

股票代碼：3266

昇陽建設企業股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國一〇九年度及一〇八年度

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

## 目 錄

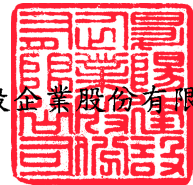
| 項 目                      | 頁 次   |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面                    | 1     |
| 二、目 錄                    | 2     |
| 三、聲 明 書                  | 3     |
| 四、會計師查核報告書               | 4     |
| 五、合併資產負債表                | 5     |
| 六、合併綜合損益表                | 6     |
| 七、合併權益變動表                | 7     |
| 八、合併現金流量表                | 8     |
| 九、合併財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 9     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 9     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 9～11  |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 11～24 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 24～25 |
| (六)重要會計項目之說明             | 25～51 |
| (七)關係人交易                 | 52～54 |
| (八)質押之資產                 | 54    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 55    |
| (十)重大之災害損失               | 55    |
| (十一)重大之期後事項              | 55    |
| (十二)其 他                  | 56    |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 56～57 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 58    |
| 3.大陸投資資訊                 | 58    |
| 4.主要股東資訊                 | 59    |
| (十四)部門資訊                 | 59～61 |

## 聲 明 書

本公司民國一〇九年度(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：民國一一〇年三月十七日



## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 home.kpmg/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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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，對昇陽集團民國一〇九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(十五)收入之認列；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(廿一)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，因房地市場景氣受政治經濟等諸多動態因素之影響，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇九年度房地銷售收入2,672,639千元，占總合併營業收入83%，故營業收入認列時點及銷貨真實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(十五)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(廿一)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，民國一〇九年度工程合約收入為486,685千元，占總合併營業收入15%。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。有關工程估計總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。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一〇九年度及一〇八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一〇九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

會計師：

韓沂璉



簡嘉聰



證券主管機關：金管證審字第1090332798號  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號  
民國一一〇年三月十七日

## 昇陽建設企業股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

|        |                                   | 109.12.31 |            | 108.12.31 |            |     |      | 109.12.31                |    | 108.12.31  |     |            |     |
|--------|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----|------|--------------------------|----|------------|-----|------------|-----|
|        |                                   | 金         | 額          | %         | 金          | 額   | %    |                          |    | 金          | 額   | %          | %   |
| 資 產    |                                   |           |            |           |            |     |      |                          |    |            |     |            |     |
| 流動資產：  |                                   |           |            |           |            |     |      |                          |    |            |     |            |     |
| 1100   | 現金及約當現金(附註六(一))                   | \$        | 221,927    | 2         | 346,223    | 3   | 2100 | 短期借款(附註六(十二))            | \$ | 2,506,000  | 22  | 2,693,000  | 24  |
| 1110   | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(廿四))  |           | 353,637    | 3         | 320,115    | 3   | 2130 | 合約負債－流動(附註六(廿一)及九)       |    | 2,127,026  | 19  | 1,380,594  | 13  |
| 1140   | 合約資產－流動(附註六(廿一))                  |           | 97,983     | 1         | 122,610    | 1   | 2150 | 應付票據                     |    | 1,879      | -   | 80,188     | 1   |
| 1150   | 應收票據淨額(附註六(三)及七)                  |           | 29,790     | -         | 26,256     | -   | 2170 | 應付帳款                     |    | 360,352    | 3   | 442,574    | 4   |
| 1170   | 應收帳款淨額(附註六(三))                    |           | 97,921     | 1         | 70,377     | 1   | 2180 | 應付帳款－關係人(附註七)            |    | 2,065      | -   | 12,081     | -   |
| 1180   | 應收帳款－關係人淨額(附註六(三)及七)              | -         | -          | -         | 3,388      | -   | 2200 | 其他應付款(附註附註六(十七)、(廿四)及七)  |    | 219,549    | 2   | 316,681    | 3   |
| 1200   | 其他應收款(附註六(四)及七)                   |           | 393        | -         | 674        | -   | 2250 | 負債準備－流動(附註六(十五))         |    | 9,561      | -   | 12,769     | -   |
| 1220   | 本期所得稅資產                           |           | 3,013      | -         | 1,530      | -   | 2280 | 租賃負債－流動(附註六(十四))         |    | 6,892      | -   | 5,222      | -   |
| 1320   | 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)               |           | 7,682,030  | 68        | 7,829,379  | 71  | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)) |    | 30,000     | -   | 30,000     | -   |
| 1410   | 預付款項                              |           | 50,172     | -         | 39,911     | -   | 2399 | 其他流動負債－其他                |    | 6,153      | -   | 3,254      | -   |
| 1476   | 其他金融資產－流動(附註六(十一)、八及九)            |           | 904,311    | 8         | 553,769    | 5   |      |                          |    | 5,269,477  | 46  | 4,976,363  | 45  |
| 1479   | 其他流動資產－其他                         |           | 2,010      | -         | 832        | -   |      | 非流動負債：                   |    |            |     |            |     |
| 1480   | 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一))             |           | 431,300    | 4         | 327,196    | 3   | 2540 | 長期借款(附註六(十三))            |    | 309,000    | 3   | 339,000    | 3   |
|        |                                   |           | 9,874,487  | 87        | 9,642,260  | 87  | 2550 | 負債準備－非流動(附註六(十五))        |    | 39,633     | -   | 45,912     | -   |
|        |                                   |           |            |           |            |     | 2573 | 遞延所得稅負債－其他(附註六(十八))      |    | -          | -   | 412        | -   |
|        |                                   |           |            |           |            |     | 2580 | 租賃負債－非流動(附註六(十四))        |    | 73,205     | 1   | 74,685     | 1   |
|        |                                   |           |            |           |            |     | 2645 | 存入保證金(附註六(廿四))           |    | 4,561      | -   | 4,578      | -   |
|        |                                   |           |            |           |            |     |      |                          |    | 426,399    | 4   | 464,587    | 4   |
| 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)及(廿四)) |           | 19,924     | -         | 19,924     | -   |      | 負債總計                     |    | 5,695,876  | 50  | 5,440,950  | 49  |
| 1600   | 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)               |           | 156,488    | 2         | 158,172    | 2   |      | 歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：     |    |            |     |            |     |
| 1755   | 使用權資產(附註六(九))                     |           | 153,970    | 1         | 156,817    | 1   | 3100 | 股本                       |    | 3,523,143  | 31  | 3,523,143  | 32  |
| 1760   | 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)                |           | 997,959    | 9         | 1,021,356  | 9   | 3200 | 資本公積                     |    | 802,339    | 7   | 802,339    | 7   |
| 1780   | 無形資產                              |           | 1,604      | -         | 150        | -   | 3300 | 保留盈餘                     |    | 871,356    | 8   | 905,469    | 8   |
| 1840   | 遞延所得稅資產(附註六(十八))                  |           | 42,777     | -         | 48,453     | -   | 3400 | 其他權益                     |    | (52,912)   | -   | (55,726)   | -   |
| 1975   | 淨確定福利資產－非流動(附註六(十七))              |           | 3,168      | -         | 1,484      | -   |      | 母公司業主權益小計                |    | 5,143,926  | 46  | 5,175,225  | 47  |
| 1980   | 其他金融資產－非流動(附註六(十一)、七、八及九)         |           | 77,717     | 1         | 65,797     | 1   |      | 非控制權益(附註六(七))            |    | 488,292    | 4   | 498,238    | 4   |
|        |                                   |           | 1,453,607  | 13        | 1,472,153  | 13  | 36XX |                          |    | 5,632,218  | 50  | 5,673,463  | 51  |
| 資產總計   |                                   |           |            |           |            |     |      |                          |    |            |     |            |     |
|        |                                   | \$        | 11,328,094 | 100       | 11,114,413 | 100 |      | 權益總計                     |    | 5,632,218  | 50  | 5,673,463  | 51  |
|        |                                   |           |            |           |            |     |      | 負債及權益總計                  | \$ | 11,328,094 | 100 | 11,114,413 | 100 |

董事長：參寬成



經理人：簡伯殷

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：葉玉娟



## 昇陽建設企業股份有限公司及子公司

## 合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                           | 109年度        |     | 108年度     |     |
|---------------------------|--------------|-----|-----------|-----|
|                           | 金額           | %   | 金額        | %   |
| 4000 營業收入(附註六(廿一)及七)      | \$ 3,216,269 | 100 | 1,969,081 | 100 |
| 5000 營業成本(附註六(五)及七)       | 2,710,375    | 84  | 1,443,550 | 73  |
| 5900 營業毛利                 | 505,894      | 16  | 525,531   | 27  |
| 營業費用(附註七)：                |              |     |           |     |
| 6100 推銷費用(附註六(十一))        | 133,340      | 4   | 72,649    | 4   |
| 6200 管理費用                 | 210,449      | 7   | 222,625   | 11  |
| 6300 研究發展費用               | 1,906        | -   | 1,897     | -   |
|                           | 345,695      | 11  | 297,171   | 15  |
| 6900 營業淨利                 | 160,199      | 5   | 228,360   | 12  |
| 營業外收入及支出：                 |              |     |           |     |
| 7100 利息收入(附註六(廿三)及七)      | 2,060        | -   | 4,221     | -   |
| 7020 其他利益及損失(附註六(廿三))     | 7,394        | -   | 28,187    | 1   |
| 7050 財務成本(附註六(五)及(廿三))    | (3,170)      | -   | (12,915)  | (1) |
|                           | 6,284        | -   | 19,493    | -   |
| 7900 稅前淨利                 | 166,483      | 5   | 247,853   | 12  |
| 7950 減：所得稅費用(附註六(十八))     | 23,322       | -   | 9,695     | -   |
| 本期淨利                      | 143,161      | 5   | 238,158   | 12  |
| 8300 其他綜合損益：              |              |     |           |     |
| 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(十七)) | 1,034        | -   | 2,328     | -   |
| 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              | 1,034        | -   | 2,328     | -   |
| 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    | 6,898        | -   | (37,791)  | (2) |
| 8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅    | (704)        | -   | 3,805     | -   |
| 後續可能重分類至損益之項目合計           | 6,194        | -   | (33,986)  | (2) |
| 8300 本期其他綜合損益             | 7,228        | -   | (31,658)  | (2) |
| 本期綜合損益總額                  | \$ 150,389   | 5   | 206,500   | 10  |
| 本期淨利歸屬於：                  |              |     |           |     |
| 8610 母公司業主                | \$ 141,319   | 5   | 209,901   | 11  |
| 8620 非控制權益                | 1,842        | -   | 28,257    | 1   |
|                           | \$ 143,161   | 5   | 238,158   | 12  |
| 綜合損益總額歸屬於：                |              |     |           |     |
| 8710 母公司業主                | \$ 144,858   | 5   | 196,313   | 10  |
| 8720 非控制權益                | 5,531        | -   | 10,187    | -   |
|                           | \$ 150,389   | 5   | 206,500   | 10  |
| 每股盈餘(元)(附註六(二十))          |              |     |           |     |
| 9750 基本每股盈餘(元)            | \$ 0.40      |     | 0.60      |     |
| 9850 稀釋每股盈餘(元)            | \$ 0.40      |     | 0.59      |     |

(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

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八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

|                 | 股 本          |         | 保留盈餘       |            |            |           | 其他權益項目                         | 歸屬於母<br>公司業主<br>權益總計 | 非控制<br>權 益 | 權益總計      |
|-----------------|--------------|---------|------------|------------|------------|-----------|--------------------------------|----------------------|------------|-----------|
|                 | 普通<br>股 本    | 資本公積    | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈 餘 | 合 計       | 國外營運機<br>構財務報表<br>換算之兌換<br>差 額 |                      |            |           |
| 民國一〇八年一月一日餘額    | \$ 3,523,143 | 802,339 | 597,053    | 20,138     | 258,997    | 876,188   | (40,506)                       | 5,161,164            | 509,107    | 5,670,271 |
| 追溯適用新準則之調整數     | -            | -       | -          | -          | (6,095)    | (6,095)   | -                              | (6,095)              | (25)       | (6,120)   |
| 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            | 509,082    | 5,664,151 |
| 本期淨利            | -            | -       | -          | -          | 209,901    | 209,901   | -                              | 209,901              | 28,257     | 238,158   |
| 本期其他綜合損益        | -            | -       | -          | -          | 1,632      | 1,632     | (15,220)                       | (13,588)             | (18,070)   | (31,658)  |
| 本期綜合損益總額        | -            | -       | -          | -          | 211,533    | 211,533   | (15,220)                       | 196,313              | 10,187     | 206,500   |
| 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)    | (1,663)   |
| 非控制權益增減         | -            | -       | -          | -          | -          | -         | -                              | -                    | (19,368)   | (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   | (55,726)                       | 5,175,225            | 498,238    | 5,673,463 |
| 本期淨利            | -            | -       | -          | -          | 141,319    | 141,319   | -                              | 141,319              | 1,842      | 143,161   |
| 本期其他綜合損益        | -            | -       | -          | -          | 725        | 725       | 2,814                          | 3,539                | 3,689      | 7,228     |
| 本期綜合損益總額        | -            | -       | -          | -          | 142,044    | 142,044   | 2,814                          | 144,858              | 5,531      | 150,389   |
| 盈餘指撥及分配：        |              |         |            |            |            |           |                                |                      |            |           |
| 提列法定盈餘公積        | -            | -       | 20,990     | -          | (20,990)   | -         | -                              | -                    | -          | -         |
| 提列特別盈餘公積        | -            | -       | -          | 15,220     | (15,220)   | -         | -                              | -                    | -          | -         |
| 普通股現金股利         | -            | -       | -          | -          | (176,157)  | (176,157) | -                              | (176,157)            | -          | (176,157) |
| 非控制權益增減         | -            | -       | -          | -          | -          | -         | -                              | -                    | (15,477)   | (15,477)  |
| 民國一〇九年十二月三十一日餘額 | \$ 3,523,143 | 802,339 | 628,685    | 55,726     | 186,945    | 871,356   | (52,912)                       | 5,143,926            | 488,292    | 5,632,218 |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：參寬成

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

## 合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                        | 109年度      | 108年度     |
|------------------------|------------|-----------|
| 營業活動之現金流量：             |            |           |
| 本期稅前淨利                 | \$ 166,483 | 247,853   |
| 調整項目：                  |            |           |
| 收益費損項目                 |            |           |
| 折舊費用                   | 33,064     | 31,611    |
| 攤銷費用                   | 605        | 119       |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益 | (5,591)    | (32,533)  |
| 利息費用                   | 3,170      | 12,915    |
| 利息收入                   | (2,060)    | (4,221)   |
| 股利收入                   | (2,289)    | (1,918)   |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失       | 24         | 49        |
| 處分投資利益                 | -          | (87)      |
| 減損提列損失                 | -          | 1,726     |
| 租賃修改利益                 | (19)       | -         |
| 收益費損項目合計               | 26,904     | 7,661     |
| 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   | (26,526)   | (74,978)  |
| 合約資產減少(增加)             | 24,627     | (40,334)  |
| 應收票據(增加)減少             | (3,534)    | 28,939    |
| 應收帳款(含關係人)(增加)減少       | (24,156)   | 70,646    |
| 其他應收款(增加)減少            | (179)      | 4,066     |
| 存貨減少(增加)               | 203,172    | (85,453)  |
| 預付款項(增加)減少             | (10,280)   | 8,494     |
| 其他金融資產－流動及非流動增加        | (362,154)  | (441,682) |
| 其他流動資產(增加)減少           | (1,178)    | 934       |
| 取得合約之增額成本增加            | (104,104)  | (238,495) |
| 淨確定福利資產增加              | (650)      | (1,134)   |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計       | (304,962)  | (768,997) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動：        |            |           |
| 合約負債增加                 | 746,035    | 566,043   |
| 應付票據(減少)增加             | (78,309)   | 79,113    |
| 應付帳款減少                 | (92,274)   | (33,201)  |
| 其他應付款(減少)增加            | (97,306)   | 106,379   |
| 負債準備減少                 | (9,487)    | (6,102)   |
| 其他流動負債增加(減少)           | 2,899      | (3,312)   |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計       | 471,558    | 708,920   |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計    | 166,596    | (60,077)  |
| 調整項目合計                 | 193,500    | (52,416)  |
| 營運產生之現金流入              | 359,983    | 195,437   |
| 收取之利息                  | 2,520      | 4,138     |
| 支付之利息                  | (53,120)   | (60,976)  |
| 支付之所得稅                 | (20,203)   | (40,298)  |
| 營業活動之淨現金流入             | 289,180    | 98,301    |

昇陽建設企業股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

|                 | 109年度       | 108年度       |
|-----------------|-------------|-------------|
| 投資活動之現金流量：      |             |             |
| 處分子公司價款         | -           | 1,750       |
| 取得不動產、廠房及設備     | (499)       | (830)       |
| 處分不動產、廠房及設備     | 286         | 49          |
| 取得無形資產          | (2,000)     | (59)        |
| 取得投資性不動產        | -           | (40,056)    |
| 其他金融資產增加        | (307)       | -           |
| 其他金融資產減少        | -           | 78,232      |
| 收取之股利           | 2,289       | 1,918       |
| 投資活動之淨現金(流出)流入  | (231)       | 41,004      |
| 籌資活動之現金流量：      |             |             |
| 舉借短期借款          | 2,128,000   | 2,040,000   |
| 償還短期借款          | (2,315,000) | (1,840,000) |
| 應付短期票券增加        | 339,905     | 549,799     |
| 應付短期票券減少        | (339,905)   | (599,782)   |
| 償還長期借款          | (30,000)    | (183,375)   |
| 存入保證金減少         | (34)        | (14,025)    |
| 存出保證金增加         | -           | (56,894)    |
| 租賃本金償還          | (4,739)     | (2,971)     |
| 發放現金股利          | (176,157)   | (176,157)   |
| 非控制權益變動         | (15,477)    | (19,368)    |
| 籌資活動之淨現金流出      | (413,407)   | (302,773)   |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響 | 162         | (318)       |
| 本期現金及約當現金減少數    | (124,296)   | (163,786)   |
| 期初現金及約當現金餘額     | 346,223     | 510,009     |
| 期末現金及約當現金餘額     | \$ 221,927  | 346,223     |

董事長：麥寬成



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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一一〇年三月十七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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

## 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

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則                     | 主要修訂內容                                                                                                                                                                 | 理事會發布之生效日 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」   | 修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。<br><br>修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。                                                            | 2023年1月1日 |
| 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」 | 修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： <ul style="list-style-type: none"><li>• 履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及</li><li>• 與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。</li></ul> | 2022年1月1日 |

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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」

## 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)

- 國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」

### 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(十六)所述之上限影響數衡量。

##### 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。

## 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)

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                 |
|--------|-----------------------------------|------------------|-----------|-----------|--------------------|
|        |                                   |                  | 109.12.31 | 108.12.31 |                    |
| 本公司    | 新東陽營造股份有限公司<br>(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<br>(以下稱昇陽國際)         | 住宅、大樓開發租售業及一般旅館業 | 100.00 %  | 100.00 %  | 直接持有普通股股權超過50%之子公司 |
| 本公司    | 昇陽置地股份有限公司<br>(以下稱昇陽置地)           | 住宅、大樓開發租售業及一般旅館業 | 100.00 %  | 100.00 %  | 直接持有普通股股權超過50%之子公司 |
| 本公司    | Great Harbor Limited<br>(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 |
| G.H.   | 成都盛陽房地產開發有限公司<br>(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 |

### 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)，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。

## 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)

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；
- 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。

## 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)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。

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。

## 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)

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：

- 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。

## 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。

#### (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。

## 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)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  |

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。

### (十一)租 賃

#### 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：

## 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)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。

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。

## 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)

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。

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1)作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2)租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇年六月三十日以前到期之給付；且
- (4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

### 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。

### (十二)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(3年~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。

### (十三)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，使合併公司未來很有可能需要流出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。

## 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)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。

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。

## 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)

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(十五)。

### (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。

### 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.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。

## 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，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。

## 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)

### (十八)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。

### (十九)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。

## 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。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

#### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，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)。

#### (二)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。

## 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。

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(廿四)，金融工具。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

|                 | 109.12.31         | 108.12.31      |
|-----------------|-------------------|----------------|
| 現金及零用金          | \$ 877            | 1,069          |
| 活期存款            | 206,489           | 241,748        |
| 支票存款            | 5,467             | 2,055          |
| 定期存款            | 9,094             | 101,351        |
| 現金流量表所列之現金及約當現金 | <u>\$ 221,927</u> | <u>346,223</u> |

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿四)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動及非流動

|                     | 109.12.31         | 108.12.31      |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產： |                   |                |
| 受益憑證                | \$ 273,831        | 239,401        |
| 上市(櫃)公司股票           | 79,806            | 80,714         |
| 非上市(櫃)公司股票          | 19,924            | 19,924         |
| 合  計                | <u>\$ 373,561</u> | <u>340,039</u> |

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

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)應收票據及應收帳款(含關係人)

|            | 109.12.31         | 108.12.31      |
|------------|-------------------|----------------|
| 應收票據       | \$ 29,790         | 26,256         |
| 應收帳款(含關係人) | 97,921            | 73,765         |
|            | <u>\$ 127,711</u> | <u>100,021</u> |

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：

|     | 109.12.31         |                 |
|-----|-------------------|-----------------|
|     | 應收票據及<br>帳款帳面金額   | 加權平均預期<br>信用損失率 |
| 未逾期 | <u>\$ 127,711</u> | -               |
|     |                   | <u>-</u>        |
|     | 108.12.31         |                 |
|     | 應收票據及<br>帳款帳面金額   | 加權平均預期<br>信用損失率 |
| 未逾期 | <u>\$ 100,021</u> | -               |
|     |                   | <u>-</u>        |

於民國一〇九年度及一〇八年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)其他應收款

|       | 109.12.31     | 108.12.31  |
|-------|---------------|------------|
| 其他應收款 | <u>\$ 393</u> | <u>674</u> |

- 1.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。
- 2.合併公司分別於民國一〇七年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。
- 3.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及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存貨-建設業

|       | 109.12.31           | 108.12.31        |
|-------|---------------------|------------------|
| 預付房地款 | \$ 42,624           | 78,904           |
| 營建用地  | 2,084,656           | 714,186          |
| 在建房地  | 4,651,609           | 4,274,566        |
| 待售房地  | 903,141             | 2,761,723        |
|       | <u>\$ 7,682,030</u> | <u>7,829,379</u> |

- 1.於民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司認為銷貨成本及費用之存貨成本分別為2,252,582千元及827,759千元。
- 2.於民國一〇九年度及一〇八年度，因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失分別為8,286千元及37,198千元。
- 3.於民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地分別依1.64%及1.82%之資本化利率計算，其利息資本化之金額分別為49,724千元及45,784千元。
- 4.截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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，處分利益為87千元已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(廿三)。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 | <u>\$ 3,325</u> |

(七)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/<br>公司註冊之國家 | 非控制權益之所有權權益<br>及表決權之比例 |           |
|----------------------|--------------------|------------------------|-----------|
|                      |                    | 109.12.31              | 108.12.31 |
| 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：

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)

Great Harbor Limited之彙總性合併財務資訊：

|                  | 109.12.31         | 108.12.31       |
|------------------|-------------------|-----------------|
| 流動資產             | \$ 1,124,783      | 1,118,762       |
| 非流動資產            | 7,529             | 7,928           |
| 流動負債             | (150,432)         | (148,042)       |
| 非流動負債            | (2,997)           | (3,517)         |
| 淨資產              | <u>\$ 978,883</u> | <u>975,131</u>  |
| 非控制權益期末帳面金額      | <u>\$ 423,799</u> | <u>429,511</u>  |
|                  | 109年度             | 108年度           |
| 營業收入             | <u>\$ 102,854</u> | <u>82,496</u>   |
| 本期淨(損)利          | \$ (1,665)        | 2,780           |
| 其他綜合損益           | 6,898             | (38,298)        |
| 綜合損益總額           | <u>\$ 5,233</u>   | <u>(35,518)</u> |
| 歸屬於非控制權益之本期淨(損)利 | <u>\$ (9,092)</u> | <u>1,408</u>    |
| 歸屬於非控制權益之綜合損益總額  | <u>\$ (5,712)</u> | <u>(17,359)</u> |
| 營業活動現金流量         | \$ 13,732         | (156,062)       |
| 投資活動現金流量         | -                 | 78,210          |
| 籌資活動現金流量         | (1,014)           | (14,208)        |
| 現金及約當現金增加(減少)數   | <u>\$ 12,718</u>  | <u>(92,060)</u> |

(八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、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<br>及建築     | 生財設備         | 辦公設備         | 未完工程<br>(含地上權) | 總 計            |
|-----------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 成本或認定成本：        |                   |               |              |              |                |                |
| 民國109年1月1日餘額    | \$ 165,839        | 88,986        | 1,576        | 8,608        | 12,293         | 277,302        |
| 增 添             | -                 | 205           | -            | 294          | -              | 499            |
| 處分及報廢           | -                 | -             | (1,059)      | (2,266)      | -              | (3,325)        |
| 匯率影響數           | -                 | -             | -            | 16           | -              | 16             |
| 民國109年12月31日餘額  | <u>\$ 165,839</u> | <u>89,191</u> | <u>517</u>   | <u>6,652</u> | <u>12,293</u>  | <u>274,492</u> |
| 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> |

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)

|                 | 土地                | 房屋<br>及建築     | 生財設備         | 辦公設備         | 未完工程<br>(含地上權) | 總 計            |
|-----------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 折舊及減損損失：        |                   |               |              |              |                |                |
| 民國109年1月1日餘額    | \$ 38,200         | 60,190        | 1,322        | 7,125        | 12,293         | 119,130        |
| 本年度折舊           | -                 | 1,298         | 77           | 499          | -              | 1,874          |
| 處分及報廢           | -                 | -             | (1,034)      | (1,981)      | -              | (3,015)        |
| 匯率影響數           | -                 | -             | -            | 15           | -              | 15             |
| 民國109年12月31日餘額  | <u>\$ 38,200</u>  | <u>61,488</u> | <u>365</u>   | <u>5,658</u> | <u>12,293</u>  | <u>118,004</u> |
| 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   | -                 | -             | -            | -            | (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> |
| 帳面價值：           |                   |               |              |              |                |                |
| 民國109年12月31日    | <u>\$ 127,639</u> | <u>27,703</u> | <u>152</u>   | <u>994</u>   | <u>-</u>       | <u>156,488</u> |
| 民國108年1月1日      | <u>\$ 127,639</u> | <u>29,997</u> | <u>376</u>   | <u>1,598</u> | <u>119,540</u> | <u>279,150</u> |
| 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> |

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(九)。

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(九)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

|                | 土 地               | 房 屋<br>及 建 築 | 辦公設備         | 運輸設備         | 總 計            |
|----------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 使用權資產成本：       |                   |              |              |              |                |
| 民國109年1月1日餘額   | \$ 154,225        | 2,502        | 1,990        | 6,129        | 164,846        |
| 增 添            | -                 | 3,396        | 1,524        | 1,133        | 6,053          |
| 處 分            | -                 | -            | (1,254)      | (257)        | (1,511)        |
| 匯率變動之影響        | -                 | 6            | -            | -            | 6              |
| 民國109年12月31日餘額 | <u>\$ 154,225</u> | <u>5,904</u> | <u>2,260</u> | <u>7,005</u> | <u>169,394</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)

|                 | 土 地               | 房 屋<br>及 建 築 | 辦公設備         | 運輸設備         | 總 計            |
|-----------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 民國108年1月1日餘額    | \$ -              | -            | -            | -            | -              |
| 追溯適用IFRS16之調整數  | 154,046           | 2,541        | 1,990        | 257          | 158,834        |
| 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         | -                 | (39)         | -            | -            | (39)           |
| 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109年1月1日餘額    | \$ 5,260          | 930          | 529          | 1,310        | 8,029          |
| 本期折舊            | 3,499             | 1,734        | 523          | 2,306        | 8,062          |
| 處 分             | -                 | -            | (418)        | (257)        | (675)          |
| 匯率變動之影響         | -                 | 8            | -            | -            | 8              |
| 民國109年12月31日餘額  | <u>\$ 8,759</u>   | <u>2,672</u> | <u>634</u>   | <u>3,359</u> | <u>15,424</u>  |
| 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         | -                 | (18)         | -            | -            | (18)           |
| 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109年12月31日    | <u>\$ 145,466</u> | <u>3,232</u> | <u>1,626</u> | <u>3,646</u> | <u>153,970</u> |
| 民國108年1月1日      | <u>\$ 154,046</u> | <u>2,541</u> | <u>1,990</u> | <u>257</u>   | <u>158,834</u> |
| 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。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要求返還地上權權利金，並分別於民國一〇七年六月及一〇八年三月經台南地方及高分院判決敗訴，合併公司依法於民國一〇八年四月向最高法院提起上訴，於民國一〇九年四月判決上訴駁回並維持一審之判決，本案確定。

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。

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)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              | 房 屋<br>及建築       | 土 地           |                  |
| 成本或認定成本：        |                  |                  |               |                  |
| 民國109年1月1日餘額    | \$ 92,310        | 1,072,828        | 31,432        | 1,196,570        |
| 租賃修改            | -                | -                | (269)         | (269)            |
| 民國109年12月31日餘額  | <u>\$ 92,310</u> | <u>1,072,828</u> | <u>31,163</u> | <u>1,196,301</u> |
| 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> |
| 折舊及減損損失：        |                  |                  |               |                  |
| 民國109年1月1日餘額    | \$ 6,291         | 168,161          | 762           | 175,214          |
| 本年度折舊           | -                | 22,418           | 710           | 23,128           |
| 民國109年12月31日餘額  | <u>\$ 6,291</u>  | <u>190,579</u>   | <u>1,472</u>  | <u>198,342</u>   |
| 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>   |
| 帳面金額：           |                  |                  |               |                  |
| 民國109年12月31日    | <u>\$ 86,019</u> | <u>882,249</u>   | <u>29,691</u> | <u>997,959</u>   |
| 民國108年1月1日      | <u>\$ 46,694</u> | <u>926,298</u>   | <u>32,596</u> | <u>1,005,588</u> |
| 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> |
| 公允價值：           |                  |                  |               |                  |
| 民國109年12月31日    |                  |                  | \$ 1,009,117  |                  |
| 民國108年12月31日    |                  |                  | \$ 1,021,356  |                  |

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申報地價計算，並於申報地價調整之日隨同調整。

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

## 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)

於民國一〇八年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產因業務需要而信託他人帳面金額為17,507千元，並已於民國一〇九年十一月解除並完成移轉登記；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。

### (十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

|            | <b>109.12.31</b>    | <b>108.12.31</b> |
|------------|---------------------|------------------|
| 其他金融資產－流動  | \$ 904,311          | 553,769          |
| 取得合約之增額成本  | 431,300             | 327,196          |
| 其他金融資產－非流動 | 77,717              | 65,797           |
|            | <b>\$ 1,413,328</b> | <b>946,762</b>   |

#### 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、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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列116,903千元及53,116千元之推銷費用。

#### 3.擔保情形

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

### (十二)短期借款

合併公司短期借款明細如下：

|         | <b>109.12.31</b>    | <b>108.12.31</b>   |
|---------|---------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 240,000          | 640,000            |
| 擔保銀行借款  | 2,266,000           | 2,053,000          |
| 合 計     | <b>\$ 2,506,000</b> | <b>2,693,000</b>   |
| 尚未使用額度  | <b>\$ 6,010,656</b> | <b>4,622,703</b>   |
| 利率區間    | <b>1.40%~1.60%</b>  | <b>1.50%~2.04%</b> |

1.民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為2,128,000千元及2,040,000千元；償還之金額分別為2,315,000千元及1,840,000千元。

2.有關合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿四)。

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)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

| 109.12.31 |     |       |                   |
|-----------|-----|-------|-------------------|
|           | 幣別  | 利率區間  | 到期年度              |
| 擔保銀行借款    | NTD | 1.98% | 114               |
| 減：一年內到期部分 |     |       |                   |
|           |     |       | \$ 339,000        |
|           |     |       | (30,000)          |
|           |     |       | <u>\$ 309,000</u> |
| 尚未使用額度    |     |       | <u>\$ -</u>       |

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

1.民國一〇九年度及一〇八年度償還之金額分別為30,000千元及183,375千元。

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(廿四)。

(十四)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

|     | 109.12.31        | 108.12.31     |
|-----|------------------|---------------|
| 流動  | <u>\$ 6,892</u>  | <u>5,222</u>  |
| 非流動 | <u>\$ 73,205</u> | <u>74,685</u> |

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

|           | 109年度           | 108年度        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃負債之利息費用 | <u>\$ 1,172</u> | <u>1,692</u> |
| 短期租賃之費用   | <u>\$ 7,554</u> | <u>8,346</u> |

租賃認列於現金流量表之金額如下：

|           | 109年度            | 108年度         |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | <u>\$ 13,465</u> | <u>13,009</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)

合併公司承租辦公室及小客車等，其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，並依民國一〇九年度公告地價計算之，尚未考量未來土地公告地價漲幅。

### (十五)負債準備－保固準備

|      | 109.12.31        | 108.12.31     |
|------|------------------|---------------|
| 流動   | \$ 9,561         | 12,769        |
| 非流動  | 39,633           | 45,912        |
| 期末餘額 | <u>\$ 49,194</u> | <u>58,681</u> |

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度保固準備變動表如下：

|      | 109年度           |               | 108年度         |               |
|------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 流動              | 非流動           | 流動            | 非流動           |
| 期初餘額 | \$ 12,769       | 45,912        | 15,102        | 49,681        |
| 當期新增 | -               | 3,639         | -             | 5,442         |
| 當期使用 | (3,208)         | (1,646)       | (9)           | (9,211)       |
| 當期迴轉 | -               | (8,272)       | (2,324)       | -             |
| 期末餘額 | <u>\$ 9,561</u> | <u>39,633</u> | <u>12,769</u> | <u>45,912</u> |

民國一〇九年度及一〇八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。

### (十六)營業租賃

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)投資性不動產。

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：

|           | 109.12.31         | 108.12.31      |
|-----------|-------------------|----------------|
| 低於一年      | \$ 34,982         | 32,898         |
| 一至二年      | 26,877            | 25,728         |
| 二至三年      | 26,499            | 25,687         |
| 三至四年      | 25,853            | 25,578         |
| 四至五年      | 25,853            | 25,518         |
| 五年以上      | 583,009           | 578,207        |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 723,073</u> | <u>713,616</u> |

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為28,582千元及28,159千元。

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)

(十七)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：

|              | 109.12.31         | 108.12.31      |
|--------------|-------------------|----------------|
| 確定福利義務之現值    | \$ 37,956         | 40,243         |
| 計畫資產之公允價值    | (41,124)          | (41,727)       |
| 淨確定福利淨(資產)負債 | <u>\$ (3,168)</u> | <u>(1,484)</u> |

合併公司員工福利負債明細如下：

|                | 109.12.31       | 108.12.31    |
|----------------|-----------------|--------------|
| 帶薪假負債(帳列其他應付款) | <u>\$ 6,684</u> | <u>5,913</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41,124千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

|                 | 109年度            | 108年度         |
|-----------------|------------------|---------------|
| 1月1日確定福利義務      | \$ 40,243        | 44,000        |
| 當期服務成本及利息       | 512              | 552           |
| 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 | 283              | (863)         |
| 計畫支付之福利         | (3,082)          | (3,446)       |
| 12月31日確定福利義務    | <u>\$ 37,956</u> | <u>40,243</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)

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允現值之變動如下：

|                 | 109年度            | 108年度         |
|-----------------|------------------|---------------|
| 1月1日計畫資產之公允價值   | \$ 41,727        | 42,022        |
| 利息收入            | 417              | 427           |
| 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) | 1,317            | 1,465         |
| 已提撥至計畫之金額       | 745              | 1,259         |
| 計畫已支付之福利        | (3,082)          | (3,446)       |
| 12月31日計畫資產之公允價值 | <u>\$ 41,124</u> | <u>41,727</u> |

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

|                 | 109年度        | 108年度      |
|-----------------|--------------|------------|
| 當期服務成本          | \$ 110       | 112        |
| 淨確定福利負債(資產)之淨利息 | (15)         | 13         |
|                 | <u>\$ 95</u> | <u>125</u> |

費用係認列於綜合損益表內之下列項目：

|          | 109年度           | 108年度        |
|----------|-----------------|--------------|
| 營業費用     | \$ 95           | 125          |
| 計畫資產實際報酬 | <u>\$ 1,734</u> | <u>1,892</u> |

(5)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：

|        | 109.12.31 | 108.12.31 |
|--------|-----------|-----------|
| 折現率    | 0.75 %    | 1.00 %    |
| 未來薪資增加 | 2.75 %    | 2.75 %    |

合併公司預計於民國一〇九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8.1年。

(6)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。

## 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)

民國一〇九年及一〇八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：

|                 | 對確定福利義務之影響 |         |
|-----------------|------------|---------|
|                 | 增加%        | 減少%     |
| 109年12月31日      |            |         |
| 折現率(變動0.25%)    | \$ (457)   | 469     |
| 未來薪資增加(變動1.00%) | 1,923      | (1,762) |
| 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) |

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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,271千元及6,402千元，已分別提撥6,115千元及6,247千元至勞工保險局。

## (十八)所得稅

### 1.合併公司所得稅費用明細如下：

|             | 109年度            | 108年度        |
|-------------|------------------|--------------|
| 當期所得稅費用     |                  |              |
| 當期產生        | \$ 1,154         | 4,902        |
| 土地增值稅       | 17,655           | 3,750        |
| 調整前期之當期所得稅  | (89)             | 537          |
|             | <u>18,720</u>    | <u>9,189</u> |
| 遞延所得稅費用     |                  |              |
| 暫時性差異之發生及迴轉 | <u>4,602</u>     | <u>506</u>   |
| 所得稅費用       | <u>\$ 23,322</u> | <u>9,695</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：

|                   | 109年度           | 108年度        |
|-------------------|-----------------|--------------|
| 後續可能重分類至損益之項目：    |                 |              |
| 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | <u>\$ (704)</u> | <u>3,805</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)

3.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 109年度      | 108年度    |
|-------------------|------------|----------|
| 稅前淨利              | \$ 166,483 | 247,853  |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 33,297  | 49,570   |
| 外國轄區稅率差異影響數       | (83)       | 139      |
| 投資損失              | (15,000)   | -        |
| 前期(高)低估           | (89)       | 537      |
| 金融資產評價利益          | (1,118)    | (6,507)  |
| 土地免稅所得            | (2,217)    | (28,263) |
| 未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失 | 837        | 5,054    |
| 土地增值稅             | 17,655     | 3,750    |
| 其他                | (9,960)    | (14,585) |
| 合 計               | \$ 23,322  | 9,695    |

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：

|          | 109.12.31 | 108.12.31 |
|----------|-----------|-----------|
| 課稅損失     | \$ 12,550 | 14,910    |
| 可減除暫時性差異 | 3,490     | 3,490     |
|          | \$ 16,040 | 18,400    |

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。

截至民國一〇九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：

| 虧 損 年 度 | 尚未扣除之虧損   | 得扣除之最後年度 |
|---------|-----------|----------|
| 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 | 9,288     | 民國一一八年度  |
| 民國一〇九年度 | 4,185     | 民國一一九年度  |
|         | \$ 62,753 |          |

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)已認列之遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

|                       | 負債準備             | 國外營運機構<br>財務報表換算<br>之兌換差額 | 其他            | 合計            |
|-----------------------|------------------|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>遞延所得稅資產：</b>       |                  |                           |               |               |
| 民國109年1月1日餘額          | \$ 11,736        | 13,933                    | 22,784        | 48,453        |
| (借記)貸記損益表             | (1,897)          | -                         | (3,117)       | (5,014)       |
| (借記)貸記其他綜合損益          | -                | (704)                     | -             | (704)         |
| 國外營運機構財務報表換算<br>之兌換差額 | -                | -                         | 42            | 42            |
| 民國109年12月31日餘額        | <u>\$ 9,839</u>  | <u>13,229</u>             | <u>19,709</u> | <u>42,777</u> |
| 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<br>之兌換差額 | -                | -                         | (284)         | (284)         |
| 民國108年12月31日          | <u>\$ 11,736</u> | <u>13,933</u>             | <u>22,784</u> | <u>48,453</u> |

|                 | 其他            |
|-----------------|---------------|
| <b>遞延所得稅負債：</b> |               |
| 民國109年1月1日餘額    | \$ 412        |
| 借記(貸記)損益表       | (412)         |
| 民國109年12月31日餘額  | <u>\$ -</u>   |
| 民國108年1月1日餘額    | \$ -          |
| 借記(貸記)損益表       | 412           |
| 民國108年12月31日餘額  | <u>\$ 412</u> |

5.合併公司營利事業所得稅結算申報除昇陽建設企業核定至民國一〇七年度外，餘皆已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

(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1,298,000千股。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，民國一〇九年及一〇八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及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

|                  | <u>109.12.31</u>         | <u>108.12.31</u>      |
|------------------|--------------------------|-----------------------|
| 發行股票溢價           | \$ 750,000               | 750,000               |
| 現金增資員工認股         | 2,983                    | 2,983                 |
| 處分子公司股權價格與帳面價值差額 | <u>49,356</u>            | <u>49,356</u>         |
|                  | <u><b>\$ 802,339</b></u> | <u><b>802,339</b></u> |

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

本公司分別於民國一〇九年六月十日及民國一〇八年六月二十一日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

|              | <u>108年度</u>  |                | <u>107年度</u>  |                |
|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|              | <u>配股率(元)</u> | <u>金 額</u>     | <u>配股率(元)</u> | <u>金 額</u>     |
| 分派與普通股業主之股利： |               |                |               |                |
| 現 金          | \$ 0.50       | <u>176,157</u> | 0.50          | <u>176,157</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.其他權益(稅後淨額)

|                     | 國外營運機構財務報表<br>換算之兌換<br>差 額 | 非控制權益           | 合 計             |
|---------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 民國109年1月1日餘額        | \$ (55,726)                | (38,615)        | (94,341)        |
| 換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額 | 2,814                      | 3,380           | 6,194           |
| 民國109年12月31日餘額      | <u>\$ (52,912)</u>         | <u>(35,235)</u> | <u>(88,147)</u> |
| 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      | <u>\$ (55,726)</u>         | <u>(38,615)</u> | <u>(94,341)</u> |

(二十)每股盈餘

本公司基本及稀釋每股盈餘之計算如下：

|                   | 109年度             | 108年度          |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 基本每股盈餘            |                   |                |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>141,319</u> | <u>209,901</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>352,314</u>    | <u>352,314</u> |
| 基本每股盈餘(元)         | <u>\$ 0.40</u>    | <u>0.60</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>141,319</u> | <u>209,901</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數     | <u>352,314</u>    | <u>352,314</u> |
| 員工股票酬勞之影響         | <u>445</u>        | <u>483</u>     |
| 普通股加權平均流通在外股數     | <u>352,759</u>    | <u>352,797</u> |
| (調整稀釋性潛在普通股影響數後)  |                   |                |
| 稀釋每股盈餘(元)         | <u>\$ 0.40</u>    | <u>0.59</u>    |

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

|         | 109年度               |                  |
|---------|---------------------|------------------|
|         | 房地銷售<br>部 門         | 工程承攬<br>部 門      |
| 主要地區市場： |                     | 合 計              |
| 亞 洲     | <u>\$ 2,728,006</u> | <u>488,263</u>   |
|         |                     | <u>3,216,269</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)

|            | 109年度               |                |                  |
|------------|---------------------|----------------|------------------|
|            | 房地銷售<br>部 門         | 工程承攬<br>部 門    | 合 計              |
| 主要產品/服務線：  |                     |                |                  |
| 房地銷售       | \$ 2,672,639        | -              | 2,672,639        |
| 工程合約       | -                   | 486,685        | 486,685          |
| 其他         | 55,367              | 1,578          | 56,945           |
|            | <u>\$ 2,728,006</u> | <u>488,263</u> | <u>3,216,269</u> |
| 收入認列時點：    |                     |                |                  |
| 隨時間逐步移轉之工程 | \$ -                | 486,685        | 486,685          |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | 55,367              | 1,578          | 56,945           |
| 於某一時點移轉之商品 | 2,672,639           | -              | 2,672,639        |
|            | <u>\$ 2,728,006</u> | <u>488,263</u> | <u>3,216,269</u> |
|            | 108年度               |                |                  |
|            | 房地銷售<br>部 門         | 工程承攬<br>部 門    | 合 計              |
| 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        | 60,881              | 1,470          | 62,351           |
|            | <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 | 1,246,195           | -              | 1,246,195        |
|            | <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)

2.合約餘額

|             | 109.12.31           | 108.12.31        | 108.1.1        |
|-------------|---------------------|------------------|----------------|
| 合約資產－營建工程   | \$ <u>97,983</u>    | <u>122,610</u>   | <u>82,276</u>  |
| 合約負債－營建工程   | \$ 82,885           | 39,308           | 23,263         |
| 合約負債－銷售房地   | 1,347,214           | 796,522          | 258,025        |
| 合約負債－預收收入   | 521,112             | 539,486          | 531,810        |
| 合約負債－預收租金   | 6,457               | 5,278            | 4,284          |
| 合約負債－應收分期債權 | <u>169,358</u>      | -                | -              |
| 合 計         | \$ <u>2,127,026</u> | <u>1,380,594</u> | <u>817,382</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，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形，民國一〇九年三月以昇陽寓見特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書之應收分期債權轉讓與金融機構之情形，請詳附註九說明。

(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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞提列金額分別為4,993千元及6,607千元，董事酬勞提列金額分別為1,664千元及2,202千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇九年度及一〇八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酬勞金額與本公司民國一〇九年度及一〇八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。

(廿三)營業外收入及支出

1.合併公司之利息收入明細如下：

|        | 109年度           | 108年度        |
|--------|-----------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ 1,985        | 4,159        |
| 其他利息收入 | 75              | 62           |
| 利息收入合計 | \$ <u>2,060</u> | <u>4,221</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)

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

|                     | 109年度           | 108年度         |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 處分不動產、廠房及設備損失       | \$ (24)         | (49)          |
| 處分投資利益              | -               | 87            |
| 租賃修改利益              | 19              | -             |
| 外幣兌換損失              | (3,701)         | (608)         |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益 | 5,591           | 32,533        |
| 減損損失                | -               | (1,726)       |
| 什項支出                | (47)            | (8,281)       |
| 其他利益及損失             | 5,556           | 6,231         |
| 其他利益及損失淨額           | <u>\$ 7,394</u> | <u>28,187</u> |

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

|      | 109年度           | 108年度         |
|------|-----------------|---------------|
| 利息費用 | <u>\$ 3,170</u> | <u>12,915</u> |

(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

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。民國一〇九年度及一〇八年度之備抵損失變動如下：

|                             | 其他應收款            |
|-----------------------------|------------------|
| 民國109年1月1日餘額(即109年12月31日餘額) | <u>\$ -</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>      |

## 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.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<br>現金流量      | 6個月<br>以內        | 6-12個月         | 1-2年           | 2-5年             | 超過5年           |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>109年12月31日</b> |                     |                  |                  |                |                |                  |                |
| 非衍生金融負債           |                     |                  |                  |                |                |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 2,605,000        | 2,735,701        | 528,316          | 31,616         | 639,828        | 1,304,656        | 231,285        |
| 無擔保銀行借款           | 240,000             | 241,874          | 191,810          | 50,064         | -              | -                | -              |
| 應付款項              | 583,845             | 583,845          | 471,761          | 112,084        | -              | -                | -              |
| 租賃負債              | 80,097              | 127,856          | 3,488            | 3,488          | 4,138          | 5,881            | 110,861        |
| 存入保證金             | 4,561               | 4,561            | -                | -              | 4,561          | -                | -              |
|                   | <u>\$ 3,513,503</u> | <u>3,693,837</u> | <u>1,195,375</u> | <u>197,252</u> | <u>648,527</u> | <u>1,310,537</u> | <u>342,146</u> |
| <b>108年12月31日</b> |                     |                  |                  |                |                |                  |                |
| 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              | 851,524             | 851,524          | 782,702          | 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>\$ 3,998,009</u> | <u>4,221,895</u> | <u>1,256,788</u> | <u>190,713</u> | <u>740,290</u> | <u>1,583,776</u> | <u>450,328</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。

### 3.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：

|              | 109.12.31 |         |    | 108.12.31 |         |        |
|--------------|-----------|---------|----|-----------|---------|--------|
|              | 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       | \$ -      | 28.1000 | -  | 2,573     | 29.9800 | 77,146 |

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。於民國一〇九年及一〇八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，民國一〇九年度及一〇八年度之稅後淨利將分別增加或減少零元及771千元。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：

|       | 109年度      |        | 108年度  |        |
|-------|------------|--------|--------|--------|
|       | 兌換(損)益     | 平均匯率   | 兌換(損)益 | 平均匯率   |
| 台 幣   | \$ (5,029) | -      | (826)  | -      |
| 人 民 幣 | 1,328      | 4.2710 | 218    | 4.4723 |

## 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.利率風險

合併公司之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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加1,705千元及6,737千元。

### 5.其他價格風險

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

|         | 109年度      | 108年度   |
|---------|------------|---------|
| 報導日證券價格 | 稅後損益       | 稅後損益    |
| 上漲3%    | \$ 2,874   | 4,697   |
| 下跌3%    | \$ (2,874) | (4,697) |

### 6.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：

|                       | 109.12.31    |         |        |     |         |
|-----------------------|--------------|---------|--------|-----|---------|
|                       | 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 | \$ 373,561   | 353,637 | 19,924 | -   | 373,561 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產         |              |         |        |     |         |
| 現金及約當現金               | \$ 221,927   | -       | -      | -   | -       |
| 應收票據、帳款及其他應收款         | 128,104      | -       | -      | -   | -       |
| 其他金融資產－流動             | 904,311      | -       | -      | -   | -       |
| 其他金融資產－非流動            | 77,717       | -       | -      | -   | -       |
| 小計                    | \$ 1,332,059 | -       | -      | -   | -       |

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)

|                       |              | 109.12.31 |        |     |         |  |
|-----------------------|--------------|-----------|--------|-----|---------|--|
|                       |              | 公允價值      |        |     |         |  |
|                       | 帳面金額         | 第一級       | 第二級    | 第三級 | 合 計     |  |
| 攤銷後成本衡量之金融負債          |              |           |        |     |         |  |
| 短期借款                  | \$ 2,506,000 | -         | -      | -   | -       |  |
| 應付票據、帳款及其他應付款         | 583,845      | -         | -      | -   | -       |  |
| 長期借款(含一年內到期部分)        | 339,000      | -         | -      | -   | -       |  |
| 租賃負債                  | 80,097       | -         | -      | -   | -       |  |
| 存入保證金                 | 4,561        | -         | -      | -   | -       |  |
| 小 計                   | \$ 3,513,503 | -         | -      | -   | -       |  |
|                       |              | 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、帳款及其他應收款         | 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         | 851,524      | -         | -      | -   | -       |  |
| 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                   | \$ 3,998,009 | -         | -      | -   | -       |  |

(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。

## 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)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (3.1)非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

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，於民國一〇九年度及一〇八年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇九年度及一〇八年度並無各等級間移轉之情形。

## 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)

### (廿五)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。

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。

## 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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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6,376,298千元及4,838,366千元。

## 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。

### (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。

## 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>109.12.31</u>            | <u>108.12.31</u>         |
|-----------|-----------------------------|--------------------------|
| 負債總額      | \$ 5,695,876                | 5,440,950                |
| 減：現金及約當現金 | <u>(221,927)</u>            | <u>(346,223)</u>         |
| 淨負債       | 5,473,949                   | 5,094,727                |
| 權益總額      | <u>5,632,218</u>            | <u>5,673,463</u>         |
| 調整後資本     | <u><u>\$ 11,106,167</u></u> | <u><u>10,768,190</u></u> |
| 負債資本比率    | <u><u>49.29%</u></u>        | <u><u>47.31%</u></u>     |

### (廿七)非現金交易之投資及籌資活動

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|             |                            |                         | <u>非現金之變動</u>       |                 |                         |
|-------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|
|             | <u>109.1.1</u>             | <u>現金流量</u>             | <u>收購/<br/>新增</u>   | <u>匯率變動</u>     | <u>109.12.31</u>        |
| 長期借款        | \$ 369,000                 | (30,000)                | -                   | -               | 339,000                 |
| 短期借款        | 2,693,000                  | (187,000)               | -                   | -               | 2,506,000               |
| 租賃負債        | <u>79,907</u>              | <u>(4,739)</u>          | 4,929               | -               | 80,097                  |
| 來自籌資活動之負債總額 | <u><u>\$ 3,141,907</u></u> | <u><u>(221,739)</u></u> | <u><u>4,929</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>2,925,097</u></u> |

|             |                            |                        | <u>非現金之變動</u>       |                    |                         |
|-------------|----------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
|             | <u>108.1.1</u>             | <u>現金流量</u>            | <u>收購/<br/>新增</u>   | <u>匯率變動</u>        | <u>108.12.31</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      | <u>49,983</u>              | <u>(49,983)</u>        | -                   | -                  | -                       |
| 來自籌資活動之負債總額 | <u><u>\$ 3,173,368</u></u> | <u><u>(36,329)</u></u> | <u><u>4,887</u></u> | <u><u>(19)</u></u> | <u><u>3,141,907</u></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○瑋                  | 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：

|       | 109年度    | 108年度 |
|-------|----------|-------|
| 其他關係人 | \$ 2,084 | 8,529 |

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，截至民國一〇九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)

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，並已完成過戶程序。

上述出售房地及道路用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. 合併公司(發包工程)或設計予關係人之金額如下：

| <u>109年度</u> | <u>性質</u> | <u>合約總價</u>      | <u>本期計價金額</u> | <u>已計價金額</u>  |
|--------------|-----------|------------------|---------------|---------------|
| 其他關係人        | 發包工程      | \$ <u>1,371</u>  | <u>496</u>    | <u>1,371</u>  |
| <u>108年度</u> |           |                  |               |               |
| 其他關係人        | 建築設計      | \$ <u>19,281</u> | <u>-</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> |

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> | <u>關係人類別</u> | <u>109.12.31</u> | <u>108.12.31</u> |
|-------------|--------------|------------------|------------------|
| 應收票據        | 其他關係人        | \$ <u>-</u>      | <u>607</u>       |
| 應收帳款        | 其他關係人-實陽建設   | \$ <u>-</u>      | <u>3,388</u>     |
| 應付帳款        | 其他關係人        | \$ <u>2,065</u>  | <u>12,081</u>    |
| 其他應付款       | 其他關係人        | \$ <u>-</u>      | <u>154</u>       |

### 4. 於民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

| <u>109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     | 109.01.01~109.12.31 | 一次支付        | \$ <u>(1,224)</u> |
| "            | 台北市忠孝東路四段289號11樓 | 109.01.01~109.12.31 | "           | \$ <u>(2,266)</u> |
| "            | 台北市忠孝東路部分辦公室     | 109.01.01~109.12.31 | 一次收足        | \$ <u>488</u>     |
| <u>108年度</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>     |

### 5. 合併公司與主要管理階層於一〇七年度九月簽訂地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書。民國一〇九年度及一〇八年度租金收入皆為137千元。

## 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.其他

- (1)合併公司於民國一〇二年十二月間與其他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。於民國一〇九年度及一〇八年度保證金利息收入分別為31千元及24千元。另，此共同投資興建案於民國一〇七年十二月完工。
- (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。於民國一〇八年度之金額為360千元。
- (3)於民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司因營運及業務往來及與都市更新個案之合作地主而支付予其他關係人及主要管理階層之營業及在建費用分別為4,538千元及5,490千元。
- (4)民國一〇九年度，合併公司因業務往來而收取其他關係人之其他收入為11千元。
- (5)於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司因承攬工程所支付其他關係人-實陽建設之存出保證票據金額分別為32,972千元及49,052千元。
- (6)於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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19,501千元及23,301千元。
- (7)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，該筆係帳列投資不動產投資，其於民國一〇八年十二月三十一日之帳面金額為17,507千元，該筆不動產於民國一〇九年十一月已解除信託合約並完成移轉登記。

(三)主要管理人員報酬如下：

|        | 109年度            | 108年度         |
|--------|------------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 34,358        | 35,236        |
| 退職後福利  | 659              | 661           |
|        | <u>\$ 35,017</u> | <u>35,897</u> |

### 八、質押之資產

合併公司提供擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱          | 質押擔保標的                   | 109.12.31           | 108.12.31        |
|---------------|--------------------------|---------------------|------------------|
| 不動產、廠房及設備     | 銀行借款                     | \$ 155,058          | 156,190          |
| 投資性不動產        | 〃                        | 876,560             | 898,592          |
| 存貨—建設業        | 〃                        | 4,625,942           | 4,085,591        |
| 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及預售價金信託等 | 917,426             | 552,950          |
|               |                          | <u>\$ 6,574,986</u> | <u>5,693,323</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**

重大未認列之合約承諾：

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

|          | <u>109.12.31</u>    | <u>108.12.31</u> |
|----------|---------------------|------------------|
| 已簽訂之合約價款 | \$ <u>9,590,079</u> | <u>7,066,152</u> |
| 已依約收取金額  | \$ <u>1,862,614</u> | <u>1,335,062</u> |

- 2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

|            | <u>109.12.31</u>    | <u>108.12.31</u> |
|------------|---------------------|------------------|
| 已簽訂之工程合約價款 | \$ <u>2,249,971</u> | <u>2,166,521</u> |
| 已依約收取金額    | \$ <u>1,567,919</u> | <u>1,354,740</u> |

- 3.合併公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

|           | <u>109.12.31</u> | <u>108.12.31</u> |
|-----------|------------------|------------------|
| 依約已存出之保證金 | \$ <u>57,542</u> | <u>60,501</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：

|           | <u>109.12.31</u>    | <u>108.12.31</u> |
|-----------|---------------------|------------------|
| 取得存貨(建設業) | \$ <u>1,023,855</u> | <u>1,026,370</u> |

- 5.合併公司以昇陽寓見特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約之應收分期債權轉讓與金融機構，截至民國一〇九年十二月三十一日止，其尚未償還之餘額為169,358千元，帳列合約負債。

**十、重大之災害損失：無。**

**十一、重大之期後事項：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)

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<br>性 質 別 | 109年度       |             |         | 108年度       |             |         |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     |
| 員工福利費用         |             |             |         |             |             |         |
| 薪資費用           | \$ 31,983   | 137,579     | 169,562 | 31,551      | 150,554     | 182,105 |
| 勞健保費用          | 3,278       | 8,165       | 11,443  | 2,992       | 8,796       | 11,788  |
| 退休金費用          | 1,964       | 4,402       | 6,366   | 2,027       | 4,500       | 6,527   |
| 其他員工福利費用       | 1,060       | 7,254       | 8,314   | 1,037       | 7,695       | 8,732   |
| 折舊費用           | 23,799      | 9,265       | 33,064  | 22,964      | 8,647       | 31,611  |
| 折耗費用           | -           | -           | -       | -           | -           | -       |
| 攤銷費用           | -           | 605         | 605     | -           | 119         | 119     |

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇九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<br>號 | 背書保<br>證者公<br>司名稱 | 被背書保證對象 |   | 對單一企<br>業背書保<br>證限額 | 本期最高<br>背書保證<br>餘額 | 期末背<br>書保證<br>餘額 | 實際動<br>支金額 | 以財產擔<br>保之背書<br>保證金額 | 累計背書保證金<br>額佔最近期財務<br>報表淨值之比率 | 背書保<br>證最高<br>限額(註) | 屬母公司<br>對子公司<br>背書保證 | 屬子公司<br>對母公司<br>背書保證 | 屬對大陸<br>地區背書<br>保證 |
|--------|-------------------|---------|---|---------------------|--------------------|------------------|------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1      | 昇陽國際              | 昇陽建設    | 7 | 956,893             | 680,000            | 680,000          | 561,949    | -                    | 568.51 %                      | 1,196,116           | 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。

## 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. 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<br>之公司 | 有價證券<br>種類及名稱        | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                     | 期 末      |         |         |         | 期中最高持股<br>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<br>之金融資產-非流動 | 2,000    | 19,924  | 10.00 % | 19,924  | 10.00 %         |    |
| 新東陽營造      | 股票-玉山金融控股(股)<br>公司   | -               | "                        | 3,124    | 79,806  | - %     | 79,806  | - %             |    |
| "          | 受益憑證-第一金台灣貨<br>幣市場基金 | -               | 透過損益按公允價值衡量<br>之金融資產-流動  | 1,296    | 20,003  | - %     | 20,003  | - %             |    |
| 成都盛陽       | 受益憑證-月享盈             | -               | "                        | 58,000   | 253,828 | - %     | 253,828 | - %             |    |

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<br>之公司 | 財產<br>名稱          | 事 實<br>發生日 | 交易<br>金額   | 價款支<br>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<br>定之參<br>考依據 | 取得目<br>的及使<br>用情形 | 其他<br>約定事<br>項 |
|--------------|-------------------|------------|------------|------------|-------|------|-------------------|-------------|----------|-----|-------------------|-------------------|----------------|
|              |                   |            |            |            |       |      | 所有人               | 與發行人<br>之關係 | 移轉<br>日期 | 金 額 |                   |                   |                |
| 本公司          | 台北市萬<br>華區青年<br>段 | 109.03.17  | \$ 543,400 | 543,400    | 國防部   | 非關係人 | -                 | -           | -        | -   | 招標                | 業務發展              | -              |
| "            | 台北市士<br>林區福順<br>段 | 109.07.17  | 781,360    | 781,360    | 林君等6人 | "    | -                 | -           | -        | -   | 鑑價                | "                 |                |

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<br>人之<br>關係 | 交易往來情形 |        |      |                     |
|----|-------|--------|-----------------|--------|--------|------|---------------------|
|    |       |        |                 | 科 目    | 金 額    | 交易條件 | 佔合併總營業收入<br>或總資產之比率 |
| 0  | 昇陽建設  | 新東陽營造  | 1               | 投資性不動產 | 12,487 | -    | 0.11 %              |
| 0  | "     | "      | 1               | 應付帳款   | 49,918 | -    | 0.44 %              |
| 0  | "     | "      | 1               | 租賃收入   | 3,895  | -    | 0.12 %              |
| 0  | "     | G.H    | 1               | 應收帳款   | 29,073 | -    | 0.26 %              |
| 1  | 新東陽營造 | 昇陽建設   | 2               | 營業收入   | 75,735 | -    | 2.35 %              |
| 1  | "     | "      | 2               | 營業成本   | 70,676 | -    | 2.20 %              |
| 1  | "     | "      | 2               | 合約負債   | 16,540 | -    | 0.15 %              |

註一、編號之填寫方式如下：

1. 0代表母公司。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標識如下：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

## 昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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 %  | 151,238 | 70.11 %  | 13,375    | 25,646    |    |
| "      | 昇陽國際置地               | 台灣   | 住宅及不動產開發租售業等 | 123,800    | 180,000   | 12,380 | 100.00 % | 116,179 | 100.00 % | (4,118)   | (4,118)   | 註1 |
| "      | 昇陽置地                 | 台灣   | 住宅及不動產開發租售業等 | 1,200      | 20,000    | 120    | 100.00 % | 1,127   | 100.00 % | (71)      | (71)      | 註1 |
| "      | Great Harbor Limited | 薩摩亞  | 一般投資業        | 1,044,112  | 1,044,112 | 16     | 51.00 %  | 510,986 | 51.00 %  | (1,665)   | 7,427     |    |

註1：昇陽國際置地及昇陽置地於民國一〇九年十一月二十日經董事會決議辦理減資彌補虧損，減資金額為56,200千元及18,800千元，消除股份為5,620千股及1,880千股，減資比例為31%及94%，並於民國一〇九年十二月三日及十二月十一日完成相關變更登記程序。

註2：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

### (三)大陸投資資訊：

#### 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

| 大陸被投資公司名稱     | 主要營業項目 | 實收資本額                   | 投資方式 | 本期期初自台灣匯出累積投資金額       | 本期匯出或收回投資金額 |    | 本期期末自台灣匯出累積投資金額       | 被投資公司本期損益          | 本公司直接或間接投資之持股比例 | 期中最高持股或出資情形 | 本期認列投資損益            | 期末投資實帳面價值              | 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  | 1,250,450<br>(US44,500) | 註1   | 969,450<br>(US34,500) | -           | -  | 969,450<br>(US34,500) | (267)<br>(CNY(63)) | 51.00 %         | 51.00 %     | 8,140<br>(CNY1,906) | 388,894<br>(CNY89,876) | -            |

註1：係本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接投資。

註2：於民國一一〇年一月十八日經董事會決議辦理減資退還股款，減資金額為美金9,300千元。

#### 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 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| \$ 969,450<br>(US 34,500) | 1,007,554<br>(US 35,856) | 3,379,331          |

註：所列金額係按民國一〇九年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$28.1000，US\$1=CNY\$0.1540換算。

#### 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

## 昇陽建設企業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)主要股東資訊：

單位：股

| 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 | 8.75 %  |
| 實陽建設股份有限公司             |    | 25,855,653 | 7.33 %  |
| 元上股份有限公司               |    | 25,172,005 | 7.14 %  |
| 國泰世華商業銀行受託保管皆添有限公司投資專戶 |    | 23,933,000 | 6.79 %  |
| 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          |    | 19,087,948 | 5.41 %  |

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付之普通股合計達百分之五以上資料。

## 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>109年度</u> | 房地銷售<br>部門           | 工程承攬<br>部門     | 調 整<br>及銷除      | 合 計               |
|--------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 收 入：         |                      |                |                 |                   |
| 來自外部客戶收入     | \$ 2,728,006         | 488,263        | -               | 3,216,269         |
| 部門間收入        | 6,225                | 75,735         | (81,960)        | -                 |
| 利息收入         | 1,980                | 80             | -               | 2,060             |
| 收入總計         | <u>\$ 2,736,211</u>  | <u>564,078</u> | <u>(81,960)</u> | <u>3,218,329</u>  |
| 利息費用         | \$ 3,026             | 144            | -               | 3,170             |
| 折舊與攤銷        | 30,276               | 3,393          | -               | 33,669            |
| 應報導部門損益      | <u>\$ 151,384</u>    | <u>15,099</u>  | <u>-</u>        | <u>166,483</u>    |
| 資 產：         |                      |                |                 |                   |
| 非流動資產資本支出    | \$ 1,084,244         | 71,807         | -               | 1,156,051         |
| 應報導部門資產      | <u>\$ 10,861,427</u> | <u>466,667</u> | <u>-</u>        | <u>11,328,094</u> |
| 應報導部門負債      | <u>\$ 5,429,077</u>  | <u>266,799</u> | <u>-</u>        | <u>5,695,876</u>  |
| <u>108年度</u> |                      |                |                 |                   |
| 收 入：         |                      |                |                 |                   |
| 來自外部客戶收入     | \$ 1,307,076         | 662,005        | -               | 1,969,081         |
| 部門間收入        | 6,335                | 1,026          | (7,361)         | -                 |
| 利息收入         | 4,036                | 185            | -               | 4,221             |
| 收入總計         | <u>\$ 1,317,447</u>  | <u>663,216</u> | <u>(7,361)</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>  |

(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(廿一)。

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)

(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     | 109年度               | 108年度            |
|-----------|---------------------|------------------|
| 來自外部客戶收入： |                     |                  |
| 台灣        | \$ 3,113,415        | 1,886,585        |
| 大陸        | 102,854             | 82,496           |
|           | <u>\$ 3,216,269</u> | <u>1,969,081</u> |
| 非流動資產：    |                     |                  |
| 台灣        | \$ 1,309,787        | 1,335,822        |
| 大陸        | 234                 | 673              |
| 合 計       | <u>\$ 1,310,021</u> | <u>1,336,495</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。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

號

會員姓名：  
(1) 韓沂璉  
(2) 簡蒂暖

1101330

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

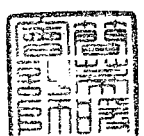
會員證書字號：  
(1) 北市會證字第四二一五號  
(2) 北市會證字第一七二四號

委託人統一編號：8414118

印鑑證明書用途：辦理 昇陽建設企業股份有限公司

一〇九年度（自民國一〇九年一月一日至

一〇九年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

|        |     |         |                                                                                       |
|--------|-----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式（一） | 韓沂璉 | 存會印鑑（一） |  |
| 簽名式（二） | 簡蒂暖 | 存會印鑑（二） |  |

理事長：



中華民國

110

月

3

日

裝

訂

線