

國揚實業股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 109 年及 108 年第二季
(股票代碼 2505)

公司地址：台北市忠孝東路四段 555 號 18 樓
電 話：02-25000808

國揚實業股份有限公司及子公司
民國 109 年及 108 年第二季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

項	目	頁 次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8 ~ 9
六、	合併權益變動表	10
七、	合併現金流量表	11 ~ 12
八、	合併財務報表附註	13 ~ 49
	（一） 公司沿革	13
	（二） 通過財務報告之日期及程序	13
	（三） 新發布及修訂準則及解釋之適用	13 ~ 14
	（四） 重大會計政策之彙總說明	14 ~ 15
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16
	（六） 重要會計項目之說明	16 ~ 37
	（七） 關係人交易	37 ~ 41
	（八） 質押之資產	41
	（九） 重大或有負債及未認列之合約承諾	41

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	41	
(十一)	重大之期後事項	41	
(十二)	其他	42	~ 47
(十三)	附註揭露事項	47	~ 48
(十四)	營運部門資訊	48	~ 49

會計師核閱報告

(109)財審報字第 20001132 號

國揚實業股份有限公司 公鑒：

前言

國揚實業股份有限公司及子公司民國 109 年及 108 年 6 月 30 日之合併資產負債表，民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)及六(七)所述，列入上開民國 109 年及 108 年第二季合併財務報表之部分非重要子公司及採用權益法之投資民國 109 年及 108 年第二季財務報表未經會計師核閱，其民國 109 年及 108 年 6 月 30 日之資產總額(含「採用權益法之投資」)分別為新台幣 834,190 仟元及新台幣 1,738,193 仟元，分別占合併資產總額之 3.93% 及 9.43%；負債總額分別為新台幣 1,171 仟元及新台幣 1,385,282 仟元，分別占合併負債總額之 0.01% 及 13.45%；其民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為新台幣(55,535)仟元、新台幣(1,170)仟元、新台幣(57,948)仟元及新台幣(1,047)仟元，分別占合併綜合損益總額之(1.13%)、(1.61%)、(1.19%)及(1.82%)。



資誠

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採用權益法之投資民國 109 年及 108 年第二季財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開民國 109 年及 108 年第二季合併財務報表在所有重大方面有未依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達國揚實業股份有限公司及子公司民國 109 年及 108 年 6 月 30 日之合併財務狀況，民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春鴛

會計師

王方瑜

蕭春鴛

王方瑜



前行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准簽證文號：金管證六字第 0960042326 號
金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

中 華 民 國 1 0 9 年 8 月 3 日



國揚實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年6月30日及民國108年12月31日、6月30日

(民國109年及108年6月30日之合併資產負債表未經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			109 年 6 月 30 日			108 年 12 月 31 日			108 年 6 月 30 日		
資	產	附註	金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動資產											
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	7,468,919	35	\$	1,504,926	8	\$	1,302,451	7
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)									
	金融資產－流動			30,465	-		36,939	-		41,436	-
1120	透過其他綜合損益按公允價	六(三)									
	值衡量之金融資產－流動			94,125	1		91,414	1		79,587	-
1150	應收票據淨額	六(四)		47,845	-		61,748	-		152,041	1
1170	應收帳款淨額	六(四)及七		45,309	-		37,800	-		94,934	-
1200	其他應收款	七		431,498	2		400,084	2		653,362	4
1220	本期所得稅資產			739	-		329	-		4,033	-
130X	存貨	六(五)(六)及									
		八		10,066,066	47		14,025,233	76		13,661,785	74
1410	預付款項			620,364	3		365,978	2		349,077	2
1476	其他金融資產－流動	八		330,674	2		310,313	2		298,396	2
1479	其他流動資產－其他			78,154	-		70,671	-		96,607	1
11XX	流動資產合計			19,214,158	90		16,905,435	91		16,733,709	91
非流動資產											
1517	透過其他綜合損益按公允價	六(三)及七									
	值衡量之金融資產－非流動			781,704	4		359,330	2		333,968	2
1550	採用權益法之投資	六(七)		198,445	1		202,949	1		211,980	1
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八		70,624	-		72,178	-		56,774	-
1755	使用權資產	六(九)及八		435,881	2		466,773	3		541,406	3
1760	投資性不動產淨額	六(十)及八		256,108	1		256,801	1		257,495	1
1840	遞延所得稅資產			7,280	-		5,784	-		5,784	-
1920	存出保證金	七		96,221	1		122,867	1		121,765	1
1975	淨確定福利資產－非流動	六(十三)		-	-		6,276	-		6,276	-
1980	其他金融資產－非流動	八		59,434	-		59,431	-		59,427	-
1990	其他非流動資產－其他			124,221	1		113,968	1		99,945	1
15XX	非流動資產合計			2,029,918	10		1,666,357	9		1,694,820	9
1XXX	資產總計		\$	21,244,076	100	\$	18,571,792	100	\$	18,428,529	100

(續次頁)

國揚實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年6月30日及民國108年12月31日、6月30日

(民國109年及108年6月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	109年6月30日			108年12月31日			108年6月30日		
			金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動負債											
2100	短期借款	六(十一)	\$	3,326,166	16	\$	5,576,476	30	\$	5,661,706	31
2110	應付短期票券	六(十二)		2,571,467	12		2,799,635	15		2,387,345	13
2130	合約負債－流動	六(十八)及七		1,287,486	6		1,036,014	6		885,711	5
2150	應付票據			39,368	-		64,911	-		54,873	-
2170	應付帳款			593,565	3		653,554	4		707,257	4
2219	其他應付款－其他	六(十六)及七		295,205	2		79,198	-		451,851	2
2230	本期所得稅負債			7,333	-		5,075	-		-	-
2280	租賃負債－流動			20,977	-		22,014	-		22,621	-
2399	其他流動負債－其他			33,352	-		29,566	-		36,177	-
21XX	流動負債合計			<u>8,174,919</u>	<u>39</u>		<u>10,266,443</u>	<u>55</u>		<u>10,207,541</u>	<u>55</u>
非流動負債											
2580	租賃負債－非流動			72,677	-		82,077	1		89,139	1
2645	存入保證金	七		2,918	-		4,643	-		3,157	-
2670	其他非流動負債－其他			1,183	-		1,170	-		-	-
25XX	非流動負債合計			<u>76,778</u>	<u>-</u>		<u>87,890</u>	<u>1</u>		<u>92,296</u>	<u>1</u>
2XXX	負債總計			<u>8,251,697</u>	<u>39</u>		<u>10,354,333</u>	<u>56</u>		<u>10,299,837</u>	<u>56</u>
權益											
歸屬於母公司業主之權益											
股本											
3110	普通股股本	六(十四)		6,965,825	33		6,965,825	38		6,965,825	38
資本公積											
3200	資本公積	六(十五)		627,683	3		627,683	3		627,683	3
保留盈餘											
3310	法定盈餘公積	六(十六)		378,084	2		372,395	2		372,395	2
3350	未分配盈餘			4,568,111	21		130,048	1		98,989	1
其他權益											
3400	其他權益	六(十七)		418,684	2		95,510	-		63,800	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			<u>12,958,387</u>	<u>61</u>		<u>8,191,461</u>	<u>44</u>		<u>8,128,692</u>	<u>44</u>
36XX	非控制權益			<u>33,992</u>	<u>-</u>		<u>25,998</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
3XXX	權益總計			<u>12,992,379</u>	<u>61</u>		<u>8,217,459</u>	<u>44</u>		<u>8,128,692</u>	<u>44</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾											
重大之期後事項											
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>21,244,076</u>	<u>100</u>	\$	<u>18,571,792</u>	<u>100</u>	\$	<u>18,428,529</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡





國揚實業股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國109年及108年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未依一般公认會計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
		金額	%	金額	%
4000 營業收入		\$ 10,027,672	100	\$ 10,252,679	100
5000 營業成本					
	六(十八)及七				
	六(五)(二十三)				
	(二十四)	(5,114,774)	(51)	(5,286,683)	(51)
5900 營業毛利		4,912,898	49	4,965,996	49
5950 營業毛利淨額		4,912,898	49	4,965,996	49
營業費用	六(二十三)(二十四)				
6100 推銷費用		(95,135)	(1)	(114,868)	(1)
6200 管理費用		(108,226)	(1)	(157,380)	(2)
6000 營業費用合計		(203,361)	(2)	(272,248)	(3)
6900 營業利益		4,709,537	47	4,693,748	46
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十九)	45,915	-	48,756	-
7010 其他收入	六(二十)	3,708	-	11,847	-
7020 其他利益及損失	六(二十一)	(4,573)	-	(8,201)	-
7050 財務成本	六(二十二)	(19,712)	-	(41,290)	-
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	(4,314)	-	(4,644)	-
7000 營業外收入及支出合計		21,024	-	6,468	-
7900 稅前淨利		4,730,561	47	4,700,216	46
7950 所得稅費用	六(二十五)	(152,278)	(1)	(152,561)	(1)
8200 本期淨利		\$ 4,578,283	46	\$ 4,547,655	45

(續次頁)



國揚實業股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國109年及108年1月1日至6月30日
(僅經核閱未審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	109年4月1日至6月30日		108年4月1日至6月30日		109年1月1日至6月30日		108年1月1日至6月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
其他綜合損益									
不重分類至損益之項目									
8311 確定福利計畫之再衡量數									
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	六(十七)	336,291	3	(3,465)	(1)	323,267	3	31,512	4
未實現評價損益		336,291	3	(3,465)	(1)	323,845	3	31,512	4
8310 不重分類至損益之項目總額									
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	六(十七)	1	-	18	-	(76)	-	25	-
8370 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－可能重分類至損益之項目	六(十七)	(5)	-	(15)	-	(17)	-	11	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(4)	-	3	-	(93)	-	36	-
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 336,287	3	\$ (3,462)	(1)	\$ 323,752	3	\$ 31,548	4
8500 本期綜合損益總額		\$ 4,914,570	49	\$ 72,452	9	\$ 4,871,407	48	\$ 57,379	7
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 4,578,276	46	\$ 75,914	10	\$ 4,547,661	45	\$ 25,831	3
8620 非控制權益		7	-	-	-	(6)	-	-	-
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 4,914,563	49	\$ 72,452	9	\$ 4,871,413	48	\$ 57,379	7
8720 非控制權益		7	-	-	-	(6)	-	-	-
每股盈餘	六(二十六)								
9750 基本每股盈餘		\$ 6.57		\$ 0.11		\$ 6.53		\$ 0.04	
9850 稀釋每股盈餘		\$ 6.56		\$ 0.11		\$ 6.52		\$ 0.04	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡



國揚實業股份有限公司及子公司
合併損益表

民國109年及108年6月30日
(僅經核閱，未經會計師查核)

單位：新台幣仟元

附註	歸屬	於	母	保	公積	業 務 司 公 司 盈 餘 其 他				主 權 之 益			計	非控制權益	權 益 總 額			
						法定盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	總	權	益						
108 年 度																		
			\$ 6,965,825		\$ 627,683	\$ 372,395	\$ 421,449	\$ 22,271	\$ 9,981	\$ 8,419,604	\$ -	\$ 8,419,604		\$ -	\$ 8,419,604			
108年1月1日餘額			-	-	-	-	25,831	-	-	25,831	-	25,831		-	25,831			
本期淨利			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-			
本期其他綜合損益			-	-	-	-	-	36	31,512	31,548	-	31,548		-	31,548			
本期綜合損益總額			-	-	-	-	25,831	36	31,512	57,379	-	57,379		-	57,379			
盈餘指撥及分派：																		
現金股利			-	-	-	-	(348,291)	-	-	(348,291)	-	(348,291)		-	(348,291)			
108年6月30日餘額			\$ 6,965,825		\$ 627,683	\$ 372,395	\$ 98,989	\$ 22,307	\$ 41,493	\$ 8,128,692	\$ -	\$ 8,128,692		\$ -	\$ 8,128,692			
109 年 度																		
109年1月1日餘額			\$ 6,965,825		\$ 627,683	\$ 372,395	\$ 130,048	\$ 22,266	\$ 73,244	\$ 8,191,461	\$ 25,998	\$ 8,217,459		\$ 25,998	\$ 8,217,459			
本期淨利			-	-	-	-	4,547,661	-	-	4,547,661	(6)	4,547,655		(6)	4,547,655			
本期其他綜合損益			-	-	-	-	578	(93)	323,267	323,752	-	323,752		-	323,752			
本期綜合損益總額			-	-	-	-	4,548,239	(93)	323,267	4,871,413	(6)	4,871,407		(6)	4,871,407			
盈餘指撥及分派：																		
提列法定盈餘公積			-	-	-	5,689	(5,689)	-	-	-	-	-		-	-			
現金股利			-	-	-	-	(104,487)	-	-	(104,487)	-	(104,487)		-	(104,487)			
非控制權益本期變動數			-	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000		-	8,000			
109年6月30日餘額			\$ 6,965,825		\$ 627,683	\$ 378,084	\$ 4,568,111	\$ 22,173	\$ 396,511	\$ 12,958,387	\$ 33,992	\$ 12,992,379		\$ 33,992	\$ 12,992,379			

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡

 國揚實業股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國109年及108年1月1日至6月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
<u>營業活動之現金流量</u>		
本期稅前淨利	\$ 4,700,216	\$ 26,790
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十三) 16,013	15,294
攤銷費用	六(二十三) 82	-
利息費用	六(二十二) 41,290	45,779
利息收入	六(十九) (48,756)	(6,937)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	六(七) 4,644	2,019
透過損益按公允價值衡量金融資產損失(利益)	六(二十一) 1,309	(3,235)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	-	(22)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據淨額	13,903	(64,749)
應收帳款淨額	(7,509)	77,679
其他應收款	(31,414)	(317,971)
存貨	4,031,748	(287,812)
預付款項	(253,678)	(63,186)
其他流動資產	(7,483)	(28,333)
無形資產	(177)	-
淨確定福利資產	6,854	-
其他非流動資產	(10,158)	16,788
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	251,472	22,696
應付票據	(25,543)	(32,480)
應付帳款	(59,989)	138,677
其他應付款	115,162	25,604
其他流動負債	3,786	(3,105)
其他非流動負債－其他	13	(945)
營運產生之現金流入(流出)	8,741,785	(437,449)
收取之利息	48,756	6,937
支付之利息	(100,064)	(111,381)
退還支付之所得稅	-	7,024
支付之所得稅	(152,211)	(1,676)
營業活動之淨現金流入(流出)	8,538,266	(536,545)

(續次頁)

國揚實業股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國109年及108年1月1日至6月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	109 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融 七		
資產	(\$ 102,765)	\$ -
取得不動產、廠房及設備 六(八)	(323)	(1,045)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產一流		
動	5,165	1,982
存出保證金增加	26,646	(34,960)
其他金融資產增加	(20,364)	(70,121)
投資活動之淨現金流出	(91,641)	(104,144)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款減少 六(二十七)	(2,250,310)	(1,162,148)
應付短期票券(減少)增加 六(二十七)	(228,168)	1,575,254
租賃本金償還 六(二十七)	(10,437)	(7,297)
存入保證金(減少)增加 六(二十七)	(1,725)	1,275
非控制權益變動 四(三)	8,000	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(2,482,640)	407,084
匯率變動對現金及約當現金之影響	8	24
本期現金及約當現金增加(減少)數	5,963,993	(233,581)
期初現金及約當現金餘額	1,504,926	1,536,032
期末現金及約當現金餘額	\$ 7,468,919	\$ 1,302,451

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡



國揚實業股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 109 年及 108 年第二季

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

一、公司沿革

國揚實業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)成立於民國 61 年 6 月，本公司及子公司(以下統稱「本集團」)主要營業項目為興建國民住宅、商務住宅、工業廠房及商業大樓之出租出售等。本公司股票於民國 68 年 11 月 14 日起於台灣證券交易所掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 109 年 8 月 3 日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

無。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111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」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國108年度合併財務報表附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國108年度合併財務報告閱讀。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
 - (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。
 - (2) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
 - (3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 財務報告編製原則

本合併財務報告之編製原則與民國 108 年度合併財務報表相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			備註
			109年 6月30日	108年 12月31日	108年 6月30日	
本公司	Shadwell Limited.	投資房地產	100%	100%	100%	
本公司	上揚國際資產管理股份有限公司	住宅及大樓開發 租售業	100%	100%	100%	
本公司	神揚建設股份有限公司 (神揚建設)	住宅及大樓開發 租售業	100%	100%	100%	
神揚建設股份有限公司	喆揚農技股份有限公司	園藝服務業及造 林業	100%	100%	100%	
神揚建設股份有限公司	吉揚建設開發股份有限 公司	住宅及大樓開發 租售業	80%	80%	-	註1
上揚國際資產管理股份 有限公司	Century Rainbow Limited.	專業投資	100%	100%	100%	
Century Rainbow Limited.	Celestial Talent Limited.	專業投資	100%	100%	100%	
Century Rainbow Limited.	Charm Merit Limited.	專業投資	100%	100%	100%	

註 1：本集團於民國 108 年 9 月成立之孫公司。該公司於民國 109 年上半年度辦理現金增資\$40,000，本集團依持股比例認購，股款已全數支付。

註 2：上述子公司除神揚建設因於民國 108 年度符合重要子公司定義，故其民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務報表業經會計師核閱外，餘子公司未符合重要子公司之定義，故其民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務報表未經會計師核閱。

3. 未列入本合併財務報告之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5. 對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四) 所得稅

1. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

2. 期中期間發生稅率變動時，本集團於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本期無重大變動，請參閱民國 108 年度合併財務報表附註五。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 22,256	\$ 131,397	\$ 7,896
活期存款	7,445,737	1,372,506	1,293,546
支票存款	79	165	139
約當現金-定期存款	847	858	870
	<u>\$ 7,468,919</u>	<u>\$ 1,504,926</u>	<u>\$ 1,302,451</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團因預售建案信託款等用途受限部分已表列「其他金融資產-流動」項下，請詳附註八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
受益憑證	\$ 32,000	\$ 37,000	\$ 42,000
評價調整	(1,535)	(61)	(564)
	<u>\$ 30,465</u>	<u>\$ 36,939</u>	<u>\$ 41,436</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列於損益之淨(損)益分別計\$2,103、\$733、(\$1,309)及\$3,257。
2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保。
3. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年6月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年6月30日</u>
<u>流動項目</u>			
<u>權益工具</u>			
上市櫃公司股票	\$ 85,980	\$ 85,980	\$ 85,980
評價調整	<u>8,145</u>	<u>5,434</u>	<u>(6,393)</u>
	<u>\$ 94,125</u>	<u>\$ 91,414</u>	<u>\$ 79,587</u>
<u>非流動項目</u>			
<u>權益工具</u>			
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 393,202	\$ 290,437	\$ 286,082
評價調整	<u>388,502</u>	<u>68,893</u>	<u>47,886</u>
	<u>\$ 781,704</u>	<u>\$ 359,330</u>	<u>\$ 333,968</u>

1. 本集團選擇將屬策略性投資及為穩定收取股利之權益工具投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日之公允價值分別為\$875,829、\$450,744 及 \$413,555。
2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值利益(損失)	\$ <u>336,291</u>	(\$ <u>3,465</u>)
	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值利益(損失)	\$ <u>323,267</u>	\$ <u>31,512</u>

3. 本集團未將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保。
4. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收票據及帳款

	<u>109年6月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年6月30日</u>
應收票據	\$ 47,845	\$ 61,748	\$ 152,041
應收帳款	23,739	18,232	73,924
應收帳款－關係人	21,570	19,568	21,010
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 93,154</u>	<u>\$ 99,548</u>	<u>\$ 246,975</u>

1. 本集團未將應收票據及帳款提供作為質押擔保。
2. 民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日、108 年 6 月 30 日及 108 年 1 月 1 日，本集團與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$73,527、\$78,982、\$223,400 及\$237,813。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據及帳款於民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$93,154、\$99,548 及\$246,975。
4. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	<u>109年6月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年6月30日</u>
	<u>應收帳款</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收帳款</u>
未逾期	\$ 93,154	\$ 99,548	\$ 246,975
1-90天	-	-	-
91-180天	-	-	-
180天以上	-	-	-
	<u>\$ 93,154</u>	<u>\$ 99,548</u>	<u>\$ 246,975</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
<u>待售房地</u>			
美樹館	\$ 910	\$ 910	\$ 910
天喆	9,741	9,741	9,741
國硯案	1,467,621	1,512,564	1,564,500
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	1,553,083	1,607,215	1,527,248
忠孝大院案(汐止建成段案)	183,993	502,522	950,561
微笑時代案(前鎮區盛興段案)	1,180,748	1,212,936	1,411,758
	4,396,096	4,845,888	5,464,718
減：備抵評價損失	(673,590)	-	-
	3,722,506	4,845,888	5,464,718
<u>在建房地</u>			
大南港案	-	3,629,013	3,588,049
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	665,938	532,530	364,002
早安・國揚案(基隆調和段案)	1,398,792	1,200,505	1,022,036
南方莊園案(文山公訓段案)	1,415,545	1,145,838	794,911
國揚矜谷案(汐止工建段案)	1,306,472	1,088,537	931,013
	4,786,747	7,596,423	6,700,011
減：備抵評價損失	(127,417)	(1,267)	(1,267)
	4,659,330	7,595,156	6,698,744
<u>營建用地及其他</u>			
竹東案	251,872	251,872	251,872
北投光明段	12,633	12,633	12,633
民權東案	273,822	273,822	273,822
吉林都更案	122,936	122,885	122,711
景美段	40,174	40,174	40,174
仁愛都更案	4,820	4,820	4,820
光華段	12,500	12,500	12,500
高雄允文段	108,170	108,170	108,170
新店寶元段	158,321	678	-
其他	132,546	198,237	158,230
	1,117,794	1,025,791	984,932
減：備抵評價損失	(161,203)	(169,241)	(158,845)
	956,591	856,550	826,087
<u>預付房地款及其他</u>			
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	720,228	720,228	664,825
南方莊園案(文山公訓段案)	7,411	7,411	7,411
	727,639	727,639	672,236
	\$ 10,066,066	\$ 14,025,233	\$ 13,661,785

1. 大南港案

本集團於民國 109 年 4 月 9 日經董事會決議以公開標售方式與其他土地所有權人共同出售座落於台北市南港區玉成段二小段土地。本公開標售案於民國 109 年 5 月 7 日開標，得標人為富邦人壽保險股份有限公司。本集團於民國 109 年 6 月 4 日完成所有權過戶，並已收取全部價金。

2. 本集團民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$5,114,774、\$587,598、\$5,286,683 及\$641,188，其中包含淨變現價值變動而認列之存貨跌價損失及回升利益\$799,740、\$0、\$791,702 及\$0。

3. 民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日存貨利息資本化金額分別為\$25,075、\$32,792、\$55,132 及\$65,602，資本化利率區間分別為 0.552%~2.300%、2.425%~3.684%、0.552%~2.450%及 2.425%~3.684%。

4. 本集團將存貨提供擔保情形，請詳附註八。

(六) 聯合營運

1. 本集團部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本集團認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權益(及其份額)，並已包括於合併財務報告之適用項目中。

2. 本集團所持有之聯合營運開發案資訊如下：

專案名稱	持有比例	地主或共同興建者	說明
大南港案	40%	和信成(股)公司等六家公司	台北市南港區
國揚翡翠森林	65%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台南市安南區
忠孝大院案	55%	欣偉傑建設(股)公司、漢霖開發實業(股)公司	新北市汐止區
早安·國揚案	55%	齊宣實業(股)公司、藏善建設(股)公司	基隆市中正區
南方莊園案	60%	欣偉傑建設(股)公司	台北市文山區
微笑時代案	70%	財政部國有財產署南區分署、神揚建設(股)公司、漢霖開發實業(股)公司	高雄市前鎮區
國揚矽谷案	35%	漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司、亨瑞開發實業(股)公司	新北市汐止區

3. 本集團所持有之聯合營運開發建案份額之彙總資訊如下：

	109年6月30日		
	大南港案	微笑時代案	其他聯合營運建案
<u>資產負債表</u>			
流動資產			
存貨	\$ -	\$ 1,180,748	\$ 6,636,445
其他流動資產	96,256	225,603	1,627,784
	96,256	1,406,351	8,264,229
非流動資產	-	383,963	346,754
資產總計	\$ 96,256	\$ 1,790,314	\$ 8,610,983
流動負債			
短期借款	\$ -	\$ 227,961	\$ 2,762,822
應付短期票券	-	751,459	1,109,777
合約負債	-	91,400	1,196,212
其他流動負債	4,748	281,147	672,984
	4,748	1,351,967	5,741,795
非流動負債	-	1,310	195
負債總計	\$ 4,748	\$ 1,353,277	\$ 5,741,990
<u>綜合損益表</u>			
收入	\$ 9,634,552	\$ 99,498	\$ 439,488
成本	\$ 3,643,392	\$ 80,769	\$ 314,915
費用	\$ 2,277	\$ 19,512	\$ 39,566
	108年12月31日		
	大南港案	微笑時代案	其他聯合營運建案
<u>資產負債表</u>			
流動資產			
存貨	\$ 3,352,284	\$ 1,212,936	\$ 6,107,012
其他流動資產	39,915	248,498	1,802,810
	3,392,199	1,461,434	7,909,822
非流動資產	-	400,351	262,311
資產總計	\$ 3,392,199	\$ 1,861,785	\$ 8,172,133
流動負債			
短期借款	\$ 2,007,305	\$ 246,762	\$ 2,396,749
應付短期票券	-	769,511	1,271,421
合約負債	-	48,913	989,315
其他流動負債	686,425	304,192	713,514
	2,693,730	1,369,378	5,370,999
非流動負債	-	1,383	1,847
負債總計	\$ 2,693,730	\$ 1,370,761	\$ 5,372,846
<u>綜合損益表</u>			
收入	\$ -	\$ 528,240	\$ 1,174,101
成本	\$ -	\$ 436,633	\$ 782,997
費用	\$ 5,250	\$ 58,489	\$ 81,355

資產負債表	108年6月30日		
	大南港案	微笑時代案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ 3,320,663	\$ 1,411,758	\$ 5,480,933
其他流動資產	18,554	263,127	1,498,209
	<u>3,339,217</u>	<u>1,674,885</u>	<u>6,979,142</u>
非流動資產	-	457,030	608,257
資產總計	<u>\$ 3,339,217</u>	<u>\$ 2,131,915</u>	<u>\$ 7,587,399</u>
流動負債			
短期借款	\$ 2,006,222	\$ 1,005,357	\$ 2,826,272
合約負債	-	79,387	775,991
其他流動負債	712,600	363,738	678,954
	<u>2,718,822</u>	<u>1,448,482</u>	<u>4,281,217</u>
非流動負債	-	889	755
負債總計	<u>\$ 2,718,822</u>	<u>\$ 1,449,371</u>	<u>\$ 4,281,972</u>
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ 192,580	\$ 608,594
成本	\$ -	\$ 155,595	\$ 394,056
費用	\$ 3,307	\$ 32,760	\$ 44,989

(七)採用權益法之投資

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日	持股比例
水美溫泉浴室企業 (股)公司	\$ 14,667	\$ 13,647	\$ 15,466	20%
Good Fame Limited	826	932	919	40%
齊陽建設(股)公司	31,326	31,349	32,802	註
理揚農技(股)公司	151,626	157,021	162,793	42.38%
	<u>\$ 198,445</u>	<u>\$ 202,949</u>	<u>\$ 211,980</u>	

註：本集團於民國 108 年 7 月 23 日出售齊陽建設（股）公司 2% 股權，持股比例由 47% 變為 45%。

1. 本集團關聯企業之基本資訊請詳附註十三（二）。
2. 本集團個別不重大之關聯企業民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
繼續營業單位本期淨損	(\$ 4,314)	(\$ 2,116)
其他綜合(損)益(稅後淨額)	(5)	(15)
本期綜合(損)益總額	<u>(\$ 4,319)</u>	<u>(\$ 2,131)</u>

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
繼續營業單位本期淨(損)利	(\$ 4,644)	(\$ 2,019)
其他綜合(損)益(稅後淨額)	(17)	11
本期綜合(損)益總額	(\$ 4,661)	(\$ 2,008)

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日採用權益法認列之關聯企業損益之份額，均係依各該被投資公司同期自編財報未經會計師核閱之財務報表評價及揭露。

(八) 不動產、廠房及設備

	109年				
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他	合計
1月1日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 16,383	\$ 10,862	\$ 99,191
累計折舊及減損	(4,699)	(12,088)	(1,064)	(9,162)	(27,013)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,952</u>	<u>\$ 15,319</u>	<u>\$ 1,700</u>	<u>\$ 72,178</u>
1月1日	\$ 36,207	\$ 18,952	\$ 15,319	\$ 1,700	\$ 72,178
增添	-	-	-	323	323
折舊費用	-	(285)	(1,277)	(315)	(1,877)
6月30日	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,667</u>	<u>\$ 14,042</u>	<u>\$ 1,708</u>	<u>\$ 70,624</u>
6月30日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 16,383	\$ 11,185	\$ 99,514
累計折舊及減損	(4,699)	(12,373)	(2,341)	(9,477)	(28,890)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,667</u>	<u>\$ 14,042</u>	<u>\$ 1,708</u>	<u>\$ 70,624</u>
	108年				
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他	合計
1月1日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ -	\$ 9,140	\$ 81,086
累計折舊及減損	(4,699)	(11,518)	-	(8,683)	(24,900)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 19,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 56,186</u>
1月1日	\$ 36,207	\$ 19,522	\$ -	\$ 457	\$ 56,186
增添	-	-	-	1,045	1,045
折舊費用	-	(285)	-	(172)	(457)
6月30日	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 19,237</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 56,774</u>
6月30日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ -	\$ 10,185	\$ 82,131
累計折舊及減損	(4,699)	(11,803)	-	(8,855)	(25,357)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 19,237</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 56,774</u>

本集團以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九)租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括土地及建物，租賃合約之期間通常介於 1~6 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	109年1月1日	折舊費用	處分/轉出	109年6月30日
不動產租賃				
成本	\$ 120,405	\$ -	\$ -	\$ 120,405
累計折舊	(21,272)	(10,605)	-	(31,877)
	99,133	(10,605)	-	88,528
土地使用權				
成本	408,420	-	(17,449)	390,971
攤銷	(40,780)	(2,838)	-	(43,618)
	367,640	(2,838)	(17,449)	347,353
	\$ 466,773	(\$ 13,443)	(\$ 17,449)	\$ 435,881
	108年1月1日	折舊費用	處分/轉出	108年6月30日
不動產租賃				
成本	\$ 121,089	\$ -	(\$ 684)	\$ 120,405
累計折舊	-	(10,667)	-	(10,667)
	121,089	(10,667)	(684)	109,738
土地使用權				
成本	504,549	-	(35,164)	469,385
攤銷	(34,240)	(3,477)	-	(37,717)
	470,309	(3,477)	(35,164)	431,668
	\$ 591,398	(\$ 14,144)	(\$ 35,848)	\$ 541,406

3. 土地使用權

- (1) 子公司「神揚建設股份有限公司」於民國 103 年 4 月 28 日與財政部國有財產署南區分署簽訂高雄市前鎮區盛興段 1492-1496 地號之「國有非公用土地設定地上權契約書」，地上權存續期間 70 年(自民國 103 年 4 月 28 日至 173 年 4 月 27 日止)，地上權權利金為\$878,000。本集團於民國 104 年開始投入建造(微笑時代案)該建案於民國 107 年建造完成並就已出售部份開始辦理所有權及使用權過戶及認列收入，並依出售比例將上述權利金轉列銷貨成本。
- (2) 土地使用權提供擔保情形請詳附註八。

4. 本集團於民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日使用權資產並無增添。

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	(\$ 501)	(\$ 618)
屬短期租賃合約之費用	(2,499)	(2,405)
來自轉租使用權資產之收益	285	425
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	(\$ 1,030)	(\$ 624)
屬短期租賃合約之費用	(4,991)	(5,428)
來自轉租使用權資產之收益	571	425

6. 本集團於民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日租賃現金流出總額分別為\$8,233、\$10,013、\$16,458 及\$13,442。

(十) 投資性不動產

	109年		
	土地	房屋及建築	合計
1月1日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(25,111)	(53,754)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 29,813</u>	<u>\$ 256,801</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 29,813	\$ 256,801
折舊費用	—	(693)	(693)
6月30日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 256,108</u>
6月30日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(25,804)	(54,447)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 256,108</u>

	108年		
	土地	房屋及建築	合計
1月1日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(23,724)	(52,367)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 31,200</u>	<u>\$ 258,188</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 31,200	\$ 258,188
折舊費用	—	(693)	(693)
6月30日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 30,507</u>	<u>\$ 257,495</u>
6月30日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(24,417)	(53,060)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 30,507</u>	<u>\$ 257,495</u>

1. 本公司之子公司上揚國際資產管理(股)公司購入位於花蓮縣富里鄉東竹段 3961 地號土地及附屬建物，該土地為山坡保育區之林業用地。該公司將上述土地及附屬建物以林女士名義登記，並簽訂信託契約，以確保安全。

2. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 413</u>	<u>\$ 542</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>(\$ 682)</u>	<u>(\$ 287)</u>
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>(\$ 66)</u>	<u>(\$ 59)</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 833</u>	<u>\$ 1,110</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>(\$ 996)</u>	<u>(\$ 574)</u>
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>(\$ 126)</u>	<u>(\$ 119)</u>

3. 本集團持有之投資性不動產於民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日之公允價值分別為\$374,780、\$392,627 及\$338,453，係參酌委任之外部鑑價專家所評估之鑑價報告及投資性不動產所在區域具比較之相似標的之近期成交價格。公允價值之決定係依產權、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的，按比較法及收益法進行評估，屬第三層級公允價值。

4. 本集團以投資性不動產提供擔保情形，請詳附註八之說明。

(十一) 短期借款

借款性質	109年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 3,326,166</u>	1.68%~2.45%	請詳附註八
借款性質	108年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 5,576,476</u>	1.95%~2.881%	請詳附註八
借款性質	108年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 5,661,706</u>	1.678%~3.684%	請詳附註八

(十二) 應付短期票券

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
應付商業本票	\$ 2,572,990	\$ 2,801,730	\$ 2,388,690
減：應付短期票券折價	(<u>1,523</u>)	(<u>2,095</u>)	(<u>1,345</u>)
淨 額	<u>\$ 2,571,467</u>	<u>\$ 2,799,635</u>	<u>\$ 2,387,345</u>
利率區間(含手續費等)	<u>1.54%~2.038%</u>	<u>1.628%~4.373%</u>	<u>1.758%~2.038%</u>

(十三) 退休金

1. 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(1)民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$2,800、\$261、\$2,800 及\$521。

(2)本集團於民國 109 年 4 月 15 日結清勞工舊制年資、申請退還勞工退休準備金賸餘款及註銷專戶完畢。

2.自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$756、\$791、\$1,522 及\$1,591。

(十四)股本

截至民國 109 年 6 月 30 日止，本公司額定資本額為\$7,000,000，實收資本額為\$6,965,825，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均已收訖。本公司普通股期初及期末流通在外股數均為 696,582 仟股。

(十五)資本公積

項目	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
普通股股票溢價	\$ 596,116	\$ 596,116	\$ 596,116
對子公司所有權益變動數	1,724	1,724	1,724
處分資產增益	3,323	3,323	3,323
捐贈	17,652	17,652	17,652
採用權益法認列關聯企業及合資股權淨值之變動數	8,868	8,868	8,868
	<u>\$ 627,683</u>	<u>\$ 627,683</u>	<u>\$ 627,683</u>

依公司法規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢價(包括以超過面額發行普通股、因合併發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與之所得產生之資本公積，於公司無虧損時，得依股東會之決議，將其全部或一部，按股東原有股份比例發給新股或現金。公司非於法定盈餘公積彌補虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。採權益法之長期股權投資認列之資本公積，不得作為任何用途。

(十六)保留盈餘

1.依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限，次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別

盈餘公積後，併同期初未分配盈餘，並得酌予保留部分盈餘後，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；如以發放現金方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

2. 民國 109 年 6 月 10 日經股東會決議通過本公司章程修正案，依本公司章程之盈餘分派政策規定，得依公司法規定於每季終了後進行盈餘分派或虧損撥補。分派盈餘時，應先預估並保留應納稅捐、依法彌補虧損及提列法定盈餘公積。但法定盈餘公積，已達實收資本額時，不在此限。以現金發放者，應經董事會決議辦理，並報告股東會。以發行新股方式為之時，依公司法第二百四十條規定應經股東會決議辦理。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 依主管機關規定，公司應就當年度發生之帳列股東權益減項金額，自當年度稅後盈餘加計前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，嗣後股東權益減項數額有迴轉回未分配盈餘後，得就迴轉部份分派盈餘。
5. 本公司股利政策係按公司法及本公司章程規定，並依本公司財務結構、盈餘及長期營運規劃等因素決定，其股票股利及現金股利之比例應視營運資金需求情形逐年訂定，惟現金股利應不低於 20%，但實收資本額已達壹佰億元時，現金股利不低於 50%。
6. 本公司於民國 109 年 6 月 10 日及 108 年 6 月 18 日經股東常會決議通過之民國 108 年及 107 年度盈餘分派案如下：

	108年度		107年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 5,689	\$ -	\$ -	\$ -
現金股利(帳列其他應付款—其他)	104,487	0.15	348,291	0.50

7. 本公司於民國 109 年 8 月 3 日經董事會決議通過之民國 109 年第二季盈餘分派案如下：

	109年第二季	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 454,824	\$ -
現金股利	1,044,874	1.50

(十七) 其他權益項目

109年			
	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現損益	總計
1月1日	\$ 22,266	\$ 73,244	\$ 95,510
評價調整	-	323,267	323,267
外幣換算差異數	(93)	-	(93)
6月30日	<u>\$ 22,173</u>	<u>\$ 396,511</u>	<u>\$ 418,684</u>
108年			
	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現損益	總計
1月1日	\$ 22,271	\$ 9,981	\$ 32,252
評價調整	-	31,512	31,512
外幣換算差異數	36	-	36
6月30日	<u>\$ 22,307</u>	<u>\$ 41,493</u>	<u>\$ 63,800</u>

(十八) 營業收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
客戶合約之收入	\$ 10,024,237	\$ 766,702
其他	3,435	1,829
	<u>\$ 10,027,672</u>	<u>\$ 768,531</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
客戶合約之收入	\$ 10,246,345	\$ 852,540
其他	6,334	3,390
	<u>\$ 10,252,679</u>	<u>\$ 855,930</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於提供於某一時點移轉，或隨時間逐步移轉之商品及勞務，收入依營運類型可細分如下：

<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>建案銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	\$ 10,014,951	\$ -	\$ 10,014,951
－隨時間逐步移轉之收入	-	12,721	12,721
	<u>\$ 10,014,951</u>	<u>\$ 12,721</u>	<u>\$ 10,027,672</u>
<u>108年4月1日至6月30日</u>	<u>建案銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	\$ 753,617	\$ -	\$ 753,617
－隨時間逐步移轉之收入	-	14,914	14,914
	<u>\$ 753,617</u>	<u>\$ 14,914</u>	<u>\$ 768,531</u>
<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>建案銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	\$ 10,223,450	\$ -	\$ 10,223,450
－隨時間逐步移轉之收入	-	29,229	29,229
	<u>\$ 10,223,450</u>	<u>\$ 29,229</u>	<u>\$ 10,252,679</u>
<u>108年1月1日至6月30日</u>	<u>建案銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	\$ 825,054	\$ -	\$ 825,054
－隨時間逐步移轉之收入	-	30,876	30,876
	<u>\$ 825,054</u>	<u>\$ 30,876</u>	<u>\$ 855,930</u>

2. 本集團截至民國 109 年 6 月 30 日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易之彙總金額及預計認列收入年度如下：

<u>預計認列收入年度</u>	<u>已簽約合約金額</u>
109~110	<u>\$ 5,756,158</u>

3. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	<u>109年6月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年6月30日</u>	<u>108年1月1日</u>
合約負債-流動：				
－預收土地款	\$ 502,615	\$ 421,242	\$ 361,206	\$ 411,293
－預收房屋款	<u>784,871</u>	<u>614,772</u>	<u>524,505</u>	<u>451,722</u>
	<u>\$ 1,287,486</u>	<u>\$ 1,036,014</u>	<u>\$ 885,711</u>	<u>\$ 863,015</u>

- (1) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定認列與預售屋之合約相關之合約負債。

(2) 期初合約負債本期認列收入數

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
合約負債期初餘額本		
期認列收入		
建案預售合約	\$ 25,560	\$ 133,490
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
合約負債期初餘額本		
期認列收入		
建案預售合約	\$ 43,339	\$ 151,074

(十九) 利息收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
銀行存款利息	\$ 613	\$ 1,250
其他利息收入	45,151	2,391
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利息收入	151	147
	\$ 45,915	\$ 3,788
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
銀行存款利息	\$ 745	\$ 1,876
其他利息收入	47,860	4,914
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利息收入	151	147
	\$ 48,756	\$ 6,937

(二十) 其他收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
承購戶違約收入	\$ -	\$ 18,647
其他	3,708	749
	\$ 3,708	\$ 19,396
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
承購戶違約收入	\$ -	\$ 18,647
其他	11,847	1,513
	\$ 11,847	\$ 20,160

(二十一) 其他利益及損失

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(損失)利益	\$ 2,103	\$ 711
其他利益及損失	(6,676)	(1,383)
	(\$ 4,573)	(\$ 672)

	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(損失)利益	(\$ 1,309)	\$ 3,235
其他利益及損失	(6,892)	(3,470)
	<u>(\$ 8,201)</u>	<u>(\$ 235)</u>

(二十二) 財務成本

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 29,239	\$ 40,964
應付短期票券利息	14,495	11,349
其他	<u>1,053</u>	<u>569</u>
	44,787	52,882
減：符合要件之資產 資本化金額	(25,075)	(32,792)
財務成本	<u>\$ 19,712</u>	<u>\$ 20,090</u>

	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 66,109	\$ 91,044
應付短期票券利息	28,134	19,151
其他	<u>2,179</u>	<u>1,186</u>
	96,422	111,381
減：符合要件之資產 資本化金額	(55,132)	(65,602)
財務成本	<u>\$ 41,290</u>	<u>\$ 45,779</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
本期營建成本	\$ 5,114,486	\$ 587,310
員工福利費用	79,885	22,249
折舊費用	7,994	7,650
無形資產攤銷費用	48	-
稅捐費用	16,801	20,701
勞務費	4,202	3,793
廣告費用	66,814	2,341
佣金費用	12,111	29,079
租賃費用	2,499	3,866
物業管理費	2,289	2,672
其他費用	<u>11,006</u>	<u>11,797</u>
營業成本及營業費用	<u>\$ 5,318,135</u>	<u>\$ 691,458</u>

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
本期營建成本	\$ 5,286,108	\$ 640,613
員工福利費用	101,142	44,749
折舊費用	16,013	15,294
無形資產攤銷費用	82	-
稅捐費用	21,133	25,521
勞務費	8,737	7,829
廣告費用	71,959	4,784
佣金費用	17,827	31,604
租賃費用	4,991	8,330
物業管理費	9,628	5,223
其他費用	21,311	24,257
營業成本及營業費用	<u>\$ 5,558,931</u>	<u>\$ 808,204</u>

(二十四) 員工福利費用

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
薪資費用	\$ 63,677	\$ 17,677
勞健保費用	1,278	1,331
退休金費用	3,556	1,052
董事酬金	1,360	1,268
其他用人費用	10,014	921
	<u>\$ 79,885</u>	<u>\$ 22,249</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
薪資費用	\$ 80,851	\$ 36,147
勞健保費用	2,956	3,164
退休金費用	4,322	2,112
董事酬金	2,647	2,318
其他用人費用	10,366	1,008
	<u>\$ 101,142</u>	<u>\$ 44,749</u>

1. 民國 108 年度依本公司章程規定，年度如有盈餘，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 2%至 5%及不高於 5%提撥員工酬勞及董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 民國 109 年 6 月 10 日經股東會決議通過本公司章程修正案，年度如有盈餘，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.5%至 5%及不高於 5%提撥員工酬勞及董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
3. 本公司民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工酬勞估列金額分別為\$23,738、\$558、\$23,738 及\$558，董事酬勞估列金額分別為\$23,738、\$558、\$23,738 及\$558，前述金額皆帳列薪資費用科目。本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 7,334	\$ -
土地增值稅計入當期所得稅	150,631	1,676
以前年度所得稅高低估	(5,407)	-
當期所得稅總額	<u>152,558</u>	<u>1,676</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及 迴轉	(280)	(211)
所得稅費用	<u>\$ 152,278</u>	<u>\$ 1,465</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 7,334	\$ -
土地增值稅計入當期所得稅	152,130	1,676
以前年度所得稅高低估	(5,407)	-
當期所得稅總額	<u>154,057</u>	<u>1,676</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及 迴轉	(1,496)	(717)
所得稅費用(利益)	<u>\$ 152,561</u>	<u>\$ 959</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度。

(二十六) 每股盈餘

	109年4月1日至6月30日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	\$ 4,578,276	696,582	<u>\$ 6.57</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	1,268	
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 4,578,276</u>	<u>697,850</u>	<u>\$ 6.56</u>

108年4月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
稅後金額		
<u>基本每股盈餘</u>		
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	\$ 75,914	696,582
		<u>\$ 0.11</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>		
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	44
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 75,914</u>	<u>696,626</u>
		<u>\$ 0.11</u>

109年1月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
稅後金額		
<u>基本每股盈餘</u>		
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	\$ 4,547,661	696,582
		<u>\$ 6.53</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>		
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	1,281
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 4,547,661</u>	<u>697,863</u>
		<u>\$ 6.52</u>

108年1月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
稅後金額		
<u>基本每股盈餘</u>		
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	\$ 25,831	696,582
		<u>\$ 0.04</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>		
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	44
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 25,831</u>	<u>696,626</u>
		<u>\$ 0.04</u>

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

109年						
	短期借款	應付短期票券	租賃負債	應付股利	存入保證金	合計
1月1日	\$ 5,576,476	\$ 2,799,635	\$ 104,091	\$ -	\$ 4,643	\$ 8,484,845
籌資現金流量之變動	(2,250,310)	(228,168)	(10,437)	-	(1,725)	(2,490,640)
其他非現金之變動	-	-	-	(104,487)	-	(104,487)
6月30日	<u>\$ 3,326,166</u>	<u>\$ 2,571,467</u>	<u>\$ 93,654</u>	<u>(\$ 104,487)</u>	<u>\$ 2,918</u>	<u>\$ 5,889,718</u>
108年						
	短期借款	應付短期票券	租賃負債	應付股利	存入保證金	合計
1月1日	\$ 6,823,854	\$ 812,091	\$ 119,943	\$ -	\$ 1,882	\$ 7,757,770
籌資現金流量之變動	(1,162,148)	1,575,254	(7,297)	-	1,275	407,084
其他非現金之變動	-	-	(886)	(348,291)	-	(349,177)
6月30日	<u>\$ 5,661,706</u>	<u>\$ 2,387,345</u>	<u>\$ 111,760</u>	<u>(\$ 348,291)</u>	<u>\$ 3,157</u>	<u>\$ 7,815,677</u>

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
水美溫泉浴室股份有限公司(水美)	關聯企業
漢神資產管理股份有限公司(漢神資產)	其他關係人
漢神名店百貨股份有限公司(漢神名店)	其他關係人
齊宣實業股份有限公司(齊宣實業)	其他關係人
漢來國際飯店股份有限公司(漢來國際飯店)	其他關係人
漢來美食股份有限公司(漢來美食)	其他關係人
威力國際開發股份有限公司(威力)	其他關係人
漢霖開發實業股份有限公司(漢霖開發)	其他關係人
彭邵齡	母公司之主要管理階層
彭邵慧	其他關係人
陳月媛	其他關係人
彭邵蘭	其他關係人
彭邵文	其他關係人
伍時序	其他關係人
王雅玲	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

銷貨

本集團於民國 109 年第一季及 108 年第四季經董事會決議通過銷售建案予關係人之金額分別為\$10,140 及 39,190。截至民國 109 年 6 月 30 日部分已完成所有權過戶及交屋，認列銷貨收入淨額共\$15,634。其餘已收取之價款為\$238，表列「合約負債」科目項下。

管理服務收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
其他關係人-威力	\$ -	\$ -
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
其他關係人-威力	\$ 1,773	\$ -

租賃收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
其他關係人	\$ 713	\$ 714
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
其他關係人	\$ 1,428	\$ 1,143

2. 推銷費用

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
其他關係人	\$ 293	\$ 195
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
其他關係人	\$ 587	\$ 644

3. 管理費用

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
其他關係人-漢來美食	\$ 167	\$ 1,500
其他關係人-漢神資產	1,711	1,712
其他關係人-其他	36	100
	\$ 1,914	\$ 3,312

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
其他關係人-漢來美食	\$ 2,144	\$ 3,857
其他關係人-漢神資產	3,423	1,712
其他關係人-其他	40	1,426
	<u>\$ 5,607</u>	<u>\$ 6,995</u>

4. 應收帳款

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
威力	\$ 19,568	\$ 19,568	\$ 21,010
其他關係人-其他	2,002	-	-
	<u>\$ 21,570</u>	<u>\$ 19,568</u>	<u>\$ 21,010</u>

5. 其他應收款

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
威力	\$ 49,866	\$ 48,004	\$ 9,507

民國 109 年 6 月 30 日及 108 年 12 月 31 日應收關係人款項主要係本公司依所開發之聯合營運建案所簽訂之經營管理委任書所認列之應收經營管理收入。民國 108 年 6 月 30 日專案合約應收威力之反擔保存出保證金請詳附註七、(二)10.(2)說明。

6. 其他應付費用

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
其他關係人-其他	\$ 461	\$ 1,556	\$ 1,712

7. 取得金融資產

本集團於民國 109 年第二季參與其他關係人-漢神名店之現金增資案，該增資案於民國 109 年 7 月 15 日完成變更登記。本集團認購資訊如下：

帳列項目	交易股數	交易標的	109年度 取得價款
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產-非流動	6,851仟股	股票	<u>\$ 102,765</u>

民國 108 年度未向關係人取得金融資產。

8. 其他債權債務往來情形

(1) 存出保證金

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
其他關係人	\$ 24,597	\$ 24,597	\$ 22,808

(2) 存入保證金

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
其他關係人	\$ 450	\$ 450	\$ 450

9. 背書保證

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
其他關係人－威力	\$ 3,461,215	\$ 4,133,535	\$ 4,319,795
－齊宣	558,000	558,000	558,000
－漢神資產	399,000	399,000	399,000
	<u>\$ 4,418,215</u>	<u>\$ 5,090,535</u>	<u>\$ 5,276,795</u>

10. 其他

- (1) 本公司與漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司與亨瑞開發實業(股)公司於民國 105 年 11 月 25 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就新北市汐止區工建段 162 地號等 19 筆土地，面積合計 17,051 平方公尺，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例分別為本公司 35%、漢神資產管理(股)公司 35%、理揚農技(股)公司 15%及亨瑞開發實業(股)公司 15%。嗣後於民國 106 年 12 月 29 日簽「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司 35%、漢神資產管理(股)公司 35%、理揚農技(股)公司 25%及亨瑞開發實業(股)公司 5%。
- (2) 本公司與「威力公司」於民國 101 年 6 月 29 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就台灣糖業(股)公司持有台南市安南區和館段 24 地號等土地(面積 77,479.53 平方公尺)聯合開發案，共同開發興建集合住宅；嗣後簽訂經營管理委託書，委由本公司負責整體開發計畫、建築規劃、興建集合住宅及銷售；「威力公司」則對外代表本專案，依與台糖公司所簽訂之契約執行本專案，並為本專案主辦營業人，統籌為房地銷售時之出售公司(開立銷售發票公司)，暨購進貨物或勞務時之買受公司(取具進項憑證公司)，且負責本專案之結算。嗣後於民國 105 年 3 月 15 日簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」、「皇普建設公司」及「漢霖開發公司」，各為 60%、6%、1.5%、4%、13.5%、10%及 5%。嗣後於民國 108 年 7 月 15 日「皇普建設公司」退出本專案，「威力公司」與合資方簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」及「漢霖開發公司」，各為 65%、6%、1.5%、4%、13.5%及 10%。另「威力公司」提供其持有之漢神資產管理公司及漢神名店百貨股票作為向銀行申請履約保證書之擔保品，本集團依本專案約定以擔保品之價值(淨值)約五成計算反擔保存出保證金。民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日，本集團因威力公司提供擔保品金額變動應收回之保證金分別為\$0、\$0 及\$9,507，已轉列「其他應收款－關係人」項下。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

本集團對董事及其他主要管理階層之獎酬：

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
短期員工福利	\$ 3,260	\$ 2,980

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
短期員工福利	\$ 8,807	\$ 9,255

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢審議通過後提交董事會決議。

八、質押之資產

本集團下列資產業已提供為向銀行借款之擔保品、工程履約及保固保證金之保證：

資產項目	帳面價值			擔保用途
	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日	
存貨	\$ 8,123,721	\$ 11,400,244	\$ 10,708,655	短期借款、商業本票
其他金融資產－流動(受限制存款)	330,674	310,313	298,396	信託及備償專戶
不動產、廠房及設備	18,414	18,543	18,763	商業本票
投資性不動產	43,034	43,318	74,548	商業本票
其他金融資產－非流動(定期存款)	59,434	59,431	59,427	履約保證
使用權資產	347,353	367,640	431,668	短期借款、商業本票
	<u>\$ 8,922,630</u>	<u>\$ 12,199,489</u>	<u>\$ 11,591,457</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 109 年 6 月 30 日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計 \$4,165,068，尚未估列之金額計 \$1,214,547。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

- (一) 本公司董事會於民國 109 年 8 月 3 日決議，為活化股東資金運用及提升股東權益報酬率，擬辦理現金減資 \$3,165,824，銷除股份 316,582 仟股，減資比率約為 45.4479%。
- (二) 本公司董事會於民國 109 年 8 月 3 日決議，以每股 \$10 元參與子公司神揚建設股份有限公司之現金增資案，交易單位數量為 70,000 仟股，交易總金額為 \$700,000。

十二、其他

(一)資本管理

本集團進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本集團資本結構係由本集團之歸屬於本公司業主之權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。本集團為了維持或調整資本結構，可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 30,465	\$ 36,939	\$ 41,436
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	94,125	91,414	79,587
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	781,704	359,330	333,968
	<u>\$ 906,294</u>	<u>\$ 487,683</u>	<u>\$ 454,991</u>
攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	7,468,919	1,504,926	1,302,451
應收票據淨額	47,845	61,748	152,041
應收帳款淨額	45,309	37,800	94,934
其他應收款	431,498	400,084	653,362
其他金融資產	330,674	310,313	298,396
存出保證金	96,221	122,867	121,765
其他金融資產－非流動	59,434	59,431	59,427
	<u>\$ 8,479,900</u>	<u>\$ 2,497,169</u>	<u>\$ 2,682,376</u>
<u>金融負債</u>			
攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 3,326,166	\$ 5,576,476	\$ 5,661,706
應付短期票券	2,571,467	2,799,635	2,387,345
應付票據	39,368	64,911	54,873
應付帳款	593,565	653,554	707,257
其他應付款－其他	295,205	79,198	451,851
存入保證金	2,918	4,643	3,157
	<u>\$ 6,828,689</u>	<u>\$ 9,178,417</u>	<u>\$ 9,266,189</u>
租賃負債	<u>\$ 93,654</u>	<u>\$ 104,091</u>	<u>\$ 111,760</u>

2. 風險管理政策

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本集團對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本集團須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本集團主要之營運活動皆在台灣，主要之貨幣為新台幣，受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本集團主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$305 及 \$414；對因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失分別增加或減少 \$941 及 \$796。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團之利率風險來自短期借款及應付短期票券。按浮動利率發行之借款使本集團承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本集團承受公允價值利率風險。於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 本集團模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。
- C. 當其他所有因素維持不變之情況下，利率變動 1% 對民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$58,976 及 \$80,491。

(2)信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級至少為「A」級者，始可被接納為交易對象。
- C. 本集團主要經營住宅、工業廠房及商辦大樓之出租出售業務、出售房地係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，故因銷售房地所產生之應收帳款金額應屬微小，且無法收回可能性小。另針對特殊交易所產生之應收款本集團係採個別管理並定期追蹤。本集團於民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日經評估信用減損損失金額不重大。
- D. 於民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日無已沖銷且仍有追索權之債權。

(3)流動性風險

- A. 現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財務部予以彙總。集團財務部監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使集團不致違反相關之借款限額或條款。
- B. 本集團之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析；衍生金融負債係依據資產負債表日公允價值進行分析。除應付票據及其他應付款，其未折現合約現金流量金額約當於其帳面價值，並於一年內到期外，餘金融負債之未折現合約現金流量金額詳下表所述：

非衍生金融負債：

109年6月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 1,815,151	\$ 1,571,007	\$ -
應付短期票券	2,572,990	-	-
應付帳款	273,003	320,562	-
租賃負債	21,692	43,515	32,875

非衍生金融負債：

108年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 3,992,749	\$ 1,727,286	\$ -
應付短期票券	2,801,730	-	-
應付帳款	372,218	281,336	-
租賃負債	22,520	43,195	43,834

非衍生金融負債：

108年6月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 1,437,211	\$ 4,261,736	\$ -
應付短期票券	2,131,367	283,962	-
應付帳款	421,615	285,642	-
租賃負債	22,934	43,152	54,792

C. 本集團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。

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(十)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產—流動、存出保證金、長期預付租金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>109年6月30日</u>				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 30,465	\$ -	\$ -	\$ 30,465
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ 94,125	\$ -	\$ -	\$ 94,125
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ -	\$ -	\$ 781,704	\$ 781,704

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>108年12月31日</u>				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產	\$ 36,939	\$ -	\$ -	\$ 36,939
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產－流動	\$ 91,414	\$ -	\$ -	\$ 91,414
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 359,330	\$ 359,330
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>

<u>108年6月30日</u>				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產	\$ 41,436	\$ -	\$ -	\$ 41,436
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產－流動	\$ 79,587	\$ -	\$ -	\$ 79,587
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 333,968	\$ 333,968

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 本集團採用市場報價作為公允價值輸入(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

	<u>上市(櫃)公司股票</u>	<u>開放型基金</u>
市場報價	收盤價	淨值

B. 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。

5. 本集團民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日第三等級之變動列示如下：

	<u>109年</u>	<u>108年</u>
1月1日	\$ 359,330	\$ 311,317
本期取得	102,765	-
評價調整	319,609	22,651
6月30日	\$ 781,704	\$ 333,968

7. 本集團對於公允價值餘額於第三等級之評價流程係參酌委任之獨立評價專家所出具之評價報告及由財務部門負責進行金融工具之公允價值驗證，確認資料來源係獨立、可靠及代表可執行價格。

8. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	109年6月30日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸值與 公允價值關係
權益工具： 非上市(櫃) 股票	\$ 748,620	可類比上市 櫃公司法	股權價值乘數 缺乏市場流通 性之折價	0.53~3.83 29.36%~ 30.00%	股權價值乘數愈高， 公允價值愈高 缺乏市場流通性之折 價逾高，公允價值愈 低
	33,084	淨資產價值 法	不適用	不適用	淨資產價值愈高，公 允價值愈高
	<u>\$ 781,704</u>				
	108年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸值與 公允價值關係
權益工具： 非上市(櫃) 股票	\$ 326,079	可類比上市 櫃公司法	股權價值乘數 缺乏市場流通 性之折價	0.59~4.46 21.83%~ 23.80%	股權價值乘數愈高， 公允價值愈高 缺乏市場流通性之折 價逾高，公允價值愈 低
	33,251	淨資產價值 法	不適用	不適用	淨資產價值愈高，公 允價值愈高
	<u>\$ 359,330</u>				
	108年6月30日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸值與 公允價值關係
權益工具： 非上市(櫃) 股票	\$ 301,440	可類比上市 櫃公司法	股權價值乘數 缺乏市場流通 性之折價	0.74~4.10 24.51% ~29.88%	股權價值乘數愈高， 公允價值愈高 缺乏市場流通性之折 價逾高，公允價值愈 低
	32,528	淨資產價值 法	不適用	不適用	淨資產價值愈高，公 允價值愈高
	<u>\$ 333,968</u>				

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：請詳附表一。

3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表二。
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：無。
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：請詳附表三。
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：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：請詳附表四。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表五。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表六。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表七。
2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：請詳附表七。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表八。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本集團僅經營單一產業，且本集團係以集團整體評估績效及分配資源，提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一個別公司之財務資訊。

本公司：主要業務為興建國民住宅、商務住宅、工業廠房及商業大樓之出租出售。

L1 公司：主要業務為住宅大樓及大樓開發租售業、投資興建公共建設業及不動產租賃業。

L2 公 司：主要業務為住宅大樓及大樓開發租售業、投資興建公共建設業及不動產租賃業。

其他公司：係為未達量化門檻之公司彙總。

(二)部門資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	109年4月1日至6月30日					
	本公司	L1公司	L2公司	其他公司	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$ 9,915,368	\$ 13,973	\$ 98,472	\$ -	(\$ 141)	\$ 10,027,672
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 9,915,368</u>	<u>\$ 13,973</u>	<u>\$ 98,472</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 141)</u>	<u>\$ 10,027,672</u>
部門稅前損益	<u>\$ 4,730,554</u>	<u>(\$ 53,752)</u>	<u>(\$ 214,956)</u>	<u>(\$ 57)</u>	<u>\$ 268,772</u>	<u>\$ 4,730,561</u>
	108年4月1日至6月30日					
	本公司	L1公司	L2公司	其他公司	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$ 633,695	\$ -	\$ 134,975	\$ -	(\$ 139)	\$ 768,531
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 633,695</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 134,975</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 139)</u>	<u>\$ 768,531</u>
部門稅前損益	<u>\$ 77,379</u>	<u>(\$ 1,448)</u>	<u>\$ 7,149</u>	<u>(\$ 53)</u>	<u>(\$ 5,648)</u>	<u>\$ 77,379</u>
	109年1月1日至6月30日					
	本公司	L1公司	L2公司	其他公司	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$ 10,139,488	\$ 13,973	\$ 99,498	\$ -	(\$ 280)	\$ 10,252,679
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 10,139,488</u>	<u>\$ 13,973</u>	<u>\$ 99,498</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 280)</u>	<u>\$ 10,252,679</u>
部門稅前損益	<u>\$ 4,700,223</u>	<u>(\$ 56,161)</u>	<u>(\$ 230,270)</u>	<u>(\$ 57)</u>	<u>\$ 286,481</u>	<u>\$ 4,700,216</u>
部門資產	<u>\$ 19,949,187</u>	<u>\$ 663,791</u>	<u>\$ 2,001,311</u>	<u>\$ 2,381</u>	<u>(\$ 1,372,594)</u>	<u>\$ 21,244,076</u>
部門負債	<u>\$ 6,990,800</u>	<u>\$ 1,758</u>	<u>\$ 1,364,819</u>	<u>\$ 30</u>	<u>(\$ 105,710)</u>	<u>\$ 8,251,697</u>
	108年1月1日至6月30日					
	本公司	L1公司	L2公司	其他公司	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$ 663,489	\$ -	\$ 192,580	\$ -	(\$ 139)	\$ 855,930
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 663,489</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 192,580</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 139)</u>	<u>\$ 855,930</u>
部門稅前損益	<u>\$ 26,790</u>	<u>(\$ 1,725)</u>	<u>(\$ 5,599)</u>	<u>(\$ 53)</u>	<u>\$ 7,377</u>	<u>\$ 26,790</u>
部門資產	<u>\$ 17,043,247</u>	<u>\$ 714,762</u>	<u>\$ 2,363,658</u>	<u>\$ 2,556</u>	<u>(\$ 1,695,694)</u>	<u>\$ 18,428,529</u>
部門負債	<u>\$ 8,914,555</u>	<u>\$ 2,429</u>	<u>\$ 1,524,641</u>	<u>\$ 31</u>	<u>(\$ 141,819)</u>	<u>\$ 10,299,837</u>

(三)部門損益之調節資訊

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅後淨利及總資產採用一致之衡量方式，故無須調節。

國揚實業股份有限公司及其子公司
為他人背書保證
民國109年1月1日至6月30日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證(註7)	屬子公司對 母公司背書 保證(註7)	屬對大陸地 區背書保證 (註7)	備註
		公司名稱	關係(註2)	(註3)	(註4)	(註5)	(註6)			(註3)				
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 25,916,774	\$ 4,133,535	\$ 3,461,215	\$ 3,104,375	\$ -	26.71%	\$ 51,833,548	N	N	N	
0	"	和信成(股)公司	5	25,916,774	625,928	-	-	-	0.00%	51,833,548	N	N	N	
0	"	宇盛開發有限公司	5	25,916,774	459,867	-	-	-	0.00%	51,833,548	N	N	N	
0	"	弘輝開發建設(股)公司	5	25,916,774	447,090	-	-	-	0.00%	51,833,548	N	N	N	
0	"	展邦建設(股)公司	5	25,916,774	638,700	-	-	-	0.00%	51,833,548	N	N	N	
0	"	定利開發有限公司	5	25,916,774	383,220	-	-	-	0.00%	51,833,548	N	N	N	
0	"	欣偉傑建設(股)公司	5	25,916,774	698,400	698,400	532,447	-	5.39%	51,833,548	N	N	N	
0	"	藏善建設(股)公司	5	25,916,774	279,000	279,000	197,550	-	2.15%	51,833,548	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	25,916,774	558,000	558,000	395,100	-	4.31%	51,833,548	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	25,916,774	668,400	668,400	340,500	-	5.16%	51,833,548	Y	N	N	
0	"	漢神資產管理(股)公司	5	25,916,774	399,000	399,000	399,000	-	3.08%	51,833,548	N	N	N	
0	"	理揚農技(股)公司	5	25,916,774	332,500	332,500	332,500	-	2.57%	51,833,548	N	N	N	
0	"	亨瑞開發實業(股)公司	5	25,916,774	133,000	133,000	133,000	-	1.03%	51,833,548	N	N	N	
0	"	大元營造(股)公司	5	25,916,774	320,000	320,000	190,040	-	2.47%	51,833,548	N	N	N	
0	"	祖晟國際(股)公司	5	25,916,774	112,500	112,500	112,500	-	0.87%	51,833,548	N	N	N	
1	神揚建設(股)公司	吉揚建設開發(股)公司	2	166,552	132,500	132,500	-	-	15.91%	832,764	N	N	N	

註1：編號欄之填寫方法如下：1. 發行人填02. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

1. 本公司背書保證之總額累積不得超過本公司最近期財務報表淨值，且對同一企業之背書保證，總額不得超過本公司最近期財務報表淨值之百分之二十。
2. 本公司基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或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，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。但此背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之四百，個別背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之二百。
3. 神揚建設背書保證之總額累積不得超過該公司最近期財務報表淨值，且對同一企業之背書保證，總額不得超過該公司最近期財務報表淨值之百分之二十。
4. 神揚建設基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或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，或該公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。但此背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之三百，個別背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：截止年底舉凡公司向銀行發具背書保證契約或票據之額度獲准時，即承擔背書或保證責任；另其他相關有背書保證情事者，均應入計背書保證餘額中。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

國揚實業股份有限公司及其子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
 民國109年6月30日

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

附表二

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國揚實業(股)公司	富蘭克林華美多重收益平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,000,000	\$ 9,270	－	\$ 9,270	
〃	一銀富達亞洲高收益債券基金	無	〃	1,000,000	9,795	－	9,795	
上揚國際資產管理(股)公司	圓滿一號基金	無	〃	1,000,000	9,380	－	9,380	
	華碩三年到期新興市場債券基金	無	〃	200,000	2,020	－	2,020	
					<u>\$ 30,465</u>		<u>\$ 30,465</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票－泰閣建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,400,000	\$ －	17.14%	\$ －	
Celestial Talent Limited	Cultivate Wealth Limited	無	〃	20.1	－	0.11%	－	
					<u>\$ －</u>		<u>\$ －</u>	
國揚實業(股)公司	上市(櫃)股票－廣宇科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	940	\$ 17	－	\$ 17	
〃	華友聯開發(股)公司	無	〃	1,755,429	69,515	1.84%	69,515	
〃	中興電工機械(股)公司	無	〃	889,442	24,593	0.21%	24,593	
					<u>\$ 94,125</u>		<u>\$ 94,125</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票－合眾建築經理(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,494,794	\$ 19,323	4.43%	\$ 19,323	
〃	漢神名店百貨(股)公司	註4	〃	7,218,000	424,707	18.00%	424,707	
〃	漢神資產管理(股)公司	〃	〃	4,946,472	121,287	2.29%	121,287	
上揚國際資產管理(股)公司	未上市(櫃)股票－漢威巨蛋開發(股)公司	〃	〃	12,500,000	202,625	5.00%	202,625	
〃	天鷹保全(股)公司	無	〃	900,000	13,762	15.96%	13,762	
					<u>\$ 781,704</u>		<u>\$ 781,704</u>	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註3：所列有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

註4：有價證券發行人屬集團之關聯企業。

公司名稱

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

民國109年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

附表三

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關 係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/6/24	係預售房地，不適用	不適用	\$ 325,529	已依約收取 \$55,340	不適用	A君	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合 事務所鑑價報告	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/5/7	98/6/25	\$3,926,710	\$ 9,634,552	已依約收取 \$9,634,552	處分利益 \$5,557,850	富邦人壽保險 股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務 所、宏邦不動產估價師聯合 事務所鑑價報告	不適用

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

國揚實業股份有限公司及其子公司
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
民國109年1月1日至6月30日

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額		
國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	母子公司	\$ 104,529	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -

國揚實業股份有限公司及其子公司
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國109年1月1日至6月30日

附表五

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率 (註3)
				科目	金額	交易條件	
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	其他應收款-關係人	\$ 104,529	註4	0.49%
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	租金收入	93	註4	0.00%
0	國揚實業股份有限公司	上揚國際資產管理(股)公司	1	租金收入	93	註4	0.00%
0	國揚實業股份有限公司	喆揚農技股份有限公司	1	租金收入	93	註4	0.00%
1	上揚國際資產管理(股)公司	Shadwell Limited.	3	應付利息	460	註4	0.00%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

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3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：母子公司間銷貨之交易條件與一般銷貨並無重大差異，其餘交易因無相關同類交易可循，其交易條件係由雙方協商決定。

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

國揚實業股份有限公司及其子公司											
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）											
民國109年1月1日至6月30日											
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國揚實業股份有限公司	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台灣	一般旅館及餐管業	\$ 22,000	\$ 22,000	2,200,000	20%	\$ 14,667	\$ -	\$ 1,020	關聯企業
"	Shadwell Limited	英屬維京群島	投資房地產	4,742	4,742	200,000	100%	2,382	(57)	(57)	子公司 (註2)
"	神揚建設股份有限公司	台灣	不動產投資開發、興建及租賃	900,000	900,000	90,000,000	100%	551,017	(230,264)	(227,816)	子公司 (註2)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	631,098	631,098	70,000,000	100%	661,746	(56,161)	(56,314)	子公司 (註2)
神揚建設股份有限公司	理揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	177,954	177,954	17,800,000	42.38%	151,626	(12,730)	(5,395)	關聯企業
"	喆揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	2,500	2,500	250,000	100%	1,811	(93)	(93)	孫公司 (註2)
"	吉揚建設開發股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	136,000	104,000	13,600,000	80%	135,969	(26)	(21)	孫公司 (註2)
上揚國際資產管理股份有限公司	齊陽建設股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	31,500	31,500	3,150,000	45%	31,326	(49)	(20)	關聯企業
"	Century Rainbow Limited	塞席爾	投資公司	110,431 (USD3,727仟元)	110,431 (USD3,727仟元)	2,718,138	100%	554	(84)	(84)	孫公司 (註1.2)
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	塞席爾	投資公司	80,801 (USD2,727仟元)	80,801 (USD2,727仟元)	1,988,828	100%	(98)	-	-	孫公司 (註1.2)
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香港	投資公司	29,630 (USD1,000仟元)	29,630 (USD1,000仟元)	1,000,000	100%	752	(84)	(84)	孫公司 (註1.2)
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	薩摩亞	投資公司	29,630 (USD1,000仟元)	29,630 (USD1,000仟元)	1,000,000	40%	826	(211)	(249)	關聯企業 (註1)

註1：係以原始外幣金額依民國109年6月30日匯率換算而得。

註2：於編製本合併報表時，業已合併沖銷。

國揚實業股份有限公司及其子公司

大陸投資資訊－基本資料

民國109年1月1日至6月30日

附表七

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式 (註1)	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資損益 (註2).C)	期末投資 帳面金額	截至本期止已 匯回投資收益	備註
					匯出	收回							
國磐投資諮詢有限公 司	從事經營投資諮 詢、企業管理諮 詢	\$ 88,890 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 29,630 (USD1,000仟 元)	\$ -	\$ -	\$ 29,630 (USD1,000仟 元)	(\$ 211)	40%	(\$ 84)	\$ 900	\$ -	

公司名稱	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
本公司	\$ 109,868(USD 3,708仟元)	\$ 109,868	\$ 7,795,427

註1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (1)直接赴大陸地區從事投資
- (2)透過第三地區公司再投資大陸-係透過投資Good Fame Limited再轉投資國磐投資諮詢有限公司。
- (3)其他方式

註2：本期認列投資損益欄中：

- (1)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明
- (2)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明
 - A.經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報告
 - B.經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報告
 - C.其他-未經會計師核閱之財務報表評價及揭露。

註3：本表相關數字應以新臺幣列示。

註4：本公司於民國108年申請註銷間接投資持股12.89%(不具重大影響)之大陸被投資公司西安漢神百貨有限公司未實行投資金額USD 2,292仟元業已核准；

期末經經濟部投審會核准投資金額包括本公司間接投資持股 12.89%(不具重大影響)之大陸被投資公司西安漢神百貨有限公司 80,238 仟元(USD2,708 仟元)，期末匯出金額相同。

國揚實業股份有限公司及其子公司

主要股東資訊

民國109年6月30日

附表八

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
漢神投資股份有限公司	65,964,933	9.46%
漢神購物中心股份有限公司	50,793,780	7.29%
威力國際開發股份有限公司	50,142,310	7.19%
又達興業股份有限公司	45,453,444	6.52%
承啟股份有限公司	42,389,920	6.08%
漢神名店百貨股份有限公司	39,950,330	5.73%