行案件接獲法院通知債權拍賣分配，依受償結果予以迴轉減損損失25,489千元及55,535千元；另，合併公司民國一〇八年度因債務人無法清償債務，於取具法院債權憑證後予以沖銷相關備抵損失105,723千元。
- 合併公司於民國一〇七年度參與上述公開拍賣取得部分之土地計50,360千元，已於民國一〇七年十月完成過戶登記。
- 其餘信用風險資訊請詳附註六(廿六)。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存貨-建設業

	108.12.31	107.12.31
預付房地款	\$ 78,904	-
營建用地	714,186	2,894,742
在建房地	4,274,566	1,745,306
待售房地	2,761,723	3,093,685
	\$ 7,829,379	7,733,733

- 1.於民國一〇八年度及一〇七年度，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為827,759千元及1,428,817千元。
- 2.民國一〇八年度及一〇七年度，因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失分別為37,198千元及99,985千元。
- 3.合併公司於民國一〇七年度參與公開拍賣取得土地之情形，請詳附註六(四)說明。
- 4.於民國一〇八年度及一〇七年度，合併公司在建房地分別依1.82%及1.88%之資本化利率計算，其利息資本化之金額分別為45,784千元及26,277千元。
- 5.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之存貨已提供作為借款質押擔保之情形請詳附註八。

(六)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇八年九月十六日經董事會決議通過處分子公司上陽建設50%之股份，處分價款為1,750千元，處分時子公司淨資產之帳面金額為3,325千元，依持股比例設算後合併公司所持有之淨資產帳面金額為1,663千元，處分利益87千元包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳附註六(廿五)。合併公司已於民國一〇八年十一月全數收訖處分價款並完成相關處分事宜。處分時子公司淨資產之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 217
預付款項	3,108
處分時子公司淨資產之帳面金額	\$ 3,325

(七)採用權益法之投資

合併公司之合資投資標的MASQUE，於民國一〇七年一月二十四日經董事會決議辦理清算解散，並收回相關清算股款共計美金879千元，清算利益14,363千元已認列於民國一〇七年度合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下，並於民國一〇七年四月二十三日完成相關清算程序。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		108.12.31	107.12.31
Great Harbor Limited	薩摩亞	49 %	49 %

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

Great Horbor Limited之彙總性合併財務資訊：

	108.12.31	107.12.31
流動資產	\$ 1,118,762	1,182,351
非流動資產	7,928	7,667
流動負債	(148,042)	(161,488)
非流動負債	(3,517)	(17,857)
淨資產	<u>\$ 975,131</u>	<u>1,010,673</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 429,511</u>	<u>446,881</u>
	108年度	107年度
營業收入	<u>\$ 82,496</u>	<u>499,964</u>
本期淨(損)	\$ 2,780	(48,353)
其他綜合損益	(38,298)	(22,254)
綜合損益總額	<u>\$ (35,518)</u>	<u>(70,607)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	<u>\$ 1,408</u>	<u>(58,239)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (17,359)</u>	<u>(69,142)</u>
營業活動現金流量	\$ (156,062)	127,337
投資活動現金流量	78,210	-
籌資活動現金流量	(14,208)	(82,196)
現金及約當現金(減少)增加數	<u>\$ (92,060)</u>	<u>45,141</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動之明細如下：

	土地	房屋 及建築	生財設備	辦公設備	未完工程 (含地上權)	總計
成本或認定成本：						
民國108年1月1日餘額	\$ 165,839	88,835	19,001	8,682	138,025	420,382
追溯適用IFRS16之調整數	-	-	-	-	(125,732)	(125,732)
民國108年1月1日重編後餘額	165,839	88,835	19,001	8,682	12,293	294,650
增 添	-	151	80	599	-	830
處分及報廢	-	-	(17,512)	(562)	-	(18,074)
轉入/轉出	-	-	7	(7)	-	-
匯率影響數	-	-	-	(104)	-	(104)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 165,839</u>	<u>88,986</u>	<u>1,576</u>	<u>8,608</u>	<u>12,293</u>	<u>277,302</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 165,839	88,835	19,186	8,829	138,025	420,714
增 添	-	-	122	12	-	134
處 分	-	-	(322)	(88)	-	(410)
轉入/轉出	-	-	15	(15)	-	-
匯率影響數	-	-	-	(56)	-	(56)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 165,839</u>	<u>88,835</u>	<u>19,001</u>	<u>8,682</u>	<u>138,025</u>	<u>420,382</u>
折舊及減損損失：						
民國108年1月1日餘額	\$ 38,200	58,838	18,625	7,084	18,485	141,232
追溯適用IFRS16之調整數	-	-	-	-	(6,192)	(6,192)
民國108年1月1日重編後餘額	38,200	58,838	18,625	7,084	12,293	135,040
本年度折舊	-	1,352	106	708	-	2,166
處分及報廢	-	-	(17,416)	(560)	-	(17,976)
轉入/轉出	-	-	7	(7)	-	-
匯率影響數	-	-	-	(100)	-	(100)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>60,190</u>	<u>1,322</u>	<u>7,125</u>	<u>12,293</u>	<u>119,130</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 38,200	57,228	18,749	6,668	15,725	136,570
本年度折舊	-	1,610	147	571	-	2,328
處 分	-	-	(284)	(88)	-	(372)
轉入/轉出	-	-	13	(13)	2,760	2,760
匯率影響數	-	-	-	(54)	-	(54)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>58,838</u>	<u>18,625</u>	<u>7,084</u>	<u>18,485</u>	<u>141,232</u>
帳面價值：						
民國108年12月31日	<u>\$ 127,639</u>	<u>28,796</u>	<u>254</u>	<u>1,483</u>	<u>-</u>	<u>158,172</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 127,639</u>	<u>31,607</u>	<u>437</u>	<u>2,161</u>	<u>122,300</u>	<u>284,144</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 127,639</u>	<u>29,997</u>	<u>376</u>	<u>1,598</u>	<u>119,540</u>	<u>279,150</u>

合併公司因承租台南市中西區建興段583地號之地上權而支付之地上權權利金(民國一〇七年十二月三十一日帳列未完工程)，於民國一〇八年一月一日已重分類列報於使用權資產項下，請詳附註六(十)。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

於民國一〇七年十二月三十一日，有關合併公司承租地上權利而於未來之應付租賃款請詳附註六(十八)。

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司已提供部分不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(十)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房 屋 及 建 築</u>	<u>辦公設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
使用權資產成本：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
追溯適用IFRS16之調整數	<u>154,046</u>	<u>2,541</u>	<u>1,990</u>	<u>257</u>	<u>158,834</u>
民國108年1月1日重編後餘額	154,046	2,541	1,990	257	158,834
增 添	179	-	-	5,872	6,051
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>(39)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 154,225</u>	<u>2,502</u>	<u>1,990</u>	<u>6,129</u>	<u>164,846</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
本期折舊	3,534	948	529	1,310	6,321
提列減損損失	1,726	-	-	-	1,726
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>(18)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 5,260</u>	<u>930</u>	<u>529</u>	<u>1,310</u>	<u>8,029</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 148,965</u>	<u>1,572</u>	<u>1,461</u>	<u>4,819</u>	<u>156,817</u>

台南市中西區建興段583地號之土地設定地上權契約書，地上權權利金138,000千元，經合併公司評估後於民國一〇五年十月發文向財政部國有財產署南區分署台南辦事處申請終止本地上權契約，國產署於民國一〇六年二月十日函復合併公司旨案雖僅申報開工，但已完成契約之開工要件，故不得終止契約。惟合併公司主張並未實際開工，因涉法律解釋之爭議，合併公司遂分別於民國一〇七年一月及七月提出民事訴訟，雖分別於民國一〇七年六月及一〇八年三月經台南地方法院判決敗訴，惟合併公司不服而依法於民國一〇八年四月向最高法院提起上訴，合併公司將以其後續訴訟結果作為向國產署主張之依據。

合併公司於民國一〇八年度經評估上列使用權資產之可回收金額低於帳面金額，爰予認列減損損失1,726千元，帳列其他利益及損失項下。

合併公司於民國一〇七年度以營業租賃承租土地、辦公室及小客車等，請詳附註六(十八)。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		使用權資產	總計
	土地 及改良物	房屋 及建築	土地 及改良物	
成本或認定成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ 52,985	1,072,097	-	1,125,082
追溯適用IFRS16之影響數	-	-	32,596	32,596
民國108年1月1日重編後餘額	52,985	1,072,097	32,596	1,157,678
增 添	39,325	731	-	40,056
租賃修改	-	-	(1,164)	(1,164)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 92,310</u>	<u>1,072,828</u>	<u>31,432</u>	<u>1,196,570</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 53,475	1,070,395	-	1,123,870
增 添	-	1,902	-	1,902
處 分	(490)	(200)	-	(690)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 52,985</u>	<u>1,072,097</u>	<u>-</u>	<u>1,125,082</u>
折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ 6,291	145,799	-	152,090
本年度折舊	-	22,362	762	23,124
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 6,291</u>	<u>168,161</u>	<u>762</u>	<u>175,214</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 6,291	123,707	-	129,998
本年度折舊	-	22,151	-	22,151
處 分	-	(59)	-	(59)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 6,291</u>	<u>145,799</u>	<u>-</u>	<u>152,090</u>
帳面金額：				
民國108年12月31日	<u>\$ 86,019</u>	<u>904,667</u>	<u>30,670</u>	<u>1,021,356</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 47,184</u>	<u>946,688</u>	<u>-</u>	<u>993,872</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 46,694</u>	<u>926,298</u>	<u>-</u>	<u>972,992</u>
公允價值：				
民國108年12月31日				<u>\$ 1,021,356</u>
民國107年12月31日				<u>\$ 972,992</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段5地號之國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止。合併公司「昇陽寓見」完工並採特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃方式推出。該地上權每年需支付之地租依公告地價計算，並於公告地價調整之日隨同調整，其租賃負債及於民國一〇七年十二月三十一日未來應付租賃款請詳附註六(十六)及(十八)。

投資性不動產之公允價值由合併公司以比較法為評價基礎。該價值係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評估決定之，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產因業務需要而信託他人分別為17,507千元及17,707千元；另，前述部分投資性不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(十二)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 553,769	145,413
取得合約之增額成本	327,196	88,701
其他金融資產－非流動	<u>65,797</u>	<u>55,577</u>
	<u>\$ 946,762</u>	<u>289,691</u>

1.其他金融資產－流動及非流動

主係工程履約保固、都更綠建築履約保證、訴訟提存金、預售房地之信託專戶及合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列53,116千元及66,398千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十三)短期借款

合併公司短期借款明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 640,000	420,000
擔保銀行借款	<u>2,053,000</u>	<u>2,073,000</u>
合 計	<u>\$ 2,693,000</u>	<u>2,493,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,622,703</u>	<u>5,315,258</u>
利率區間	<u>1.50%~2.04%</u>	<u>1.50%~2.31%</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為2,040,000千元及2,966,000千元；償還之金額分別為1,840,000千元及2,365,700千元。
- 2.有關合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿六)。

(十四)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

108.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	2.20%	114	\$ 369,000
減：一年內到期部分				(30,000)
				<u>\$ 339,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>
107.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	2.20%	114	\$ 552,375
減：一年內到期部分				(30,000)
				<u>\$ 522,375</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為零元及33,787千元；償還之金額分別為183,375千元及159,692千元。
- 2.有關合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿六)。

(十五)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

107.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構	1.828%	\$ 50,000
減：應付短期票券折價			(17)
合計			<u>\$ 49,983</u>

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為549,799千元及460,348千元，到期日為民國一〇八年一月；民國一〇八年度及一〇七年度償還之金額分別為599,782千元及490,333千元。
- 2.合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險資訊請詳附註六(廿六)。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	108.12.31
流動	\$ <u>5,222</u>
非流動	\$ <u>74,685</u>

到期分析請詳附註六(廿六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>1,692</u>
短期租賃之費用	\$ <u>8,346</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>13,009</u>

合併公司以營業租賃承租辦公室及小客車等。辦公室及小客車之租賃期間通常為一至五年。前述部分租賃為短期或低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，每年地租係按當期土地申報地價為基礎計算之，上述未來應付地租係依財務報導日之現時義務評估，並依民國一〇八年或一〇九年度公告現值計算之，尚未考量未來土地申報地價漲幅。

(十七)負債準備－保固準備

	108.12.31	107.12.31
流動	\$ 12,769	15,102
非流動	<u>45,912</u>	<u>49,681</u>
期末餘額	<u>\$ 58,681</u>	<u>64,783</u>

合併公司於民國一〇八年度及一〇七年度保固準備變動表如下：

	108年度		107年度	
	<u>流動</u>	<u>非流動</u>	<u>流動</u>	<u>非流動</u>
期初餘額	\$ 15,102	49,681	15,223	45,871
當期新增	-	5,442	-	14,036
當期使用	(9)	(9,211)	(121)	(3,015)
當期迴轉	<u>(2,324)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,211)</u>
期末餘額	<u>\$ 12,769</u>	<u>45,912</u>	<u>15,102</u>	<u>49,681</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七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相關。保固負債準備係依據類似房地及類似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。

(十八)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃其應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 11,484
一年至五年	8,791
五年以上	<u>115,312</u>
	\$ <u>135,587</u>

合併公司以營業租賃承租數個辦公室及小客車等，租賃期間通常為一至五年。民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為9,400千元。

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，並依民國一〇七年度公告現值計算之，尚未考量未來公告現值漲幅。民國一〇七年度因前述地上權租賃列報於損益之費用為2,134千元。

2.出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十一)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	\$ 32,898
一至二年	25,728
二至三年	25,687
三至四年	25,578
四至五年	25,518
五年以上	<u>578,207</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>713,616</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>
一年內	\$ 31,955
一至五年	101,010
五年以上	<u>599,229</u>
	<u>\$ 732,194</u>

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為28,159千元及21,996千元。

(十九)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畫資產公允價值之調節如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 40,243	44,000
計畫資產之公允價值	<u>(41,727)</u>	<u>(42,022)</u>
淨確定福利淨(資產)負債	<u>\$ (1,484)</u>	<u>1,978</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
員工福利負債	<u>\$ 5,913</u>	<u>5,831</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。

(1)計畫資產組成

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

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計41,727千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 44,000	44,764
當期服務成本及利息	552	668
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 因經驗調整所產生之精算損益	(863)	288
計畫支付之福利	<u>(3,446)</u>	<u>(1,720)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 40,243</u>	<u>44,000</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利計畫資產公允現值之變動如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 42,022	40,803
利息收入	427	476
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	1,465	1,149
已提撥至計畫之金額	1,259	1,314
計畫已支付之福利	<u>(3,446)</u>	<u>(1,720)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 41,727</u>	<u>42,022</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度列報為費用之明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期服務成本	\$ 112	153
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>13</u>	<u>39</u>
	<u>\$ 125</u>	<u>192</u>

費用係認列於綜合損益表內之下列項目：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
營業費用	<u>\$ 125</u>	<u>192</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 10,960	10,099
本期認列	<u>2,328</u>	<u>861</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 13,288</u>	<u>10,960</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
折現率	1.00 %	1.00 %
未來薪資增加	2.75 %	2.75 %

合併公司預計於民國一〇八年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。另，確定福利計畫之加權平均存續期間為9.8年。

(7)敏感度分析

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

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加%</u>	<u>減少%</u>
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (660)	680
未來薪資增加(變動1.00%)	2,791	(2,544)
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(864)	891
未來薪資增加(變動1.00%)	3,633	(3,291)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係為連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,402千元及6,523千元，已分別提撥6,247千元及6,560千元至勞工保險局。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 4,902	31,367
未分配盈餘加徵	-	4,725
土地增值稅	3,750	8,236
調整前期之當期所得稅	<u>537</u>	<u>1,934</u>
	<u>9,189</u>	<u>46,262</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	506	59,360
所得稅稅率變動	<u>-</u>	<u>(3,952)</u>
	<u>506</u>	<u>55,408</u>
所得稅費用	<u>\$ 9,695</u>	<u>101,670</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>108年度</u>	<u>107年度</u>
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	<u>\$ 3,805</u>	<u>6,003</u>

3.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 247,853	163,888
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 49,570	32,778
外國轄區稅率差異影響數	139	588
所得稅稅率變動	-	(3,952)
投資損失	-	(13,927)
前期低估	537	1,934
金融資產評價利益	(6,507)	(1,422)
土地免稅(所得)損失	(28,263)	(3,982)
未分配盈餘加徵	-	4,725
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	5,054	2,675
暫時性差異	790	59,360
土地增值稅	3,750	8,236
其他	<u>(15,375)</u>	<u>14,657</u>
合 計	<u>\$ 9,695</u>	<u>101,670</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
課稅損失	\$ 14,910	9,856
可減除暫時性差異	<u>3,490</u>	<u>3,145</u>
	<u>\$ 18,400</u>	<u>13,001</u>

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

截至民國一〇八年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<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>
民國一〇二年度	\$ 5,240	民國一一二年度
民國一〇三年度	10,780	民國一一三年度
民國一〇四年度	8,428	民國一一四年度
民國一〇五年度	7,240	民國一一五年度
民國一〇六年度	10,551	民國一一六年度
民國一〇七年度	7,041	民國一一七年度
民國一〇八年度	<u>25,268</u>	民國一一八年度
	<u>\$ 74,548</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>負債準備</u>	<u>國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
遞延所得稅資產：				
民國108年1月1日餘額	\$ 12,956	10,128	21,942	45,026
(借記)貸記損益表	(1,220)	-	1,126	(94)
(借記)貸記其他綜合損益	-	3,805	-	3,805
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(284)</u>	<u>(284)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 11,736</u>	<u>13,933</u>	<u>22,784</u>	<u>48,453</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 10,388	6,679	79,918	96,985
(借記)貸記損益表	2,568	-	(57,976)	(55,408)
(借記)貸記其他綜合損益	<u>-</u>	<u>3,449</u>	<u>-</u>	<u>3,449</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 12,956</u>	<u>10,128</u>	<u>21,942</u>	<u>45,026</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額		其他	合計
遞延所得稅負債：				
民國108年1月1日餘額	\$	-	-	-
借記(貸記)損益表		-	412	412
民國108年12月31日餘額	\$	-	412	412
民國107年1月1日餘額	\$	2,554	-	2,554
借記(貸記)其他綜合損益		(2,554)	-	(2,554)
民國107年12月31日餘額	\$	-	-	-

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一〇六年度。

(廿一)資本及其他權益

1.資本

民國一〇一年十二月三十一日，本公司額定及實收股本總額分別為1,350,000千元及1,298,000千元，每股面額10元，分別為135,000千股及129,800千股。於民國一〇二年三月二十一日經合併發行新股179,160千股及同年十二月二十七日經董事會通過辦理現金增資50,000千股後，民國一〇八年及一〇七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。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
處分子公司股權價格與帳面價值差額	49,356	49,356
	\$ 802,339	802,339

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

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，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，由董事會提撥適當餘額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%部分為限。

(1)特別盈餘公積

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

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月二十一日及民國一〇七年六月十五日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，民國一〇六年度之盈餘因營運需求故不予分配，另，民國一〇七年度盈餘分派予業主股利之金額如下：

	107年度	
	配股率(元)	金額
分派與普通股業主之股利：		
現金	\$ 0.50	176,157

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表 換算之兌換 差 額		非控制權益	合 計
	差 額	非控制權益		
民國108年1月1日餘額	\$ (40,506)	(19,849)	(60,355)	
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(15,220)	(18,766)	(33,986)	
民國108年12月31日餘額	\$ (55,726)	(38,615)	(94,341)	
民國107年1月1日餘額	\$ (20,138)	(8,946)	(29,084)	
處份國外營運機構之損益重分類至損益	(12,017)	-	(12,017)	
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(8,351)	(10,903)	(19,254)	
民國107年12月31日餘額	\$ (40,506)	(19,849)	(60,355)	

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿二)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>209,901</u>	<u>106,414</u>
普通股加權平均流通在外股數	\$ <u>352,314</u>	<u>352,314</u>
	<u>\$ 0.60</u>	<u>0.30</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>209,901</u>	<u>106,414</u>
普通股加權平均流通在外股數	352,314	352,314
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	483	255
普通股加權平均流通在外股數	<u>352,797</u>	<u>352,569</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>\$ 0.59</u>	<u>0.30</u>

(廿三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年度</u>		
	<u>房地銷售 部 門</u>	<u>工程承攬 部 門</u>	<u>合 計</u>
主要地區市場：			
亞 洲	\$ <u>1,307,076</u>	<u>662,005</u>	<u>1,969,081</u>
主要產品/服務線：			
房地銷售	\$ 1,246,195	-	1,246,195
工程合約	-	660,535	660,535
其他	<u>60,881</u>	<u>1,470</u>	<u>62,351</u>
	<u>\$ 1,307,076</u>	<u>662,005</u>	<u>1,969,081</u>
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之工程	\$ -	660,535	660,535
隨時間逐步移轉之勞務	60,881	1,470	62,351
於某一時點移轉之商品	<u>1,246,195</u>	-	<u>1,246,195</u>
	<u>\$ 1,307,076</u>	<u>662,005</u>	<u>1,969,081</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度		
	房地銷售 部 門	工程承攬 部 門	合 計
主要地區市場：			
亞洲	\$ <u>1,869,866</u>	<u>855,411</u>	<u>2,725,277</u>
主要產品/服務線：			
房地銷售	\$ 1,816,773	-	1,816,773
工程合約	-	854,131	854,131
其他	<u>53,093</u>	<u>1,280</u>	<u>54,373</u>
	\$ <u>1,869,866</u>	<u>855,411</u>	<u>2,725,277</u>
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之工程	\$ -	854,131	854,131
隨時間逐步移轉之勞務	53,093	1,280	54,373
於某一時點移轉之商品	<u>1,816,773</u>	<u>-</u>	<u>1,816,773</u>
	\$ <u>1,869,866</u>	<u>855,411</u>	<u>2,725,277</u>
2.合約餘額			
	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
合約資產－營建工程	\$ 122,610	82,276	32,587
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$ <u>122,610</u>	<u>82,276</u>	<u>32,587</u>
合約負債－營建工程	\$ 39,308	23,263	47,181
合約負債－銷售房地	796,522	258,025	300,104
合約負債－預收收入	539,486	531,810	324,043
合約負債－預收租金	<u>5,278</u>	<u>4,284</u>	<u>3,274</u>
合 計	\$ <u>1,380,594</u>	<u>817,382</u>	<u>674,602</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

(廿四)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%，不高於10%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞；但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為6,607千元及2,678千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為2,202千元及1,339元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

營業成本或營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度合併財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿五)營業外收入及支出

1.合併公司之其他收入明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入		
銀行存款利息	\$ 4,169	13,195
其他利息收入	<u>52</u>	<u>37</u>
利息收入小計	<u>4,221</u>	<u>13,232</u>
壞帳轉回利益	<u>-</u>	<u>25,489</u>
其他收入合計	<u>\$ 4,221</u>	<u>38,721</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>108年度</u>	<u>107年度</u>
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	\$ (49)	642
處分投資利益	87	14,363
外幣兌換(損失)利益	(608)	23,021
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	32,533	7,085
減損損失	(1,726)	(2,065)
什項支出	(8,281)	(12,850)
其他利益及損失	<u>6,231</u>	<u>9,792</u>
其他利益及損失淨額	<u>\$ 28,187</u>	<u>39,988</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用	<u>\$ 12,915</u>	<u>38,152</u>

(廿六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故未有信用風險重大顯著集中之虞；且合併公司係透過公開市場與信用良好之交易相對人往來，預期交易相對人不致發生違約，故發生信用風險之可能性低微。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，其為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇八年度及一〇七年度之備抵損失變動如下：

	<u>其他應收款</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 105,723
本年度沖銷之金額	<u>(105,723)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 131,212
認列之減損迴升利益	<u>25,489</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 105,723</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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
108年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,422,000	2,581,600	126,797	46,708	595,985	1,474,794	337,316
無擔保銀行借款	640,000	654,336	344,587	72,561	134,485	102,703	-
應付款項	695,007	695,007	626,185	68,809	13	-	-
租賃負債	79,907	129,857	2,702	2,635	5,229	6,279	113,012
存入保證金	4,578	4,578	-	-	4,578	-	-
	<u>\$ 3,841,492</u>	<u>4,065,378</u>	<u>1,100,271</u>	<u>190,713</u>	<u>740,290</u>	<u>1,583,776</u>	<u>450,328</u>
107年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,625,375	2,854,086	637,881	33,992	67,273	908,891	1,206,049
無擔保銀行借款	420,000	427,010	143,635	141,982	141,393	-	-
應付短期票券	49,983	50,000	50,000	-	-	-	-
應付款項	555,568	555,568	469,435	83,853	2,280	-	-
存入保證金	18,741	18,741	-	-	18,741	-	-
	<u>\$ 3,669,667</u>	<u>3,905,405</u>	<u>1,300,951</u>	<u>259,827</u>	<u>229,687</u>	<u>908,891</u>	<u>1,206,049</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。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	108.12.31			107.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金：新台幣	\$	2,573	29.9800	77,146	6,500	30.7150	199,656

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少771千元及1,997千元。兩期分析係採用相同基礎。

合併公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為新台幣之金額，以及各功能性貨幣換算至母公司功能性貨幣新台幣(即合併公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	108年度		107年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
台 幣	\$ (826)	-	25,957	-
人 民 幣	218	4.4723	(2,936)	4.5600

(2)利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加6,737千元及18,033千元。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類

公允價值

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

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		108.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 340,039	320,115	19,924	-	340,039
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 346,223	-	-	-	-
應收票據及帳款	100,695	-	-	-	-
其他金融資產－流動	553,769	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	65,797	-	-	-	-
小計	\$ 1,066,484	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,693,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	695,007	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	369,000	-	-	-	-
租賃負債	79,907	-	-	-	-
存入保證金	4,578	-	-	-	-
小計	\$ 3,841,492	-	-	-	-
		107.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 238,200	218,276	19,924	-	238,200
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 510,009	-	-	-	-
應收票據及帳款	204,266	-	-	-	-
其他金融資產－流動	145,413	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	55,577	-	-	-	-
小計	\$ 915,265	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,493,000	-	-	-	-
應付短期票券	49,983	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	555,568	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	552,375	-	-	-	-
存入保證金	18,741	-	-	-	-
小計	\$ 3,669,667	-	-	-	-

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

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

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

①上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)衍生金融工具

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

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

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)各等級間之移轉

合併公司持有之股票及基金具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇八年度及一〇七年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇八年度及一〇七年度並無各等級間移轉之情形。

(廿七)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

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

合併公司設有監察人監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併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。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

(2) 投資

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

(3) 保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予有業務往來之公司、本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司皆無對外部人之背書保證。

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約條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度(包括台幣借款、履約保證及商業本票額度)分別為4,838,366千元及5,465,258千元。

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。

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。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)利率風險

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

(3)其他市價風險

合併公司未積極交易上市櫃權益證券，故未有重大權益價格暴險。

(廿八)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 5,440,950	4,738,866
減：現金及約當現金	<u>(346,223)</u>	<u>(510,009)</u>
淨負債	5,094,727	4,228,857
權益總額	<u>5,673,463</u>	<u>5,670,271</u>
調整後資本	<u>\$ 10,768,190</u>	<u>9,899,128</u>
負債資本比率	<u>47.31 %</u>	<u>42.72 %</u>

(廿九)非現金交易之投資及籌資活動

- 1.以投資方式取得使用權資產，請詳附註六(十)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>108.12.31</u>
			<u>收購/ 新增</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公允價值 變動</u>	
長期借款	\$ 552,375	(183,375)	-	-	-	369,000
短期借款	2,493,000	200,000	-	-	-	2,693,000
租賃負債	78,010	(2,971)	4,887	(19)	-	79,907
應付短期票券	49,983	(49,983)	-	-	-	-
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,173,368</u>	<u>(36,329)</u>	<u>4,887</u>	<u>(19)</u>	<u>-</u>	<u>3,141,907</u>

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>107.12.31</u>
			<u>收購/ 新增</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公允價值 變動</u>	
長期借款	\$ 679,416	(125,905)	-	(1,136)	-	552,375
短期借款	1,892,700	600,300	-	-	-	2,493,000
應付短期票券	79,968	(29,985)	-	-	-	49,983
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 2,652,084</u>	<u>444,410</u>	<u>-</u>	<u>(1,136)</u>	<u>-</u>	<u>3,095,358</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
興陽工程股份有限公司(興陽工程)	其他關係人
實陽建設股份有限公司(實陽建設)	其他關係人
新東陽房屋仲介股份有限公司(新東陽房仲)	其他關係人
新東陽股份有限公司	其他關係人
昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司	其他關係人
昇陽保全股份有限公司	其他關係人
統富開發建設股份有限公司	其他關係人
陳○珍	其他關係人
李○琬	其他關係人
麥○仁	其他關係人
簡○郁	其他關係人
陳○秋	其他關係人
曾○正	其他關係人
簡○殷	本公司主要管理階層
麥○璋	本公司主要管理階層
劉○輝	孫公司之主要管理階層

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷售金額(含工程承攬收入)如下：

	108年度	107年度
其他關係人	\$ <u>8,529</u>	<u>147,878</u>

合併公司對上述公司承攬工程之收款條件為40%現金票、60%2個月期票，收款期間與一般交易相當。此外，合併公司銷售予主要管理階層之銷貨條件與一般銷售價格無顯著不同。

合併公司於民國一〇八年八月與其他關係人簽定房屋買賣契約，該案係屬共同合資興建案，其中屬合併公司依40%比例計算之價款為8,540千元(含稅)，截至民國一〇八年十二月三十一日合併公司已收取全數款項，並已完成過戶交屋程序。

出售房地予其他關係人之價格及收款條件與非關係人無重大差異。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司發包工程或設計予關係人之金額如下：

<u>108年度</u>	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額
其他關係人	建築設計	\$ <u>19,281</u>	-	<u>5,820</u>
其他關係人	發包工程	\$ <u>48,828</u>	<u>36,598</u>	<u>48,828</u>
<u>107年度</u>	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額
其他關係人	建築設計	\$ <u>19,281</u>	-	<u>5,820</u>
其他關係人	發包工程	\$ <u>112,402</u>	<u>45,580</u>	<u>78,136</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。

另，合併公司已於民國一〇八年八月與其他關係人協議終止建築設計合約。

3. 債權債務情形

合併公司與關係人間之債權債務情形如下：

<u>帳列項目</u>	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應收票據	其他關係人	\$ <u>607</u>	<u>511</u>
應收帳款	其他關係人—實陽建設	\$ <u>3,388</u>	<u>24,355</u>
應付帳款	其他關係人	\$ <u>12,081</u>	<u>45,330</u>
其他應付款	其他關係人	\$ <u>154</u>	-

4. 於民國一〇八年度及一〇七年度，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

<u>108年度</u>	標的物	期 間	收付方式	租金(支出) 收入
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	108.01.01~108.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	108.01.01~108.12.31	"	\$ <u>(2,266)</u>
"	台北市忠孝東路部分辦公室	107.09.01~108.12.31	一次收足	\$ <u>487</u>
<u>107年度</u>	標的物	期 間	收付方式	租金(支出) 收入
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	107.01.01~107.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	106.01.01~107.12.31	"	\$ <u>(2,263)</u>
"	台北市忠孝東路部分辦公室	107.09.01~108.12.31	一次收足	\$ <u>163</u>

5. 合併公司出租部分投資性不動產予主要管理階層為居住之用，租期為三年，並按月收取，於民國一〇七年六月終止合約，另簽訂地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書。民國一〇八年度及一〇七年度租金收入分別為137千元及106千元。

6. 其他

(1) 合併公司於民國一〇二年十二月間與關係人簽訂合資興建大樓之投資協議書，就都市更新案中之共同負擔費用，約定雙方各依40%及60%之比例共同負擔。於民國保證金利息收入分別為24千元及6千元。另，此共同投資興建案於民國一〇七年十二月完工。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)合併公司與關係人簽訂業務委託經營契約，由合併公司協助其營建個案之工作事項，並按月以固定酬勞方式計價。於民國一〇八年度及一〇七年度之金額分別為360千元及6,476千元。
- (3)於民國一〇八年度及一〇七年度，合併公司因營運、業務往來及都市更新個案之合作而支付其他關係人及主要管理階層之營業及在建費用分別為5,490千元及6,008千元。
- (4)於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司因承攬工程所支付之存出保證票據金額分別為49,052千元及16,080千元。
- (5)於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司因發包工程予其他關係人而收取之存入保證票據金額分別為23,301千元及17,423千元。
- (6)合併公司於民國九十八年間委託其他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；截至民國一〇八年十二月三十一日止，該筆不動產帳列不動產投資計17,507千元。
- (7)合併公司於民國一〇八年八月經董事會決議通過處分部分道路用地予其他關係人，預計合約總價為2,022千元，截至民國一〇八年十二月三十一日尚未完成過戶事宜。

(三)主要管理人員報酬如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
短期員工福利	\$ 33,465	21,676
退職後福利	661	717
	<u>\$ 34,126</u>	<u>22,393</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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 156,190	157,323
投資性不動產	"	898,592	920,314
存貨—建設業	"	4,085,591	4,743,001
其他金融資產—流動及非流動	工程履約保固、都更綠建築履約保證、訴訟提存金及價金信託等	552,950	128,461
		<u>\$ 5,693,323</u>	<u>5,949,099</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有負債：

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

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之合約價款	\$ <u>7,066,152</u>	<u>3,083,210</u>
已依約收取金額	\$ <u>1,335,062</u>	<u>788,852</u>

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>2,166,521</u>	<u>2,078,733</u>
已依約收取金額	\$ <u>1,354,740</u>	<u>1,015,497</u>

3.合併公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	108.12.31	107.12.31
依約已存出之保證金	\$ <u>60,501</u>	<u>62,675</u>

4.合併公司因購置營建用地及預買房地案而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	108.12.31	107.12.31
取得存貨(建設業)	\$ <u>1,026,370</u>	<u>-</u>

5.盛陽公司之部分客戶因對房地銷售合約內容有所爭議，而對盛陽公司提起訴訟，截至民國一〇八年十二月三十一日止，盛陽公司因前述訴訟而受限制之資金為人民幣10,378千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	108年度			107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	\$ 31,551	150,554	182,105	34,822	137,152	171,974
勞健保費用	2,992	8,796	11,788	3,170	8,563	11,733
退休金費用	2,027	4,500	6,527	2,227	4,488	6,715
其他員工福利費用	1,037	7,695	8,732	1,193	7,383	8,576
折舊費用	22,964	8,647	31,611	22,469	2,010	24,479
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	119	119	-	2,817	2,817

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇八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：無。
2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	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										
1	昇陽國際	昇陽建設	7	989,836	680,000	680,000	561,949	-	549.59 %	1,237,295	N	Y	N

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：子公司(昇陽國際)為母公司(昇陽建設)基於同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，其背書保證總額及對單一企業限額得分別提高至子公司(昇陽國際)淨值十倍及八倍。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出賣情形	備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比率	公允價值		
昇陽建設	股票-統富開發公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,000	19,924	10.00 %	19,924	10.00 %	
"	受益憑證-第一金全球富裕國家債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	500	5,001	- %	5,001	- %	
新東陽營造	股票-玉山金融控股(股)公司	-	"	2,893	80,714	- %	80,714	- %	
"	受益憑證-保德信貨幣市場基金	-	"	1,576	25,025	- %	25,025	- %	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	"	1,473	20,014	- %	20,014	- %	
"	受益憑證-第一金台灣貨幣市場基金	-	"	651	10,003	- %	10,003	- %	
"	受益憑證-第一金全家福貨幣市場基金	-	"	112	20,005	- %	20,005	- %	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	895	15,017	- %	15,017	- %	
成都盛陽	受益憑證-月得盈3號	-	"	33,000	144,336	- %	144,336	- %	

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。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
							所有人	與發行人之關係	移轉日期				
本公司	吳興段都更獲配房屋及車位	108.12.31	\$ 1,103,850	80,000	立偕建設	非關係人	-	-	-	-	繼價	業務發展	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	昇陽建設	新東陽營造	1	投資性不動產	\$ 12,798	-	0.12 %
0	"	"	1	應付帳款	2,386	-	0.02 %
0	"	G.H	1	應收帳款	29,110	-	0.26 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標識如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股比率	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率	帳面金額				
昇陽建設	新東陽營造	台灣	土木建築工程承攬業等	\$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	161,171	70.11 %	54,998	62,982	
"	昇陽國際置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	180,000	180,000	18,000	100.00 %	120,297	100.00 %	(7,739)	(7,739)	
"	昇陽置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	20,000	20,000	2,000	100.00 %	1,198	100.00 %	(165)	(165)	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	1,044,112	16	51.00 %	500,041	51.00 %	2,780	(18,316)	
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	-	- %	-	50.00 %	-	-	註1

註1：子公司新東陽於民國一〇八年九月十六日經董事會決議通過處份上陽建設50%之股份，並於民國一〇八年十一月完成相關處分事宜。

註2：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

昇陽建設企業股份有限公司及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							
成都盛陽房地產 開發有限公司	房地產開發	1,334,110 (US\$44,500)	註	1,034,310 (US\$34,500)	-	-	1,034,310 (US\$34,500)	22,247 (CNY4,974)	51.00 %	51.00 %	(16,765) (CNY(3,749))	386,874 (CNY89,908)	-

註：係本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接投資。

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
\$ 1,034,310 (US\$34,500)	1,074,963 (US\$35,856)	3,404,078

註：所列金額係按民國一〇八年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$29.9800，
US\$1=RMB\$0.1435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

(一)一般性資訊

合併公司應報導部門分為建設部門及營造部門，由於每一事業群具有不同的市場屬性及其行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者覆核之內部管理報告之部門稅前損益(不包括非經常發生之損益及兌換損益)作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

<u>108年度</u>	房地銷售 部門	工程承攬 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,307,076	662,005	-	1,969,081
利息收入	4,036	185	-	4,221
收入總計	<u>\$ 1,311,112</u>	<u>662,190</u>	<u>-</u>	<u>1,973,302</u>
利息費用	\$ 12,707	208	-	12,915
折舊與攤銷	29,821	1,909	-	31,730
應報導部門損益	<u>\$ 183,145</u>	<u>64,708</u>	<u>-</u>	<u>247,853</u>
資 產：				
非流動資產資本支出	\$ 1,107,607	72,071	-	1,179,678
應報導部門資產	<u>\$ 10,563,239</u>	<u>551,174</u>	<u>-</u>	<u>11,114,413</u>
應報導部門負債	<u>\$ 5,158,009</u>	<u>282,941</u>	<u>-</u>	<u>5,440,950</u>
<u>107年度</u>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,869,866	855,411	-	2,725,277
利息收入	13,042	190	-	13,232
收入總計	<u>\$ 1,882,908</u>	<u>855,601</u>	<u>-</u>	<u>2,738,509</u>
利息費用	\$ 37,862	290	-	38,152
折舊與攤銷	26,332	964	-	27,296
應報導部門損益	<u>\$ 109,069</u>	<u>54,819</u>	<u>-</u>	<u>163,888</u>
資 產：				
非流動資產資本支出	\$ 1,219,369	32,919	-	1,252,288
應報導部門資產	<u>\$ 9,794,563</u>	<u>614,574</u>	<u>-</u>	<u>10,409,137</u>
應報導部門負債	<u>\$ 4,379,727</u>	<u>359,139</u>	<u>-</u>	<u>4,738,866</u>

(三)產品別及勞務別資訊：

合併公司來自外部客戶收入資訊請詳附註六(廿三)。

(四)地區別資訊：

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

地 區 別	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
來自外部客戶收入：		
台灣	\$ 1,886,585	2,225,313
大陸	82,496	499,964
	<u>\$ 1,969,081</u>	<u>2,725,277</u>

昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
非流動資產：		
台灣	\$ 1,335,822	1,252,162
大陸	<u>673</u>	<u>126</u>
合 計	<u>\$ 1,336,495</u>	<u>1,252,288</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產及其他資產，惟不包含金融工具、遞延所得稅資產、退職後福利之資產及由保險合約產生之權利之非流動資產。

(五)主要客戶資訊：

合併公司未有來自單一客戶之營業收入達綜合損益表營業收入之10%，爰不予揭露主要客戶資訊。



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 City 11049, Taiwan (R.O.C.)

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

會計師查核報告

昇陽建設企業股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

昇陽建設企業股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與昇陽建設企業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對昇陽建設企業股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入認列；收入之說明，請詳個體財務報告附註六(廿一)收入。

關鍵查核事項之說明：

昇陽建設企業股份有限公司屬不動產建設開發產業，囿於房地市場景氣受政治經濟等諸多動態因素影響，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇八年度房地銷售收入1,185,593千元，占總營業收入96%，故營業收入認列之合理性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行昇陽建設企業股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。



因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解昇陽建設企業股份有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、採用權益法認列之子公司損益之份額

有關投資子公司之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)投資子公司；投資子公司之說明，請詳個體財務報告附註六(六)採用權益法之投資一子公司。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，昇陽建設企業股份有限公司持有之子公司新東陽營造股份有限公司為土木、建築工程承攬業。其工程承攬收入及成本係依國際財務報導準則第十五號規定認列與衡量。有關工程總合約收入、估計總合約成本及完工程度等皆涉及管理當局之估計與判斷，包括：工程追加或追減、變更設計、成本調漲或減價、或其他附加成本等，及財務報導期間結束日參照合約活動所決定之工程完成程度等，係具有高度估計不確定性之會計估計。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：測試新東陽營造股份有限公司有關工程承攬收入及收款、採購發包、付款及工程預算制度等作業循環與財務報導相關之內部控制，並比較及評估總合約收入、估計總成本及完工程度等變動是否有重大異常。另，取得本期管理當局設算之工程收入成本金額，檢視相關合約總價、執行預算及工程累計投入等是否完整及合理，以評估管理當局認列之工程收入及成本是否有重大異常。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨認列；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨評估之說明，請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

昇陽建設企業股份有限公司所屬產業為高度資金投入且回收期較長之房地產開發買賣業，其存貨係以成本與淨變現金額孰低者列示。囿於目前房地產業受政治與稅制變革及經濟景氣幅度之波動，淨變現價值之重要假設及判斷，如：銷售價格、銷售費用、或個案開發利潤分析等皆仰賴管理當局之判斷。因此，存貨之評價為本會計師執行昇陽建設企業股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。



因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：詢問並瞭解昇陽建設企業股份有限公司對存貨淨變現價值之會計處理及相關控制；取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交情形或昇陽建設企業股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估昇陽建設企業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算昇陽建設企業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

昇陽建設企業股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對昇陽建設企業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使昇陽建設企業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致昇陽建設企業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。



5. 評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成昇陽建設企業股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對昇陽建設企業股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

簡 蕊 暉



會 計 師：

曾 此 詩



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇九年三月十九日

民國一〇八年六月三十日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 269,039	3	335,988	4
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	5,001	-	1,904	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及七)	5,223	-	6,653	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	2	-	286	-
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)及七)	29,110	-	29,120	-
1200 其他應收款(附註六(四)及七)	531	-	4,227	-
1220 本期所得稅資產	294	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	6,996,991	69	6,830,499	72
1410 預付款項	23,692	-	26,544	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十)、八及九)	492,585	5	61,227	1
1479 其他流動資產—其他	274	-	630	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十))	327,196	3	88,701	1
	<u>8,149,938</u>	<u>80</u>	<u>7,385,779</u>	<u>78</u>
非流動資產：				
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	19,924	-	19,924	-
1551 採用權益法之投資(附註六(六))	782,707	8	810,177	9
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	101,092	1	101,780	1
1755 使用權資產(附註六(八)及八)	4,646	-	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,019,131	10	1,010,935	11
1780 無形資產	62	-	97	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))	36,058	-	30,577	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十)、七、八及九)	63,971	1	53,977	1
	<u>2,027,591</u>	<u>20</u>	<u>2,027,467</u>	<u>22</u>
資產總計	<u>\$ 10,177,529</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,413,246</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(十一)及(廿四))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十三)及(廿四))	2110		2110	
合約負債—流動(附註六(廿一)及九(一))	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款—關係人(附註七)	2180		2180	
其他應付款(附註六(廿四)及七)	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
負債準備—流動(附註六(十五))	2250		2250	
租賃負債—流動(附註六(十四)及(廿四))	2280		2280	
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二)及(廿四))	2322		2322	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>2,983</u>	<u>-</u>	<u>6,241</u>	<u>-</u>
	<u>4,598,406</u>	<u>45</u>	<u>3,708,113</u>	<u>39</u>
非流動負債：				
銀行長期借款(附註六(十二)及(廿四))	2541		2541	
負債準備—非流動(附註六(十五))	2550		2550	
遞延所得稅負債—其他(附註六(十八))	2573		412	
租賃負債—非流動(附註六(十四)及(廿四))	2580		38,837	
存入保證金(附註六(廿四))	2645		941	
	<u>941</u>	<u>-</u>	<u>833</u>	<u>-</u>
	<u>403,898</u>	<u>4</u>	<u>543,969</u>	<u>6</u>
	<u>5,002,304</u>	<u>49</u>	<u>4,252,082</u>	<u>45</u>
	3,523,143	35	3,523,143	37
	802,339	8	802,339	9
	905,469	9	876,188	9
	(55,726)	(1)	(40,506)	-
	<u>5,175,225</u>	<u>51</u>	<u>5,161,164</u>	<u>55</u>
負債及權益總計	<u>\$ 10,177,529</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,413,246</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：麥寬成



經理人：簡伯殷



會計主管：蔡玉娟

昇陽建設企業股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一)及七)	\$ 1,230,916	100	1,376,182	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	839,567	68	1,075,193	78
營業毛利	391,349	32	300,989	22
營業費用(附註七)：				
6100 推銷費用(附註六(十))	65,294	5	89,085	6
6200 管理費用	142,151	12	131,181	10
6300 研究發展費用	1,898	-	1,789	-
	209,343	17	222,055	16
營業淨利	182,006	15	78,934	6
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿三))	3,216	-	40,846	3
7020 其他利益及損失(附註六(六)、(廿三)及七)	1,319	-	36,616	3
7050 財務成本(附註六(廿三))	(11,889)	(1)	(35,931)	(3)
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(六))	36,762	3	9,390	1
	29,408	2	50,921	4
7900 稅前淨利	211,414	17	129,855	10
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	1,513	-	23,441	2
本期淨利	209,901	17	106,414	8
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	1,632	-	604	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	1,632	-	604	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(19,025)	(1)	(26,371)	(2)
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	3,805	-	6,003	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(15,220)	(1)	(20,368)	(2)
8300 本期其他綜合損益	(13,588)	(1)	(19,764)	(2)
本期綜合損益總額	\$ 196,313	16	86,650	6
每股盈餘(元)(附註六(二十))				
基本每股盈餘(元)	\$ 0.60		0.30	
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.59		0.30	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成



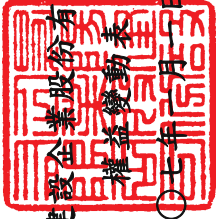
經理人：簡伯殷



會計主管：葉玉娟



昇陽建設企業股份有限公司



民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	民國一〇七年一月一日餘額				民國一〇八年一月一日重編後餘額				國外營運機構財務報表換算之兌換差	權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	盈餘	總額		
本期淨利	\$ 3,523,143	802,339	594,405	41,442	133,323	769,170	(20,138)	5,074,514		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	106,414	106,414	-	106,414		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	604	604	(20,368)	(19,764)		
盈餘指撥及分配：					107,018	107,018	(20,368)	86,650		
提列法定盈餘公積	-	-	2,648	-	(2,648)	-	-	-		
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(21,304)	21,304	-	-	-		
民國一〇七年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,339	597,053	20,138	258,997	876,188	(40,506)	5,161,164		
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	(6,095)	(6,095)	-	(6,095)		
民國一〇八年一月一日重編後餘額	3,523,143	802,339	597,053	20,138	252,902	870,093	(40,506)	5,155,069		
本期淨利	-	-	-	-	209,901	209,901	-	209,901		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,632	1,632	(15,220)	(13,588)		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	211,533	211,533	(15,220)	196,313		
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	10,642	-	(10,642)	-	-	-		
提列特別盈餘公積	-	-	-	20,368	(20,368)	-	-	-		
普通股現金股利	-	-	-	-	(176,157)	(176,157)	-	(176,157)		
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 3,523,143	802,339	607,695	40,506	257,268	905,469	(55,726)	5,175,225		

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：麥寬成



經理人：簡伯殷



會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 211,414	129,855
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	25,932	23,852
攤銷費用	35	9
預期信用減損迴轉利益	-	(25,489)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(154)	25
利息費用	11,889	35,931
利息收入	(3,216)	(15,357)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(36,762)	(9,390)
處分投資利益	-	(14,363)
減損(迴轉利益)提列損失	-	2,065
收益費損項目合計	(2,276)	(2,717)
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少	(2,943)	4,071
應收票據減少(增加)	1,430	(3,204)
應收帳款(含關係人)減少	294	105,701
其他應收款減少	3,811	77,285
存貨增加	(120,708)	(1,851,000)
預付款項減少(增加)	2,852	(1,239)
其他金融資產—流動及非流動(增加)減少	(442,130)	31,115
其他流動資產減少	356	8,521
取得合約之增額成本增加	(238,495)	(88,701)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(795,533)	(1,717,451)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	564,368	380,934
應付票據增加	79,634	482
應付帳款增加(減少)	26,072	(41,780)
其他應付款增加	96,850	18,485
負債準備增加	1,614	8,140
其他流動負債(減少)增加	(3,258)	3,105
與營業活動相關之負債之淨變動合計	765,280	369,366
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(30,253)	(1,348,085)
調整項目合計	(32,529)	(1,350,802)
營運產生之現金流入(流出)	178,885	(1,220,947)
收取之利息	3,101	19,169
支付之利息	(59,951)	(62,837)
支付之所得稅	(24,245)	(8,611)
營業活動之淨現金流入(流出)	97,790	(1,273,226)

昇陽建設企業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
採用權益法之被投資公司減資及清算退回股款	-	85,543
取得不動產、廠房及設備	(578)	-
取得無形資產	-	(106)
取得投資性不動產	-	(1,902)
存出保證金增加	778	(48)
取得子公司現金股利	45,432	31,803
投資活動之淨現金流入	<u>45,632</u>	<u>115,290</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,040,000	2,966,000
償還短期借款	(1,840,000)	(2,365,700)
應付短期票券增加	549,799	460,348
應付短期票券減少	(599,782)	(490,333)
償還長期借款	(183,375)	(30,000)
其他金融資產-流動及非流動減少	-	53,568
存入保證金增加(減少)	108	(121)
租賃本金償還	(964)	-
發放現金股利	(176,157)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(210,371)</u>	<u>593,762</u>
本期現金及約當現金減少數	(66,949)	(564,174)
期初現金及約當現金餘額	335,988	900,162
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 269,039</u>	<u>335,988</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成



經理人：簡伯殷



會計主管：葉玉娟



昇陽建設企業股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇九年三月十九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則 理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十一)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2) 承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇適用短期租賃之認列豁免。

• 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3) 出租人

本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為33,849千元及38,537千元，差額係採用權益法之投資減少1,407千元，保留盈餘減少6,095千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.15%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 77,393
認列豁免：	
短期租賃	(6,875)
	<u>70,518</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額(即於108.1.1認列之租賃負債金額)	<u>\$ 38,537</u>

(二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除透過損益按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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。

(三)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. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(四)現金及約當現金

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

(五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

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。

(2)權益交易

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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(六)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之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。

(七)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。於權益法下，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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)合資權益

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即合資者）對於該協議之淨資產具有權利，而非對資產具有權利且負債負有義務。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非企業依該準則之規定豁免適用權益法。

本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，本公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

(九)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|-------|
| (1)房屋及建築 | 5~45年 |
| (2)運輸設備 | 5年 |
| (3)辦公及其他設備 | 3~5年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)租賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年一月一日以前適用

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。

(十二)無形資產

1.認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

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始予以資本化。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

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限(5年)內認列為損益。

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)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。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

本公司對住宅不動產提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十五)。

(2)顧問及管理服務

本公司提供企業顧問及管理服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)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。

(4)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本—取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十六)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服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十七)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，在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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十八)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。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「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。

管理階層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：無。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)負債準備之認列及衡量

保固負債準備係於建案及承攬之工程完工年度時估列之，係根據歷史保固資料及所有可能結果估計。本公司持續檢視該估計基礎並於適當時予以修正之，任何上述估計基礎之變動，可能會重大影響產品保固負債準備之估列。負債準備之估列情形請詳附註六(十五)。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)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)。
若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。
衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿四)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
現金及零用金	\$ 579	471
活期存款	188,008	134,739
支票存款	1,005	4,110
定期存款	<u>79,447</u>	<u>196,668</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 269,039</u>	<u>335,988</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(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動及非流動

	108.12.31	107.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產	<u>\$ 24,925</u>	<u>21,828</u>

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)應收票據及應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據	\$ 5,223	6,653
應收帳款(含關係人)	29,112	29,406
	\$ 34,335	36,059

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

	108.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 34,335	-	-
	107.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 36,059	-	-

於民國一〇八年度及一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)其他應收款

	108.12.31	107.12.31
其他應收款	\$ 531	109,950
減：備抵損失	-	105,723
	\$ 531	4,227

1. 本公司於民國九十九年度，因原與他人就數筆土地簽訂合作興建契約，而依約支付存出及預付保證金計340,000千元。於民國一〇四年三月，該等土地地主因財務狀況為他債權人查封經臺灣士林地方法院執行拍賣，致前述合作興建契約之土地所有權人已無可履約標的。本公司除提起必要之法律程序外並將該等保證金轉列其他應收款項下並評估提列減損損失186,747千元。
2. 本公司分別於民國一〇七年度及一〇四年度就上述執行案件接獲法院通知債權拍賣分配，依受償結果予以迴轉減損損失25,489千元及55,535千元；另，本公司於民國一〇八年度因債務人無法清償債務，於取具法院債權憑證後予以沖銷相關備抵損失105,723千元。
3. 本公司於民國一〇七年度參與上述公開拍賣取得部分之土地計50,360千元，已於民國一〇七年十月完成過戶登記。
4. 其餘信用風險資訊請詳附註六(廿四)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)存貨-建設業

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
預付房地款	\$ 78,904	-
營建用地	714,186	2,894,742
在建房地	4,274,566	1,745,312
待售房地	<u>1,929,335</u>	<u>2,190,445</u>
	<u>\$ 6,996,991</u>	<u>6,830,499</u>

- 1.於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為811,625千元及969,025千元。
- 2.於民國一〇八年度及一〇七年度，因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失分別為7,793千元及73,587千元。
- 3.本公司於民國一〇七年度參與公開拍賣取得土地之情形，請詳附註六(四)說明。
- 4.於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司在建房地分別依1.82%及1.88%之資本化利率計算，其利息資本化之金額分別為45,784千元及26,277千元。
- 5.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨已提供作為借款質押擔保之情形請詳附註八。

(六)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	<u>\$ 782,707</u>	<u>810,177</u>

1.子公司

請參閱本公司民國一〇八年度合併財務報告。

2.合 資

本公司之合資投資標的MASQUE，於民國一〇七年一月二十四日經董事會決議辦理清算解散，並收回相關清算股款共計美金879千元，清算利益14,363千元已認列於民國一〇七年度綜合損益表之「其他利益及損失」項下，並於民國一〇七年四月二十三日完成相關清算程序。

3.擔 保

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司上述採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	運輸設備	總 計
成本或認定成本：					
民國108年1月1日餘額	\$ 116,000	81,774	826	758	199,358
增 添	-	152	426	-	578
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 116,000</u>	<u>81,926</u>	<u>1,252</u>	<u>758</u>	<u>199,936</u>
民國107年1月1日餘額	<u>\$ 116,000</u>	<u>81,774</u>	<u>826</u>	<u>758</u>	<u>199,358</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 116,000</u>	<u>81,774</u>	<u>826</u>	<u>758</u>	<u>199,358</u>
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ 38,200	57,829	791	758	97,578
當期折舊	-	1,151	115	-	1,266
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>58,980</u>	<u>906</u>	<u>758</u>	<u>98,844</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 38,200	56,421	694	758	96,073
當期折舊	-	1,408	97	-	1,505
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>57,829</u>	<u>791</u>	<u>758</u>	<u>97,578</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 77,800</u>	<u>22,946</u>	<u>346</u>	<u>-</u>	<u>101,092</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 77,800</u>	<u>25,353</u>	<u>132</u>	<u>-</u>	<u>103,285</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 77,800</u>	<u>23,945</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>101,780</u>

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司已提供部分不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(八)使用權資產

本公司承租辦公設備及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	辦公設備	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之調整數	1,253	-	1,253
民國108年1月1日重編後餘額	1,253	-	1,253
增 添	-	4,823	4,823
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,253</u>	<u>4,823</u>	<u>6,076</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	313	1,117	1,430
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 313</u>	<u>1,117</u>	<u>1,430</u>
帳面價值：			
民國108年12月31日	<u>\$ 940</u>	<u>3,706</u>	<u>4,646</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇七年度以營業租賃承租土地、辦公室及小客車等，請詳附註六(十六)。

(九)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		使用權資產	總計
	土地 及改良物	房屋 及建築	土地 及改良物	
成本或認定成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ 77,233	1,084,942	-	1,162,175
追溯適用IFRS16之影響數	-	-	32,596	32,596
民國108年1月1日重編後餘額	77,233	1,084,942	32,596	1,194,771
租賃修改	-	-	(1,164)	(1,164)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 77,233</u>	<u>1,084,942</u>	<u>31,432</u>	<u>1,193,607</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 77,233	1,083,040	-	1,160,273
增 添	-	1,902	-	1,902
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 77,233</u>	<u>1,084,942</u>	<u>-</u>	<u>1,162,175</u>
折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ 6,291	144,949	-	151,240
本年度折舊	-	22,474	762	23,236
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 6,291</u>	<u>167,423</u>	<u>762</u>	<u>174,476</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 6,291	122,602	-	128,893
本年度折舊	-	22,347	-	22,347
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 6,291</u>	<u>144,949</u>	<u>-</u>	<u>151,240</u>
帳面金額：				
民國108年12月31日	<u>\$ 70,942</u>	<u>917,519</u>	<u>30,670</u>	<u>1,019,131</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 70,942</u>	<u>960,438</u>	<u>-</u>	<u>1,031,380</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 70,942</u>	<u>939,993</u>	<u>-</u>	<u>1,010,935</u>
公允價值：				
民國108年12月31日			<u>\$ 1,019,131</u>	
民國107年12月31日			<u>\$ 1,010,935</u>	

於民國一〇三年度，本公司「昇陽寓見」完工並採特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃方式推出，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，並於公告地價調整之日隨同調整，其租賃負債及於民國一〇七年十二月三十一日之未來應付租賃款請詳附註六(十四)及(十六)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)或由本公司以收益法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司已提供部份投資性不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(十)其他金融資產及取得合約之增額成本

	108.12.31	107.12.31
其他金融資產－流動	\$ 492,585	61,227
取得合約之增額成本	327,196	88,701
其他金融資產－非流動	63,971	53,977
	\$ 883,752	203,905

1.其他金融資產－流動及非流動

主係都更綠建築履約保證、預售房地之信託專戶及合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付代銷公司之銷售服務費，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列53,116千元及66,398千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十一)短期借款

本公司短期借款明細如下：

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$ 640,000	420,000
擔保銀行借款	2,053,000	2,073,000
合 計	\$ 2,693,000	2,493,000
尚未使用額度	\$ 4,380,269	5,087,956
利率區間	1.50%~2.04%	1.50%~2.31%

1.民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為2,040,000千元及2,966,000千元；償還之金額分別為1,840,000千元及2,365,700千元。

2.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；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿四)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

108.12.31				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	NTD	2.20%	114	\$ 369,000
減：一年內到期部分				<u>(30,000)</u>
				<u><u>\$ 339,000</u></u>
尚未使用額度				<u><u>\$ -</u></u>

107.12.31				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	NTD	2.20%	114	\$ 552,375
減：一年內到期部分				<u>(30,000)</u>
				<u><u>\$ 522,375</u></u>
尚未使用額度				<u><u>\$ -</u></u>

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度償還之金額分別為183,375千元及30,000千元。
- 2.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；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿四)。

(十三)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

107.12.31			
	<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	金融機構	1.828%	\$ 50,000
減：應付短期票券折價			<u>(17)</u>
合計			<u><u>\$ 49,983</u></u>

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為549,799千元及460,348千元，到期日為民國一〇八年一月；償還之金額分別為599,782千元及490,333千元。
- 2.本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險資訊請詳附註六(廿四)。

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.12.31
流動	<u><u>\$ 2,395</u></u>
非流動	<u><u>\$ 38,837</u></u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>900</u>
短期租賃之費用	\$ <u>7,944</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>9,808</u>

本公司以營業租賃承租辦公設備及小客車等，辦公設備及小客車之租賃期間通常為一至五年。前述部分租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，每年地租係按當期土地申報地價為基礎計算之，上述未來應付地租係依財務報導日之現時義務評估，並依民國一〇八年度公告現值計算之，尚未考量未來土地申報地價漲幅。

(十五) 負債準備

	108.12.31	107.12.31
流動	\$ 12,769	15,102
非流動	<u>24,708</u>	<u>20,761</u>
期末餘額	<u>\$ 37,477</u>	<u>35,863</u>

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度保固準備變動表如下：

	108年度		107年度	
	流動	非流動	流動	非流動
期初餘額	\$ 15,102	20,761	15,223	12,500
當期新增	-	4,000	-	8,840
當期使用	(9)	(53)	(121)	(579)
當期迴轉	<u>(2,324)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 12,769</u>	<u>24,708</u>	<u>15,102</u>	<u>20,761</u>

民國一〇八年度及一〇七年度本公司之保固負債準備主要與銷售房地相關。保固負債準備係依據類似房地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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)營業租賃

1.承租人租賃

本公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃其應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 8,359
一年至五年	2,137
五年以上	<u>66,897</u>
	\$ <u>77,393</u>

本公司以營業租賃承租數個辦公室及小客車等，租賃期間通常為一至二年。民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為8,885千元。

另，本公司地上權租賃係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段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，每年地租係按當期土地申報地價為基礎計算之，並於公告地價調整之日隨同調整。民國一〇七年度因前述地上權列報於損益之費用為910千元。

2.出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	\$ 27,089
一至二年	25,584
二至三年	25,543
三至四年	25,518
四至五年	25,518
五年以上	<u>578,207</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>707,459</u>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 30,694
一至五年	100,424
五年以上	<u>599,229</u>
	\$ <u>730,347</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為26,688千元及21,996千元。

(十七)員工福利

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%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,277千元及3,370千元，已分別提撥3,091千元及3,393千元至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.本公司之民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	19,456
未分配盈餘加徵	-	4,725
調整前期之當期所得稅	492	1,926
土地增值稅	<u>2,285</u>	<u>2,298</u>
	<u>2,777</u>	<u>28,405</u>
遞延所得稅費用(利益)		
所得稅稅率變動	-	(2,733)
可減除暫時性差異之變動	<u>(1,264)</u>	<u>(2,231)</u>
	<u>(1,264)</u>	<u>(4,964)</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,513</u>	<u>23,441</u>

2.本公司認列於其他綜合損益之下之所得稅利益明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	<u>\$ 3,805</u>	<u>6,003</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.本公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 211,414	129,855
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	42,282	25,971
所得稅稅率變動	-	(2,733)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,872	-
採權益法認列之投資損益	(7,352)	(1,878)
投資損失	-	(13,927)
土地免稅所得	(28,263)	(3,896)
土地增值稅	2,285	2,298
未分配盈餘加徵	-	4,725
財稅認列方式差異	1,380	17,118
暫時性差異	(1,264)	(2,231)
前期低估	492	1,926
其他	(11,919)	(3,932)
合 計	<u>\$ 1,513</u>	<u>23,441</u>

4.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
課稅損失	\$ <u>3,872</u>	<u>-</u>

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

截至民國一〇八年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<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>
民國一〇八年度估計數	\$ <u>19,358</u>	民國一一八年度

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	國外營運機構 財務報表換算			合計
	負債準備	之兌換差額	其他	
遞延所得稅資產：				
民國108年1月1日餘額	\$ 7,172	10,127	13,278	30,577
(借記)貸記損益表	323	-	1,353	1,676
(借記)貸記其他綜合損益	-	3,805	-	3,805
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 7,495</u>	<u>13,932</u>	<u>14,631</u>	<u>36,058</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 4,715	6,678	10,771	22,164
(借記)貸記損益表	2,457	-	2,507	4,964
(借記)貸記其他綜合損益	-	3,449	-	3,449
民國107年12月31日	<u>\$ 7,172</u>	<u>10,127</u>	<u>13,278</u>	<u>30,577</u>
遞延所得稅負債：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
借記(貸記)損益表	-	-	412	412
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>412</u>	<u>412</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	2,554	-	2,554
借記(貸記)其他綜合損益	-	(2,554)	-	(2,554)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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一〇六年度。

(十九)資本及其他權益

1.資本

民國一〇一年十二月三十一日，本公司額定及實收股本總額分別為1,350,000千元及1,298,000千元，每股面額10元，分別為135,000千股及129,800千股。於民國一〇二年三月二十一日經合併發行新股179,160千股及同年十二月二十七日經董事會通過辦理現金增資50,000千股後，民國一〇八年及一〇七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。

昇陽建設企業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：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
處分子公司股權價格與帳面價值差額	49,356	49,356
	\$ 802,339	802,339

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

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，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，由董事會提撥適當餘額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

(1) 法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%部分為限。

(2) 特別盈餘公積

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

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月二十一日及民國一〇七年六月十五日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，民國一〇六年度之盈餘因營運需求故不予分配，另，民國一〇七年度盈餘分派予業主股利之金額如下：

	107年度	
	配股率(元)	金額
分派與普通股業主之股利：		
現金	\$ 0.50	176,157

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
民國108年1月1日餘額	\$ (40,506)
採用權益法之子公司、關聯企業及合資之換算差額之份額	(15,220)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (55,726)</u>
民國107年1月1日	\$ (20,138)
處分國外營運機構之損益重分類至損益	(12,017)
採用權益法之子公司、關聯企業及合資之換算差額之份額	(8,351)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (40,506)</u>

(二十)每股盈餘

本公司民國一〇八年度及一〇七年度基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 209,901</u>	<u>106,414</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>352,314</u>	<u>352,314</u>
	<u>\$ 0.60</u>	<u>0.30</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>\$ 209,901</u>	<u>106,414</u>
普通股加權平均流通在外股數	352,314	352,314
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	483	255
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>352,797</u>	<u>352,569</u>
	<u>\$ 0.59</u>	<u>0.30</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
主要地區市場：		
亞洲	<u>\$ 1,230,916</u>	<u>1,376,182</u>
主要產品/服務線：		
房地產銷售	\$ 1,185,593	1,328,974
其他	45,323	47,208
	<u>\$ 1,230,916</u>	<u>1,376,182</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 45,323	47,208
於某一時點移轉之商品	<u>1,185,593</u>	<u>1,328,974</u>
	<u>\$ 1,230,916</u>	<u>1,376,182</u>

2.合約餘額

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
合約負債－銷售房地	\$ 729,201	172,906	-
合約負債－預收收入	539,486	531,810	323,699
合約負債－預收租金	<u>528</u>	<u>131</u>	<u>214</u>
合 計	<u>\$ 1,269,215</u>	<u>704,847</u>	<u>323,913</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

(廿二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%，不高於10%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞；但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為6,607千元及2,678千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為2,202千元及1,339元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業成本或營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度個體財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿三)營業外收入及支出

1.本公司之其他收入明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入		
銀行存款利息	\$ 3,164	11,481
其他利息收入	52	3,876
壞帳轉回利益	<u>-</u>	<u>25,489</u>
其他收入合計	<u>\$ 3,216</u>	<u>40,846</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
處分投資利益	\$ -	14,363
外幣兌換(損失)利益	(826)	25,957
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	154	(25)
減損損失	-	(2,065)
什項支出	(157)	(5,774)
其他利益及損失	2,148	4,160
其他利益及損失淨額	\$ 1,319	36,616

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用	\$ 11,889	35,931

(廿四)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故未有信用風險重大顯著集中之虞；且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。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，其為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇八年度及一〇七年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
民國108年1月1日餘額	\$ 105,723
本年度沖銷之金額	(105,723)
民國108年12月31日餘額	\$ -
民國107年1月1日餘額	\$ 131,212
認列之減損迴升利益	25,489
民國107年12月31日餘額	\$ 105,723

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,422,000	2,581,600	126,797	46,708	595,985	1,474,794	337,316
無擔保銀行借款	640,000	654,336	344,587	72,561	134,485	102,703	-
應付款項	482,514	482,514	455,776	26,738	-	-	-
租賃負債	41,232	73,039	1,213	1,213	2,866	2,158	65,589
存入保證金	941	941	-	-	941	-	-
	<u>\$ 3,586,687</u>	<u>3,792,430</u>	<u>928,373</u>	<u>147,220</u>	<u>734,277</u>	<u>1,579,655</u>	<u>402,905</u>
107年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,625,375	2,854,086	637,881	33,992	67,273	908,891	1,206,049
無擔保銀行借款	420,000	427,010	143,635	141,982	141,393	-	-
應付短期票券	49,983	50,000	50,000	-	-	-	-
應付款項	284,139	284,139	243,843	40,296	-	-	-
存入保證金	833	833	-	-	833	-	-
	<u>\$ 3,380,330</u>	<u>3,616,068</u>	<u>1,075,359</u>	<u>216,270</u>	<u>209,499</u>	<u>908,891</u>	<u>1,206,049</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。

3. 市場風險

(1) 匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金：新台幣	\$ 2,573	29.9800	77,146	6,500	30.7150	199,656

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、應收帳款及其他應收款、借款、應付帳款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少771千元及1,997千元。兩期分析係採用相同基礎。

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為新台幣之金額，以及各功能性貨幣換算至母公司功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

台 幣	108年度		107年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
	\$ (826)	-	25,957	-

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)利率風險

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加6,312千元及17,590千元。

4.公允價值資訊

(1)公允價值

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

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 24,925	5,001	19,924	-	24,925
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 269,039	-	-	-	-
應收票據及帳款	34,866	-	-	-	-
其他金融資產－流動	492,585	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	63,971	-	-	-	-
小計	\$ 860,461	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,693,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	482,514	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	369,000	-	-	-	-
租賃負債	41,232	-	-	-	-
存入保證金	941	-	-	-	-
小計	\$ 3,586,687	-	-	-	-

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 21,828	1,904	19,924	-	21,828
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 335,988	-	-	-	-
應收票據及帳款	40,286	-	-	-	-
其他金融資產－流動	61,227	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	53,977	-	-	-	-
小計	\$ 491,478	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,493,000	-	-	-	-
應付短期票券	49,983	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	284,139	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	552,375	-	-	-	-
存入保證金	833	-	-	-	-
小計	\$ 3,380,330	-	-	-	-

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

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

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

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

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

①上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2) 衍生金融工具

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

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

(4) 各等級間之移轉

本公司持有之基金具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇八年度及一〇七年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇八年度及一〇七年度並無各等級間移轉之情形。

(廿五) 財務風險管理

1. 概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

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

2. 風險管理架構

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

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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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有業務往來之公司、本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司皆無對外部人之背書保證。

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。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度(包含台幣借款、履約保證及商業本票額度)分別為4,595,932千元及5,237,956千元。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(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，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司並無為管理市場風險而從事任何衍生工具交易。

(1)匯率風險

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

(2)利率風險

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

(3)其他市價風險

本公司未積極交易上市櫃權益證券，故未有重大權益價格暴險。

(廿六)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 5,002,304	4,252,082
減：現金及約當現金	<u>(269,039)</u>	<u>(335,988)</u>
淨負債	4,733,265	3,916,094
權益總額	<u>5,175,225</u>	<u>5,161,164</u>
調整後資本	<u>\$ 9,908,490</u>	<u>9,077,258</u>
負債資本比率	<u>47.77 %</u>	<u>43.14 %</u>

(廿七)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>108.12.31</u>
			<u>收</u>	<u>購</u>	<u>匯率變動</u>	
長期借款	\$ 552,375	(183,375)	-	-	-	369,000
短期借款	2,493,000	200,000	-	-	-	2,693,000
租賃負債	38,537	(964)	3,659	-	-	41,232
應付短期票券	49,983	(49,983)	-	-	-	-
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,133,895</u>	<u>(34,322)</u>	<u>3,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,103,232</u>

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>107.12.31</u>
			<u>收</u>	<u>購</u>	<u>匯率變動</u>	
長期借款	\$ 582,375	(30,000)	-	-	-	552,375
短期借款	1,892,700	600,300	-	-	-	2,493,000
應付短期票券	79,968	(29,985)	-	-	-	49,983
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 2,555,043</u>	<u>540,315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,095,358</u>

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
昇陽國際股份有限公司(昇陽國際)	本公司之子公司
昇陽置地股份有限公司(昇陽置地)	本公司之子公司
新東陽營造股份有限公司(新東陽營造)	本公司之子公司
Great Harbor Limited (G.H.)	本公司之子公司
成都盛陽房地產開發有限公司(成都盛陽)	本公司之子公司
興陽工程股份有限公司(興陽工程)	其他關係人
實陽建設股份有限公司(實陽建設)	其他關係人
新東陽房屋仲介股份有限公司(新東陽房仲)	其他關係人
新東陽股份有限公司	其他關係人
昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司	其他關係人
昇陽保全股份有限公司	其他關係人
統富開發建設股份有限公司	其他關係人
陳○珍	其他關係人
李○琬	其他關係人
麥○仁	其他關係人
簡○郁	其他關係人
曾○正	其他關係人
簡○殷	本公司主要管理階層
麥○瑋	本公司主要管理階層
劉○輝	孫公司之主要管理階層

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之銷售金額如下：

	108年度	107年度
其他關係人	\$ 8,372	-

本公司於民國一〇八年八月與其他關係人簽定房屋買賣契約，該案係屬共同合資興建案，其中屬本公司依40%比例計算之價款為8,540千元(含稅)，截至民國一〇八年十二月三十一日本公司已收取全數款項，並已完成過戶交屋程序。

上述出售房地予其他關係人之價格及收款條件與非關係人無重大差異。

2.本公司發包工程或設計予關係人之金額如下：

108年度	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額
其他關係人	發包工程	\$ 48,828	36,598	48,828
其他關係人	建築設計	\$ 19,281	-	5,820
107年度				
子公司-新東陽營造	發包工程	\$ 517,476	132,802	517,476
其他關係人	發包工程	92,901	44,795	57,826
		\$ 610,377	177,597	575,302
其他關係人	建築設計	\$ 19,281	-	5,820

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

另，本公司已於民國一〇八年八月與其他關係人協議終止建築設計合約。

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	108.12.31	107.12.31
應付票據	其他關係人	\$ -	511
應收票據	其他關係人-統富	\$ 607	-
應收帳款	子公司-G.H.	\$ 29,110	29,120
應付帳款	子公司-新東陽營造	\$ 2,386	22,656
"	其他關係人-實陽建設	12,081	27,500
"	其他關係人	-	17,830
		\$ 14,467	67,986
其他應付款	其他關係人	\$ 154	-

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司與關係人間之租賃情形如下：

<u>108年度</u>	<u>標的物</u>	<u>期 間</u>	<u>收付方式</u>	<u>租金(支出)收入</u>
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	108.01.01~108.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	108.01.01~108.12.31	"	\$ <u>(2,266)</u>
"	台北市忠孝東路部分辦公室	107.09.01~108.12.31	一次收足	\$ <u>487</u>
子公司	"	108.01.01~108.12.31	"	\$ <u>3,894</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	"	"	\$ <u>17</u>
"	"	"	"	\$ <u>17</u>
<u>107年度</u>	<u>標的物</u>	<u>期 間</u>	<u>收付方式</u>	<u>租金(支出)收入</u>
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	107.01.01~107.12.31	一次支付	\$ <u>(1,224)</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	106.01.01~107.12.31	"	\$ <u>(2,263)</u>
"	台北市忠孝東路部分辦公室	107.09.01~108.12.31	一次收足	\$ <u>163</u>
子公司	"	107.01.01~107.12.31	"	\$ <u>3,894</u>
"	台北市忠孝東路四段289號11樓	"	"	\$ <u>17</u>
"	"	"	"	\$ <u>17</u>

5.本公司出租部分投資性不動產予主要管理階層為居住之用，租期為三年，並按月收取，於民國一〇七年六月終止合約，另簽訂地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書。民國一〇八年度及一〇七年度租金收入分別為137千元及107千元。

6.其他

- (1)本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。於民國一〇八年度及一〇七年度保證金利息收入分別為24千元及6千元。另，此共同投資興建安於民國一〇七年十二月完工。
- (2)本公司與關係人簽訂業務委託經營契約，由本公司協助其營建個案之工作事項，並按月以固定酬勞方式計價。於民國一〇八年度及一〇七年度分別為2,767千元及8,828千元。
- (3)於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司因營運及業務往來及都市更新而支付予其他關係人及主要管理階層之營業及在建費用分別為3,940千元及4,976千元。
- (4)於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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87,940千元、17,501千元及81,977千元、17,423千元。
- (5)於民國一〇五年八月，孫公司以其待售房地作質擔保，及徵提本公司依持股比例為孫公司連帶保證CNY76,245千元；另，民國一〇五年六月，本公司為配合子公司融資案，爰由本公司為子公司背書保證72,397千元並以存款設質擔保。於民國一〇七年度保證服務費收入為3,839千元。本公司為孫公司及子公司之相關擔保已於民國一〇七年一月五日及一〇七年六月十六日解除保證。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，子公司為本公司提供背書保證金額皆為680,000千元；另，於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司因上述事項支付擔保手續費予子公司之金額皆為57千元。

(7)本公司於民國一〇八年八月經董事會決議通過處分部分道路用地予其他關係人，合約總價為2,022千元，截至民國一〇八年十二月三十一日尚未完成過戶事宜。

(三)主要管理人員報酬如下：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 25,576	16,005
退職後福利	519	630
	\$ 26,095	16,635

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	108.12.31	107.12.31
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 100,501	101,432
投資性不動產	"	966,924	989,314
存貨-建設業	"	4,112,730	4,776,574
其他金融資產-流動及非流動	都更綠建築履約保證及 價金信託等	491,848	47,545
		\$ 5,672,003	5,914,865

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有負債：

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

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之合約價款	\$ 6,866,224	2,504,500
已依約收取金額	\$ 1,268,687	704,716

2.本公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	108.12.31	107.12.31
依約已存出之保證金	\$ 60,501	62,675

3.本公司因購置營建用地及預買房地案而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	108.12.31	107.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 1,026,370	-

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

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	108年度			107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	\$ -	89,840	89,840	-	77,605	77,605
勞健保費用	-	6,087	6,087	-	5,834	5,834
退休金費用	-	3,277	3,277	-	3,370	3,370
董事酬金	-	3,656	3,656	-	3,347	3,347
其他員工福利費用	-	3,560	3,560	-	3,459	3,459
折舊費用	22,474	3,458	25,932	22,347	1,505	23,852
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	35	35	-	9	9

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>71</u>	<u>73</u>
未兼任員工之董事人數	<u>3</u>	<u>2</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,511</u>	<u>1,271</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>1,321</u>	<u>1,093</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>20.86 %</u>	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇八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：無。
2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	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										
1	昇陽國際	昇陽建設	7	989,836	680,000	680,000	561,949	-	549.59 %	1,237,295	N	Y	N

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

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：子公司(昇陽國際)為母公司(昇陽建設)基於同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，其背書保證總額及對單一企業限額得分別提高至子公司(昇陽國際)淨值十倍及八倍。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比例	公允價值	
昇陽建設	股票-統富開發公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,000	19,924	10.00 %	19,924	
"	受益憑證-第一金全球富裕國家債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	500	5,001	- %	5,001	
新東陽營造	股票-玉山金融控股(股)公司	-	"	2,893	80,714	- %	80,714	
"	受益憑證-保德信貸貨幣市場基金	-	"	1,576	25,025	- %	25,025	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	"	1,473	20,014	- %	20,014	
"	受益憑證-第一金台灣貨幣市場基金	-	"	651	10,003	- %	10,003	
"	受益憑證-第一金全家福貨幣市場基金	-	"	112	20,005	- %	20,005	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	895	15,017	- %	15,017	
成都盛陽	受益憑證-月得盈3號	-	"	33,000	144,336	- %	144,336	

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	吳興段都更獲配房屋及車位	108.12.31	\$ 1,103,850	80,000	立信建設	非關係人	-	-	-	-	鑑價	業務發展	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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(千股)	比率	帳面金額			
昇陽建設	新東陽營造	台灣	土木建築工程承攬業等	\$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	161,171	54,998	62,982	
"	昇陽國際置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	180,000	180,000	18,000	100.00 %	120,297	(7,739)	(7,739)	
"	昇陽置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	20,000	20,000	2,000	100.00 %	1,198	(165)	(165)	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	1,044,112	16	51.00 %	500,041	2,780	(18,316)	
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	-	- %	-	-	-	註

註：子公司新東陽於民國一〇八年九月十六日經董事會決議通過處份上陽建設50%之股份，並於民國一〇八年十一月完成相關處分事宜。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
成都盛陽房地產開發有限公司	房地產開發	1,334,110 (US44,500)	註	1,034,310 (US34,500)	-	-	1,034,310 (US34,500)	22,247 (CNY4,974)	51.00 %	(16,765) (CNY(3,749))	386,874 (CNY89,908)	-

註：係本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接投資。

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
\$ 1,034,310 (US34,500)	1,074,963 (US35,856)	3,404,078

註：所列金額係按民國一〇八年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$29.9800，US\$1=RMB\$0.1435換算。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：

本公司民國一〇八年度與大陸被投資公司直接或間接之重大交易事項(於編製合併報告時業已沖銷)，請詳「重大交易事項相關資訊」之說明。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

昇陽建設企業股份有限公司



董事長：麥寬成



