

股票代號：2505

本年報內容及本公司相關
資訊可至下列網址查詢
公開資訊觀測站：
<https://mops.twse.com.tw>
公司網址：
<http://www.kycc.com.tw>



國揚實業股份有限公司
KUO YANG CONSTRUCTION

110年度年報

中華民國111年4月25日 刊印



本公司發言人：

姓 名：王正怡
職 稱：財務處協理
電 話：(02)25000808
E-mail：candy @kycc.com.tw

代理發言人：

姓 名：鄭雲梯
職 稱：規劃處協理
電 話：(02)25000808
E-mail：hugo.cheng@kycc.com.tw

本公司地址及電話：

公司地址：台北市信義區忠孝東路4段555號18樓
電話：(02)25000808

辦理股票過戶機構：

名 稱：福邦證券股份有限公司
地 址：台北市中正區忠孝西路一段6號6樓
電 話：(02)2371-1658
網 址：<http://www.gfortune.com.tw>

簽證會計師事務所：

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所
會計師：蕭春鴛、王方瑜會計師
地 址：台北市信義區基隆路一段333號27樓
電 話：(02)2729-6666
網 址：<https://www.pwc.tw>

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之
方式：無

公司網址：<http://www.kycc.com.tw>

國揚實業股份有限公司-----110 年年報目錄

壹、致股東報告書.....	1
一、一一〇年度營業結果.....	1
二、一一一年度營業計劃概要.....	3
三、未來公司發展策略.....	3
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	3
貳、公司簡介.....	6
參、公司治理報告.....	8
一、組織系統圖.....	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管 資料.....	10
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	
四、公司治理運作情形.....	25
(一) 董事會運作情形.....	25
(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....	27
(三) 公司治理運作情形及其與上市公司治理實務守則差異情形及原因.....	30
(四) 薪資報酬委員會組成及運作情形.....	33
(五) 推動永續發展執行情形及與上市公司永續發展實務守則差異情形及原 因.....	35
(六) 履行誠信經營情形及上市公司誠信經營守則差異情形及原因採行措施.....	38
(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者.....	39
(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	39
(九) 內部控制制度執行狀況.....	40
(十) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對 其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、其處罰結果可能對股東權 益或證券價格有重大影響者、主要缺失與改善.....	41
(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議.....	41
(十二) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議 有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	44
(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、 財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情 形之彙總.....	44
五、簽證會計師公費資訊.....	45
六、更換會計師資訊.....	45
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年 內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	45

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例 超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	45
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以 內之親屬關係之資訊.....	46
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業 對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	47
肆、募資情形.....	48
一、公司資本及股份.....	48
(一) 股本來源.....	48
(二) 股東結構.....	49
(三) 股權分散情形.....	50
(四) 主要股東名單.....	50
(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	51
(六) 公司股利政策及執行狀況.....	51
(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	52
(八) 員工、董事及監察人酬勞.....	52
(九) 公司買回本公司股份情形.....	52
二、公司債辦理情形.....	53
三、特別股辦理情形.....	53
四、海外存託憑證辦理情形.....	53
五、員工認股憑證辦理情形.....	53
六、限制員工權利新股辦理情形.....	53
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	53
八、資金運用計劃執行情形.....	53
伍、營運概況.....	54
一、業務內容.....	54
(一) 業務範圍.....	54
(二) 產業概況.....	54
(三) 技術及研發概況.....	61
(四) 長、短期業務發展計畫.....	61
二、市場及產銷概況.....	62
(一) 市場分析.....	62
(二) 主要產品之重要用途及產製過程.....	63
(三) 主要原料之供應狀況.....	64
(四) 最近二年度任一年度中曾佔進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及 其進(銷)金額與比例.....	64

(五) 最近二年度生產量值	65
(六) 最近二年度銷售量值	65
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日	65
四、環保支出資訊	65
五、勞資關係	66
六、重要契約	66
陸、財務概況	68
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	68
二、最近五年度財務分析	72
三、最近年度財務報告之監察人查核報告	75
四、最近年度財務報告	77
(一) 會計師查核報告書	77
(二) 一〇九年度及一一〇年度財務報表對照表	82
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	143
六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形 對公司財務狀況之影響	208
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	209
一、財務狀況	209
二、財務績效	210
三、現金流量	210
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	211
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來 一年投資計畫	211
六、風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項	212
七、其他重要事項	214
捌、特別記載事項	215
一、關係企業相關資料	215
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	218
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	218
四、其他必要補充說明事項	218
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十 六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響 之事項	219

壹、致股東報告書

各位敬愛的股東：大家好

2022 年隨著俄烏戰爭開始、新冠疫情反覆爆發、全球央行升息多重因素影響下，全球經濟備受挑戰，然過去 2 年台灣不動產市場受到股市暴漲，熱錢竄燒，一片欣欣向榮，交易量大幅提升，交易價格也隨之水漲船高，使得政府祭出一連串房市緊縮政策，如銀行限制土建融放款、預售屋實價登錄上路、限制投資買房貸款額度等，欲抑制台灣不動產市場日益高漲的價格。但近期不動產市場之漲勢，絕大部分原因，係來自營建成本不斷上漲的推動，參考主計處逐月公布的營造工程物價指數，無論是總指數亦或是分項指數，年漲幅皆是履破新高，營建業背腹受敵，營運備受挑戰。

從市場需求面來說，近年台商回流、電商蓬勃發展、政府輔導非法違章工廠轉型，帶動強勁工業廠房自用需求，且創造可觀的交易動能。2020 年起國揚積極布局工業區土地，投資內湖舊宗段、土城忠義段、三重中興段等土地，過去成功打造廠辦的案例-國揚雲端、國揚矽谷，倍受客戶肯定，未來我們將推出更符合市場需求，並具產品特色之廠辦大樓，為公司帶來更高的收益。

除工業地產外，座落於吉林路的都更案「國揚吉麟」即將推出預售並計劃於年底動工外，尚有多個都更案同步開發中，2021 年我們攜手台灣人壽保險公司標得高雄特貿三（南基地-北側）公辦都更標案，該案總投入金額將近兩百億元，將為全台灣帶來令人耳目一新並具地標性的辦公及住宅產品。

茲就 110 年度營業報告及 111 年度營業計劃概要報告如下：

一、一一〇年度營業報告

（一）營運計劃實施成果

1. 銷售八案

（1）成屋八案

- 國硯、翡翠森林一期、翡翠森林二期、翡翠森林三期、微笑時代、南方莊園、國揚矽谷、早安國揚。

（2）合計 312 戶、423 車。

（3）銷售金額：5,409,390 仟元。

2. 新交屋一案

- 早安國揚於 110 年第四季開始交屋。

（二）預算執行情形

本公司 110 年並未對外公開財務預測，因此不作本分析報告。

(三) 財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支情形

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	110 年度	109 年度
營業收入	5,124,284	14,277,915
營業成本	(3,762,094)	(8,752,481)
營業毛利	1,362,190	5,525,434
營業費用	(421,957)	(521,605)
營業利益	940,233	5,003,829
營業外收入及支出	225,397	155,761
稅前淨利	1,165,630	5,159,590
所得稅費用	(183,493)	(216,523)
本期淨利	982,137	4,943,067

2. 獲利能力分析

項目 \ 年度	110 年度	109 年度
資產報酬率	5.41%	25.72%
股東權益報酬率	10.59%	56.47%
稅前純益占實收資本額比率	30.67%	135.78%
純益率	19.17%	34.62%
每股盈餘(元)	2.58	7.58

(四) 研究發展狀況

1. 重點開發個案：

- (1) 都市更新類：國揚吉麟（新吉林都更案）、新店寶元案、仁愛路都更案、高雄特貿三公辦都更案。
- (2) 廠辦類：國揚洲際企業總部（內湖舊宗段案）、國揚數位科技大樓（三重中興段案）、土城忠義段案。。
- (3) 素地類：台南館前段案-翡翠森林第四期。

2. 土地開發方面：

- (1) 因應台商回流及產業鏈全球化佈建，積極開發工業區廠辦用地，促進國內產業發展並滿足市場之需求，創造利基產品，強化公司獲利能力。
- (2) 參與政府精華區域招標／招商個案，及開發在大眾運輸場站周邊之都市更新或土地個案，並委由專業顧問團隊，以最新相關法令及政策進行評估分析，隨著市場供需趨勢，儲備充足之業績動能。
- (3) 除上述之都更合建及工業區土地開發外，並著手處理閒置資產之利用如：民權東路案之土地。

3. 工程品質方面：

- (1) 除委託大型營造集團參與營建工程外，並導入建築資訊管理系統，強化工程品質及健全營建管理。
- (2) 積極研發新型工法，提升公司競爭力及客戶滿意度，形塑品牌形象。

二、一一一年度營業計劃概要

(一) 銷售進行中個案：

1. 成屋：國硯、翡翠森林一期、翡翠森林二期、翡翠森林三期、微笑時代、早安國揚、南方莊園。
2. 預售：國揚吉麟（新吉林都更案）。
3. 規劃中：國揚洲際企業總部（內湖舊宗段案）、國揚數位科技大樓（三重中興段案）。

三、未來公司發展策略

- (一) 觀察目前兩岸互動之發展情況，嚴謹分析產業發展趨勢、因應市場需求，擬定公司整體性發展策略與永續藍圖，期望於房地產關聯產業界中，成為民眾最信賴品牌。能於適當時機掌握商機，將公司推向跨國舞台，期望成為房地產關聯產業的最佳品牌。
- (二) 以本集團關係企業朝向資產與營運多角化的發展策略，除持續發展住宅不動產業務，為住戶打造能安心成家的實在好房子，更能擴大影響力，為大眾創造健康生活圈與安心舒適的生活體驗，打造台灣人更多幸福樣貌外，更跨足漢神百貨、漢來大飯店、漢來美食等成功之經驗，評估投資休閒飯店、觀光產業、購物中心及餐飲業等，以「真心服務」提供來自各地旅客溫暖、舒適、貼心的住宿經驗。朝「綜合開發商」發展，並密切掌握兩岸房地產之龐大商機。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 利多：

1. 全球供應鏈重組推升科技業在台商用不動產交易續增

受惠台商回流及電子大廠擴廠帶來的資金潮，加上新冠疫情催升企業對科技服務及產品需求，使得科技業對商用不動產置產需求大增。科技業於亞太區域置產的金額由 2016 年的 20 億美元，飆升至 2020 年的 97 億美元，5 年總計投入了 345 億美元，而台灣次於中國大陸與南韓，為第三受歡迎的投資區域，當然也大幅推升了台灣商辦及工業地產熱度。在 2016 年時，科技業當年投資在商用不動產的金額僅 121 億元，約占當年的 17%，到了 2021 年增加至 474 億元，占比 33%，5 年買氣力道加大近 2 倍。然而北部有些工業地產成交價格的容受力已墊高，也已經出現了聚落南移現象；而這些產業聚落所帶來的穩定人流、產業流及消費動能，也將持續投資型買方目光布局商用不動產。

2. 六都家戶購屋比持續走升

儘管今年的貸款條件已不如去年理想，但原物料價格上漲及缺工問題會推升未來房價，加上通膨壓力突顯不動產的保值性，因此今年首季買氣優於歷年同期。

台北市今年第一季家戶購屋比 0.75%，與去年同期相當，跟 2016 年首季相比增加了 0.37 個百分點，新北市今年首季衝破 1%，家戶購屋比 1.02%，與 2016 年相比增加 0.56 個百分點，桃園市今年首季家戶購屋比 1.31% 居冠六都，跟去年同期比微幅下滑 0.02 個百分點。台中市今年第一季家戶購屋比 1.25%，維持去年水平，與 2016 年相比增加 0.56 個百分點，與新北市並列家戶購屋比成長最多的區域，台南市今年第一季家戶購屋比 0.86%，高雄市則達到 0.91%，南台灣買氣跟過去相比也有顯著成長。

3. 海外熱錢回台

政府積極抑制過熱的房市，主要劍指預售屋轉手交易，避免槓桿操作炒作房

市，而豪宅市場長期受貸款限制，高資產族早就習以為常，加上手邊資金充沛的情況下，現金購屋不是問題，在通膨和升息聲浪下，錢進不動產更具抗通膨效益，因此指標性豪宅又具「稀有性」、「收藏性」、「抗跌性」，仍是高資產族資產配置優先選擇。

而目前中央正研擬計畫針對私法人購屋採取許可制，購買住宅必須符合作為長期出租經營、員工宿舍、危老都更重建或其他必要用途等四大用途，雖然正在研議階段，不過可能也讓正有購屋計劃的法人，加快決策速度，趕在限制上路前先卡位。

4. 台北市商辦租金創新高

即使 2020 年起疫情影響稍有遞延企業租賃搬遷決策，但因近年台北市市區陸續有辦公大樓進行都更危老重建，舊大樓拆除使得辦公供給面積更顯緊縮，即使有新完工商辦大樓，目前也多為自用為主，實際釋出市場的面積有限下，讓區位及大樓條件好的指標性商辦租金持續上漲。根據實價登錄租金揭露，華新麗華花旗大樓在今年 1 月出現一筆總租金約 42 萬元，換算每坪單價 3,837 元，創下當棟新高；台北 101 更從 2013 年每坪不到 3,000 元，2020 年至今已有 10 筆實價租金超越每坪 4,000 元。未來此商圈還陸續會有富邦 A25、遠雄大巨蛋、信義行政中心地上權案及世貿三館地上權案完工，都可能有機會再出現創記錄的指標案。

(二) 利空

1. 通膨升溫，國際經濟金融情勢告別超低利環境，啟動升息時程。

美國聯準會今年 3 月會議宣告升息 1 碼，並暗示今年可能將再升息 6 次。台灣央行也睽違 10 逾年首次迎來升息，調升 1 碼來到 1.62%，5 月是否再跟進升息，央行總裁楊金龍質詢時雖已明說「沒必要」，但不排除今年還會再調升。央行本次升息 1 碼，對市場的宣示作用大於實質效果，但國際政經動盪，仍有諸多不確定性，若地緣政治危機無法在短時間內解除，那全球高通膨的狀況可能更加雪上加霜，各國央行升息步伐恐加快，國內央行也難就此停歇。

2. 本土疫情升溫

國內疫情自 4 月升溫，類似情況至少要熬 3 個月並在 6 月達到這波疫情高峰。新加坡在去年 12 月底開始爆發疫情、在 2 月達到高峰，3 月底 4 月初疫情慢慢下降，耗時約 5 個月。對比台灣疫情由 4 月開始升溫，這樣的狀況短則維持 3 個月長則 4 到 5 個月，估計在 6 月達到疫情高峰，7 月到 8 月越有機會下降。

3. 買賣移轉棟數增長放緩

根據內政部最新公布今年第一季全國建物買賣移轉棟數，其中第一季的買賣移轉棟數已經來到 8 萬 4,776 棟，雖然創下 2011 年以來同期新高，也比去（2021）年同期成長 5%，不過，若從年增率來看，成長的力道已經不如 2020 年第 3 季～2021 年第 2 季當時年增 16～33% 的強勁表現。

近兩季移轉棟數年增幅度放緩，一方面是 2021 年同期的基期已高，另一方面也反映出景氣循環已經達到高峰期，交易量成長趨緩，尤其接下來今年第 2 季還面臨許多外在干擾，第 2 季移轉量要維持年增率表現，相當具有挑戰，市場趨勢轉向保守、降溫。

4. 行政院拍板「平均地權條例」修法

為遏止炒房行為，行政院會今天通過「平均地權條例」修正草案，此次修法除限制預售屋、新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制外，並明確定義不動產炒作行為與罰則，炒作行政罰從原本最高 500 萬元，大幅提高到

5,000 萬元。同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能等，強力遏止不動產炒作，以維護市場交易秩序，保障消費者權益。

- 1.1. 修法草案明定炒作行為，若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
- 1.2. 預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。
- 1.3. 私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

本公司因應近來全球原物料波動、通膨升溫、升息循環、不動產交易價量、不動產相關政策之修訂等限制，也提出許多相關對策，務必在開發上衝擊降至最低。

面對社會現象而造成的產業轉變，本公司的策略不以競逐價格的方式來因應，而是不斷地思考如何提升建築價值，超越消費者的期待，帶動整體價值鏈從「數量滿足」提升至「品質滿足」。

感謝各位股東所給予的支持與指教

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長 林子寬



貳、公司簡介

一、公司設立日期：61年6月2日奉准設立

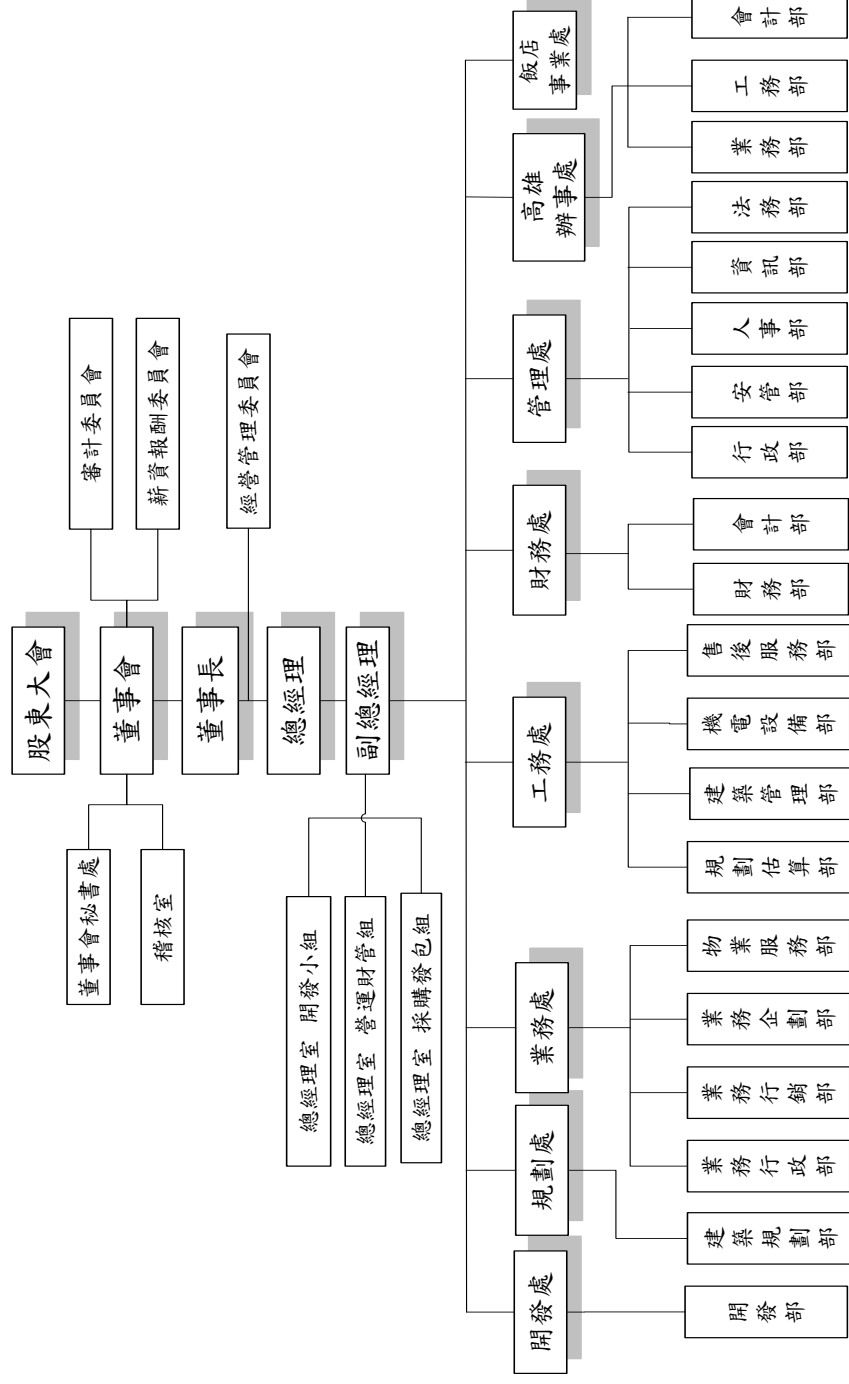
二、公司沿革

61年5月10日	創立，資本額為新台幣120萬元
61年6月2日	奉准設立
63年3月	現金增資新台幣1,480萬元，實收資本額為1,600萬元
65年9月	現金增資新台幣2,400萬元，實收資本額為4,000萬元
66年7月	遷址至台北市長安東路二段長安商業大樓
67年4月	現金增資新台幣4,000萬元，實收資本額為8,000萬元
67年8月	現金增資新台幣8,000萬元，實收資本額為16,000萬元
68年1月	現金增資新台幣14,000萬元，實收資本額為30,000萬元
68年2月26日	公開發行
68年11月14日	股票上市
72年5月	資本公積轉增資新台幣900萬元，實收資本額為30,900萬元
78年1月	現金增資新台幣30,900萬元，實收資本額為61,800萬元
79年1月	現金增資新台幣50,700萬元，實收資本額為112,500萬元
80年12月	資本公積及現金增資新台幣95,625萬元，實收資本額為208,125萬元
82年4月	現金增資新台幣150,000萬元，實收資本額為358,125萬元
84年11月	遷址至台北市新生南路1段99號8樓
85年7月	現金增資新台幣101,875萬元，實收資本額為460,000萬元
86年3月	發行第一次無擔保公司債100,000萬元
86年6月	盈餘、資本公積及員工紅利轉增資新台幣102,040萬元，實收資本額為562,040萬元
86年7月	現金增資新台幣137,960萬元，實收資本額為700,000萬元
86年7月	發行第一次無擔保轉換公司債100,000萬元
87年3月	轉換公司債(國揚甲)轉換普通股33,071,610元，實收資本額為7,033,071,610元
87年5月	盈餘、資本公積及員工紅利轉增資及轉換公司債(國揚乙)轉換普通股，計新台幣3,758,599,980元，實收資本額為10,791,671,590元
87年8月	轉換公司債(國揚丙)轉換普通股11,082,820元，實收資本額為10,802,754,410元
88年10月	減資換發新股，減少資本4,969,267,020元，減資後實收資本額為5,833,487,390元
91年6月	減資換發新股，減少資本2,833,487,390元，減資後實收資本額為300,000萬元
92年6月	私募現金增資新台幣60,000萬元，增資後實收資本額為360,000萬元
92年11月	私募現金增資新台幣50,000萬元，增資後實收資本額為410,000萬元
92年12月	私募現金增資新台幣100,000萬元，增資後實收資本額為510,000萬元
93年2月	私募現金增資新台幣45,000萬元，增資後實收資本額為555,000萬元
93年4月	私募現金增資新台幣16,000萬元，增資後實收資本額為571,000萬元
93年11月	減少資本266,400萬元，減資後實收資本額為304,600萬元
95年4月	私募現金增資新台幣60,000萬元，增資後實收資本額為364,600萬元
95年6月	私募現金增資新台幣40,000萬元，增資後實收資本額為404,600萬元
95年12月	私募現金增資新台幣38,000萬元，增資後實收資本額為442,600萬元

99 年 10 月	推出高雄國硯，榮獲 99 年第 18 屆中華建築金石獎及住宅超高組高屏地區金石首獎
100 年 9 月	推出早安清境，獲頒優良規劃設計類金石獎
101 年 5 月	發行國內第一次有擔保轉換公司債 90,000 萬元
101 年 9 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 25,849,500 元，實收資本額為 4,451,849,500 元
101 年 12 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 11,001,690 元，實收資本額為 4,462,851,190 元
101 年	公司榮獲中華建築金石獎-優良施工品質類『國揚天母』、金石獎-優良規劃設計類『雲天綠第』,金石獎-卓越品牌企業類
102 年	國揚天母榮獲 102 國家卓越建設獎之最高榮耀～「最佳都市更新類重建-更新工程類卓越獎」
102 年 3 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 36,940,890 元，實收資本額為 4,499,792,080 元
102 年 6 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 56,350,410 元，實收資本額為 4,556,142,490 元
102 年 9 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 22,987,360 元及盈餘轉增資 449,979,210 元，實收資本額為 5,029,109,060 元
102 年 12 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 4,027,460 元，實收資本額為 5,033,136,520 元
103 年 3 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 2,455,760 元，實收資本額為 5,035,592,280 元
104 年 5 月	轉換公司債（國揚二）轉換普通股 730,232,510 元，實收資本額為 5,765,824,790 元
107 年 9 月	現金增資新台幣 120,000 萬元，實收資本額為 6,965,824,790 元
108 年 2 月	遷址至台北市忠孝東路 4 段 555 號 18 樓聯合大於大樓
109 年 11 月	現金減資新台幣 3,165,824,790 元，實收資本額為 3,800,000,000 元

參、公司治理報告

國揚實業股份有限公司組織圖



2017.10.23董事會通過

各主要部門所營業務：

部門名稱	所營業務概述
總經理室	(一) 經營管理、營運分析、市場調查、產品規劃。 (二) 採購、發包。
開發處	(一) 案源多元性之開發。 (二) 土地勘查整合、投資評估、產權及市場調查。 (三) 合作及交易條件協商、研擬、判定及簽約。 (四) 開發管理、預算執行及行政工作。 (五) 開發效益追蹤、分析及歸檔。
業務處	(一) 市場調查分析。 (二) 業務行銷工作。 (三) 業務銷售企畫。 (四) 業務行政作業。 (五) 物業管理服務。 (六) 客戶售服作業。
規劃處	(一) 產品定位、設計、規劃。 (二) 建築執照之申請。 (三) 用材、用料之建議。 (四) 室內、景觀、燈光之設計。
工務處	(一) 施工規劃。 (二) 各建案之估算。 (三) 各建案之機電設備之建議與施工之監控。 (四) 各建案之營建管理、估驗與監造。
財務處	(一) 財務調度、出納、票據控管之工作。 (二) 銀行融資之債務管理。 (三) 資金預算之編製。 (四) 財務會計之處理。 (五) 專案預算之控管。 (六) 稅務規劃之設計與執行。 (七) 年度帳務之規劃與執行。
管理處	(一) 股務、總務之行政工作。 (二) 文書收發管理、公司證照及產權證狀之管理工作。 (三) 公司文件之監印工作。 (四) 人事任用、解任、員工教育訓練之工作。 (五) 人力資源之規劃。 (六) 公司之資訊平台規劃與設定。 (七) 資訊器材之管理與維修。 (八) 資訊訊息之搜集與教育。 (九) 公司各項契約、文件之法律意見提供。 (一〇) 法務案件之委任、連繫及追蹤。 (一一) 公司工作環境之安全維護。 (一二) 公司職員之安全規劃。
高雄辦事處	(一) 高雄地區之土地開發。 (二) 高雄建案之業務行政、工地施工監造。 (三) 高雄各建案之市場行情調查與分析。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料 (A)

110年3月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事	中華民國	吉贊實業(股)公司		109.06.10	三年	97.06.13	1,281,126	0.18%	698,880	0.18%	-	-	無	-	-	-	-	-	-
董事長 法人代表	中華民國	林子寬- 吉贊實業 法人代表	男 61~70	109.06.10	三年	97.06.13	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	漢來國際飯店事業群總經理 漢神購物中心(股)公司董事 漢神名店百貨(股)公司董事 漢威巨蛋開發(股)公司董事長 上揚國際資產管理(股)董事長 神揚建設(股)公司董事長 諾揚宸投(股)公司董事長 吉揚建設開發(股)公司董事長 璞立管理顧問(股)公司董事長 水美溫泉浴室企業(股)公司董事長 天鷹保全股份有限公司董事	無	無	無	
董事 法人代表	中華民國	侯嘉驊- 吉贊實業 法人代表	女 31~40	109.06.10	三年	109.06.10	1,807,833	0.26%	986,209	0.26%	0	0.00%	無	無	漢來國際飯店股份有限公司 副董事長及董事 漢神投資(股)公司董事長 茁嘉實業(股)公司董事長 崇神開發實業(股)公司董事長 吉揚建設開發(股)公司董事長 學詠(股)公司董事長 基嘉實業股份有限公司董事長 飛銳奇創意影音娛樂(股)公司董事 阿魁斯運動文化(股)公司董事長	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事關係			備註
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	承啟(股)公司		109.06.10	三年	89.04.24	42,389,920	6.09%	23,124,570	6.09%	-	無	無	無	-	-	-	-	-	
董事 法人 代表	中華民國	蔡哲雄- 承啟法人 代表	男 71~80	109.06.10	三年	103.10.29	0	0.00%	0	0.00%	0	無	無	無	中華民國銀行公會理事 中央銀行理事 中華民國全國商業總會常務理事 台灣證券交易所董事長 臺灣金控(股)董事長 臺灣銀行董事長 土地銀行董事長 第一銀行總經理 (國立政治大學國際貿易學系)	漢神資產管理(股)公司董事長 漢神投資(股)公司董事長 皇翔建設(股)公司董事長 漢神購物中心股份有限公司董事 漢神名店百貨(股)公司董事	無	無	無	
董事 法人 代表	中華民國	阮劍平- 承啟法人 代表	男 71~80	109.06.10	三年	103.06.23	0	0.00%	0	0.00%	21,820	無	無	無	中華民國銀行公會授信主任委員 土地銀行副總經理及總稽核 兆豐票券董事 農業信用保證基金董事 (國立政治大學地政所)	漢威巨蛋開發(股)公司董事長 漢神資產管理(股)公司董事長 佳穎精密企業(股)公司獨立董事 漢神投資(股)公司董事 天鷹保全股份有限公司董事	無	無	無	無
董事 法人 代表	中華民國	蘇東明- 承啟法人 代表	男 71~80	109.06.10	三年	100.06.22	12,100	0.00%	0	0.00%	0	無	無	無	台北來來飯店襄理 (國立空中大學)	漢來國際物業管理顧問(股)公司董事長 漢來飯店管理顧問(股)公司董事長 漢來國際飯店(股)公司副總經理	無	無	無	無
董事	中華民國	百地開發 實業(股)公司		109.06.10	三年	97.06.13	8,071,097	1.16%	4,402,948	1.16%	-	無	無	無	-	-	-	-	-	
董事 法人 代表	中華民國	蘇培勉- 百地開發 法人代表	男 51~60	109.06.10	三年	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	無	無	無	統一企業公司 (中山大學財管研究所)	漢神名店百貨(股)公司 經營規劃部協理	無	無	無	無
獨立 董事	中華民國	楊豐彥	男 61~70	109.06.10	三年	109.06.10	0	0.00%	0	0.00%	0	無	無	無	臺灣銀行南非分行/經理 臺灣銀行洛杉磯分行/經理 臺灣銀行國際部/經理 華南銀行/副總經理 華南銀行/常務董事兼總經理 兆豐金控/董事兼總經理 兆豐銀行/常務董事兼總經理	將來銀行監察人	無	無	無	無

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事			備註
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	郭武博	男 71~80	106.06.08	三年	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	-	-	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	曾秋木	男 71~80	106.06.08	三年	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	空軍通信電子學校/教官 國立嘉義農專/兼任講師 臺北市古亭地政事務所/主任 臺北市士林地政事務所/兼代主任 臺北市政府地政局/主任秘書 臺北市政府地政局/副局長 臺北市地政士公會/顧問 中華民國地籍權益促進會/顧問 臺北市政府元老院智囊團/團員 (國立政治大學地政研究所畢業)	臺北市政士公會/顧問 臺北市政府元老院智囊團/團員 臺北市政士志願服務協會/顧問 中華不動產仲裁協會/仲裁技術暨仲裁業務推廣委員會委員-	無	無	無	無

備註：109.6.10 全面改選，選任時公司實收股本為 6,965,824,790 元本公司截至 111/04/12 公司實收股本 3,800,000,000 元。

附註：

表一：法人股東之主要股東

111 年 3 月 31 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東(註 2)	持股比例(%)
承啟股份有限公司	高品(股)公司	97.50
	侯西峰	2.50
百地開發實業股份有限公司	吉贊實業(股)公司	10.00
	翰光(股)公司	90.00
吉贊實業股份有限公司	齊宣實業(股)公司	42.79
	固邦(股)公司	49.71
	高品(股)公司	7.28

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

111 年 3 月 31 日

法人名稱(註 1)	法人之主要股東(註 2)	持股比例(%)
高品股份有限公司	翰光(股)公司	19.67
	雋賞(股)公司	19.67
	基嘉實業(股)公司	19.67
	宣名開發(股)公司	19.67
	祖晟國際(股)公司	19.67
	侯西峰	1.64
吉贊實業(股)公司	固邦(股)公司	49.71
	齊宣實業(股)公司	42.79
	高品(股)公司	7.28
	侯西峰	0.22
翰光(股)公司	國品開發建設企業(股)公司	99.90
	侯西峰	0.10
齊宣實業(股)公司	高品(股)公司	64.94
	吉贊實業(股)公司	35.05
	侯西峰	0.01
固邦股份有限公司	高品(股)公司	99.15
	侯西峰	0.85

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

董事資料 (二)

一、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
吉贊實業 (股)公司 代表人： 林子寬		畢業於中國文化大學，現任本公司董事長，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，致力於飯店業相關領域近 20 年，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。	於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。 (1) 非公司或其關係企業之受僱人。 (2) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。 (3) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (4) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (5) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (7) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。 (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。	0
吉贊實業 (股)公司 代表人： 侯嘉騏		畢業於約翰霍普金斯大學應用數學系及化學工程系學士、史丹佛大學生物工程系碩士/博士，現任本公司董事、漢神購物中心法人代表人暨董事長及多家上市櫃公司法人董事代表。具有五年以上之商務、財務、大數據及公司業務所須之工作經驗，擁有策略規劃、營運管理、市場行銷、及專業領導之能力，帶領公司邁向科技化轉型永續經營。	於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。 (1) 非公司或其關係企業之受僱人。 (2) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。 (3) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (4) 非直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (5) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (6) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。	0
承啟(股) 公司 代表人： 蔡哲雄		畢業於國立政治大學國際貿易學系，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域近 20 年，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。	(6) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (7) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過	0
承啟(股) 公司 代表人： 阮劍平		畢業於國立政治大學地政系，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機	(7) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過	1

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。	50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限。	
承啟(股) 公司 代表人： 蘇東明		畢業於國立空中大學，具有五年以上之商務及公司業務所須工作經驗，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。	(8) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。	0
百地開發實業(股)公司 代表人： 蘇培魁		畢業於中山大學財管研究所，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。	(9) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。	0
獨立董事 楊豐彥		畢業於國立臺灣大學法學院商學系，考試院六十七年高等考試金融人員外勤組類科及格，為本公司薪資報酬委員會召集人及審計委員會召集人，具有五年以上之法務、商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域近 20 年，專精於法務、企業財務及會計事務經驗。	於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。 (1) 非公司或其關係企業之受僱人。 (2) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。	0
獨立董事 郭武博		畢業於中國文化大學土地資源學系學士，國立政治大學公共行政研究所市政規劃班結業，考試院六十四年高等考試土地行政類科及格，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政處及財政部國有財產局近 20 年，專精於地政及財務事務經驗。	(5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。	0
獨立董事 曾秋木		畢業於國立政治大學地政研究所畢業，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政事務所近 30 年，專精於地政事務經驗。	(7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。 (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。 (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	0

二、董事會多元化及獨立性

本公司於「公司治理守則」中明訂董事會成員組成應注重性別平等，並普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

1. 營運判斷能力。
2. 會計及財務分析能力。
3. 經營管理能力。
4. 危機處理能力。
5. 產業知識。
6. 國際市場觀。
7. 領導能力。
8. 決策能力。

本公司董事會成員由 9 位董事（包含 3 位獨立董事）組合。其中獨立董事佔全體成員比為 30%；另董事會中有 1 位女性成員，佔全體成員比為 11%。董事成員年齡分布區間計有 1 名董事年齡位於 31-40 歲、1 名董事位於 51-60 歲、2 名董事位於 61-70 歲及 5 名董事位於 71-80 歲。獨立董事任期年資，二位 3 年以上，一位 3 年以下，所有獨立董事其連續任期均不超過 3 屆。其資格條件均符合法令規定之獨立董事規範，且熟稔本公司營運情形。落實情形如下表：

姓名	職稱	國籍	性別	具員工身份	年齡				獨立董事任期年資		多元化核心能力						
					31-40 歲	51-60 歲	61-70 歲	71-80 歲	3 年以下	3 年以上	營運管理	法律與不動產	財務金融	會計商務	行銷管理	資訊科技	風險管理
林子寬	董事長	中華民國	男				V				V		V	V	V		V
侯嘉騏	董事	中華民國	女		V						V		V	V	V	V	V
蔡哲雄	董事	中華民國	男					V			V	V	V	V	V		V
阮劍平	董事	中華民國	男					V			V	V	V	V	V		V
蘇東明	董事	中華民國	男					V			V	V		V	V	V	
蘇培魁	董事	中華民國	男			V					V		V		V	V	V
楊豐彥	獨立董事	中華民國	男				V		V		V	V	V				V
郭武博	獨立董事	中華民國	男					V		V		V	V				V
曾秋木	獨立董事	中華民國	男					V		V		V					V

三、董事會多元化政策之具體管理目標及達成情形：

管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	已達成
董事會成員至少含一位女性	已達成
獨立董事連續任期不超過三屆	已達成

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111年3月31日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷(註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之經理人			備註 (註3)
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
總經理	中華民國	彭邵齡	女	97.06.18	218,340	0.06%	0	0.00%	無	無	祐捷建設副總經理 (東南科技大學)	漢神名店百貨(股)公司董事、 漢神購物中心(股)公司董事、 漢來國際飯店(股)公司董事、 漢來美食(股)公司董事、上揚 國際資產管理(股)公司董事、 神揚建設(股)公司董事、 農技(股)公司董事、 開發(股)公司董事、 (股)公司董事、 天鷹保全(股)公 司董事	無	無	無	無
總經理室 副總經理	中華民國	謝正雄	男	104.07.20	128	0.00%	11,589	0.00%	無	無	(漢陽建設經理)	水美溫泉浴室企業(股)公司監 察人、上揚國際資產管理(股) 公司董事、理揚農技(股)公司董 監察人、神揚建設(股)公司董 事、 農技(股)公司董事、 開發(股)公司董事、 天鷹保全(股)公 司董事	無	無	無	無
規劃處協理	中華民國	鄭雲梯	男	105.03.15	10,000	0.00%	0	0.00%	無	無	頂禾開發協理 (淡江大學建築研究所)	無	無	無	無	無
規劃處協理	中華民國	蕭琳瑋	男	104.06.09	2,727	0.00%	0	0.00%	無	無	(淡江大學建築系研究所)	無	無	無	無	無
工務處協理	中華民國	許文和	男	104.06.09	4,364	0.00%	0	0.00%	無	無	陸江建設協理 (台北科技大學土木與防災研究 所)	無	無	無	無	無
財務處協理 兼會計主管	中華民國	王正怡	女	104.07.20 97.08.15	27,276	0.01%	0	0.00%	無	無	皇普建設會計經理 (中國工商專科)	上揚國際資產管理(股)公司監 察人、神揚建設(股)公司監 察人、 農技(股)公司董事、 開發(股)公司董事、 天鷹保全(股)公 司董事	無	無	無	無

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷(註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之經理人			備註 (註3)
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
業務處協理	中華民國	連孟惠	女	106.04.24	0	0.00%	0	0.00%	無	無	新第來亨建設(股)公司秘書 昌軒建設(股)公司業務行政 國揚實業(股)公司業務行政 元福開發(股)公司業務行政 海悅廣告(股)公司協理 (育達商職綜合商科)	無	無	無	無	無
稽核室經理	中華民國	李月華	女	97.08.15	0	0.00%	0	0.00%	無	無	慶陽建設會計主管 (育達商業技術學院 財務金融系會計系)	無	無	無	無	無

PS：

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金
一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等 四項總額占稅後純 益之比例(註10)				薪資、獎金及 特支費等(E) (註5)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F 及G等七項總額占稅 後純益之比例(註10)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註11)		
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3) (擬議數)		業務執行費用 (D)(註4)		財務報 告內所 有公司 (註7)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)		本公司 及 本公司 所有公司 (註7)				
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
董事長	吉寶實業(股)公司 代表人：林子寬	140,000	140,000	0	0	973,768	973,768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1134%	0.1134%	無
董事	承啟(股)公司 代表人：蔡哲雄	130,000	130,000	0	0	973,765	973,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1124%	0.1124%	無
董事	承啟(股)公司 代表人：阮劍平	120,000	120,000	0	0	973,765	973,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1114%	0.1114%	無
董事	吉寶實業(股)公司 代表人：侯嘉驥	140,000	140,000	0	0	973,765	973,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1134%	0.1134%	無
董事	承啟(股)公司代表 人：蘇東明	130,000	130,000	0	0	973,765	973,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1124%	0.1124%	無
董事	百地開發實業(股) 公司 代表人：蘇培魁	140,000	140,000	0	0	973,765	973,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1134%	0.1134%	無
獨立董 事	楊豐彥	870,000	870,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0886%	0.0886%	無
獨立董 事	郭武博	870,000	870,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0886%	0.0886%	無
獨立董 事	曾秋木	870,000	870,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0886%	0.0886%	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；
依據本公司「薪資報酬委員會組織規程」規定，本委員會應定期檢討本公司董事、獨立董事及經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
(1)車馬費：出席董事會之會議，出席費每人為壹萬整(2)固定報酬：每月固定報酬伍萬元整(3)非固定報酬：無此項董事酬勞

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

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	財務報告內所有公司 (註 9) H	本公司(註 8)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
低於 1,000,000 元	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉驥、蘇東明、蘇培魁、 楊豐彥、郭武博、曾秋木	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉驥、蘇東明、蘇培魁、 楊豐彥、郭武博、曾秋木	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉驥、蘇東明、蘇培魁、 楊豐彥、郭武博、曾秋木	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉驥、蘇東明、蘇培魁、 楊豐彥、郭武博、曾秋木
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)				
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)				
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	9 人	9 人	9 人	9 人

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）：本公司已設置審計委員會。

總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4) (擬議數)				A、B、C及D等四項總 額占稅後純益之比例 (%) (註8)		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金 (註9)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有 公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)				
							現金 金額	股票 金額			現金 金額	股票 金額		
總經理	彭邵齡	6,783	6,783	0	0	0	0	973	0	973	0	0.789695%	0.789695%	無
總經理室 副總經理	謝正雄	2,158	2,158	0	0	0	0	314	0	314	0	0.251692%	0.251692%	無

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 7)	財務報告內所有公司(註 8) E
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	謝正雄	謝正雄
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	彭邵齡	彭邵齡
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 人	2 人

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）（註1）

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 (C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)(擬議數)				A、B、C及D等四項總額占 稅後純益之比例(%) (註6)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註7)
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司		本公司	財務報告內所有公司			
								現金金額	股票金額			現金金額	股票金額	
總經理	彭邵齡	6,783	6,783	0	0	0	0	973	0	973	0	0.789695%	0.789695%	無
協理	許文和	2,951	2,951	0	0	0	0	202	0	202	0	0.321030%	0.321030%	無
協理	連孟惠	2,831	2,831	0	0	0	0	143	0	143	0	0.302805%	0.302805%	無
協理	鄭雲梯	2,621	2,621	0	0	0	0	439	0	439	0	0.311561%	0.311561%	無
協理	王正怡	2,441	2,441	0	0	0	0	336	0	336	0	0.291655%	0.291655%	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數（亦即A+B+C+D四項總額），並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額（若無者，則請填「無」）。

b.酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

111年3月31日 單位：仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額 (擬議數)	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	彭邵齡	0	2,466	2,466	0.2511%
	總經理室副總經理	謝正雄				
	財務處協理及會計主管	王正怡				
	規劃處協理	鄭雲梯				
	規劃處協理	蕭琳瑋				
	工務處協理	許文和				
	業務處協理	連孟惠				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(4) 分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或各別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

A.最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或各別財務報告稅後純益比例之分析

職 稱	109 年		110 年	
	酬金總額占稅後純損之比例(%)		酬金總額占稅後純益之比例(%)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董 事	0.6030%	0.6030%	0.9422%	0.9422%
監察人	-	-	-	-
總經理及副總經理	0.2179%	0.2179%	1.0414%	1.0414%

B.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

- (a) 出席費：董事每次開會出席費為 10,000 元。
- (b) 總經理及副總經理：依其經歷、年資、績效敘薪（含本薪、伙食津貼、主管加給）。
- (c) 盈餘分配之董事酬勞：依章程提撥稅前盈餘不高於百分之五作為董監事酬勞（目前皆提列百分之零點五）。
- (d) 盈餘分配之員工酬勞：依章程規定就當年所餘盈餘中提撥百分之零點五至百分之五，作為員工酬勞（目前皆提列百分之零點五）。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

110 年度董事會開會 11 次(A)，董事(含獨立董事)出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列) 席次數 B	委託出 席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】 (註(2))	備註
董事長(註1)	林子寬	11	0	100%	
董事(註2)	蔡哲雄	11	0	100%	
董事(註2)	阮劍平	10	1	91%	
董事(註1)	侯嘉騏	11	0	100%	
董事(註2)	蘇東明	11	0	100%	
董事(註3)	蘇培魁	11	0	100%	
獨立董事	楊豐彥	11	0	100%	
獨立董事	郭武博	11	0	100%	
獨立董事	曾秋木	11	0	100%	

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

1. 依第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序：無。
2. 涉及董事或監察人自身利害關係之事項：無。
3. 重大之資金貸與、背書或提供保證：參照公司治理運作情形第八項如下：
 - (1)110 年 1 月 18 日第 1 次董事會重要決議 5.6.7。
 - (2)110 年 3 月 8 日第 2 次董事會重要決議 1。
 - (3)110 年 7 月 12 日第 6 次董事會重要決議 3.4.5.6。
 - (4)110 年 11 月 8 日第 10 次董事會重要決議 1.3.4。
 - (5)110 年 12 月 20 日第 11 次董事會重要決議 3.4.5.6。
 上述議案經全體出席獨立董事無異議照案通過。
4. 簽證會計師之委任、解任或報酬：無。

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一) 110 年 1 月 18 日：本公司擬與威力國際開發股份有限公司等五家公司合作，共同投資新北市土城區忠義段土地開發案。除侯董事嘉騏、蔡董事哲雄及阮董事劍平依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(二) 110 年 7 月 12 日：

- (1) 本公司前與威力國際開發股份有限公司等五家公司合作共同投資新北市土城區忠義段土地開發案，擬共同投資增購同地段 1 筆土地，除侯董事嘉騏、蔡董事哲雄及阮董事劍平依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。
- (2) 本公司擬與威力國際開發股份有限公司等四家公司合作，共同投資新北市三重區中興段土地開發案除侯董事嘉騏、蔡董事哲雄及阮董事劍平依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我（或同儕）評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，詳附表董事會評鑑執行情形。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司於 106 年 6 月 8 日設置審計委員會。

(一) 加強董事會職能

1. 本公司董事間均未具有配偶或二等親以內之親屬關係。
2. 本公司董事會之運作皆依相關法令規定辦理。
3. 本公司董事會成員於任期中參加上市上櫃公司董事、監察人進修要點所指定機構舉辦之公司治理相關進修課程。

(二) 提昇資訊透明度等

本公司之財務報表均委由資誠聯合會計師事務所定期查核簽證，對於法令所要求之各項資訊公開，均能正確及時完成，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，建立發言人制度，以確保各項重大資訊能及時允當揭露。

註1：吉贊實業股份有限公司代表人

註2：承啟股份有限公司代表人

註3：百地開發實業股份有限公司代表人

- (1) 年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 董事會評鑑執行情形：

本公司於 109 年 11 月 9 日訂定董事會績效評估辦法，另其年報有說明給付董事酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及經營績效及未來風險之關聯性。

董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年 執行一次	1/1~12/31	董事會	董事成員自評	1.公司營運之參與程度 2.董事會決策品質 3.董事會組與結構 4.事的選任及持續進修 5.內部控制
		個別董事成員		1.公司目標與任務之掌握 2.董事職責認知 3.對公司營運之參與程度 4.內部關係經營與溝通 5.董事之專業及持續進修 6.內部控制
		功能性委員會		1.對公司營運之參與程度 2.功能性委員會職責認知 3.功能性委員會決策品質 4.功能性委員會組成及成員選任 5.內部控制

110 年度績效評估，認為董事有積極參與運作，負監督協助並適當發揮應有之功能，遵循法規善盡董事責任，朝完善公司治理邁進，促進公司治理良性發展。故宜加強董事對於公司營運之參與程度，與建立董事持續進修發展計畫，並依主管機關規定時程規劃提名委員會成立相關事宜。

(二)審計委員會運作情形：

審計委員會運作情形資訊

最近年度(110)審計委員會開會 11 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	楊豐彥	11	0	100%	
獨立董事	郭武博	11	0	100%	
獨立董事	曾秋木	11	0	100%	

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第 14 條之 5 所列事項：業經審計委員會同意後呈報董事會。

1. 110 年 01 月 18 日第二屆第 5 次無意見通過：

- (1) 本公司擬與威力國際開發股份有限公司等五家公司合作，共同投資新北市土城區忠義段土地開發案。
- (2) 本公司共同投資興建位於基隆市【早安國揚】建案，承攬廠商大元營造股份有限公司擬向臺灣中小企業銀行申辦本案營建週轉金融融資額度屆期展延，請求本公司繼續提供連帶保證。
- (3) 本公司位於台北市內湖區舊宗段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，擬提供增購土地為擔保物，再向彰化銀行申辦土地融資額度，並仍以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司繼續提供連帶保證。
- (4) 本公司位於新北市土城區忠義段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，今擬提供該土地為擔保物，向臺灣銀行申辦土地融資額度，並以威力國際開發股份有限公司為借款人，融資銀行要求本公司提供連帶保證。

2. 110 年 03 月 08 日第二屆第 6 次無意見通過：

本公司持股 100%之子公司神揚建設股份有限公司與藏信建設股份有限公司共同合作投標取得高雄市鳳山區勝利段 9 地號土地，並共同向全國農業金庫申請土地融資額度，要求神揚建設股份有限公司提供連帶保證，特來函請求母公司同意。

3. 110 年 03 月 22 日第二屆第 7 次無意見通過：

本公司 109 年度個體及合併財務報表。

4. 110 年 04 月 19 日第二屆第 8 次無意見通過：

- (1) 謹具本公司 109 年度營業報告書。
- (2) 本公司 109 年度盈餘分派案
- (3) 依「投資審議施行要點」修正股票投資標的

5. 110 年 05 月 10 日第二屆第 9 次無意見通過：

- (1) 本公司與日盛銀行信義分行授信融資額度將屆期，擬辦理展延。
- (2) 本公司之子公司神揚建設股份有限公司高雄地上權【微笑時代】建案未售成屋，擬向安泰銀行營業部申辦授信保證額度屆期續約展延，來函請求母公司同意。
- (3) 本公司 110 年第一季營業報告書。
- (4) 本公司 110 年第一季盈餘分配。

6. 110 年 07 月 12 日第二屆第 10 次無意見通過：

- (1) 本公司前與威力國際開發股份有限公司等五家公司合作共同投資新北市土城區忠義段土地開發案，擬共同投資增購同地段 380 地號 1 筆土地。
- (2) 本公司擬與威力國際開發股份有限公司等四家公司合作，共同投資新北市三重區中興段土地開發案。
- (3) 本公司與兆豐票券金融股份有限公司授信額度將屆期，擬辦理授信額度續約展延。
- (4) 為威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】一期成屋，向兆豐票券金融股份有限公司申辦授信額度續約展延，來函請求本公司繼續提供連帶保證。

- (5) 本公司位於台北市內湖區舊宗段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，擬購置容積移轉用之土地，再向彰化銀行申辦週轉金融資額度，並仍以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司繼續提供連帶保證相關事宜。
- (6) 本公司新北市土城區忠義段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，擬提供增購之 380 地號土地為擔保物，再向臺灣銀行申辦土地融資額度，並仍以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司繼續提供連帶保證相關事宜。
7. 110 年 08 月 9 日第二屆第 11 次無意見通過：
- (1) 本公司 110 年度第二季合併財務報表。
- (2) 本公司 110 年第二季營業報告書。
- (3) 本公司 110 年第二季盈餘分配。
- (4) 依「投資審議施行要點」新增股票投資標的。
- (5) 本公司與國際票券金融股份有限公司授信合約將屆期，擬辦理授信合約續約展延。
- (6) 威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】紫微區成屋，擬向台灣人壽保險股份有限公司辦理授信合約屆期展延，請求本公司繼續提供連帶保證。
- (7) 威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】琉白區成屋，擬向國際票券金融股份有限公司辦理授信合約續約展延，請求本公司繼續提供連帶保證。
- (8) 威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】開發案之履約保證金保證書及琉白區成屋週轉金融資保證額度，與王道銀行之授信合約將屆期，擬辦理續約展延，來函請求本公司繼續提供連帶保證。
- (9) 本公司位於新北市三重區中興段之土地與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資開發，今擬提供該土地及其地上建物作為擔保，向第一銀行申辦土地融資及增額容積貸款，並以威力國際開發股份有限公司為借款人，融資銀行要求本公司提供連帶保證及授信相關事宜。
8. 110 年 09 月 13 日第二屆第 12 次無意見通過：
- (1) 本公司擬參與投標【高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案（南基地-北側）】、【高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案（南基地-南側）】兩標案。
9. 110 年 10 月 25 日第二屆第 13 次無意見通過：
- 本公司擬參與投標【臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 16 筆土地（兒童福利中心 A1 基地）都市更新事業】。
10. 110 年 11 月 08 日第二屆第 14 次無意見通過：
- (1) 本公司參與投標【高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案（南基地-北側）及（南基地-南側）】兩標案，向合作金庫銀行自強分行申辦投標保證金保證授信額度。
- (2) 本公司 110 年第三季營業報告書。
- (3) 本公司 110 年第三季盈餘分配。
- (4) 基隆【早安國揚】共同投資開發案，合作金庫銀行東基隆分行授信額度及連帶背書保證將屆期，擬申辦展延。
- (5) 本公司台北市中山區吉林段土地都市更新權利變換計畫案，擬向土地銀行復興分行申辦建築融資、週轉金及綠建築履約保證額度，授信相關事宜。
11. 110 年 12 月 20 日第二屆第 15 次無意見通過：
- (1) 本公司 111 年年度預算案。
- (2) 修正本公司「會計制度」部分條文。
- (3) 本公司【國硯】案餘屋融資，其中與王道商業銀行授信額度將屆期，擬辦理授信額度續約展延。
- (4) 本公司之子公司神揚建設股份有限公司就高雄地上權【微笑時代】未售成屋，向王道商業銀行申辦授信額度屆期續約展延，來函請求母公司同意並繼續提供連帶保證。

(5) 本公司之子公司神揚建設股份有限公司就高雄地上權【微笑時代】未售成屋，向京城銀行中正分行申辦授信額度屆期展延，來函請求母公司同意。

(6) 本公司與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資新北市土城區忠義段土地開發案，今擬提供已購入容積移轉用之土地，向台灣銀行申辦週轉金融資額度，以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司提供連帶保證。

(7) 擬訂本公司 111 年年度稽核計畫。

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

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

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

(一) 獨立董事與內部稽核主管之溝通政策：

內部稽核主管定期與獨立董事溝通稽核業務運作情形，並於每季的審計委員會會議中作內部稽核報告，若遇重大異常情事，亦會立即向獨立董事報告。民國 110 年度並未發現重大異常情事，本公司獨立董事與內部稽核主管溝通狀況良好。

(二) 獨立董事與會計師之溝通政策：

1. 審計委員會之獨立董事，必要時會計師亦採用書面形式進行溝通與討論，其範圍包含會計師查核集團合併財務報表之獨立性及相關責任、查核規劃相關事項、查核重大發現（包含調整分錄及內部控制顯著缺失等）、查核報告內容及期中合併財務報表之核閱結果。

2. 審計委員會參酌專業會計師查核後之本集團合併財務報表及查核意見書報告完成審查報告。

註：

* 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

* 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

監察人參與董事會運作情形

本公司於 106/6/8 全面改選，並已依法設審計委員會替代監察人。

(三)公司治理運作情形及與上市公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司訂定「公司治理實務守則」，並於公開資訊觀測站揭露。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司依據「股東會議事規則」，設有專責人員（發言人及股務單位）處理股東建議及糾紛事項。並設法務部處理公司法律事務，並聘專業律師為顧問。	無重大差異
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司股務單位專責管理相關資訊，掌握實際控制公司之主要股東及主要股東最終控制者名單。	
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 依本公司「內部控制制度」、「內部稽核制度」及相關法令規定辦理，並訂定「子公司經營管理辦法」。	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司已訂定「防範內線交易管理作業程序」及「道德行為準則」。	
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一) 本公司訂有「公司治理實務守則」，目前董事會成員分別擁有不動產、地政、經營管理、金融財經規劃、大數據 IT 資訊等專業背景，成員組合多元化。	無重大差異
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二) 本公司未來將視實際需要設置其他各類功能性委員會。	
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三) 本公司已訂定董事會績效評估辦法及評估辦法，並於每年定期進行評估作業。	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司選任信譽卓著與本公司無利害關係且具獨立性之會計師簽證，每年評估其獨立性。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務 遵守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理理人員，並指定公司治理主管負責公司之治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令，依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司已於 110 年 5 月 10 日設置公司治理主管及兼職人員（管理處、服務單位、董事長室秘書）共同負責公司治理相關事宜。	無重大差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司網站設置利害關係人專區，溝通管道包括土地開發、供應商專區、售後服務、消費者服務、股東權益、檢舉信箱及進度查詢，設置專人連絡方式，以妥適回應利害關係人關切之相關議題。	無重大差異
六、公司是否委任專業服務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委託富邦證券股份有限公司協助辦理股東會相關事務。	無重大差異
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一) 本公司網站 http://www.kycc.com.tw ，於投資人關係，設有公司治理及財務資訊專區，於最新消息及都更專區亦揭露業務資訊。	無重大差異
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二) 本公司年報揭露發言人、代理發言人，並於公司網站/投資人關係/股東服務專區/股東會訊息，揭露股東會英文版，另法人說明會放置於股東服務專區/法人說明會，投資人關係/公司治理/社會企業責任專區揭露公司基本資料及發言人資訊。	
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		(三) 公司於每會計年度終了後三個月內公告並申報年度財務報告，及於每季終了後 45 日內公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應者關係、利害關係人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V	本公司年報除揭露員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應者關係、利害關係人之權利請參考本公司年報「伍、營運概況」之勞資關係、重要契約、要供應者資料，及公司官網社會企業責任報告。 董事及監察人進修之情形，本公司揭露於公司網站/投資人關係/公司治理/董事會，全部董事均已完成主管機關規定之進修時數。 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形，請參考本報「柒、第六項」風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項，及公司網站/投資人關係/公司治理/風險管理。 客戶政策之執行情形，本公司設立售後服務部門，提供客戶相關服務。 本公司每年投保董事責任險。 本報並且揭露最近年度董事、總經理及副總經理之薪金、董事會及功能性委員會運作情形、內部控制制度執行狀況等相關公司治理運作之重要資訊。	無重大差異
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。	V	(1) 於公司網站增加公司治理項目之揭露資訊，包括董事會成員的組成與進修情形、董事會運作情形及重要決議事項、功能性委員會之組成與運作情形及重要決議事項、獨立董事與稽核主管之溝通情形等。 (2) 調整並完善公司網站的股東會相關資料之揭露路徑，使投資人易於查看。 (3) 於公開資訊觀測站發布重大訊息時，同步揭露英文重大訊息。 (4) 於公司年報揭露董事及主要經理人之個別酬金。 (5) 其餘未得分之事項，與權責單位研議可行性。	無重大差異

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司薪資報酬委員會，依金管會訂定之「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」於 100 年 12 月 26 日董事會通過設置。

薪資報酬委員會旨在協助董事會評估與監督公司整體薪資報酬政策，訂定並定期檢討董事及經理人等人之薪酬水準。

(1) 薪資報酬委員會成員資料

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數
獨立董事 楊豐彥	畢業於國立臺灣大學法學院商學系，考試院六十七年高等考試金融人員外勤組類科及格，為本公司薪資報酬委員會召集人及審計委員會召集人，具有五年以上之法務、商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域近 20 年，專精於法務、企業財務及會計事務經驗。	於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。 (1) 非公司或其關係企業之受僱人。 (2) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。	0
獨立董事 郭武博	畢業於中國文化大學土地資源學系學士，國立政治大學公共行政研究所市政規劃班結業，考試院六十四年高等考試土地行政類科及格，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政處及財政部國有財產局近 20 年，專精於地政及財務事務經驗。	(6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。	0
獨立董事 曾秋木	畢業於國立政治大學地政研究所畢業，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政事務所近 30 年，專精於地政事務經驗。	(9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。 (10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。	0

(2) 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：(第 4 屆)

本屆委員任期自民國 109 年 8 月 3 日起至 112 年 6 月 9 日止

民國 110 年度薪資報酬委員會共開會 2 次 (A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註 1)	備註
召集人	楊豐彥	2	0	100%	
委員	郭武博	2	0	100%	
委員	曾秋木	2	0	100%	
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無。					
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。					
日期		議案內容		所有委員意見及公司 對其意見之處理	
第 4 屆第 2 次 110 年 1 月 18 日		(1) 檢討本公司董事、獨立董事及經理人薪資報酬結構，經重新檢視檢討後決定本年度繼續沿用。 (2) 檢討本公司各經理人每月薪資金額，擬繼續沿用「職等薪給幅度表」之標準。 (3) 本公司 108 年度董事酬勞及員工酬勞之分派案。		所有委員無異議照案通過	
第 4 屆第 3 次 110 年 04 月 19 日		本公司 109 年度董事酬勞及員工酬勞之提撥案。		所有委員無異議照案通過	

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
履行社會責任情形

推動項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司已設置公司治理主管，由管理處副總兼任公司治理主管。	無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註 2)	V		本公司隨時注意任何潛在風險，保持營運的永續性，每年底公司會召開次年度之營運風險探討會議，檢視相關法規之修訂並評估風險及因應措施。訂定相關政策揭露於公司網站/投資人關係/公司治理/風險管理/資訊政策。	
三、環境議題				
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一) 本公司建案均由營造廠商配置工地主任，依相關法規建立合適之環境管理制度。	尚無重大差異
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二) 在產品規畫時，本公司對於綠建築、生態環境、環保建材等理念，體現在本公司設計的產品上，如台南翡翠森林案雨水回收等。並為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，本公司推行環保運動，遵行各項相關環保法規。	
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三) 本公司每年召開風險管理會議，於營運策略規劃和決策中納入氣候變遷因子，評估氣候變遷對公司可能帶來之機會與風險。	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四) 公司每年統計廢棄物重量報告於永續報告書，雖尚未制定節能減碳及溫室氣體減量策略，但公司積極推動各項環保節能減碳措施，推廣綠建築以期減緩氣候變遷帶來之衝擊，並持續精進氣候變遷相關策略與管理因應。	

推動項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
四、社會議題			
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一) 公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，並尊重國際公認之基本勞動人權原則，不得有危害勞工基本權利之情事。 本公司之人力資源政策應尊重基本勞動人權保障原則，建立適當之管理方法與程序。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二) 本公司訂有「人事管理規章」、「婚喪喜慶禮金奠儀管理辦法」、「員工加班管理辦法」及「公司章程」酬勞提撥等相關規定，將經營績效成果適當反映於員工。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 本公司訂有「員工教育訓練辦法」、「工作場所性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」提供員工安全與健康之工作環境，另提供必要之健康與急救設施、因應疫情設置耳溫偵測、酒精、定期消毒，致力於降低對員工安全與健康之危害因子。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展計畫？	V		(四) 公司舉辦教育訓練，為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(五) 本公司均遵循相關法規，公司關心消費購屋者之權益，公司網站設有客戶服務之專責人員，設立 0800 專線服務、E-Mail 與面對面的會議溝通，充分了解顧客的需求，並擬訂改善對策，迅速地回覆顧客。隨時對消費購屋者之意見做最迅速之服務。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(六) 本公司訂有「工程採購管理辦法」嚴格落實供應商管理與審核制度，所有品項完工後皆會進行評鑑，分別在進度控制、工程品質、安衛環保、工程管理、協調配合等要項進行綜合評鑑。

尚無重大差異

推動項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V	本公司永續報告書係參照全球永續性報告協會(Global Reporting Initiative, 簡稱 GRI)之永續性報導準則(GRI Standards)編撰，報告書之財務數據係採用經會計師簽證後之公開資訊。	無重大差異
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無			
七、其他有助於瞭解永續發展執行情形之重要資訊： 本公司除努力於本業經營，建造優質綠建築之住宅及廠辦，獲獎無數，每個建築大量植栽不同物種樹木，淨化空氣，建造方面重視職安維護，疫情期間確保員工健康的生活方式，實現性別平等，訂有「員工教育訓練辦法」、「童工與女工保護辦法」、工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」等相關辦法，保障員工權益。			

(六)公司履行誠信經營情形及與上市公司誠信經營守則差異情形及原因

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一) 本公司依上市上櫃公司誠信經營守則訂定公司「誠信經營守則」，落實公司治理及風險控管機制。並在公司網站揭露。	尚無重大差異
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二) 本公司訂有「誠信經營守則」據以防範不誠信行為方案，內涵「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為。	
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三) 本公司為落實誠信經營之理念與政策，訂定「道德行為準則」明定作業程序、行為指南、懲戒措施且落實執行。	
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一) 本公司與協力廠商簽訂之契約中，已納入誠信行為條款。	尚無重大差異
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二) 本公司有設置兼職單位，管理處及法務部門負責誠信經營政策與防範方案之制定，稽核室負責監督執行，定期向董事會報告	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三) 防止利益衝突政策，明訂於「道德行為準則」、「董事會議事規則」、「薪資報酬委員會組織章程」等規章。	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四) 公司遵循法令，建立完善的會計制度、內部控制制度，確保財務報導之可靠性，並由內部稽核人員定期查核前項制度遵循情形，以確保誠信經營之落實。	

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營則差異情形及原因
	是	否	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五) 本公司定期至少每年一次舉辦誠信經營之教育訓練。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一) 本公司訂有「道德行為準則」，於公司網站設置檢舉信箱設有專人收集訊息後，反應給稽核單位迅速處理因應。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二) 本公司於「道德行為準則」、「員工獎懲辦法」訂定調查標準作業程序及保密機制。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三) 本公司採取保護檢舉人措施不因檢舉而遭受不當處置之措施。
四、加強資訊揭露			
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司於公開資訊觀測站及公司網站，有揭露所訂誠信經營守則內容及推動成效。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)			
(一) 本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，作為落實誠信經營之基本前提。			
(二) 本公司「董事會議事規則」、「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「薪資報酬委員會組織章程」中規定董事利益迴避制度、關係人利益迴避制度等。			
(三) 本公司訂定「防範內線交易管理作業程序」建立良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩露。			
(四) 1. 本公司規範員工於從事商業行為之過程中，應忠實履行職務，不得直接或間接收受任何不正當利益。於新進人員訓練時，加強宣導誠信之重要性。 2. 透過職能分工及內部控制制度設計及執行，對風險較高之營業活動，加強控制，以防範不誠信行為發生之機率。 3. 若有任何決策或交易與董事、監察人及經理人有利益衝突之可能情形時，該等人員應迴避不得參與決策或表決。			

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者：詳本公司網站(<https://www.kycc.com.tw>)。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：請參閱本年報公司治理報告。

(九) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書

國揚實業股份有限公司

內部控制制度聲明書



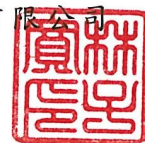
日期：111年3月21日

本公司民國一一〇年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一〇年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一一年三月二十一日董事會通過，出席董事九人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國揚實業股份有限公司

董事長：



總經理：



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

股東會	重要決議	執行情形
110/06/10 (因疫情關係延至 110/8/19)	1. 承認 109 年度營業報告書及財務報表案。 2. 承認 109 年度盈餘分派案。	1. 已依公司法第 230 條，公告決議情形。 2. 109 第四季現金股利於 110 年 10 月 13 日發放。 (第二季現金股利於 110 年 9 月 21 日發放，第三季不予分配。)

項次	董事會 日期	重要決議
110 年 第 1 次	110/01/18	1. 檢討本公司董事、獨立董事及經理人薪資報酬結構。 2. 檢討本公司各經理人每月薪資金額。 3. 本公司 108 年度董事酬勞及員工酬勞之分派案。 4. 本公司擬與威力國際開發股份有限公司等五家公司合作，共同投資新北市土城區忠義段土地開發案。 5. 本公司共同投資興建位於基隆市【早安國揚】建案，承攬廠商大元營造股份有限公司擬向臺灣中小企業銀行申辦本案營建週轉金融資額度屆期展延，請求本公司繼續提供連帶保證。 6. 本公司位於台北市內湖區舊宗段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，擬提供增購土地為擔保物，再向彰化銀行申辦土地融資額度，並仍以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司繼續提供連帶保證，授信相關事宜。 7. 本公司位於新北市土城區忠義段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，今擬提供該土地為擔保物，向臺灣銀行申辦土地融資額度，並以威力國際開發股份有限公司為借款人，融資銀行要求本公司提供連帶保證，授信相關事宜。 註 1：除第 4 項決議：因蔡董事哲雄、阮劍平董事及侯董事嘉騏，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 2：除第 4 項外，其他各項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 2 次	110/03/08	本公司持股 100%之子公司神揚建設股份有限公司與藏信建設股份有限公司共同合作投標取得高雄市鳳山區勝利段 9 地號土地，並共同向全國農業金庫申請土地融資額度，要求神揚建設股份有限公司提供連帶保證，特來函請求母公司同意。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 3 次	110/03/22	1. 本公司 109 年度個體及合併財務報表。 2. 110 年度簽證會計師之獨立性評估案。 3. 本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」，依整體內部控制制度有效性之評估結果，適用“內部控制制度設計及執行均有效、遵循全部法令規章”之聲明書。 4. 擬訂定召開本公司 110 年股東常會日期及召集事由。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

項次	董事會 日期	重要決議
110 年 第 4 次	110/04/19	1.謹具本公司 109 年度營業報告書。 2.本公司 109 年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。 3.本公司 109 年度盈餘分派案。 4.依「投資審議施行要點」修正股票投資標的。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 5 次	110/05/10	1.本公司與日盛銀行信義分行授信融資額度將屆期，擬辦理展延。 2.本公司之子公司神揚建設股份有限公司高雄地上權【微笑時代】建案未售成屋，擬向安泰銀行營業部申辦授信保證額度屆期續約展延，來函請求母公司同意。 3.擬任命本公司公司治理主管由謝正雄副總經理兼任。 4.本公司 110 年第一季營業報告書。 5.本公司 110 年第一季盈餘分配。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 6 次	110/07/12	1.本公司前與威力國際開發股份有限公司等五家公司合作共同投資新北市土城區忠義段土地開發案，擬共同投資增購同地段 380 地號 1 筆土地。 2.本公司擬與威力國際開發股份有限公司等四家公司合作，共同投資新北市三重區中興段土地開發案。 3.本公司與兆豐票券金融股份有限公司授信額度將屆期，擬辦理授信額度續約展延。 4.為威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】一期成屋，向兆豐票券金融股份有限公司申辦授信額度續約展延，來函請求本公司繼續提供連帶保證。 5.本公司位於台北市內湖區舊宗段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，擬購置容積移轉用之土地，再向彰化銀行申辦週轉金融資額度，並仍以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司繼續提供連帶保證相關事宜。 6.本公司新北市土城區忠義段之土地與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發，擬提供增購之 380 地號土地為擔保物，再向臺灣銀行申辦土地融資額度，並仍以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司繼續提供連帶保證相關事宜。 7.因應金融監督管理委員會公告之「因應疫情公開發行公司股東會延期召開相關措施」，擬更改本年度召開股東會日期相關事宜。 註 1：除第 1.2 項決議：因蔡董事哲雄、阮劍平董事及侯董事嘉騏，已依公司法第 206 條自行迴避自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 2：其他事項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 7 次	110/08/09	1.本公司 110 年度第二季合併財務報表。 2.本公司 110 年第二季營業報告書。 3.本公司 110 年第二季盈餘分配。 4.依「投資審議施行要點」新增股票投資標的，擬請准予同意。 5.公司與國際票券金融股份有限公司授信合約將屆期，擬辦理授信合約續約展延。

項次	董事會 日期	重要決議
		6.威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】紫微區成屋，擬向台灣人壽保險股份有限公司辦理授信合約屆期展延，請求本公司繼續提供連帶保證。 7.威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】琉白區成屋，擬向國際票券金融股份有限公司辦理授信合約續約展延，請求本公司繼續提供連帶保證。 8.威力國際開發股份有限公司就【翡翠森林】開發案之履約保證金保證書及琉白區成屋週轉金融資保證額度，與王道銀行之授信合約將屆期，擬辦理續約展延，來函請求本公司繼續提供連帶保證。 9.本公司位於新北市三重區中興段之土地與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資開發，今擬提供該土地及其地上建物作為擔保，向第一銀行申辦土地融資及增額容積貸款，並以威力國際開發股份有限公司為借款人，融資銀行要求本公司提供連帶保證及授信相關事宜。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 8 次	110/09/13	本公司擬參與投標【高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案（南基地-北側）】、【高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案（南基地-南側）】兩標案。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 9 次	110/10/25	本公司擬參與投標【臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 16 筆土地（兒童福利中心 A1 基地）都市更新事業】。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 10 次	110/11/08	本公司參與投標【高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案(南基地-北側)及(南基地-南側)】兩標案，向合作金庫銀行自強分行申辦投標保證金保證授信額度。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
110 年 第 11 次	110/12/20	1.本公司 111 年年度預算案。 2.擬修正本公司「會計制度」部分條文。 3.本公司【國硯】案餘屋融資，其中與王道商業銀行授信額度將屆期，擬辦理授信額度續約展延相關事宜。 4.本公司之子公司神揚建設股份有限公司就高雄地上權【微笑時代】未售成屋，向王道商業銀行申辦授信額度屆期續約展延，來函請求母公司同意並繼續提供連帶保證。 5.本公司之子公司神揚建設股份有限公司就高雄地上權【微笑時代】未售成屋，向京城銀行中正分行申辦授信額度屆期展延，來函請求母公司同意。 6.本公司與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資新北市土城區忠義段土地開發案，今擬提供已購入容積移轉用之土地，向台灣銀行申辦週轉金融資額度，以威力國際開發股份有限公司為借款人，本公司提供連帶保證。 7.擬訂本公司 111 年年度稽核計畫。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
111 年	111/01/17	1.本公司 109 年度董事酬勞及員工酬勞之分派案。

項次	董事會 日期	重要決議
第 1 次		2.本公司 100%投資之子公司上揚國際資產管理股份有限公司擬與自然人李承儒合資設立寶悅景觀股份有限公司，投資股權為 51%，預計投資總金額為新台幣 5,100,000 元以內。 3.本公司持股 100%之子公司神揚建設股份有限公司與藏信建設股份有限公司共同合作投資開發高雄市鳳山區勝利段 9 地號土地，擬共同再向全國農業金庫申請建築融資額度及辦理信託相關事宜，要求神揚建設股份有限公司提供連帶保證，特來函請求母公司同意。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
111 年 第 2 次	111/03/21	1.本公司 110 年度個體及合併財務報表。 2.111 年度簽證會計師之獨立性評估案。 3.本公司 110 年度董事及員工酬勞提撥案。 4.檢討本公司「職等薪給幅度表」。 5.檢討本公司董事及各經理人薪資報酬結構。 6.擬修正本公司「公司章程」部分條文。 7.擬修正本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文。 8.依「投資審議施行要點」新增股票投資標的。 9.本公司擬與威力國際開發股份有限公司等六家公司合作共同投資高雄市鼓山區龍中段土地開發。 10.本公司「內部控制制度聲明書」，依整體內部控制制度有效性之評估結果，適用“內部控制制度設計及執行均有效、遵循全部法令規章”之聲明書。 11.擬訂定召開本公司 111 年股東常會相關事宜案 註 1：除第 9 項決議：因林子寬董事長、蔡董事哲雄、阮劍平董事及侯董事嘉騏，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 2：其他事項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
111 年 第 3 次	111/03/30	1.謹具本公司 110 年度營業報告書。 2.本公司 110 年第四季不分配股利。 3.本公司擬與台灣人壽保險股份有限公司簽訂合資契約，共同籌組專案公司，並與高雄市政府簽訂委託實施契約。 4.本公司擬與台灣人壽保險股份有限公司合資設立新公司，投資股權為 80%，預計投資總金額為新台幣 4,000,000 仟元以內。 5.本公司與台灣人壽保險股份有限公司合資設立星紀元國際股份有限公司，擬提董事及監名單。 註 1：除第 5 項決議：因林董事子寬及侯董事嘉騏，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 2：其他事項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

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

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

五、簽證會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所 名稱	會計師 姓名	會計師查核 期間	審計 公費	非審計 公費	合計	備註
資誠聯合會計 師事務所	蕭春鴛 王方瑜	110.01~110.12	2,840	530	3,370	非審計公費為稅務簽證 500 仟元及複核非擔任主管之全時員工薪資檢查表 30 仟元。

(二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(三) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

六、更換會計師資訊：公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者：無

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

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

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	110 年度		111 年度截至 3 月 31 日	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董事	吉贊實業(股)公司	0	0	0	0
	代表人-林子寬	0	0	0	0
	代表人-侯嘉騏	0	0	0	0
	承啟股份有限公司	0	0	0	0
	代表人-阮劍平	0	0	0	0
	代表人-蔡哲雄	0	0	0	0
	代表人-蘇東明	0	0	0	0
	百地開發實業(股)	0	0	0	0
	代表人-蘇培魁	0	0	0	0
獨立董事	楊豐彥	0	0	0	0
	郭武博	0	0	0	0
	曾秋木	0	0	0	0
總經理	彭邵齡	0	0	0	0
副總經理	謝正雄	0	0	0	0
會計主管	王正怡	0	0	0	0
開發處協理	邱文雄	0	0	0	0
規劃處協理	鄭雲梯	3,454	0	0	0
		0	0	0	0
	蕭琳瑋	3,000	0	0	0
工務處協理	許文和	0	0	0	0
業務處協理	連孟惠	0	0	0	0
大股東	無	0	0	0	0

附註：註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

股權移轉資訊：無

姓名 (註1)	股權移轉 原因 (註2)	交易 日期	交易 相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股 比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格

股權質押資訊：無

姓名 (註1)	質押變動 原因 (註2)	變動 日期	交易 相對人	交易相對人與公司、董事、 監察人及持股比例超過百分 之十股東之關係	股數	持股 比率	質押 比率	質借 (贖回) 金額

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓名(註1)	本人 持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人名義 合計持有股份		前十大股東相互間具有 關係人或為配偶、二親 等以內之親屬關係 者，其名稱或姓名及關 係。(註3)		備 註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱	關係	
漢神投資(股)公司	35,985,223	9.47%	-	-	-	-	-	無	
代表人：蔡哲雄	0	0	-	-	-	-	-	無	
崇神開發實業(股) 公司	27,709,048	7.29%	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯嘉騏	986,209	0.26%	-	-	-	-	-	聯眾國際資產管理(股) 公司代表人 漢神名店百貨(股) 公司代表人	
又達興業(股)公司	24,795,785	6.53%	-	-	-	-	-	無	
代表人：李文賢	0	0	-	-	-	-	-	固邦(股)公司代表人	
承啟(股)公司	23,124,570	6.09%	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯淳洳	986,846	0.26%	-	-	-	-	-	高品(股)公司代表人	
威力國際開發(股) 公司	19,320,488	5.08%	-	-	-	-	-	無	
代表人：涂佩勳	28,094	0.01%	-	-	-	-	-	齊宣實業(股)公司及佑 神電子遊戲場業(股) 公司代表人	
固邦(股)限公司	18,351,934	4.83%	-	-	-	-	-	無	
代表人：李文賢	0	0	-	-	-	-	-	又達興業(股) 公司代表人	
聯眾國際資產管理 (股)公司	15,773,402	4.15%	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯嘉騏	986,209	0.26%	-	-	-	-	-	崇神開發實業(股) 公司代表人 漢神名店百貨(股) 公司代表人	
齊宣實業(股)公司	15,365,406	4.04%	-	-	-	-	-	無	

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
代表人：涂佩勳	28,094	0.01%	-	-	-	-	-	佑神電子遊戲場業及威力國際開發(股)公司代表人	
佑神電子遊戲場業(股)公司	11,685,390	3.08%	-	-	-	-	-	無	
代表人：涂佩勳	28,094	0.01%	-	-	-	-	-	齊宣實業(股)公司及威力國際開發(股)公司代表人	
漢神名店百貨(股)公司	10,106,628	2.66%	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯嘉騏	986,209	0.26%	-	-	-	-	-	崇神開發實業(股)公司代表人 聯眾國際資產管理(股)公司代表人	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

註4：上列持有股數以111年4月19日股東停止過戶日登記之股數為準。

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

110年12月31日 單位：股

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
Shadwell Limited	200,000	100%			200,000	100%
上揚國際資產管理(股)公司	61,800,000	100%			61,800,000	100%
神揚建設股份有限公司	160,000,000	100%			160,000,000	100%
水美溫泉浴室企業(股)公司	2,200,000	20%			2,200,000	20%
漢神購物中心股份有限公司	10,005,000	20%			10,005,000	20%
結揚農技股份有限公司			250,000	100%	250,000	100%
吉揚建設開發股份有限公司			13,600,000	80%	13,600,000	80%
齊陽建設股份有限公司			3,150,000	45%	3,150,000	45%
Century Rainbow Limited			2,718,138	100%	2,718,138	100%
Celestial Talent Limited			1,988,828	100%	1,988,828	100%
Charm Merit Limited			1,000,000	100%	1,000,000	100%
Good Fame Limited			1,000,000	40%	1,000,000	40%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、公司資本及股份：

(一) 股本來源

截至 111 年 4 月 19 日

單位：仟股/仟元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外的財產抵充股款者	其他
61.6	10	120	1,200	120	1,200	現金設立	-	
63.3	10	1,600	16,000	1,600	16,000	現金增資	-	
65.9	10	4,000	40,000	4,000	40,000	現金增資	-	
67.4	10	8,000	80,000	8,000	80,000	現金增資	-	
67.8	10	16,000	160,000	16,000	160,000	現金增資	-	
68.1	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金增資	-	
72.5	10	30,900	309,000	30,900	309,000	資本公積	-	
78.1	10	61,800	618,000	61,800	618,000	現金增資	-	
79.1	20	112,500	1,125,000	112,500	1,125,000	現金增資	-	
80.12	10	208,125	2,081,250	208,125	2,081,250	現金增資 資本公積	-	
82.4	10	358,125	3,581,250	358,125	3,581,250	現金增資	-	
85.7	19.5	600,000	6,000,000	460,000	4,600,000	現金增資	-	
86.6	10	1,000,000	10,000,000	562,040	5,620,400	保留盈餘 資本公積 員工紅利	-	註 1
86.7	55.5	1,000,000	10,000,000	700,000	7,000,000	現金增資	-	註 2
87.3	10	1,400,000	14,000,000	703,307	7,033,072	轉換公司債	-	
87.5	10	1,400,000	14,000,000	1,079,167	10,791,672	保留盈餘 資本公積 員工紅利 轉換公司債	-	註 3
87.8	10	1,400,000	14,000,000	1,080,275	10,802,754	轉換公司債	-	
88.10	10	1,400,000	14,000,000	583,348.739	5,833,487.39	減少資本	-	註 4
91.6	10	1,000,000	10,000,000	300,000	3,000,000	減少資本	-	註 5
92.6	2.8	700,000	7,000,000	360,000	3,600,000	私募現金增資	以債作股	自行申報
92.11	4	700,000	7,000,000	410,000	4,100,000	私募現金增資	-	自行申報
92.12	4	700,000	7,000,000	510,000	5,100,000	私募現金增資	-	自行申報
93.2	4.5	700,000	7,000,000	555,000	5,550,000	私募現金增資	-	自行申報
93.4	6.7	700,000	7,000,000	571,000	5,710,000	私募現金增資	-	自行申報
93.10	10	700,000	7,000,000	304,600	3,046,000	減少資本	-	註 6
95.4	8	700,000	7,000,000	364,600	3,646,000	私募現金增資	-	自行申報
95.6	10.5	700,000	7,000,000	404,600	4,046,000	私募現金增資	-	自行申報
95.12	20	700,000	7,000,000	442,600	4,426,000	私募現金增資	-	自行申報
101.9	10	700,000	7,000,000	445,185	4,451,850	轉換公司債	-	註 7
102.1	10	700,000	7,000,000	446,285	4,462,851	轉換公司債	-	註 7

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外的財產抵充股款者	其他
102.3	10	700,000	7,000,000	449,979	4,499,792	轉換公司債	-	註 7
102.6	10	700,000	7,000,000	455,614	4,556,142	轉換公司債	-	註 7
102.9	10	700,000	7,000,000	502,910	5,029,109	轉換公司債 盈餘轉增資	-	註 7 註 8
103.1	10	700,000	7,000,000	503,313	5,033,136	轉換公司債	-	註 7
103.4	10	700,000	7,000,000	503,559	5,035,592	轉換公司債	-	註 7
104.5	10	700,000	7,000,000	576,582	5,765,824	轉換公司債	-	註 7
107.7	11	700,000	7,000,000	696,582	6,965,824	現金增資	-	註 9
109.10	10	700,000	7,000,000	380,000	3,800,000	減少資本		註 10

註 1：核准減資文號：86 年 5 月 2 日(86)台財證(一)第三三三八一號。

註 2：核准減資文號：86 年 6 月 30 日(86)台財證(一)第四八〇八三號。

註 3：核准減資文號：87 年 4 月 14 日(87)台財證(一)第二七二八三號。

註 4：核准減資文號：88 年 9 月 23 日(八八)台財證(一)第八〇一二二號。

註 5：核准減資文號：91 年 1 月 14 日(九一)台財證(一)第一〇一四四〇號。

註 6：核准減資文號：93 年 6 月 30 日台財證(一)第 0930122306 號。

註 7：核准增資文號：101 年 4 月 16 日金管證發字第 10100123831 號。

註 8：核准增資文號：102 年 9 月 18 日金管證發字第 1020038627 號。

註 9：核准增資文號：107 年 7 月 23 日金管證發字第 1070325525 號。

註 10：核准減資文號：109 年 10 月 27 日金管證發字第 1090371099 號。

截至 111 年 4 月 19 日

單位：股

股份 種類	核定股本			備註
	流動在外股份	未發行股份	合計	
普通股	380,000,000	320,000,000	700,000,000	上市股票

總括申報制度相關資訊：無

有價證 券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行 目的及預期效益	未發行部分 預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			

(二) 股東結構

截至停止過戶日(111 年 4 月 19 日)

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外人	合計
人數	3	3	189	34,651	80	34,926
持有股數	490	8,454	235,428,897	124,530,463	20,031.696	380,000,000
持股比例	0.00	0.00	61.96	32.77	5.27	100.00

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三) 股權分散情形

1. 普通股

普 通 股

截至停止過戶日(111年4月19日)

每股面額 10 元

持 股 分 級			股東人數	持有股數	持股比例(%)
1	至	999	22,527	3,601,030	0.95
1,000	至	5,000	8,543	18,217,967	4.79
5,001	至	10,000	1,877	13,648,559	3.59
10,001	至	15,000	637	7,788,653	2.05
15,001	至	20,000	363	6,550,304	1.72
20,001	至	30,000	322	8,056,861	2.12
30,001	至	40,000	155	5,474,711	1.44
40,001	至	50,000	88	4,037,853	1.06
50,001	至	100,000	206	14,274,663	3.76
100,001	至	200,000	93	12,774,420	3.36
200,001	至	400,000	56	15,864,052	4.18
400,001	至	600,000	11	5,408,010	1.42
600,001	至	800,000	11	7,323,754	1.93
800,001	至	1,000,000	7	6,426,600	1.69
1,000,001	以上自行視實際情況分級		30	250,552,563	65.94
合	計		34,926	380,000,000	100.00

2. 特別股：無

(四) 主要股東名單：(持有股數達總額百分之五以上或股權比例占前十名之股東)

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		35,985,223	9.47
崇神開發實業股份有限公司		27,709,048	7.29
又達興業股份有限公司		24,795,785	6.53
承啟股份有限公司		23,124,570	6.09
威力國際開發股份有限公司		19,320,488	5.08
固邦股份有限公司		18,351,934	4.83
聯眾國際資產管理股份有限公司		15,773,402	4.15
齊宣實業股份有限公司		15,365,406	4.04
佑神電子遊戲場業股份有限公司		11,685,390	3.08
漢神名店百貨股份有限公司		10,106,628	2.66

註：上列持有股數以 111 年 4 月 19 日股東停止過戶日登記之股數為準。

百分之十以上大股東股權變動情形：無。

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年度		109 年	110 年	當年度截至 111 年 3 月 31 日(註 8)
項目				
每股市價 (註 1)	最 高	33.30	41.50	24.95
	最 低	12.00	22.90	21.85
	平 均	23.03	30.09	23.55
每股淨值 (註 2)	分配前	24.36	24.29	-
	分配後	23.36	(註 9) 24.29	-
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	652,348	380,000	-
	每股盈餘註 3 追溯調整前	7.58	2.58	-
	每股盈餘註 3 追溯調整後	7.57	2.58	-
每股股利	現金股利	2.50	(註 9) 1.00	-
	無償配股	-	-	-
	累積未付股利(註 4)	-	-	-
投資報酬 分析	本益比(註 5)	3.04	11.66	-
	本利比(註 6)	9.21	30.09	-
	現金股利殖利率(註 7)	10.86%	3.32%	-

* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：已經民國 111 年 3 月 30 日董事會決議通過。

(六) 公司股利政策及執行狀況：

本公司依財政部證券暨期貨管理委員會(89)台財證(一)字第一〇〇一一六號函規定辦理及配合 104 年 5 月 20 日華總一義字第 10400058161 號令，新增條文，訂定之股利政策如下：

1. 本公司年度決算如有盈餘，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. 本公司所處產業環境屬於穩定成熟期，惟為發展及轉型之需要，股利政策應考量財務結構、盈餘及長期營運規劃等因素，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百分之二十，但實收資本額已達新台幣一百億元時，現金股利應不低於百分之五十。
3. 本公司民國 109 年度股東常會(6/10)決議通過修訂本公司章程，授權董事會得每季決議分派季度現金股利。

民國 110 年各季度現金股利之金額如下表所示。

民國 110 年各季度盈餘分派案：

單位：元

期間	董事會通過日期	每股現金股利	盈餘分派總金額
110 年第一季	110/05/10	0.5	190,000,000
110 年第二季	110/08/09	0.5	190,000,000
110 年第三季	110/11/08	不發放	-
110 年第四季	111/03/30	不發放	-

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司本年度並無無償配股，故不適用。

(八) 員工、董事酬勞

1. 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥稅前盈餘(不含董事酬勞及員工酬勞)百分之 0.5 至百分之 5 為員工酬勞，及不高於百分之 5 為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞由董事會決議，以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工。

員工酬勞及董事酬勞，應經由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事會過半數同意之決議，並報告股東會。

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

本公司 110 年度員工及董事酬勞之估列金額分別為 5,842,593 元及 5,842,593 元，係依公司章程規定，各依稅前盈餘 0.5% 提撥，若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並於發放年度調整入帳。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

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

本公司 110 年度員工及董事酬勞分配案，業經 111 年 3 月 21 日董事會通過，決議發放員工酬勞 5,842,593 元及董事酬勞 5,842,593 元，與 110 年度估列金額，並無差異。

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

本公司 110 年度無發放員工股票紅利。

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

本公司 109 年度員工及董事酬勞分配案，業經 110 年 4 月 19 日董事會通過，決議發放員工酬勞 26,058,896 元及董事酬勞 26,058,896 元，全數以現金發放，與 109 年度估列金額並無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：無

- 二、公司債辦理情形：無
- 三、特別股辦理情形：無
- 四、海外存託憑證辦理情形：無
- 五、員工認股權憑證辦理情形：無
- 六、限制員工權利新股辦理情形：無
- 七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無
- 八、資金運用計劃執行情形：無

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍：

1. 主要內容

- (1) 委託營造廠商興建住宅、商業大樓、廠辦大樓之出租出售及受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售業務。(營造業除外)
- (2) 建築材料之買賣製造代理。
- (3) 庭園綠化及室內裝潢設計施工業務。(營造業除外)(建築師業務除外)
- (4) 工業廠房開發租售業。
- (5) 辦公大樓出租業。
2. 營業比重：在國內投資興建住宅、辦公商業大樓及工業大樓出租、出售業務，其營業額佔本公司營業之 100%。
3. 公司目前之商品：住家、別墅、店鋪、廠辦大樓。
4. 計畫開發之新商品：計畫未來仍以優質地段推出精緻住宅，並配合政府政策推出都市更新性質之住宅建案。

(二) 產業概況：

1. 產業現況與發展

- (1) 整體政經環境：戰爭對能源影響大，原物料高漲，全球經濟成長下修-

基於四大原因，包括全球物價上漲壓力、俄烏戰爭、中國經濟成長趨緩，以及全球貨幣政策走向緊縮。台灣儘管外需表現仍然強勁，但本土新冠疫情逐漸升溫、俄烏戰爭突發，推升國際原物料價格，增加高通膨風險，全球經濟前景面臨的不確定因素增多，國內外需求將受影響，抵銷部分出口與投資成長動能，預測 2022 年台灣經濟成長率預估值將微幅下調至 3.7%。受到俄烏衝突與擔心通膨的影響，2 月下旬以來國際股市波動加劇，信用利差擴大，美、歐、中國及新興亞洲金融情勢指數同步陷入緊縮，台灣 3 月也啟動升息，預估後續將會跟隨美國聯準會(Fed)等主要央行採緊縮貨幣政策，幅度則視國內通膨程度而定。如果 3 月至 5 月的消費者物價指數(CPI)年增率都超過 3%，那麼央行 6 月或許還有升息機會，而透過升息抑制通膨是否有效，則要看當時的利率水準而定。

- (2) 買賣移轉棟數：2021 年買賣移轉棟數創 8 年新高，2022 首季 11 年同期新高

根據全台六都地政局公布的移轉棟數資料顯示，今年第一季六都移轉棟數為 6.49 萬棟，較 2021 年同期的成長 4.4%，同時第一季的移轉棟數創下 11 年以來同期新高，反映今年第一季房市是近 11 年最旺的第一季，尤其是新北與南台灣的台南、高雄，第一季移轉的年增成長幅度都達 7%以上。今年房市仍延續去年房市交易熱絡的市況，移轉也可看出當前房市交易暢旺，移轉數據創 11 年同期新高，不過前三月的移轉大概是發生在 3 月初以前的交易，尚未反映這波升息等因素干擾，而區域表現部分，前一波景氣正熱時，雙北扮演房市的領頭羊，但這波明顯雙北以外市場表現比雙北更火熱。在全台經濟穩定成長、出口表現優異，房市基本面佳，加上通膨增溫，不僅吸引自住需求購屋，長期投資置產的保值需求也有增加的趨勢，讓房市交易量仍處於高水位。

買賣移轉棟數

年份	棟數	年增率
2016	24.5 萬	-16.3%
2017	26.6 萬	8.5%
2018	27.8 萬	4.5%
2019	30.02 萬	8%
2020	32.6 萬	8.6%
2021	34.8 萬	6.8%

資料來源：內政部營建署

(3) 國泰房產指數：2021 年整體房市價漲量穩，市場熱度強勁

2021 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。相較上一季，本季開價及成交價大幅上漲，議價率大幅縮減；推案量(金額)小幅增加，銷售率及成交量(戶數)持穩。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，價格面桃園成交價維持穩定，其餘地區成交價均上漲；交易量面除桃竹成交量增加，其餘地區維持穩定或減少。從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波成交價均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已接近或超過前次波段高點，惟南高近期漲勢有趨緩。

國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素仍多。近期央行第四度調整選擇性信用管制措施，政府房市調控政策全面升級，將有助於平穩房市。

綜合本季房市，成交價全面上漲，而成交量普遍持穩或減少，係因建案惜售、營建成本難以掌握或比較基期較高所影響；整體而言，房市表現仍屬偏熱。另從全年回顧來看，2021 年 Q2 疫情爆發造成房市量能上下波動，但整體量能仍屬穩定，呈現價漲量穩狀態。

(A) 推案規模與類型

【2021 年全國價漲量穩房市偏熱】

全年新推個案市場呈現價漲量穩格局。第一季房市價漲量縮，2020 年底政府各部會陸續提出健全房市措施後，桃中南高四都有降溫現象；第二季房市價穩量縮，5 月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮，成交量短期下滑；第三季房市價量俱漲，房市隨疫情趨緩升溫，加上低利資金充沛，為房價帶來支撐，房市全面回溫。第四季房市價漲量穩，在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通膨效應，房市交易表現熱絡。



資料來源：國泰房地產指數 2021 第四季季報

從 2021 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市價漲量穩，市場偏熱。推案量及成交量維持穩定，開價持續上漲，議價率縮減，成交價上漲，未來應持續觀察房價漲幅變化。

全國	2021					2020年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)	30.81	30.71	31.96	34.58	32.30	29.81	8.36%(++)
議價空間(%)	13.45	13.45	10.17	7.62	11.07	13.43	-2.36(---)
開價價格(萬/坪)	35.60	35.49	35.58	37.43	36.32	34.43	5.48%(Δ)
推案量	金額(億元)	3,364	2,456	3,392	3,787	13,000	-1.89%(Δ)
	戶數(戶)	21,812	17,749	20,182	20,973	80,716	-12.95%(Δ)
30天銷售率(%)	11.71	11.45	16.50	17.07	14.26	11.82	2.44(Δ)
成交量 指數	金額	285.42	203.72	405.51	468.32	340.74	17.70%(Δ)
	戶數	302.07	240.33	393.91	423.35	339.92	4.59%(Δ)
價量趨勢		價漲量縮	價穩量縮	價量俱漲	價漲量穩	價漲量穩	

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

資料來源：國泰房地產指數 2021 第四季季報

【2022 年展望】

展望 2022 年，全球景氣持續復甦及台商回流，有助台灣出口及民間投資動能，帶動房市發展；惟 2021 年 11 月下旬 Omicron 變種病毒來襲，快速擴散至多國，為全球疫情增添不確定性，影響各國經濟成長預估。國內房市在多重力道支撐下房價漲勢仍未停歇，政府加大打炒房力道，房市調控政策效果應會逐漸浮現；惟房價維持高檔影響買氣，通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等不利因素將是後續觀察重點。

(B) 各地區市場表現

1. 台北市-價量俱穩

2021 年台北市新推個案市場呈現價漲量穩結構，推案金額增加一成多，開價及成交價均上漲，議價率縮減、銷售率增加。新推建案以都更危老改建案為主，開價成交價雖屢創新高，買氣仍維持穩定，房市表現偏熱。

台北市	2021					2020年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)	88.98	90.93	93.80	96.82	92.93	84.75	9.64%(+)
議價空間(%)	10.92	11.16	9.61	9.06	10.15	12.61	-2.45(-)
開價價格(萬/坪)	99.88	102.35	103.77	106.47	103.43	96.98	6.65%(++)
推案量	金額(億元)	775	470	739	771	2,755	15.48%(++)
	戶數(戶)	1,732	1,301	1,387	1,453	5,873	9.02%(++)
30天銷售率(%)	11.88	11.80	16.13	16.33	13.97	11.19	2.78(Δ)
成交量 指數	金額	332.67	200.32	430.52	454.61	354.53	37.58%(Δ)
	戶數	419.19	312.63	455.75	483.37	417.74	35.72%(Δ)
價量趨勢		價量俱漲	價穩量縮	價量俱漲	價漲量穩	價漲量穩	

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

2. 新北市-價漲量穩

2021 年新北市新推個案市場呈現價量俱穩結構，開價、成交價皆上漲，推案金額及成交量在疫後第三季迅速回升，全年度推案及成交量持穩，市場表現穩定。

新北市		2021					2020年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		40.24	40.50	40.94	45.50	42.13	40.73	3.43%(△)
議價空間(%)		13.25	12.26	9.56	8.33	10.89	12.43	-1.54 (-)
開價價格(萬/坪)		46.39	46.16	45.27	49.63	47.28	46.51	1.64%(△)
推案量	金額(億元)	870	554	940	933	3,298	3449	-4.39%(△)
	戶數(戶)	5,758	3,659	4,892	4,354	18,663	21742	-14.16%(△)
30天銷售率(%)		9.01	11.11	13.35	16.49	12.29	10.55	1.74 (△)
成交量指數	金額	228.87	179.92	366.45	449.66	306.22	276.67	10.68%(△)
	戶數	287.05	224.99	361.37	397.37	317.69	319.29	-0.50%(△)
價量趨勢		價量俱穩	價量俱穩	價穩量增	價漲量穩	價量俱穩		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

3. 台南市-價漲量穩

2021 年台南市新推個案市場呈現價漲量縮結構，推案量、成交量在去年一路長紅後漲勢趨緩，可能受房價持續上漲影響，全年度供給量及成交量呈中幅減少，市場有待觀察。

台南市		2021					2020年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		23.66	23.70	24.02	26.71	24.73	22.99	7.58%(++)
議價空間(%)		12.92	12.98	10.58	10.27	11.52	14.33	-2.81 (---)
開價價格(萬/坪)		27.16	27.23	26.86	29.76	27.95	26.83	4.16%(+)
推案量	金額(億元)	126	269	168	190	754	987	-23.68%(--)
	戶數(戶)	1,250	1,924	1,689	1,720	6,583	11236	-41.41%(---)
30天銷售率(%)		12.22	11.77	11.77	15.83	13.05	11.50	1.55 (+)
成交量指數	金額	197.94	406.08	253.49	385.15	310.66	348.73	-10.92%(-)
	戶數	203.12	301.16	264.46	362.16	282.73	429.77	-34.22%(--)
價量趨勢		價穩量縮	價量俱穩	價漲量穩	價漲量穩	價漲量縮		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

4. 高雄市-價漲量穩

2021 年高雄市新推個案市場呈現價漲量縮結構，因建築成本不斷翻漲，建商先建後售案件增多，另因台積電確定設廠議題帶動房市，看好未來房市發展，多數建案惜售延後公開，致推案量下降。因銷售率表現佳，成交量僅小幅減少，市場有待觀察。

高雄市		2021					2020年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		24.07	24.30	26.00	28.48	25.92	23.76	9.10%(+)
議價空間(%)		15.85	11.63	11.20	7.65	12.05	14.15	-2.10 (---)
開價價格(萬/坪)		28.60	27.50	29.28	30.84	29.47	27.67	6.50%(△)
推案量	金額(億元)	423	157	300	303	1,183	1943	-39.09%(---)
	戶數(戶)	3,310	1,587	2,192	2,283	9,372	14992	-37.49%(---)
30天銷售率(%)		14.11	11.85	26.59	19.21	17.89	13.76	4.13 (+++)
成交量指數	金額	226.74	70.88	302.99	221.06	205.42	230.07	-10.71%(△)
	戶數	217.66	87.69	271.70	204.45	195.37	240.32	-18.70%(-)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量縮	價量俱漲	價漲量縮	價漲量縮		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

(C) 都市更新政策

【《都更條例》修法通過：容積獎勵提高、地方可代拆海砂屋等危險建物】

立法院會三讀通過修正《都市更新條例》部分條文，對於都更案內危險

建築物，在取得住戶多數共識，並有完善安置配套前提下，可免除地方政府代為拆除的協調程序；另也提高容積獎勵誘因，最高可達原容積 1.3 倍。

內政部指出，1999 年 921 大地震發生後，政府已修法提高建築物耐震設計相關規定，但 1999 年 12 月修法前的 6 層樓以上中高層建築物約有 3 萬 6,200 餘件，這些建築物興建時因耐震設計標準較低，恐有耐震能力不足而危害公共安全的疑慮，但由於戶數較多，整合更為不易，加上獎勵不足，實務上推動改建困難。

立法院會三讀通過修正《都市更新條例》第 57 條條文，搭配建築法強制拆除的機制，規定權利變換範圍內應行拆除或遷移的土地改良物，依直轄市、縣市主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足的建築物而有危害公共安全者，可免除實施者與政府最後階段的協調程序，依《建築法》第 81 條規定，由地方政府直接拆除。

此外，為提高加速重建獎勵誘因，院會三讀通過修正第 65 條條文，實施容積管制前的中高樓層以上建築物，放寬得以原建築容積 1.2 倍核計獎勵上限；另對於高氯離子鋼筋混凝土建築物或耐震能力不足有明顯危害公共安全的建築物，因有改善的迫切性，放寬得以原建築容積 1.3 倍核計，並得直接依獎勵上限額度建築。

【加速都更進度不塞車北市新審議方案上路】

而針對都市更新程序，北市府也有新的加速審議精進措施，包括：

一階段：簡化劃定更新單元流程，加速都更程序

1.簡化精進六樓以下建物都更程序

2.自劃單元鄰地協調程序簡化

3.合法建築物多元認定，簡化自劃單元申請書件

二階段：審議效能再提升

將自劃更新單元、更新單元範圍疑義、同意書重複出具及撤銷、程序疑義及簡易變更等案件，於審議會專案小組討論，藉此將案件分流。168 專案小組由審議委員擔任會議主持人，並原則免經聽證程序，優先排會審議，由審議會確認審查結果，提升審議效率。

三階段：整合都更、都設審議書圖

都發局表示，未來都市設計報告書將與都市更新事業計畫書圖說整合一致，除減省實施者作業時間外，更使審議流程更順暢而有效率。

【新北獎投法修正草案通關降低公設用地都更門檻】

為解決老舊公設用地重建問題，新北市政府通過「新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法」第 10 條修正草案，未來既有市場用地重建時，不再需要取得全部土地所有權人同意，只要符合都更法令規定的同意比例門檻，就可啟動獎投作業簽約。

【鼓勵危老重建減稅再延 5 年】

行政院宣布核定《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第 8 條延長稅捐減免優惠申請年限，從今年 5 月 12 日起延長 5 年，至 2027 年 5 月 11 日，希望藉由地價稅及房屋稅減免優惠，鼓勵民眾加入危老重建行列。危老建物重建稅捐減免優惠原定今年期滿，內政部日前向行政院提報再延長 5 年，行政院前天核定後公告，內政部昨天對外宣布。

【效益浮現！危老都更案逼近 800 案】

營建署表示，2021 年都市更新及危老重建在中央、地方與民間共同協力下，已有相當執行績效，包括核准案量逼近 800 案並持續穩定成長中；同時也完成都更條例部分條文修正並訂定相關子法，落實執行危險建築物代拆及核予中高樓層建築物獎勵；以及協助地方政府針對清查完竣之老舊危險複合建築物推動公辦都更。

營建署表示，民間主導都更危老重建方面，從 2017 年至 2020 年都更加危老案每年平均約 500 案，2021 年已輔導地方政府核准 782 案，顯見執行成效。

營建署指出，目前地方政府正全面清查轄內老舊危險複合建築，後續如經評估有進一步納入公辦都更必要時，營建署將優先補助先期規劃、整合意願及評選實施者費用；地方政府如有成立專案辦公室之需求，也會給予協助，透過人力及經費之投入，輔導地方政府啟動老舊危險複合建築物公辦都更，並適時運用中央都市更新基金投資，提升公辦都更案之質量。

【新北市都更三箭行動策略】

a. 第一箭(策略一)：以捷運帶動城市發展 (TOD)

(a) 針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，創造多元發展及活化都市機能，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，在一定條件下提供老人活動、老人安養、公共托育及社會住宅等公益性設施，及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50%增額容積，且考量都市整體容受力，訂定總容積上限為基準容積 2 倍。

(b) 第一階段「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」已於 108 年 8 月 29 日發布實施，相關執行配套「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」亦於 108 年 8 月 29 日生效。第二階段「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)案」業經 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次會議審竣，並於 109 年 1 月 31 日發布實施。

b. 第二箭(策略二)：主幹道沿線都更，讓城市風貌改變

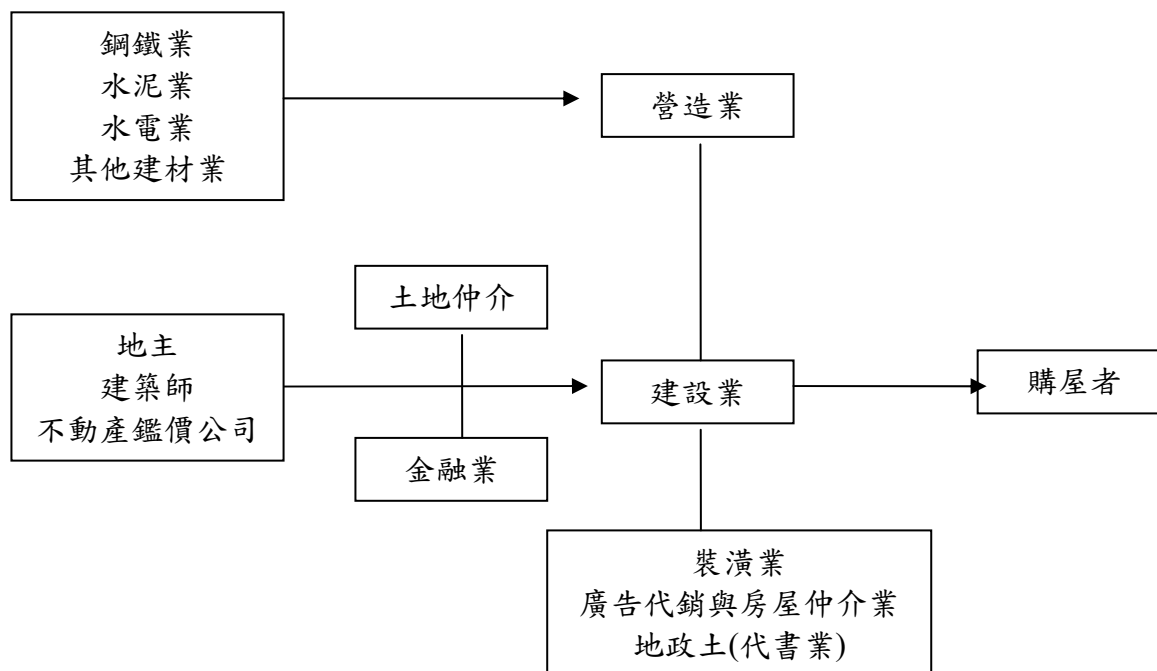
依 108 年 7 月 3 日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定，在本市境內主要幹道寬度達 20m 以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000m² 以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20m 以上，並捐贈提供老人活動、公共托老、公共托育及社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施，於 110 年 7 月 3 日內申請，最高基準容積加給 20%，有助於改善都市景觀及民眾生活空間。相關執行配套機制「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點」已於 108 年 8 月 22 日公告實施。

c. 第三箭(策略三)：以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題

透過危險分類、程序簡化、主動輔導等簡政便民及行動治理方式，設身處地面對問題，提出解決方案，協助住戶遠離危險環境，依個案面臨問題及需協助事項，主動進行專案輔導及進度控管，包含辦理社區說明會、成立前進駐點工作站、每週跨局專案工作會議等。

在全臺平均屋齡老舊及強震威脅情況下，本公司將積極了解政府推動都更之政策，持續追蹤更新法令之動向，以利未來回饋本公司開拓都更事業，為國人打造安全、舒適的居住環境。

上游 中游 下游



本公司評估新建案時，會先進行詳細之市場調查及評估，瞭解市場需求作為購地及未來規劃推案之參考依據，從規劃就開始就以貼心設計的結構，展現出創新求變的魄力，並將空間重新大膽的重構與結合，運用更講究、更精緻的尺寸與比例，設身處地站在使用者的角度、真實的感受使用者的需求，而本公司在應對市場競爭情形方面分為：

A.住宅產品：

B. 廠辦商品：

(2) 客戶服務

60

隨著個人 3C 產品的普及，國揚建設在去年初即開始建置此應用軟體於各新完成的社區，使物管服務能夠數位化、透明化與立即化。住戶可透過手機與櫃檯進行各項生活服務的互動，例如：郵件與快遞的收發通知及領取、訪客登記、房屋報修、管理費繳納、公設預約及門禁管制等各項功能。

B. 社區總體營造

國揚建設更在交屋後投入活化社區基金，主動規劃及辦理社區活動、邀請老師來教學上課，促進住戶間相互交流，增加社區凝聚力，建立鄰居深厚情感，創造「國揚幸福家族」的社區總體營造。

C. 售後服務與房屋健檢

售後服務也在交屋後隨即開始啟動，除依合約約定保固期間內之保固修繕外，超過保固期後仍可協助尋商報價修繕，另外對於住宅案更於交屋滿一年後依合約約定提供房屋健檢服務。

(三) 技術及研發概況：

本公司雖未設置營建技術及研發相關單位，但為保持本公司在市場上的競爭力，致力於汲取最新的建材資訊、工法技術，定期透過內部研討會議與聘請外部講師及廠商進行交流，獲取最新資訊，拓展員工視野提升專業職能。

(四) 長、短期業務發展計畫：

1. 短期發展計畫：

(1) 銷售計劃部份

已興建完成的建物搭配完善的物業管理，提升建築物軟體價值並持續銷售，興建中的建案嚴格把關打造完善的建物並視市場況調整銷售策略。

(2) 近期推案部份：

A. 早安國揚二期

本案位於基隆新豐街 162 巷，早安國揚旁，位於基隆低密度開發區塊，但享有興豐街熱鬧商圈生活機能，擁有愛買、全聯、麥當勞等...生活採買方便，鄰近基隆星巴克新豐門市，座落於生活氛圍優閒輕鬆的環境，產品規劃約 19~59 坪、規劃二~四房。

B. 國揚吉麟(新吉林都更案)

本案位於台北市中山區吉林路以西、吉林路 168 巷以北，鄰近中吉公園、中原公園等綠地，吉林國小文教區域及連通道路便捷新生北路高架橋，可售產品為 77~86 坪、規劃四房。

C. 國揚洲際企業總部(內湖廠辦案)

本案位於台北市內湖區科學園區中舊宗段，東西連絡市區與南港、汐止，未來更有捷運東環段及民生汐止線設站，區域機能已完整，產品規劃約 80~180 坪。

D. 國揚數位科技大樓(三重廠辦案)

本案位於新北市三重區中興段工業區，基地面積約 1,800 坪，往北連接 64 快速道路，往南銜接重新路五段，捷運先嗇宮站位於基地三百公尺範圍內，各條件極佔區域優勢，產品規劃約 130~430 坪，主力為 250、270 坪。

2. 長期發展計畫：

(1) 土地開發部份：

土地主要取得方式可分為買斷及合建兩部分，本公司配合推案計畫，短期內之土地開發仍以大台北與台南、高雄地區等精華區域為優先考量之標的。此外配合都市更新與危老重建計畫之發展趨勢佈局為本公司未來發展重點之一。

土地是建設產品的最主要原料，購地選擇不僅影響企業營運的風險與獲利，更是保障建築物與居住安全的最重要根本。雖然目前台灣精華地區土地日漸稀少、土地價格不斷攀升，土地取得更形困難。但本公司，堅持將安全視為購地的首要考量條件，依照建築法規確實執行土地調查分析，為建築安全設下第一道重要防線。

公司在土地開發階段皆盡職調查政府重大政策、公共建設進度、區域戶政與標的現狀，審慎評估個案投資開發之風險與利潤。在完成土地取得程序前，我們將以確保企業經營及客戶與股東權益為優先。

(2) 產品規劃方面：

本公司未來將針對不同需求之購屋者推出不同功能且價位合理適當之建築案，依據個案地點與規模作出正確之產品定位。

(3) 資源整合：

本公司將持續投入整合電腦軟硬體與企業內部網路資源之建置，以改善管理流程、提供工作效率，並針對客戶服務之作業流程進行管理，以強化企業競爭力。

(4) 人力資源管理及人才培育：

本公司建立完善之人事制度，除加強員工教育訓練以提昇員工素質及專業能力，同時注重員工福利並提供優良工作環境，期許員工能在工作發揮最大效益。

持續人力資源訓練計畫培育專業人員，並吸引優良管理人才投入，以維持本公司永續經營，及提供更高品質之建築案。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 產品發展趨勢

據行政院國發會「中華民國人口推估」的報告顯示，台灣進入高齡化社會的速度超越其他國家，預估台灣社會便將進入「高齡社會(aged)」；十年後台灣就是一個「超高齡社會(super-aged)」隨著社會觀念以及家庭結構改變，顯見「高齡住宅」將成為未來房地產另一波主流產品，未來以銀髮族為市場導向的產品成長空間也很大，本公司將師法歐美日先進國家對於高齡住宅的貼心規畫，引進相關建築工法及設備，未來將規劃以銀髮族為市場導向的養生住宅產品。

根據調查數據顯示，景氣每況愈下的過程，最明顯的徵兆便是大坪數、高總價產品銷售遲滯，代之而起的就是小坪數、中低總價的產品當道，中、小坪數因而擁有穩定首購自住買盤。中、小坪數因具備低總價與等多項優勢。順應市場對中、小坪數的強烈需求，本公司未來推案採取中、小坪數為主，預留合併機制可小、小併中，小、中併大，以產品多樣性來因應未來房型需求變化。

2. 公司主要商品之銷售地區

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓及廠辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場，且推出之建築個案大多以大台北地區及台南、高雄地區為主。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

根據內政部營建署統計資訊顯示，110 年度全國核發使用執照之總樓地板面積為 28,022,718 平方公尺，相較於 109 年度的 28,247,176 減少 0.7%。此外，110 年度全國核發建造執照之總樓地板面積為 43,425,284 平方公尺，相較於 109 年度的 41,521,034 平方公尺大幅增加 4.4%，而 110 年因疫情控制得當與低利環境、台商回流等因素，房市買氣快速回溫，市場回歸自住及長期置產市場。

109 年及 110 年度核發建築物建造執照與使用執照總樓地板面積概況

單位：坪

年度	季別	核發使用執照總樓地板面積					
		全國	台北市	新北市	全國	台北市	新北市
109 年度	第一季	9,334,114	689,636	941,161	6,496,205	394,390	603,335
	第二季	11,247,150	652,201	1,704,329	6,254,286	305,886	828,367
	第三季	10,671,570	433,947	1,415,196	7,660,997	422,187	944,569
	第四季	10,268,200	685,441	1,106,110	7,835,688	395,614	687,867
	合計	41,521,034	2,461,225	5,166,779	28,247,176	1,518,057	3,064,138
110 年度	第一季	10,643,061	487,577	1,253,452	6,306,183	386,902	732,420
	第二季	9,138,923	561,801	1,136,813	7,166,800	267,070	1,052,622
	第三季	11,429,907	617,545	1,125,059	7,028,919	438,139	928,925
	第四季	12,213,537	1,075,787	1,397,983	7,520,816	440,952	868,292
	合計	43,425,428	2,742,710	4,913,307	28,022,718	1,533,063	3,582,259

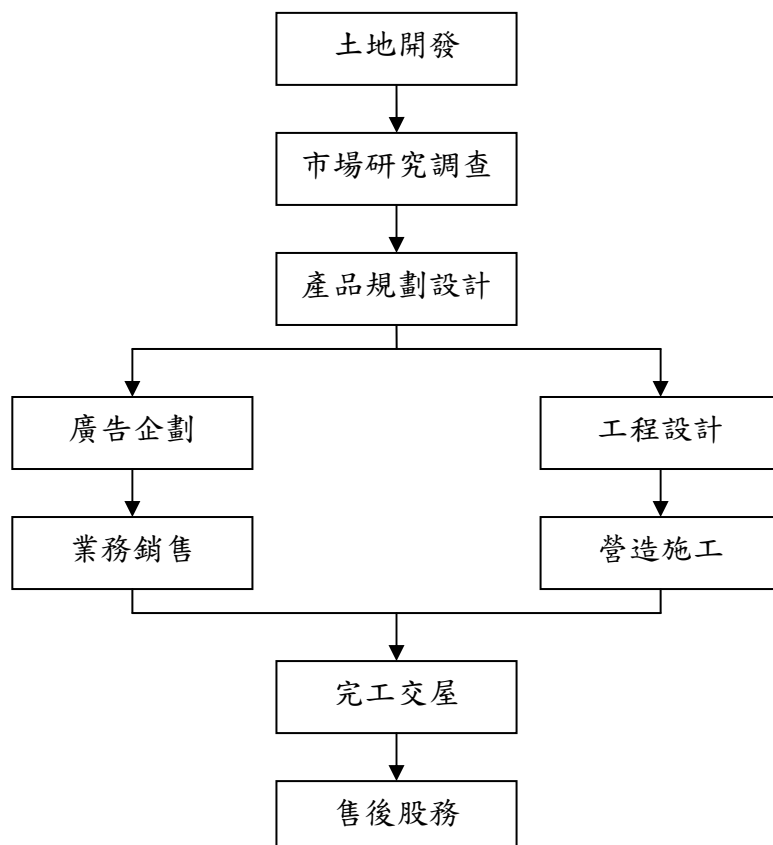
資料來源：內政部營建署

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

本公司主要係興建集合住宅、辦公大樓、工業廠房以供出售・出租。

2. 主要產品之產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司開發處除維持穩定推案規模外，為積極取得土地，並有效加強現有執行個案進度，除善用仲人土地案源外，亦參與全台各區公辦或私辦的土地招標說明會，並針對各該土地標售案或公辦都更招商案等個案進行可行性分析，且不侷限於住宅案，依據各地區經濟、環境與社會三方面之不同需求，而有不同的產品定位。主要產品依其使用功能，可分為住宅類及商業類建築物兩大類。其他包含旅館、百貨、辦公大樓、廠辦等，都在目標之列。在蒐集相關完整資料後，將對於可行個案積極參與投標。瞭解特定地區相關土地原料之位置、產權及數量，主動要求土地仲人進行仲介。長期而言，本公司多元土地開發策略，針對私有地主合建、都市更新、捷運聯合開發等相關開發方式進行專案評估，增加案源廣度，適時取得土地原料，供公司營運所需。另本公司亦不排除與其他開發商進行策略聯盟或共同開發合作，集合外部資源成就更多個案，以俾為公司創造更多獲利來源。

2. 營建工程

本公司為維持品牌形象及建案品質，建案之設計均委託國內合格之建築師事務所規劃，而為掌握工程進度及施工品質，所推建案建築主體之施工均委由國內甲級營造廠商建造，雙方並簽訂正式合約以保障本公司權益，並可確實掌握建案成本與利潤。

(四) 最近二年度任一年度中曾佔進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)金額與比例

1. 主要銷貨客戶名單：

本公司為建設公司，產品均直接銷售予一般購屋者，故通常無主要銷貨客戶。

110 年度之營業收入主要來自國揚砂谷及翡翠森林金澤區建案之營建收入，由於銷售對象分散，故該年度無單一銷貨對象佔銷貨總額 10% 以上之情形。

2. 主要進貨客戶名單

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	109 年				110 年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 〔%〕	與發行人之關係
1	大陸工程	1,364,641	29.38	無	土城案地主	1,052,875	23.38%	無
2	內湖案地主	1,050,595	22.62	無	三重案地主	944,132	20.97%	無
3	建國工程	326,709	7.03	無	高雄市地政局	566,190	12.57%	無
4	金協興營造有限公司	254,601	5.48	無	內湖案地主	469,863	10.44%	無
5	駿傑營造	187,853	4.04	無	駿傑營造工程(股)公司	342,479	7.61%	無
6	其他	1,460,930	31.45	-	其他	1,126,722	25.03%	-
	進貨淨額合計	4,645,329	100.00	-	進貨淨額合計	4,502,261	100%	-

註：進貨包含土地取得成本、工程成本及資本化之利息支出等，土地之進貨對象係採同一建案加以彙總表達，資本化之利息無法區分進貨對象單獨表達，110 年及 109 年度資本化之利息支出金額分別為 69,001 仟元及 86,664 仟元。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

主要商品	年度 生產量值	109 年度			110 年度		
		產能	產量	產值(註)	產能	產量	產值(註)
土地		-	-	297,697	-	-	-
住宅		-	-	4,337,930	-	-	4,500,730
其他		-	-	9,702	-	-	1,531
合計		-	-	4,645,329	-	-	4,502,261

註：上述資料為最近二年度投入之土地成本及工程成本

(六) 最近二年度銷售量值(合併)

單位：坪；新台幣仟元

主要商品	年度 銷售量值	109 年度				110 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		坪	值	坪	值	坪	值	坪	值
土地		6,397.40	9,634,552	-	-	-	-	-	-
住宅		11,604.73	4,575,303	-	-	38,357.76	4,935,543	-	-
租賃		-	13,670	-	-	-	17,493	-	-
其他		-	54,390	-	-	-	171,248	-	-
合計		18,002.13	14,277,915	-	-	-	5,124,284	-	-

註：1.銷值係以各該年度認列之營業收入計。

2.銷量係認列個案之總銷售坪數。

三、從業員工：最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 3 月 31 日(註)
員工 人數	經理人	8	7	7
	一般員工	57	55	55
	合 計	65	62	62
平 均 年 歲		49.6	48.8	48.9
平均服務年資		9.9	10.3	10.3
學歷 分布 比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	15.38%	12.90%	12.90%
	大 專	70.77%	70.97%	70.97%
	高 中	13.85%	16.13%	16.13%
	高中以下	-	-	-

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

- (一) 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- (二) 公司有關防治環境汙染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。

- (三) 最近二年度及截至年報列印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
- (四) 最近二年度及截至年報列印日止，公司因污染環境所受損失，處分之總額，並揭露其未來因應對策及可能之支出：無。
- (五) 目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：
本公司所營業務尚無污染環境問題，故迄無因污染環境而遭受損失，預計未來亦無重大環保資本支出。

五、勞資關係：

(一) 現行重要勞資協議及實施情形：

1. 員工福利措施：

本公司重視員工福利，制度化、定期化辦理各項福利措施，主要項目如下：

- 為每一員工投保勞工保險、健保及提供商業團體保險（含醫療險）。
- 結婚、喪葬及生育津貼補助、員工生日禮金。
- 端午、中秋及春節三大節日，除致贈禮金外尚發給每位員工禮盒。
- 為兼顧員工身心平衡，不定期舉辦國內外員工旅遊活動
- 部門和部門間之餐敘活動以聯繫同仁感情。
- 為男女同仁量身訂製制服。

2. 員工教育訓練：

- 定期舉辦內、外部專業教育訓練，強化員工競爭力、激發潛能，奠基公司永續競爭的重要優勢。
- 不定期參訪同業建案及協請廠商至公司做建材產品研討會。

3. 員工健康及工地安全：

- 健康檢查：定期補助員工健康檢查費用，妥善照顧員工健康。
- 醫療用品：常備醫護箱；並於公司裝設自動體外除顫器（AED）實施急救教學。
- 辦公環境舒適與健康維護：辦公室搬遷至新建之「鑽石級綠建築」聯合大於大樓，大樓每日監控環境 PM2.5，並定期於辦公環境清理及消毒。

4. 員工退休制度：

- 舊制勞基法退休制度：保留舊制年資支援工依法按月提撥退休準備金存入台灣銀行「勞工退休準備金專戶」。
- 新制勞工退休金條例：每月由公司按個人工資提繳 6%至勞保局退休金個人帳戶；有自願提繳退休金者，另依自願提繳率自員工每月薪資中代為扣繳。

(二) 1.最近三年度及截至年報刊印日止因勞資糾紛所受損失：無。

2.目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。

六、重要契約

目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷、技術合作、工程契約、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
共同合作購買&共同投資興建	藏善建設(股)公司 齊宣實業(股)公司	102.5.7~ 個案完成後	早安國揚案，與齊宣及藏善共同合作購買及投資興建，基隆市中正區調和段 1382-21 地號等 1 筆	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
共同投資興建&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等六家公司	101.9.5~個案完成後	翡翠森林案，與地主共同投資興建及委託經營管理規劃與興建，台南市安南區和館段 24 地號等 1 筆	無
合建分屋	李志成等 27 人	99.03.12~合建分屋完成後	吉林都更案，與地主合建分屋，台北市吉林區四小段 63-1 地號等 25 筆	無
共同合作購買&共同投資興建	漢神資產管理(股)公司等四家公司	105.11.25~個案完成後	國揚矽谷案，與漢神資產管理、理揚及亨瑞開發共同合作購買及投資興建廠辦案，新北市汐止區工建段 162 地號等 24 筆	無
地上權	國有財產署南區分署、神揚建設(股)公司	103.04~173.04	微笑時代案，設定 70 年地上權，高雄市前鎮區盛興段 1492 地號	時間到無條件返還土地及建物予國有財產署
共同籌資興建&委託經營管理規劃與興建工程	神揚建設(股)公司 漢霖開發實業(股)公司	105.6.3~個案完成後	微笑時代案，與漢霖公司共同籌資興建及委託經營管理規劃與興建，高雄市前鎮區盛興段 1492 地號	無
共同合作購買&共同投資興建	威力國際開發公司等六家公司	105.11.23~個案完成後	內湖舊宗案，與中和羊毛、漢神資產管理、理揚農技、威力國際開發及漢來國際飯店共同合作購買及投資興建廠辦案，台北市內湖區舊宗段 83-1 地號等 4 筆	無
共同合作購買&共同投資興建	藏信建設(股)公司		高雄鳳山案，與藏信共同合作購買及投資興建住宅，高雄市鳳山區勝利段 9 地號	無
共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等六家公司	110.1.28~個案完成後	土城案，六家共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地。國揚投資 50%	無
共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等五家公司	110.7.15~個案完成後	三重中興案，與中和羊毛、威力國際開發、漢神資產、漢來國際飯店共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，新北市三重區中興段 28 地號共 9 筆土地。國揚投資 50%。	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及簽證會計師姓名及查核意見

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表(合併財務報告)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料 (註 1)				
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
流動資產		14,000,751	16,105,245	16,905,435	17,737,237	15,242,832
不動產、廠房及設備		236,780	56,186	72,178	86,325	78,942
無形資產		338	-	-	-	-
其他資產		1,422,695	1,528,104	1,594,179	2,485,524	2,027,801
資產總額		15,660,564	17,689,535	18,571,792	20,309,086	17,349,575
流動負債	分配前	8,168,740	9,267,104	10,266,443	10,951,154	8,038,095
	分配後	8,312,886	9,615,395	10,370,930	11,331,154	8,038,095 (註 2)
非流動負債		2,225	2,827	87,890	67,338	48,166
負債總額	分配前	8,170,965	9,269,931	10,354,333	11,018,492	8,086,261
	分配後	8,315,111	9,618,222	10,458,820	11,398,492	8,086,261 (註 2)
歸屬於母公司業主之權益		7,252,989	8,419,604	8,191,461	9,256,668	9,229,402
股本		5,765,825	6,965,825	6,965,825	3,800,000	3,800,000
資本公積		488,975	627,683	627,683	627,683	627,683
保留盈餘	分配前	987,763	793,844	502,443	4,312,960	4,811,736
	分配後	843,617	445,553	397,956	3,932,960	4,811,736 (註 2)
其他權益		10,426	32,252	95,510	516,025	(10,017)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		236,610	-	25,998	33,926	33,912
權益總額	分配前	7,489,599	8,419,604	8,217,459	9,290,594	9,263,314
	分配後	7,345,453	8,071,313	8,112,972	8,910,594	9,263,314 (註 2)

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：係民國 111 年 3 月 30 日董事會決議之金額。

簡明綜合損益表(合併財務報告)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註 1)				
	106.年	107 年	108 年	109 年	110 年
營業收入	2,673,125	752,654	1,923,024	14,277,915	5,124,284
營業毛利	548,611	231,463	464,724	5,525,434	1,362,190
營業損益	153,856	(39,351)	126,498	5,003,829	940,233
營業外收入及支出	(14,835)	(15,821)	(63,023)	155,761	225,397
稅前淨利(損)	139,021	(55,172)	63,475	5,159,590	1,165,630
繼續營業單位 本期損益	140,281	(50,989)	56,888	4,943,067	982,137
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	140,281	(50,989)	56,888	4,943,067	982,137
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	3,243	(9,143)	63,258	437,254	(249,417)
本期綜合損益總額	143,524	(60,132)	120,146	5,380,321	732,720
淨利(損)歸屬於 母公司業主	144,093	(48,965)	56,890	4,943,139	982,151
淨利(損)歸屬於 非控制權益	(3,812)	(2,024)	(2)	(72)	(14)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	147,336	(58,108)	120,148	5,380,393	732,734
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(3,812)	(2,024)	(2)	(72)	(14)
每股盈餘	0.25	(0.08)	0.08	7.58	2.58

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

簡明資產負債表(個體財務報告)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料 (註 1)				
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
流動資產		12,027,057	14,410,691	15,147,587	15,434,367	12,627,309
不動產、廠房及設備 (註 2)		19,331	18,902	34,808	34,250	30,459
無形資產		338	-	-	-	-
其他資產 (註 2)		1,782,388	1,916,480	2,092,331	3,756,247	3,708,230
資產總額		13,829,114	16,346,073	17,274,726	19,224,864	16,365,998
流動負債	分配前	6,573,900	7,924,587	8,996,759	9,902,241	7,089,706
	分配後	6,718,046	8,272,878	9,101,246	10,282,241	7,089,706 (註 2)
非流動負債		2,225	1,882	86,506	65,955	46,890
負債總額	分配前	6,576,125	7,926,469	9,083,265	9,968,196	7,136,596
	分配後	6,720,271	8,274,760	9,187,752	10,348,196	7,136,596 (註 2)
權益總額		7,252,989	8,419,604	8,191,461	9,256,668	9,229,402
股本		5,765,825	6,965,825	6,965,825	3,800,000	3,800,000
資本公積		488,975	627,683	627,683	627,683	627,683
保留盈餘	分配前	987,763	793,844	502,443	4,312,960	4,811,736
	分配後	843,617	445,553	397,956	3,932,960	4,811,736 (註 2)
其他權益		10,426	32,252	95,510	516,025	(10,017)
庫藏股票		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	7,252,989	8,419,604	8,191,461	9,256,668	9,229,402
	分配後	7,108,843	8,071,313	8,086,974	8,876,668	9,229,402 (註 2)

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：係民國 111 年 3 月 30 日董事會決議通過。

簡明綜合損益表(個體財務報告)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註 1)				
	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
營業收入	2,717,387	198,716	1,393,666	13,789,342	4,527,439
營業毛利	591,993	111,704	357,960	5,633,634	1,210,051
營業損益	186,951	(118,258)	99,089	5,194,466	857,060
營業外收入及支出	(44,118)	65,110	(35,612)	(34,804)	299,773
稅前淨利 (損)	142,833	(53,148)	63,477	5,159,662	1,156,833
繼續營業單位 本期損益	144,093	(48,965)	56,890	4,943,139	982,151
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	144,093	(48,965)	56,890	4,943,139	982,151
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	3,243	(9,143)	63,258	437,254	(249,417)
本期綜合損益總額	147,336	(58,108)	120,148	5,380,393	732,734
每股盈餘 (註 2)	0.25	(0.08)	0.08	7.58	2.58

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(二) 最近五年度簽證會計師姓名及查查核意見：

1. 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師姓名	簽證會計師事務所	查核意見
106	黃增國、陳榮華	資信聯合會計師事務所	無保留意見
107	蕭春鴛、王方瑜	資誠聯合會計師事務所	無保留意見加其他事項段
108	蕭春鴛、王方瑜	資誠聯合會計師事務所	無保留意見加其他事項段
109	蕭春鴛、王方瑜	資誠聯合會計師事務所	無保留意見加其他事項段
110	蕭春鴛、王方瑜	資誠聯合會計師事務所	無保留意見加其他事項段

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

- (1) 資信聯合會計師事務所因內部業務調整所需，故自民國 104 年度第二季起財務報表更換簽證會計師，為蔡中元會計師及陳榮華會計師。
- (2) 本公司為考量公司業務及管理上之需要，故自民國 107 年度第一季起財務報表更換簽證會計師事務所為資誠聯合會計師事務所，簽證會計師為蕭春鴛會計師及王方瑜會計師。

二、最近五年度財務分析

(1)財務分析(合併財務報告)

分析項目 (註)		年度	最近五年度財務分析				
			106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
財務結構 (%)	負債占資產比率		52.18	52.40	55.75	54.25	46.61
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		3,164.04	14,990.27	11,506.76	10,840.35	11,795.34
償債能力 %	流動比率		170.14	173.79	164.67	161.97	189.63
	速動比率		18.73	27.48	24.49	66.05	54.04
	利息保障倍數		3.70	0.12	1.66	74.25	25.97
經營能力	應收款項週轉率 (次)		14.08	2.97	10.70	71.10	12.39
	平均收現日數		25.92	122.89	34.11	5.13	29.45
	存貨週轉率 (次)		0.18	0.04	0.11	0.70	0.34
	應付款項週轉率 (次)		3.77	1.06	2.12	10.58	4.77
	平均銷貨日數		2,027.77	9,125.00	3,318.18	521.42	1,073.52
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)		11.33	5.14	29.96	180.16	62.01
	總資產週轉率 (次)		0.17	0.05	0.11	0.73	0.27
獲利能力	資產報酬率 (%)		1.17	-0.004	0.74	25.72	5.41
	權益報酬率 (%)		1.91	-0.64	0.68	56.47	10.59
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)		2.41	-0.79	0.91	135.78	30.67
	純益率 (%)		5.25	-6.77	2.96	34.62	19.17
	每股盈餘 (元)		0.25	-0.08	0.08	7.58	2.58
現金流量	現金流量比率 (%)		-	-	-	82.79	7.20
	現金流量允當比率 (%)		79.55	-	-	200.72	222.15
	現金再投資比率 (%)		-	-	-	84.30	-
槓桿度	營運槓桿度		1.04	0.88	1.25	1.01	1.03
	財務槓桿度		1.50	0.39	4.25	1.01	1.05
最近二年度各項財務比率增減變動達 20%以上者，說明如下：							
1.利息保障倍數減少：主係 110 年稅前淨利減少所致。							
2.應收款項週轉率減少：主係 110 年營業收入減少所致。							
3.平均收現日數增加：主係 110 年應收款項週轉率較低所致。							
4.存貨週轉率減少：主係 110 年營業成本減少所致。							
5.應付款項週轉率減少：主係 110 年營業成本減少所致。							
6.平均銷貨日數增加：主係 110 年存貨週轉率較低所致。							
7.不動產、廠房及設備週轉率減少：主係 110 年營業收入減少所致。							
8.總資產週轉率減少：主係 110 年營業收入減少所致。							
9.資產報酬率及權益報酬率減少：主係 110 年稅後淨利減少所致。							
10.稅前純益佔實收資本額比率減少：主係 110 年稅前淨利減少所致。							
11.純益率減少：主係 110 年稅後淨利減少所致。							
12.每股盈餘減少：主係 110 年歸屬於母公司業主之淨利較低所致。							
13.現金流量比率及現金再投資比率減少：主係 110 年營業活動淨現金流量減少所致。							

(2)財務分析(個體財務報告)

分析項目 (註)		最近五年度財務分析				
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	47.55	48.49	52.58	51.85	43.61
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	37,531.50	44,553.41	23,781.79	27,219.34	30,455.01
償債能力 %	流動比率	182.95	181.85	168.37	155.87	178.11
	速動比率	19.11	32.67	24.82	61.71	46.58
	利息保障倍數	3.83	-0.02	2.01	124.53	37.06
經營能力	應收款項週轉率 (次)	16.10	0.89	9.42	80.26	11.76
	平均收現日數	22.67	410.11	38.74	4.54	31.03
	存貨週轉率 (次)	0.19	0.01	0.08	0.73	0.34
	應付款項週轉率 (次)	4.72	0.35	2.48	11.72	4.48
	平均銷貨日數	1,921.05	36,500.00	4,562.50	500.00	1,073.52
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	136.10	10.39	51.90	399.36	139.93
	總資產週轉率 (次)	0.19	0.01	0.08	0.76	0.25
獲利能力	資產報酬率 (%)	1.30	-0.04	0.65	27.28	5.67
	權益報酬率 (%)	2.01	-0.62	0.68	56.66	10.63
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	2.48	-0.76	0.91	135.78	30.44
	純益率 (%)	5.30	-24.64	4.08	35.85	21.69
	每股盈餘 (元)	0.25	-0.08	0.08	7.58	2.58
現金流量	現金流量比率 (%)	3.78	-	-	92.21	11.28
	現金流量允當比率 (%)	112.69	5.82	6.18	239.91	248.04
	現金再投資比率 (%)	3.41	-	-	85.36	0.43
槓桿度	營運槓桿度	1.25	0.98	1.23	1.00	1.03
	財務槓桿度	1.37	0.69	2.72	1.01	1.04
最近二年度各項財務比率增減變動達 20%以上者，說明如下：						
1.速動比率減少：主係 110 年流動資產減少所致。						
2.利息保障倍數減少：主係 110 年稅前淨利減少所致。						
3.應收款項週轉率減少：主係 110 年營業收入減少所致。						
4.平均收現日數增加：主係 110 年應收款項週轉率較低所致。						
5.存貨週轉率減少：主係 110 年營業成本減少所致。						
6.應付款項週轉率減少：主係 110 年營業成本減少所致。						
7.平均銷貨日數增加：主係 110 年存貨週轉率較低所致。						
8.不動產、廠房及設備週轉率減少：主係 110 年營業收入減少所致。						
9.總資產週轉率減少：主係 110 年營業收入減少所致。						
10.資產報酬率及權益報酬率減少：主係 110 年稅後淨利減少所致。						
11.稅前純益佔實收資本額比率減少：主係 110 年稅前淨利減少所致。						
12.純益率減少：主係 110 年稅後淨利減少所致。						
13.每股盈餘減少：主係 110 年稅後淨利減少所致。						
14.現金流量比率及現金再投資比率減少：主係 110 年營業活動淨現金流量減少所致。						

註：財務比例計算公式如下：

1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。（註5）

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註6)。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告

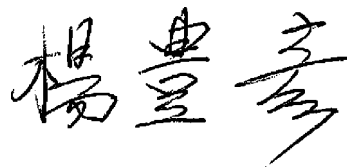
國揚實業股份有限公司審計委員會查核報告書

茲准董事會造送本公司一一〇年度財務報表（合併財務報表及個體財務報表），業經資誠聯合會計師事務所查核完竣並出具查核報告書，上述財務報表經本審計委員會查核，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定，備具報告書，報請 鑒察。

此上

本公司一一一年股東常會

審計委員會召集人：楊 豐 彥



中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 1 日

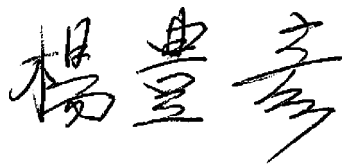
國揚實業股份有限公司審計委員會查核報告書

茲准董事會造送本公司一一〇年度營業報告書及盈餘分派表，業經本審計委員會查核完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定，備具報告書，報請 鑒察。

此上

本公司一一一年股東常會

審計委員會召集人：楊 豐 彥



中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 3 0 日

四、最近年度財務報告

(一)會計師查核報告

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004855 號

國揚實業股份有限公司 公鑒：

查核意見

國揚實業股份有限公司及子公司(以下簡稱「國揚集團」)民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達國揚集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效與合併現金流量。

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中華民國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表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中華民國會計師職業道德規範，與國揚集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對國揚集團民國 110 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表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。

國揚集團民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入歸屬期間之適當性

事項說明

有關建設業營業收入之會計政策請詳合併財務報告附註四(二十九)；會計項目之說明請詳合併財務報告附註六(十八)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶、驗屋證明單交付客戶時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶等資料後認列銷貨收入，通常需涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性，因此本會計師將房地銷售收入之歸屬期間之適當性列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

- 與管理當局訪談以瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並於財務報表比較期間一致的採用。
- 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入歸屬期間之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀過戶資料及相關日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

存貨-營建用地評價

事項說明

有關營建用地評價之會計政策請詳合併財務報表附註四(十三)；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報表附註五；會計項目之說明請詳合併財務報表附註六(五)。

國揚實業股份有限公司存貨評價係按成本與淨變現價值孰低者衡量，其中待售房地及在建房地係以最近期鄰近成交行情或國揚實業股份有限公司近期銷售合約價格比較，而營建用地難以取得可供比較之銷售價格，因此營建用地淨變現價值之評價涉及管理階層之判斷或估計，因此本會計師將營建用地之評價列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

- 瞭解並評估公司管理階層營建用地評價之內部作業程序及會計處理。
- 取得淨變現價值評估資料，確認採用之資料來源、假設或方法之合理性，並測試資料內容，以確認營建用地評價之合理性。

其他事項-提及其他會計師之查核

國揚集團民國 110 年及 109 年度部分採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 110 年及 109 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 970,823 仟元及新台幣 564,559 仟元，分別占資產總額之 5.60%及 2.78%，民國 110 年及 109 年度認列之綜合損益分別為新台幣 168,898 仟元及新台幣 34,168 仟元，分別占本期綜合損益總額之 23.05%及 0.64%。

其他事項-個體財務報告

國揚實業股份有限公司已編製民國 110 年及 109 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國揚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國揚集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

國揚集團之治理單位(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表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表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，惟依照中華民國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表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。

本會計師依照中華民國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表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，惟其目的非對國揚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，以及使國揚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表使用者注意合併財務報表之相關揭露，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國揚集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於國揚集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責合併查核案件之指導、監督及執行，並負責形成合併財務報表之查核意見。

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中華民國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，決定對國揚集團民國 110 年度合併財務報表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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春駕

蕭春駕



會計師

王方瑜

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 1 1 年 3 月 2 1 日

國揚實業股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 2,661,525	15	\$ 5,724,939	28
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產－流動		20,424	-	32,275	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)				
	之金融資產－流動		744,787	4	378,534	2
1150	應收票據淨額	六(四)	70,618	-	52,548	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七	454,495	3	249,514	1
1200	其他應收款	七	305,206	2	488,532	3
1220	本期所得稅資產		11,848	-	584	-
130X	存貨	六(五)(六)(九)及				
	八		10,658,248	62	9,918,081	49
1410	預付款項		240,506	1	586,214	3
1476	其他金融資產－流動	八	1,230	-	229,340	1
1479	其他流動資產－其他		73,945	1	76,676	-
11XX	流動資產合計		15,242,832	88	17,737,237	87
非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)及七				
	之金融資產－非流動		426,132	3	1,024,216	5
1550	採用權益法之投資	六(七)及七	971,832	6	565,612	3
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	78,942	1	86,325	-
1755	使用權資產	六(五)(九)及八	61,412	-	358,860	2
1760	投資性不動產淨額	六(十)及八	254,028	1	255,414	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	13,737	-	-	-
1920	存出保證金	七	164,002	1	104,287	1
1980	其他金融資產－非流動	八	59,437	-	59,435	-
1990	其他非流動資產－其他		77,221	-	117,700	1
15XX	非流動資產合計		2,106,743	12	2,571,849	13
1XXX	資產總計		\$ 17,349,575	100	\$ 20,309,086	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110年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金	%	金	%
流動負債						
2100	短期借款	六(十一)	\$ 4,671,351	27	\$ 3,518,839	17
2110	應付短期票券	六(十二)	1,138,402	7	1,883,373	9
2130	合約負債—流動	六(十八)及七	998,447	6	1,012,044	5
2150	應付票據		245,348	1	107,188	1
2170	應付帳款		394,337	2	829,033	4
2219	其他應付款—其他	六(十四)及七	253,898	2	3,456,579	17
2230	本期所得稅負債		217,920	1	33,005	-
2280	租賃負債—流動		22,308	-	21,991	-
2399	其他流動負債—其他		96,084	1	89,102	1
21XX	流動負債合計		<u>8,038,095</u>	<u>47</u>	<u>10,951,154</u>	<u>54</u>
非流動負債						
2580	租賃負債—非流動		44,092	-	63,147	-
2645	存入保證金	七	2,853	-	2,996	-
2670	其他非流動負債—其他		1,221	-	1,195	-
25XX	非流動負債合計		<u>48,166</u>	<u>-</u>	<u>67,338</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計		<u>8,086,261</u>	<u>47</u>	<u>11,018,492</u>	<u>54</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)	3,800,000	22	3,800,000	19
資本公積						
3200	資本公積	六(十五)	627,683	3	627,683	3
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十六)	988,010	6	856,070	4
3350	未分配盈餘		3,823,726	22	3,456,890	17
其他權益						
3400	其他權益	六(十七)	(10,017)	-	516,025	3
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>9,229,402</u>	<u>53</u>	<u>9,256,668</u>	<u>46</u>
36XX	非控制權益		<u>33,912</u>	<u>-</u>	<u>33,926</u>	<u>-</u>
3XXX	權益總計		<u>9,263,314</u>	<u>53</u>	<u>9,290,594</u>	<u>46</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾						
3X2X	負債及權益總計	九	<u>\$ 17,349,575</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,309,086</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
合併綜合損益表
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 金	年 額	度 %	109 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(十八)及七	\$	5,124,284	100	\$	14,277,915	100
5000 營業成本	六(五)(二十三) (二十四)	(	3,762,094)	(74)	(	8,752,481)	(61)
5900 營業毛利			1,362,190	26		5,525,434	39
營業費用	六(二十三) (二十四)						
6100 推銷費用		(	169,106)	(3)	(	204,193)	(2)
6200 管理費用		(	252,851)	(5)	(	317,412)	(2)
6000 營業費用合計		(	421,957)	(8)	(	521,605)	(4)
6900 營業利益			940,233	18		5,003,829	35
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十九)		7,143	-		55,593	-
7010 其他收入	六(二十)		72,190	2		91,727	1
7020 其他利益及損失	六(二十一)	(	12,671)	-		44,829	-
7050 財務成本	六(二十二)	(	46,674)	(1)	(	70,441)	-
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(七)		205,409	4		34,053	-
7000 營業外收入及支出合計			225,397	5		155,761	1
7900 稅前淨利			1,165,630	23		5,159,590	36
7950 所得稅費用	六(二十五)	(	183,493)	(4)	(	216,523)	(1)
8200 本期淨利		\$	982,137	19	\$	4,943,067	35

(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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110年 金	額	%	109年 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	\$	-	-	\$	578	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值 六(十七) 衡量之權益工具投資未實現評 價損益	(	249,335)	(	5)	436,826	3
8310	不重分類至損益之項目總額	(	249,335)	(	5)	437,404	3
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 六(十七) 兌換差額	(	108)	-	(	136)	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及 六(十七) 合資之其他綜合損益之份額— 可能重分類至損益之項目		26	-	(	14)	-
8360	後續可能重分類至損益之項 目總額	(	82)	-	(	150)	-
8300	其他綜合損益(淨額)	(	\$ 249,417)	(	5)	\$ 437,254	3
8500	本期綜合損益總額	\$	732,720	14	\$	5,380,321	38
淨利(損)歸屬於：							
8610	母公司業主	\$	982,151	19	\$	4,943,139	35
8620	非控制權益	(	14)	-	(	72)	-
		\$	982,137	19	\$	4,943,067	35
綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主	\$	732,734	14	\$	5,380,393	38
8720	非控制權益	(	14)	-	(	72)	-
		\$	732,720	14	\$	5,380,321	38
每股盈餘 六(二十六)							
9750	基本每股盈餘	\$		2.58	\$		7.58
9850	稀釋每股盈餘	\$		2.58	\$		7.57

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其子公司
合併財務報表
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

歸屬	於	母	公		司	業		主		權	益														
			保	留		盈	盈	餘	他			權	益												
														損	益										
附註	普通	股	本	資	本	公	積	法	定	盈	餘	未	分	配	盈	餘	之	損	換	實	現	總	益	總	額
109	年	度																							
	109	年	1月1日餘額																						
		本期淨利		\$ 6,965,825		\$ 627,683	\$ 372,395	\$ 130,048	\$ 22,266	\$ 73,244	\$ 8,191,461	\$ 25,998	\$ 8,191,461	\$ 25,998	\$ 8,217,459										
	六(十七)	本期其他綜合損益		-	-	-	-	4,943,139	-	-	4,943,139	(72)	4,943,139	(72)	4,943,067										
		本期綜合損益總額		-	-	-	-	578	(150)	436,826	437,254	-	437,254	-	437,254										
	六(十六)	盈餘指撥及分派：		-	-	-	-	4,943,717	(150)	436,826	5,380,393	(72)	5,380,393	(72)	5,380,321										
		提列法定盈餘公積		-	-	-	483,675	(483,675)	-	-	-	-	-	-	-										
		現金股利		-	-	-	-	(1,149,361)	-	-	(1,149,361)	-	(1,149,361)	-	(1,149,361)										
		非控制權益本期變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000									
		減資退還現金		(3,165,825)	-	-	-	-	-	-	(3,165,825)	-	(3,165,825)	-	(3,165,825)										
		處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		-	-	-	-	16,161	-	(16,161)	-	-	-	-	-										
	109	年	12月31日餘額				\$ 856,070	\$ 3,456,890	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 9,256,668	\$ 33,926	\$ 9,256,668	\$ 33,926	\$ 9,290,594										
110	年	度																							
	110	年	1月1日餘額				\$ 627,683	\$ 627,683	\$ 856,070	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 9,256,668	\$ 33,926	\$ 9,256,668	\$ 33,926	\$ 9,290,594									
		本期淨利		-	-	-	-	982,151	-	-	982,151	(14)	982,151	(14)	982,137										
	六(十七)	本期其他綜合損益		-	-	-	-	-	(82)	(249,335)	(249,417)	-	(249,417)	-	(249,417)										
		本期綜合損益總額		-	-	-	-	982,151	(82)	(249,335)	732,734	(14)	732,734	(14)	732,720										
	六(十六)	盈餘指撥及分派：		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
		提列法定盈餘公積		-	-	-	131,940	(131,940)	-	-	-	-	-	-	-										
		現金股利		-	-	-	-	(760,000)	-	-	(760,000)	-	(760,000)	-	(760,000)										
		處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		-	-	-	-	276,625	-	(276,625)	-	-	-	-	-										
	110	年	12月31日餘額				\$ 988,010	\$ 3,823,726	\$ 22,034	\$ 32,051	\$ 9,229,402	\$ 33,912	\$ 9,229,402	\$ 33,912	\$ 9,263,314										

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年度	109年度
<u>營業活動之現金流量</u>			
本期稅前淨利		\$ 1,165,630	\$ 5,159,590
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(二十三)	29,882	34,013
攤銷費用	六(二十三)	234	178
利息費用	六(二十二)	46,674	70,441
利息收入	六(十九)	(7,143)	(55,593)
採用權益法認列之關聯企業及合資損(益)之份額	六(七)	(205,409)	(34,053)
股利收入	六(二十)	(51,934)	(46,352)
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	六(二十一)	(262)	(336)
處分採用權益法之投資利益		-	(52,460)
處分投資利益		-	(358)
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		(18,070)	9,200
應收帳款淨額		(204,981)	(211,714)
其他應收款		192,725	(83,448)
存貨		(393,341)	4,277,390
預付款項		334,192	(219,227)
其他流動資產		2,731	(6,005)
無形資產		(245)	(177)
淨確定福利資產		-	6,854
其他非流動資產		40,490	(3,733)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		(13,597)	(23,970)
應付票據		138,160	42,277
應付帳款		(434,696)	175,479
其他應付款		(39,765)	213,953
其他流動負債		6,982	59,536
營運產生之現金流入		588,257	9,311,485
收取之利息		(2,256)	55,593
支付之利息		(112,766)	(159,617)
退還支付之所得稅		-	161
支付之所得稅		(10,206)	(182,847)
收取之股利		116,094	41,352
營業活動之淨現金流入		579,123	9,066,127

(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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年度	109年度
<u>投資活動之現金流量</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		\$ 12,113	\$ 5,358
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動		(2,624,129)	(851,638)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動		2,374,751	528,140
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	七	(10,645)	(192,765)
其他金融資產減少		228,108	80,969
取得採用權益法之投資價款	七	(22,456)	(480,000)
處分採用權益法之投資價款	七	-	204,086
存出保證金(增加)減少		(59,715)	18,580
取得不動產、廠房及設備		-	(20,272)
處分不動產、廠房及設備		108	-
其他非流動負債－其他增加		26	25
投資活動之淨現金流出		(101,839)	(707,517)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款增加(減少)	六(二十七)	1,152,512	(2,057,637)
應付短期票券減少	六(二十七)	(744,971)	(916,262)
租賃本金償還	六(二十七)	(21,403)	(21,001)
存入保證金減少	六(二十七)	(143)	(1,647)
發放現金股利	六(十六)(二十七)	(760,000)	(1,149,361)
減資退還現金	六(十四)	(3,165,825)	-
非控制權益變動		-	8,000
籌資活動之淨現金流出		(3,539,830)	(4,137,908)
匯率變動對現金及約當現金之影響		(868)	(689)
本期現金及約當現金(減少)增加數		(3,063,414)	4,220,013
期初現金及約當現金餘額		5,724,939	1,504,926
期末現金及約當現金餘額		\$ 2,661,525	\$ 5,724,939

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 110 年度及 109 年度

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 111 年 3 月 21 日經董事會通過後發布。

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 110 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：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第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9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國 110 年 1 月 1 日適用。

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

下表彙列金管會認可之民國 111 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。

(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
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	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1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112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

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。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

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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(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。

2. 編製符合 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

(1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

(4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，亦即當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

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	
			110年12月31日	109年12月31日
本公司	Shadwell Limited.	投資房地產	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%
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%
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%
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%
上揚國際資產管理股份有限公司	Century Rainbow Limited.	專業投資	100%	100%
Century Rainbow Limited.	Celestial Talent Limited.	專業投資	100%	100%
Century Rainbow Limited.	Charm Merit Limited.	專業投資	100%	100%

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) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

(1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目，屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4) 所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

(1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體及關聯企業，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(2) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本集團即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

(4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1) 預期將於正常營業週期中清償者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬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。
2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(八) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本集團對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：
屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(九) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊（包括前瞻性者）後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十二) 出租人之租賃交易

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十三) 存貨

1. 包括營建土地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建土地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
2. 期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

(十四) 採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。

4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

(十五) 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利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

(十六) 不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提列折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產除不動產耐用年限為50年，其餘資產之耐用年限為3~5年。

(十七) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：

(1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及

(2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

(1) 租賃負債之原始衡量金額；

(2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；

(3) 發生之任何原始直接成本；及

(4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於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，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十八) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。按經濟耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 20~60 年。

(十九) 無形資產

無形資產為電腦軟體，係以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(二十) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(二十一) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(二十二)應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(二十三)金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十四)財務保證合約

係指特定債務人於債務到期無法依原始或修改後之債務工具條款償還債務時，本集團必須支付特定給付，以歸墊持有人所發生損失之合約。本集團於原始認列時按其公允價值衡量，後續按預期信用損失決定之備抵損失金額與已認列之累積收益金額，二者孰高者衡量。

(二十五)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於確定提撥計畫係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十六) 員工股份基礎給付

現金增資保留股份予員工認購以本集團通知員工，並經雙方合意其得認購股份之數量與價格之日為給與日。

(二十七) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十八) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債。

(二十九) 收入認列

土地開發不動產銷售

1. 本集團主要業務為經營土地開發及銷售不動產，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。
2. 本集團之部分銷售合約中包括價格減讓之變動對價，本集團依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
3. 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，本集團如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

(三十) 營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對會計判斷、估計與假設不確定性之說明，該等估計及假設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風險。

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計及假設

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值，本集團管理階層主要係依歷史經驗及對未來市場銷售價值之金額為估計基礎，故可能產生重大變動。

民國 110 年 12 月 31 日，本集團存貨資訊請詳附註六(五)說明。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 6,039	\$ 68,926
活期存款	2,649,675	5,655,119
支票存款	79	79
約當現金-定期存款	5,732	815
	<u>\$ 2,661,525</u>	<u>\$ 5,724,939</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

	110年12月31日	109年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 21,170	\$ 32,000
評價調整	(746)	275
	<u>\$ 20,424</u>	<u>\$ 32,275</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 110 年及 109 年度日認列於損益之淨(損)益分別計\$262 及\$694。
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。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流動項目</u>		
權益工具		
上市櫃公司股票	\$ 788,984	\$ 425,638
評價調整	(44,197)	(47,104)
	<u>\$ 744,787</u>	<u>\$ 378,534</u>
<u>非流動項目</u>		
權益工具		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 357,501	\$ 483,202
評價調整	68,631	541,014
	<u>\$ 426,132</u>	<u>\$ 1,024,216</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 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$1,170,919 及\$1,402,750。
2. 本集團於民國 110 年 1 月新增向關係人取得漢神名店百貨股份有限公司(以下簡稱「漢神名店百貨」)股權，因累計持有該公司股權已達 20%對其具重大影響力，故按公允價值轉列為採用權益法之投資，累積利益轉列保留盈餘。請詳附註六(七)及附註七(二)7. 說明。
3. 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>110年度</u>	<u>109年度</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>		
<u>衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公		
允價值(損失)利益	(\$ 213,384)	\$ 436,826
累積利益或(損失)因除列轉		
列保留盈餘	<u>\$ 256,092</u>	<u>\$ 16,161</u>

4. 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。

(四) 應收票據及帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收票據	\$ 70,618	\$ 52,548
應收帳款	453,192	227,803
應收帳款－關係人	1,303	21,711
減：備抵損失	—	—
	<u>\$ 525,113</u>	<u>\$ 302,062</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 110 年 12 月 31 日、109 年 12 月 31 日及 109 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\$524,836、\$282,468 及\$78,982。
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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為每期應收票據及應收帳款之帳面金額。
4. 應收票據及應收帳款屬未逾期且未減損之票據及帳款。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	110年12月31日	109年12月31日
<u>待售房地</u>		
美 樹 館	\$ 910	\$ 910
天 詰	-	9,741
國 硯 案	1,291,935	1,416,430
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	1,351,048	2,587,146
南方莊園案(文山公訓段案)	10,083	156,625
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,262	-
微笑時代案(前鎮區盛興段案)	773,630	953,492
早安・國揚案二期(基隆調和段案)	1,684,924	-
	5,113,792	5,124,344
減：備抵評價損失	(519,834)	(730,727)
	4,593,958	4,393,617
<u>在建房地</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	43,940	42,180
國揚矽谷案(汐止工建段案)	-	1,445,665
早安・國揚案一期(基隆調和段案)	-	1,601,961
早安・國揚案二期(基隆調和段案)	318,249	-
內湖舊宗案	1,596,699	1,074,684
	1,958,888	4,164,490
減：備抵評價損失	-	(1,267)
	1,958,888	4,163,223
<u>營建用地及其他</u>		
竹 東 案	251,872	251,872
北投光明段	12,633	12,633
民權東案	273,821	273,821
吉林都更案	148,180	123,182
景 美 段	40,174	40,174
仁愛都更案	9,844	4,820
光 華 段	12,500	12,500
高雄允文段	108,170	108,170
土城案	1,216,210	-
三重案	963,175	-
高雄鳳山案(鳳山勝利案)	571,245	-
新店寶元段	262,267	256,772
其 他	85,955	84,424
	3,956,046	1,168,368
減：備抵評價損失	(204,720)	(161,203)
	3,751,326	1,007,165
<u>預付房地款及其他</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	354,076	354,076
	\$ 10,658,248	\$ 9,918,081

1. 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(大南港案)。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 110 年及 109 年度認列為費損之存貨成本分別為\$3,762,094 及\$8,752,481，其中包含淨變現價值回升而認列之存貨(迴升利益)及跌價損失(\$168,643)及\$722,689，民國 110 年度因出售部分淨變現價值低於成本之存貨，故淨變現價值回升。
3. 有關本期將使用權資產轉列存貨之說明請詳附註六(九)3.之說明
4. 民國 110 年及 109 年度存貨利息資本化金額分別為\$69,001 及\$86,664，資本化利率區間分別為 1.78%~2.20%及 0.420%~2.450%。
5. 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
國揚翡翠森林案	65%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台南市安南區
南方莊園案	100%	註	台北市文山區
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
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
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
內湖舊宗案	50%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台北市內湖區
土城案	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市土城區
三重案	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市三重區
高雄鳳山案	50%	藏信建設(股)公司	高雄市鳳山區

註：本公司與「欣偉傑公司」於民國 102 年 12 月 13 日就台北市文山區公訓段二小段 210-2 地號等 59 筆土地簽訂共同投資開發協議書。投資比例為本公司 60%、「欣偉傑公司」40%。嗣後民國 109 年 7 月 1 日簽訂「共同開發補充協議書」，欣偉傑公司退出本專案。本專案退回欣偉傑公司原投入之自有資金。本公司投資比例變更為 100%。

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：

	110年12月31日			
<u>資產負債表</u>	<u>大南港案</u>	<u>微笑時代案</u>	<u>翡翠森林案</u>	<u>其他聯合營運建案</u>
流動資產				
存貨	\$ -	\$ 773,630	\$1,394,983	\$ 6,377,351
其他流動資產	-	182,491	699,449	1,007,450
	-	956,121	2,094,432	7,384,801
非流動資產	-	48,054	23,684	219,545
資產總計	\$ -	\$1,004,175	\$2,118,116	\$ 7,604,346
流動負債				
短期借款	\$ -	\$ 103,935	\$ 149,526	\$ 3,998,450
應付短期票券	-	183,674	410,412	-
合約負債	-	129,914	29,573	817,517
其他流動負債	-	134,934	104,133	418,043
	-	552,457	693,644	5,234,010
非流動負債	-	395	6	1,120
負債總計	\$ -	\$ 552,852	\$ 693,650	\$ 5,235,130
<u>綜合損益表</u>				
收入	\$ -	\$ 596,609	\$1,490,917	\$ 2,476,434
成本	\$ -	\$ 499,807	\$1,248,472	\$ 1,849,528
費用	\$ -	\$ 49,264	\$ 58,137	\$ 66,806

	109年12月31日			
資產負債表	大南港案	微笑時代案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產				
存貨	\$ -	\$ 953,492	\$2,629,321	\$ 4,214,765
其他流動資產	-	212,179	577,885	647,190
	-	1,165,671	3,207,206	4,861,955
非流動資產	-	319,148	25,645	216,423
資產總計	\$ -	\$1,484,819	\$3,232,851	\$ 5,078,378
流動負債				
短期借款	\$ -	\$ 194,578	\$ 271,024	\$ 2,633,798
應付短期票券	-	564,605	1,077,612	-
合約負債	-	60,200	220,906	693,952
其他流動負債	-	205,575	276,572	211,195
	-	1,024,958	1,846,114	3,538,945
非流動負債	-	1,483	201	-
負債總計	\$ -	\$1,026,441	\$1,846,315	\$ 3,538,945
綜合損益表				
收入	\$9,634,552	\$ 474,530	\$ 199,519	\$ 587,581
成本	\$3,643,392	\$ 385,445	\$ 178,637	\$ 411,758
費用	\$ 2,277	\$ 54,945	\$ 42,927	\$ 53,804

(七)採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日	持股比例
漢神購物中心(股)公司	\$ 898,024	\$ 520,343	20%
水美溫泉浴室企業(股)公司	11,775	12,933	20%
Good Fame Limited	1,009	1,053	40%
齊陽建設(股)公司	61,024	31,283	45%
	\$ 971,832	\$ 565,612	

1. 漢神購物中心(股)公司(以下簡稱「漢神購物中心」)

(1)本集團於民國110年1月新增向關係人取得漢神名店百貨之股權，本集團已累積持有該公司20%之股權，故採權益法評價。請詳附註六(三)及附註七(二)7.說明。

(2)漢神購物中心以民國110年9月1日為股份轉換基準日，採股份轉換方式與漢神名店百貨合併，依股份轉換契約約定，換股比例為每一股漢神名店百貨普通股1股，換發漢神購物中心普通股0.25股，股份轉換後，本集團持有漢神購物中心20%之股權，漢神名店百貨為漢神購物中心100%持有之子公司。

2. 本集團於民國109年8月11日出售理揚農技(股)公司42.38%全數股權予關係人，請詳附註七(二)8.說明。

3. 本集團關聯企業之基本資訊請詳附註十三(二)。

4. 本集團個別不重大之關聯企業民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	110年度	109年度
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 205,409	\$ 34,053
其他綜合益(損)(稅後淨額)	(36,526)	(14)
本期綜合(損)益總額	<u>\$ 168,883</u>	<u>\$ 34,039</u>

5. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 110 年及 109 年度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經會計師查核之財務報表評價及揭露。

(八) 不動產、廠房及設備

	110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	\$ 36,332	\$ 11,185	\$ 119,463
累計折舊及減損	(4,699)	(12,658)	(5,939)	(9,842)	(33,138)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,382</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 86,325</u>
1月1日	\$ 36,207	\$ 18,382	\$ 30,393	\$ 1,343	\$ 86,325
增添	-	-	-	-	-
處分	-	-	-	(380)	(380)
處分(累計折舊)	-	-	-	272	272
折舊費用	-	(570)	(6,089)	(616)	(7,275)
12月31日	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 17,812</u>	<u>\$ 24,304</u>	<u>\$ 619</u>	<u>\$ 78,942</u>
12月31日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 36,332	\$ 10,804	\$ 119,082
累計折舊及減損	(4,699)	(13,228)	(12,028)	(10,185)	(40,140)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 17,812</u>	<u>\$ 24,304</u>	<u>\$ 619</u>	<u>\$ 78,942</u>

		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		-	-	19,949	323	20,272
折舊費用		-	(570)	(4,875)	(680)	(6,125)
12月31日		<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,382</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 86,325</u>
12月31日						
成本		\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 36,332	\$ 11,185	\$ 119,463
累計折舊及減損		(4,699)	(12,658)	(5,939)	(9,842)	(33,138)
		<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,382</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 86,325</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：

	110年1月1日	增添	折舊費用	處分/轉出	110年12月31日
不動產租賃					
成本	\$ 122,453	\$ 2,665	\$ -	\$ -	\$ 125,118
累計折舊	(42,485)	-	(21,221)	-	(63,706)
	<u>79,968</u>	<u>2,665</u>	<u>(21,221)</u>	<u>-</u>	<u>61,412</u>
土地使用權					
成本	324,960	-	-	(324,960)	-
攤銷	(46,068)	-	-	46,068	-
	<u>278,892</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(278,892)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 358,860</u>	<u>\$ 2,665</u>	<u>(\$ 21,221)</u>	<u>(\$ 278,892)</u>	<u>\$ 61,412</u>

	109年1月1日	增添	折舊費用	處分/轉出	109年12月31日
不動產租賃					
成本	\$ 120,405	\$ 2,048	\$ -	\$ -	\$ 122,453
累計折舊	(21,272)	-	(21,213)	-	(42,485)
	<u>99,133</u>	<u>2,048</u>	<u>(21,213)</u>	<u>-</u>	<u>79,968</u>
土地使用權					
成本	408,420	-	-	(83,460)	324,960
攤銷	(40,780)	-	(5,288)	-	(46,068)
	<u>367,640</u>	<u>-</u>	<u>(5,288)</u>	<u>(83,460)</u>	<u>278,892</u>
	<u>\$ 466,773</u>	<u>\$ 2,048</u>	<u>(\$ 26,501)</u>	<u>(\$ 83,460)</u>	<u>\$ 358,860</u>

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) 主管機關於民國 110 年 4 月 28 日發布「土地地上權之會計處理疑義」IFRSs 問答集，暨會計研究發展基金會發布「土地地上權之會計處理疑義」並自民國 110 年 1 月 1 日適用，故依前揭規定將本集團上述原帳列土地使用權之地上權權利金轉列「存貨」科目項下。請詳附註六(五)之說明。

(3) 土地使用權提供擔保情形請詳附註八。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,545	\$ 1,959
屬短期租賃合約之費用	9,651	9,796
來自轉租使用權資產之收益	1,110	1,126

5. 本集團於 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為\$32,599及\$32,756。

(十) 投資性不動產

	110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)	(26,498)	(55,141)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 28,426</u>	<u>\$ 255,414</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 28,426	\$ 255,414
折舊費用	—	(1,386)	(1,386)
12月31日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 27,040</u>	<u>\$ 254,028</u>
12月31日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(27,884)	(56,527)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 27,040</u>	<u>\$ 254,028</u>
	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	—	(1,387)	(1,387)
12月31日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 28,426</u>	<u>\$ 255,414</u>
12月31日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(26,498)	(55,141)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 28,426</u>	<u>\$ 255,414</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：

	110年度	109年度
投資性不動產之租金收入	\$ 1,989	\$ 1,677
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	(\$ 1,606)	(\$ 1,582)
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	(\$ 245)	(\$ 245)

3. 本集團持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$425,944 及\$424,758，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	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,671,351	1.80%~2.40%	請詳附註八
借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 3,518,839	1.80%~2.40%	請詳附註八

(十二) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 1,139,090	\$ 1,883,850
減：應付短期票券折價	(688)	(477)
淨 額	\$ 1,138,402	\$ 1,883,373
利率區間	0.2%~0.9%	0.2%~1.162%

(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)本公司於民國 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剩餘款項及註銷專戶完畢。

(2)民國 110 年及 109 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$0 及\$2,800。

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。110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$3,234 及\$3,095。

(十四)股本

1.截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額均為\$7,000,000，實收資本額皆為\$3,800,000，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調節如下：

	110年度	109年度
1月1日	380,000,000	696,582,479
減資退還現金	-	(316,582,479)
12月31日	380,000,000	380,000,000

2.本公司於民國 109 年 8 月 3 日經董事會決議辦理現金減資退還現金\$3,165,825，計 316,582 仟股，於民國 109 年 9 月 18 日經股東臨時會決議通過，並於民國 109 年 10 月 27 日經金融監督管理委員會申報生效，並辦理變更登記完竣。減資股款業已於民國 110 年 1 月 12 日發放完畢。

(十五) 資本公積

項目	110年12月31日	109年12月31日
普通股股票溢價	\$ 596,116	\$ 596,116
對子公司所有權益變動數	1,724	1,724
處分資產增益	3,323	3,323
捐贈	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
	<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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

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 110 年及 109 年經董事會決議通過之現金股利分派案如下：

	<u>110年第三季</u>	<u>110年第二季</u>	<u>110年第一季</u>
董事會決議日期	<u>110年11月8日</u>	<u>110年8月9日</u>	<u>110年5月10日</u>
法定盈餘公積	\$ -	\$ 65,908	\$ 48,030
現金股利	-	190,000	190,000
每股現金股利	-	0.50	0.50

	<u>109年第四季</u>	<u>109年第三季</u>	<u>109年第二季</u>
董事會決議日期	<u>110年4月19日</u>	<u>109年12月21日</u>	<u>109年8月3日</u>
法定盈餘公積	\$ 18,002	\$ 23,162	\$ 454,824
現金股利	380,000	-	1,044,874
每股現金股利	1.00	-	1.50

7. 本公司於民國 110 年 8 月 19 日及 109 年 6 月 10 日經股東常會決議通過之民國 109 年及 108 年度盈餘分派案如下：

	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	<u>金額</u>	<u>每股股利(元)</u>	<u>金額</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 495,988	\$ -	\$ 5,689	\$ -
現金股利	1,424,874	2.5	104,487	0.15

8. 本集團民國 110 年度之盈餘分配案，截至民國 111 年 3 月 21 日，尚未經董事會決議通過。
9. 有關員工酬勞及董事酬勞，請詳附註六、(二十四)。

(十七) 其他權益項目

110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	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 516,025
評價調整	-	(249,335)	(249,335)
評價調整轉出至保留盈餘	-	(276,625)	(276,625)
外幣換算差異數	(82)	-	(82)
12月31日	<u>\$ 22,034</u>	<u>(\$ 32,051)</u>	<u>(\$ 10,017)</u>

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	-	436,826	436,826
評價調整轉出至保留盈餘	-	(16,161)	(16,161)
外幣換算差異數	(150)	-	(150)
12月31日	<u>\$ 22,116</u>	<u>\$ 493,909</u>	<u>\$ 516,025</u>

(十八) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 5,106,791	\$ 14,264,276
其他	17,493	13,639
	<u>\$ 5,124,284</u>	<u>\$ 14,277,915</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：

110年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 4,935,543	\$ -	\$ 4,935,543
—隨時間逐步移轉之收入	-	188,741	188,741
	<u>\$ 4,935,543</u>	<u>\$ 188,741</u>	<u>\$ 5,124,284</u>

109年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 14,223,860	\$ -	\$ 14,223,860
—隨時間逐步移轉之收入	-	54,055	54,055
	<u>\$ 14,223,860</u>	<u>\$ 54,055</u>	<u>\$ 14,277,915</u>

2. 本集團截至民國 110 年 12 月 31 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：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
111	<u>\$ 1,977,854</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：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債-流動：			
-預收土地款	\$ 552,437	\$ 436,101	\$ 421,242
-預收房屋款	<u>446,010</u>	<u>575,943</u>	<u>614,772</u>
	<u>\$ 998,447</u>	<u>\$ 1,012,044</u>	<u>\$ 1,036,014</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

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期		
認列收入		
建案預售合約	<u>\$ 651,622</u>	<u>\$ 398,180</u>

- (3) 合約修改及變動對價

本集團於民國 110 年度因部分專案開發合約約定之經營管理服務收入之合約價格依合資方補充協議書修正，而本集團所承諾之履約義務屬不可區分之勞務服務，針對合約修約所約定之變動對價，本集團已考量最適當之估計值依準則認列累計追計收入\$170,437。

(十九) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 1,993	\$ 4,668
其他利息收入	4,916	50,925
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產利息收入	<u>234</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 7,143</u>	<u>\$ 55,593</u>

(二十) 其他收入

	110年度	109年度
股利收入	\$ 51,934	\$ 46,352
承購戶違約金收入	2,412	-
其他	17,844	45,375
	<u>\$ 72,190</u>	<u>\$ 91,727</u>

(二十一) 其他利益及損失

	110年度	109年度
處分投資利益	\$ -	\$ 52,818
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	262	336
其他利益及損失	(12,933)	(8,325)
	<u>(\$ 12,671)</u>	<u>\$ 44,829</u>

(二十二) 財務成本

	110年度	109年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 85,348	\$ 105,594
應付短期票券利息	24,435	46,727
其他	5,892	4,784
	115,675	157,105
減：符合要件之資產資本化 金額	(69,001)	(86,664)
財務成本	<u>\$ 46,674</u>	<u>\$ 70,441</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	110年度	109年度
本期營建成本	\$ 3,760,945	\$ 8,751,332
員工福利費用	108,556	161,688
折舊費用	29,882	34,013
無形資產攤銷費用	234	178
稅捐費用	21,713	27,550
勞務費	45,091	16,498
廣告費用	13,803	42,402
佣金費用	123,702	109,886
租賃費用	9,822	10,371
物業管理費	10,315	23,972
其他費用	59,988	96,196
營業成本及營業費用	<u>\$ 4,184,051</u>	<u>\$ 9,274,086</u>

(二十四) 員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	\$ 86,812	\$ 129,747
勞健保費用	6,735	5,922
退休金費用	3,234	5,895
董事酬金	4,281	4,607
其他用人費用	7,494	15,517
	<u>\$ 108,556</u>	<u>\$ 161,688</u>

1. 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。

2. 本公司 110 年及 109 年度員工酬勞估列金額分別為\$5,843 及 \$26,059，董事酬勞估列金額分別為\$5,843 及\$26,059，前述金額皆帳列薪資費用科目。

民國 110 年員工酬勞及董事酬勞係依該年度之獲利情況，分別按 0.5%及 0.5%估列，估列金額及員工酬勞發放方式經民國 111 年 3 月 21 日董事會決議通過。

經董事會決議之民國 109 年度員工及董事酬勞與民國 109 年度財務報告認列之金額一致。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

	110年度	109年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 85,350	\$ 44,294
未分配盈餘加徵	132,951	-
土地增值稅計入當期所得稅	8,746	171,852
以前年度所得稅高低估	(42,808)	(5,407)
當期所得稅總額	<u>184,239</u>	<u>210,739</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(746)	5,784
所得稅費用	<u>\$ 183,493</u>	<u>\$ 216,523</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 233,126	\$ 1,031,932
未分配盈餘加徵稅額	132,951	-
按稅法規定免課稅之所得	(85,928)	(1,119,251)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(58,059)	124,844
課稅損失未認列遞延所得稅資產	1,388	6,769
以前年度課稅損失未認列遞延所得稅資產	(12,497)	5,784
暫時性差異之原始產生及迴轉	(746)	(5,407)
土增稅計入當期所得	8,746	171,852
最低稅負制之所得稅影響數	7,320	-
以前年度所得稅高低估數	(42,808)	-
所得稅費用	<u>\$ 183,493</u>	<u>\$ 216,523</u>

3. 因暫時性差異而產生之遞延所得稅資產或負債金額如下：

110年				
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日
未實現費用	\$ -	\$ 746	\$ -	\$ 746
預付土地增值稅	-	12,991	-	12,991
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,737</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,737</u>

109年				
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日
未實現費用	<u>\$ 5,784</u>	<u>(\$ 5,784)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異皆為\$0。

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度。

(二十六) 每股盈餘

		110年度		
		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		\$ 982,151	380,000	\$ 2.58
<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		-	440	
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		\$ 982,151	380,440	\$ 2.58
		109年度		
		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		\$4,943,139	652,348	\$ 7.58
<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		-	1,054	
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		\$4,943,139	653,402	\$ 7.57

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

		110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		\$ 3,518,839	\$ 1,883,373	\$ 85,138	\$ -	\$ 2,996	\$ 5,490,346
籌資現金流 量之變動		1,152,512	(744,971)	(21,403)	(760,000)	(143)	(374,005)
其他非現金 之變動		-	-	2,665	760,000	-	762,665
12月31日		\$ 4,671,351	\$ 1,138,402	\$ 66,400	\$ -	\$ 2,853	\$ 5,879,006
		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		(2,057,637)	(916,262)	(21,001)	(1,149,361)	(1,647)	(4,145,908)
其他非現金 之變動		-	-	2,048	1,149,361	-	1,151,409
12月31日		\$ 3,518,839	\$ 1,883,373	\$ 85,138	\$ -	\$ 2,996	\$ 5,490,346

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
水美溫泉浴室企業股份有限公司(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(漢神名店百貨)	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
漢神購物中心股份有限公司(漢神購物中心)	其他關係人
威俊國際開發股份有限公司(威俊)	其他關係人
漢來國際物業管理顧問股份有限公司(漢來國際物業)	其他關係人
彭邵齡等9人	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 110 年度未銷售建案予關係人。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 12 月 31 日部分已完成所有權過戶及交屋，認列銷貨收入淨額共 \$31,495。

管理服務收入

	110年度	109年度
其他關係人-威力	\$ 591	\$ 1,773

租賃收入

	110年度	109年度
其他關係人	\$ 2,933	\$ 2,933

2. 推銷費用

	110年度	109年度
其他關係人	\$ 1,395	\$ 1,239

3. 管理費用

	110年度	109年度
其他關係人-漢來美食	\$ 4,268	\$ 5,439
其他關係人-漢神資產	6,846	6,846
其他關係人-漢神名店百貨	1,288	36
其他關係人-漢來國際物業	1,371	-
其他關係人-其他	634	32
	<u>\$ 14,407</u>	<u>\$ 12,353</u>

4. 應收帳款

	110年12月31日	109年12月31日
威力	\$ -	\$ 19,568
其他關係人-其他	1,554	2,143
	<u>\$ 1,554</u>	<u>\$ 21,711</u>

5. 其他應收款

	110年12月31日	109年12月31日
威力	\$ -	\$ 49,866

民國 109 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，該款項業已於民國 110 年第三季收回。

6. 其他應付費用

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人-其他	\$ 846	\$ 319

7. 取得金融資產

(1)本集團於民國 110 年 1 月 28 日向其他關係人-威俊國際購買漢神名店百貨股票，已支付股款並完成股票交易，本集團購買資訊如下：

帳列項目	交易股數	交易標的	取得價款
採用權益法之投資	802仟股	漢神名店百貨-股票	<u>\$ 22,456</u>

請併同參閱附註六(三)及六(七)之說明。

(2)本集團於民國 109 年間參與關係人之現金增資案，並分別於民國 109 年 7 月 15 日、民國 109 年 8 月 19 日及民國 109 年 10 月 22 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	取得價款
透過其他綜合損益按公允價	6,851仟股	漢神名店-股票	\$ 102,765
值衡量之金融資產-非流動	5,400仟股	漢來國際飯店-股票	81,000
			<u>\$ 183,765</u>
採用權益法之投資	8,000仟股	漢神購物中心-股票	<u>\$ 480,000</u>

8. 處分金融資產

				109年度	
帳列項目	其他 關係人	交易股數	交易標的	處分價款	處分(損)益
採用權益法 之投資	威力	17,800仟股	理揚農技(股) 公司股票	<u>\$ 204,086</u>	<u>\$ 52,460</u>

民國 110 年度未向關係人處分金融資產。

9. 其他債權債務往來情形

(1) 存出保證金

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	<u>\$ 24,598</u>	<u>\$ 24,597</u>

(2) 存入保證金

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	<u>\$ 450</u>	<u>\$ 450</u>

10. 背書保證

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人—威力	\$ 6,838,730	\$ 5,048,675
—齊宣	558,000	558,000
—漢神資產	—	798,000
	<u>\$ 7,396,730</u>	<u>\$ 6,404,675</u>

11. 其他

(1) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 7 月 15 日就新北市三重區中興段 28 地號等 9 筆土地，面積計 1,828.28 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 50%、威力國際開發(股)公司 10%、中和羊毛工業(股)公司 15%、漢神資產管理(股)公司 10%及漢來國際飯店(股)公司 15%。

(2) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 109 年 11 月 23 日就台北市內湖區舊宗段 83-1 等 4 筆土地，面積計

2,127.33 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。

- (3)本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 1 月 28 日就新北市土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地，面積計 5,344.27 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。嗣後於民國 110 年 6 月 29 日「漢來國際飯店(股)公司」退出本專案，原持有之比例變更成漢神資產管理(股)公司持有，本次投資比率變動以民國 110 年 7 月 1 日開始生效。
- (4)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%。
- (5)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)，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%。

(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：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 14,811	\$ 14,267

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

本集團提供擔保之資產明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 9,509,054	\$ 8,176,554	短期借款、商業本票
其他金融資產－流動(受限制存款)	1,230	229,340	信託及備償專戶
不動產、廠房及設備	18,026	18,284	商業本票
投資性不動產	42,182	42,750	商業本票
其他金融資產－非流動(定期存款)	59,437	59,435	履約保證
使用權資產	-	278,892	短期借款、商業本票
	\$ 9,629,929	\$ 8,805,255	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計 \$91,470，尚未估列之金額計 \$90,595。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

本集團於民國 111 年 3 月 21 日經董事會決議預計取得高雄市鼓山區龍中段 194、196 及 197 地號共三筆土地，且與六家公司共同投資開發，交易總金額為新台幣 25.93 億，本公司投資比率為 50%。

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

	110年12月31日	109年12月31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	\$ 20,424	\$ 32,275
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	744,787	378,534
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	426,132	1,024,216
	<u>\$ 1,191,343</u>	<u>\$ 1,435,025</u>
<u>攤銷後成本衡量之金融資產</u>		
現金及約當現金	\$ 2,661,525	\$ 5,724,939
應收票據淨額	70,618	52,548
應收帳款淨額	454,495	249,514
其他應收款	305,206	488,532
其他金融資產－流動	1,230	229,340
存出保證金	164,002	104,287
其他金融資產－非流動	59,437	59,435
	<u>\$ 3,716,513</u>	<u>\$ 6,908,595</u>
	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融負債</u>		
<u>攤銷後成本衡量之金融負債</u>		
短期借款	\$ 4,671,351	\$ 3,518,839
應付短期票券	1,138,402	1,883,373
應付票據	245,348	107,188
應付帳款	394,337	829,033
其他應付款－其他	253,898	3,456,579
存入保證金	2,853	2,996
租賃負債	66,400	85,138
	<u>\$ 6,772,589</u>	<u>\$ 9,883,146</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 110 年及 109 年度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 \$204 及 \$323；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 \$7,448 及 \$3,785。

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 110 年及 109 年度，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 110 年及 109 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$58,098 及 \$54,022。

(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 110 年及 109 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 於民國 110 年及 109 年 12 月 31 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：

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 1,500,051	\$ 1,453,386	\$ 1,965,247
應付短期票券	1,139,090	-	-
應付帳款	394,337	-	-
租賃負債	23,867	44,583	-

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 2,654,893	\$ 28,260	\$ 797,659
應付短期票券	1,833,850	-	-
應付帳款	682,011	147,022	-
租賃負債	22,796	43,834	21,917

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>110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	\$ 20,424	\$ -	\$ -	\$ 20,424
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 744,787	\$ -	\$ -	\$ 744,787
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 426,132	\$ 426,132
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>109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	\$ 32,275	\$ -	\$ -	\$ 32,275
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 378,534	\$ -	\$ -	\$ 378,534
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 1,024,216	\$ 1,024,216

(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：

	上市(櫃)公司股票	開放型基金
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 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 110 年及 109 年度第三等級之變動列示如下：

	110年	109年
1月1日	\$ 1,024,216	\$ 359,330
本期取得	10,645	192,765
本期處分	(322,667)	-
評價調整	(286,062)	472,121
12月31日	\$ 426,132	\$ 1,024,216

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：

	110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	\$ 371,857	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	0.52~4.22 21.27%~ 30.00%	股權價值乘數愈高， 公允價值愈高 缺乏市場流通性之 折價愈高，公允價 值愈低
	54,275	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>\$ 426,132</u>				
	109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	\$ 983,188	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	0.54~5.46 25.75%~ 30.00%	股權價值乘數愈高， 公允價值愈高 缺乏市場流通性之 折價愈高，公允價值愈 低
	41,028	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>\$ 1,024,216</u>				

(四) 其他事項

民國 110 年度因新型冠狀病毒肺炎疫情流行，本集團配合政府推動之多項防疫措施，除部分建案因政府行政作業延後致工期及交屋受到影響外，其餘已完工及未完工之建案均正常交屋或按預計進度進行中。因本集團營運資金尚屬充足且建案銷售收款正常，集團中各營運部門亦正常運轉，

經評估新型冠狀病毒肺炎疫情流行對本集團民國 110 年度財務狀況及財務績效並無重大影響。

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：請詳附表三。
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：附表四。
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：請詳附表五。
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：無。
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：請詳附表六。

(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）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表八。
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：請詳附表八。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

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)部門資訊之衡量

本集團營運決策者係以稅後淨利評估營運部門之表現，並作為績效衡量之基礎。

(三)部門資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	110年度					
	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	\$ 4,527,439	\$ -	\$ 597,420	\$ -	(\$ 575)	\$ 5,124,284
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 4,527,439</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 597,420</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 575)</u>	<u>\$ 5,124,284</u>
部門稅前損益	<u>\$ 1,156,833</u>	<u>\$ 29,375</u>	<u>\$ 81,489</u>	<u>(\$ 57)</u>	<u>(\$ 102,010)</u>	<u>\$ 1,165,630</u>
折舊及攤銷	<u>(\$ 24,757)</u>	<u>(\$ 3,165)</u>	<u>(\$ 2,194)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 30,116)</u>
所得稅費用	<u>(\$ 174,682)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,811)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 183,493)</u>
採用權益法投資損益	<u>\$ 293,759</u>	<u>\$ 29,702</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 118,052)</u>	<u>\$ 205,409</u>
部門資產	<u>\$16,365,998</u>	<u>\$ 651,078</u>	<u>\$2,605,393</u>	<u>\$ 2,168</u>	<u>(\$2,275,062)</u>	<u>\$17,349,575</u>
部門負債	<u>\$ 7,136,596</u>	<u>\$ 1,631</u>	<u>\$1,009,692</u>	<u>\$ 27</u>	<u>(\$ 61,685)</u>	<u>\$ 8,086,261</u>

	109年度					
	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	\$13,789,342	\$ 13,973	\$ 475,176	\$ -	(\$ 576)	\$14,277,915
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$13,789,342</u>	<u>\$ 13,973</u>	<u>\$ 475,176</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 576)</u>	<u>\$14,277,915</u>
部門稅前損益	<u>\$ 5,159,661</u>	<u>(\$ 54,936)</u>	<u>(\$ 104,470)</u>	<u>(\$ 56)</u>	<u>\$ 159,391</u>	<u>\$ 5,159,590</u>
折舊及攤銷	<u>(\$ 24,320)</u>	<u>(\$ 1,826)</u>	<u>(\$ 8,045)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 34,191)</u>
所得稅費用	<u>(\$ 216,523)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 216,523)</u>
採用權益法投資損益	<u>(\$ 107,719)</u>	<u>\$ 32</u>	<u>(\$ 5,394)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 147,134</u>	<u>\$ 34,053</u>
部門資產	<u>\$19,224,864</u>	<u>\$ 665,904</u>	<u>\$2,613,600</u>	<u>\$ 2,289</u>	<u>(\$2,197,571)</u>	<u>\$20,309,086</u>
部門負債	<u>\$ 9,968,196</u>	<u>\$ 1,638</u>	<u>\$1,153,595</u>	<u>\$ 29</u>	<u>(\$ 104,966)</u>	<u>\$11,018,492</u>

(四) 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。

(五) 地區別資訊

本集團民國 110 年及 109 年度地區別資訊如下：

	<u>110年度</u>		<u>109年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	<u>\$ 5,124,284</u>	<u>\$ 1,121,174</u>	<u>\$ 14,277,915</u>	<u>\$ 2,006,237</u>

國揚實業股份有限公司及其子公司
為他人背書保證

民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表一

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 (註3)	本期最高 背書保證餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 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)								子公司背書 保證(註7)	屬母公司對 子公司背書 保證(註7)		
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 18,458,804	\$ 10,504,655	\$ 6,838,730	\$ 6,262,170	\$ -	74.10%	\$ 36,917,608	N	N	N	
0	"	威善建設(股)公司	5	18,458,804	558,000	279,000	279,000	-	3.02%	36,917,608	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	18,458,804	1,116,000	558,000	558,000	-	6.05%	36,917,608	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	18,458,804	634,500	634,500	131,500	-	6.87%	36,917,608	Y	N	N	
0	"	漢神資產管理(股)公司	5	18,458,804	798,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	理揚農技(股)公司	5	18,458,804	665,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	亨瑞開發實業(股)公司	5	18,458,804	266,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	大元營造(股)公司	5	18,458,804	522,616	202,616	202,616	-	2.20%	36,917,608	N	N	N	
1	神揚建設(股)公司	吉揚建設開發(股)公司	2	3,123,576	2,415,000	2,282,500	130,300	-	146.15%	6,247,152	N	N	N	
1	"	威信建設(股)公司	5	3,123,576	368,000	368,000	311,350	-	23.56%	6,247,152	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自出資股東依其持股比例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。

註4：應填列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。

註5：應填列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例對被投資公司背書保證，或同業間依消費保費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之二百。

註6：應填列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例對被投資公司背書保證，或同業間依消費保費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約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。

註7：屬上市櫃母子公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

註8：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註9：截止年底舉凡公司向銀行簽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；若其他相關有背書保證情事者，均應入計背書保證餘額中。

註10：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11：屬上市櫃母子公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

附表二

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（不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
民國110年12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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		
				股 數	帳面金額	持股比例 公允價值 備註
國揚實業(股)公司	野村環球高收益債基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	689,047	\$ 4,843	- \$ 4,843
"	合庫全球醫療護理產業多重資產基金	無	"	1,000,000	9,960	- 9,960
上揚國際資產管理(股)公司	圓滿一號基金	無	"	617,000	5,621	- 5,621
					\$ 20,424	\$ 20,424
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票—泰閎建設開發(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% -
					\$ -	\$ -
國揚實業(股)公司	上市(櫃)股票—華友聯開發(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	1,755,429	\$ 94,792	1.83% \$ 94,792
"	中和羊毛工業(股)公司	註4	"	3,108,000	72,883	3.38% 72,883
"	漢來美食(股)公司	"	"	332,237	37,211	0.78% 37,211
"	新光鋼鐵(股)公司	無	"	330,000	19,206	0.10% 19,206
	長榮海運(股)公司	無	"	600,000	85,500	0.01% 85,500
神揚建設(股)有限公司	上市(櫃)股票—漢來美食(股)公司	註4	"	22,149	2,481	0.05% 2,481
"	中華開發金融控股(股)公司	無	"	3,000,000	52,500	0.02% 52,500
	台灣水泥(股)公司	無	"	2,553,000	122,544	0.04% 122,544
	華邦電子(股)公司	無	"	1,100,000	37,400	0.03% 37,400
	鴻碩精密電工(股)公司	無	"	500,000	28,150	0.54% 28,150
	金居開發(股)公司	無	"	800,000	61,680	0.32% 61,680
	亞洲水泥(股)公司	無	"	500,000	22,150	0.01% 22,150
	南亞塑膠工業(股)公司	無	"	100,000	8,540	0.00% 8,540
	長榮海運(股)公司	無	"	700,000	99,750	0.01% 99,750
					\$ 744,787	\$ 744,787
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票—合界建築經理(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	\$ 20,278	4.43% \$ 20,278
"	漢神資產管理(股)公司	註4	"	4,946,472	140,975	2.29% 140,975
"	漢來國際飯店(股)公司	"	"	5,401,471	73,132	18.00% 73,132
神揚建設(股)有限公司	未上市(櫃)股票—漢齊科技(股)公司	無	"	450,000	7,961	9.00% 7,961
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	註4	"	12,500,000	157,750	5.00% 157,750
"	天鷹保全(股)公司	無	"	1,526,170	26,036	15.26% 26,036
					\$ 426,132	\$ 426,132

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：所有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。

國揚實業股份有限公司及其子公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

買、賣之公司 神揚建設(股)有限公司	有價證券種類及 名稱 (註1)	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初		買入 (註3)		賣出 (註3)		期末	
				股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額

帳列科目	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	處分損益
上市(櫃)股票-陽明海運(股)公司		

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累積買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：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。

國揚實業股份有限公司及其子公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係			
國揚實業股份有限公司	存貨－待建土地 (三重中興段土地)	110/7/12	\$ 944,338	\$ 944,132	永億工業(股)公司及華陽國際物流(股)公司	無	不適用	不適用	不適用	金額	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－待建土地 (土城忠義段土地)	110/1/18 110/7/12	\$1,053,000	\$ 1,053,000	B君及成章工業股份有限公司	無	不適用	不適用	不適用	金額	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－在建土地 (內湖舊宗段土地)	109/11/09 109/12/30	\$1,520,458	\$ 1,520,458 (註1)	A君等10人及博凱開發有限公司	無	不適用	不適用	不適用	金額	不適用
神揚建設股份有限公司	存貨－待建土地 (高雄鳳山區土地)	109/12/16	\$ 566,190	\$ 566,190 (註2)	高雄市政府地政局	無	不適用	不適用	不適用	金額	不適用

註1：本集團於民國109年間已依約支付\$ 1,050,595，並於本期支付\$ 469,863，已全數支付完畢。

註2：本集團於民國109年間未支付價款，於本期支付\$ 566,190，已全數支付完畢。

註3：所取得之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4：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5：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

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110年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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-待售房地	110/1/12	係待售房地，不適用	不適用	\$ 222,443	已依約收取 \$222,443	不適用	東碩資訊股份有限公司	無	獲取利益	治緯不動產估價師事務所鑑價報告	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/6/24	係預售房地，不適用	不適用	\$ 113,935	已依約收取 \$113,935 (註1)	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

註1：本集團於民國109年間已依約收取\$19,369，並於本期收取\$94,566，已全數收取完畢。

註2：交易金額及價款收取情形係以建築持份比例揭露。

註3：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4：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5：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

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110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附表六

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	科目	交易往來情形		
					金額	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率 (註3)
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	60,975	註4	0.35%
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	203	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	186	註4	0.00%
0	國揚實業股份有限公司	詠揚農技股份有限公司	1	租金收入	186	註4	0.00%
1	上揚國際資產管理(股)公司	Shadwell Limited.	3	應付利息	425	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。

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110年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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
				本期末	去年年底	股數	比率			
國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	台灣	不動產投資開發、興建及租賃住宅及大樓開發	\$ 1,600,000	\$ 1,600,000	160,000,000	100%	\$ 72,692	\$ 88,498	子公司(註2)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台灣	租賃業	631,098	631,098	61,800,000	100%	29,375	29,610	子公司(註2)
"	Shadwell Limited	英屬維京群島	投資房地產	4,742	4,742	200,000	100%	57)	57)	子公司(註2)
"	漢神購物中心股份有限公司	台灣	百貨相關業	480,000	480,000	10,005,000	20%	948,013	170,156	關聯企業(註3)
"	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台灣	一般旅館及餐營業	22,000	22,000	2,200,000	20%	5,553)	1,158)	關聯企業
"	漢神名店百貨股份有限公司	台灣	百貨相關業	300,926	-	-	-	71,978	6,710	關聯企業(註3)
神揚建設股份有限公司	結揚農投股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	2,500	2,500	250,000	100%	226)	226)	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	136,000	13,600,000	80%	69)	55)	孫公司(註2)
上揚國際資產管理股份有限公司	齊揚建設股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	31,500	31,500	3,150,000	45%	66,092	29,742	關聯企業
"	Century Rainbow Limited	賽席爾	投資公司	103,163 (USD3,727仟元)	103,163 (USD3,727仟元)	2,718,138	100%	40)	40)	孫公司(註1, 2)
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	塞席爾	投資公司	75,483 (USD2,727仟元)	75,483 (USD2,727仟元)	1,988,828	100%	-	-	孫公司(註1, 2)
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香港	投資公司	27,680 (USD1,000仟元)	27,680 (USD1,000仟元)	1,000,000	100%	40)	40)	孫公司(註1, 2)
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	薩摩亞	投資公司	27,680 (USD1,000仟元)	27,680 (USD1,000仟元)	1,000,000	40%	100)	41)	關聯企業(註1)

註1：係以原始外幣金額依民國110年12月31日匯率換算而得。

註2：於編製本合併報表時，業已合併沖銷。

註3：漢神購物中心於民國110年9月1日以股份轉換方式合併漢神名店百貨並取得其100%股權，請詳附註六(七)說明。

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110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表八

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)	本期末自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回		本期末自 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(2), B)	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							
大陸被投資公司	從事經營投資諮詢、企業管理諮詢	\$ 83,040 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 27,680 (USD1,000仟元)	-	\$ -	\$ 27,680 (USD1,000仟元)	\$ 100	40%	\$ 40	\$ 1,079	\$ -	

公司名稱	本期末累計自台灣匯出		經濟部投資審議會		依經濟部投資審議會規定赴	
	赴大陸地區投資金額		核准投資金額		大陸地區投資限額	
本公司	\$ 102,637(USD 3,708仟元)		\$ 102,637		\$ 5,557,988	

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再轉投資國豐投資諮詢有限公司。
- (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-未經會計師查核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：本公司本期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 74,957 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110年12月31日

附表九

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	35,985,223	9.46%
崇神開發實業股份有限公司	27,709,048	7.29%
又達興業股份有限公司	24,795,785	6.52%
承啟股份有限公司	23,124,570	6.08%
威力國際開發股份有限公司	19,320,488	5.08%

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004857 號

國揚實業股份有限公司 公鑒：

查核意見

國揚實業股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達國揚實業股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

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中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表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中華民國會計師職業道德規範，與國揚實業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對國揚實業股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表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。

國揚實業股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入歸屬期間之適當性

事項說明

有關建設業營業收入之會計政策請詳個體財務報表附註四(二十六)，會計項目之說明請詳附註六(十七)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶、驗屋證明單交付客戶時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶等資料後認列銷貨收入，通常需涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性，因此本會計師將房地銷售收入歸屬期間之適當性列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

- 與管理當局訪談以瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並於財務報表比較期間一致的採用。
- 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入歸屬期間之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀過戶資料及相關日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

存貨-營建用地評價

事項說明

有關營建用地評價之會計政策請詳個體財務報表附註四(十二)；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報表附註五；會計項目之說明請詳個體財務報表附註六(五)。

國揚實業股份有限公司存貨評價係按成本與淨變現價值孰低者衡量，其中待售房地及在建房地係以最近期鄰近成交行情或國揚實業股份有限公司近期銷售合約價格比較，而營建用地難以取得可供比較之銷售價格，因此營建用地淨變現價值之評價涉及管理階層之判斷或估計，因此本會計師將營建用地之評價列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

- 瞭解並評估公司管理階層營建用地評價之內部作業程序及會計處理。
- 取得淨變現價值評估資料，確認採用之資料來源、假設或方法之合理性，並測試資料內容，以確認營建用地評價之合理性。

其他事項-提及其他會計師之查核

國揚實業股份有限公司民國 110 年及 109 年度部分採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 110 年及 109 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 970,823 仟元及 564,559 仟元，各占資產總額之 5.93%及 2.94%，民國 110 年及 109 年度認列之綜合損益分別為新台幣 168,898 仟元及 34,168 仟元，各占本期綜合損益總額之 23.05%及 0.64%。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

國揚實業股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表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，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表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，惟其目的非對國揚實業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使國揚實業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，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國揚實業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於國揚實業股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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中華民國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，決定對國揚實業股份有限公司民國 110 年度個體財務報表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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春鴛

蕭春鴛



會計師

王方瑜

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 1 1 年 3 月 2 1 日

國揚實業股份有限公司
個體資產負債表
民國110年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 2,082,508	13	\$ 4,611,385	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	14,803	-	20,608	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(三)	309,592	2	378,534	2
1150	應收票據淨額	六(四)	50,628	-	41,072	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	453,191	3	224,982	1
1200	其他應收款		280,408	2	424,171	2
1210	其他應收款—關係人	七	60,975	-	154,395	1
1220	本期所得稅資產	六(二十四)	11,628	-	332	-
130X	存貨	六(五)(六)及八	9,111,433	56	8,807,578	46
1410	預付款項		213,841	1	516,132	3
1476	其他金融資產—流動	八	1,209	-	187,750	1
1479	其他流動資產—其他		37,093	-	67,428	-
11XX	流動資產合計		12,627,309	77	15,434,367	80
非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(三)	234,385	2	800,164	4
1550	採用權益法之投資	六(七)	3,097,318	19	2,584,005	14
1600	不動產、廠房及設備	八	30,459	-	34,250	-
1755	使用權資產	六(八)	58,747	-	78,330	-
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八	61,672	1	62,821	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十四)	13,737	-	-	-
1920	存出保證金		139,653	1	79,938	1
1980	其他金融資產—非流動	八	48,335	-	48,334	-
1990	其他非流動資產—其他		54,383	-	102,655	1
15XX	非流動資產合計		3,738,689	23	3,790,497	20
1XXX	資產總計		\$ 16,365,998	100	\$ 19,224,864	100

(續次頁)

國揚實業股份有限公司
個體資產負債表
民國110年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(十)	\$	4,125,766 25	\$	3,193,962 17
2110	應付短期票券	六(十一)		954,728 6		1,318,768 7
2130	合約負債—流動	六(十七)		868,648 6		952,160 5
2150	應付票據			244,653 2		58,281 -
2170	應付帳款			369,164 2		808,296 4
2219	其他應付款—其他	六(十三)		212,621 1		3,434,106 18
2230	本期所得稅負債	六(二十四)		210,648 1		33,004 -
2280	租賃負債—流動			20,523 -		20,348 -
2399	其他流動負債—其他			82,955 1		83,316 1
21XX	流動負債合計			<u>7,089,706 44</u>		<u>9,902,241 52</u>
非流動負債						
2580	租賃負債—非流動			43,212 -		63,147 -
2645	存入保證金			2,458 -		1,613 -
2670	其他非流動負債—其他			1,220 -		1,195 -
25XX	非流動負債合計			<u>46,890 -</u>		<u>65,955 -</u>
2XXX	負債總計			<u>7,136,596 44</u>		<u>9,968,196 52</u>
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十三)		3,800,000 23		3,800,000 20
資本公積						
3200	資本公積	六(十四)		627,683 4		627,683 3
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十五)		988,010 6		856,070 4
3350	未分配盈餘			3,823,726 23		3,456,890 18
其他權益						
3400	其他權益	六(十六)	(	10,017) -		516,025 3
3XXX	權益總計			<u>9,229,402 56</u>		<u>9,256,668 48</u>
重大承諾及或有事項						
重大之期後事項						
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>16,365,998 100</u>	\$	<u>19,224,864 100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
個體綜合損益表
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度		109 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十七)	\$ 4,527,439	100	\$ 13,789,342	100
5000 營業成本	六(二十二) (二十三)	(3,317,388)	(73)	(8,155,708)	(59)
5900 營業毛利		1,210,051	27	5,633,634	41
營業費用	六(二十二) (二十三)				
6100 推銷費用		(123,520)	(3)	(149,249)	(1)
6200 管理費用		(229,471)	(5)	(289,919)	(3)
6000 營業費用合計		(352,991)	(8)	(439,168)	(4)
6900 營業利益		857,060	19	5,194,466	37
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十八)	6,273	-	54,577	-
7010 其他收入	六(十九)	43,781	1	59,362	1
7020 其他利益及損失	六(二十)	(11,956)	-	743	-
7050 財務成本	六(二十一)	(32,084)	(1)	(41,767)	-
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(七)	293,759	7	(107,719)	(1)
7000 營業外收入及支出合計		299,773	7	34,804	-
7900 稅前淨利		1,156,833	26	5,159,662	37
7950 所得稅費用	六(二十四)	(174,682)	(4)	(216,523)	(1)
8200 本期淨利		\$ 982,151	22	\$ 4,943,139	36
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	六(十二)	\$ -	-	\$ 578	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資未實現評 價損益		(232,204)	(5)	445,523	3
8330 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損益 之份額-不重分類至損益之項 目		(17,131)	(1)	(8,697)	-
8310 不重分類至損益之項目總額		(249,335)	(6)	437,404	3
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		(113)	-	(156)	-
8380 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損益 之份額-可能重分類至損益之 項目		31	-	6	-
8360 後續可能重分類至損益之項 目總額		(82)	-	(150)	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 732,734	16	\$ 5,380,393	39
基本每股盈餘	六(二十五)				
9750 基本每股盈餘		\$ 2.58		\$ 7.58	
稀釋每股盈餘	六(二十五)				
9850 稀釋每股盈餘		\$ 2.58		\$ 7.57	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡





國揚興業股份有限公司

個體財務報告表

民國110年12月31日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	註冊普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	其他綜合損益	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	權益總額
	\$ 6,965,825	\$ 627,683	\$ 372,395	\$ 130,048	\$ 22,266	\$ 73,244	\$ 8,191,461
六(十六)	-	-	-	4,943,139	-	-	4,943,139
	-	-	-	578	(150)	436,826	437,254
六(十五)	-	-	-	4,943,717	(150)	436,826	5,380,393
	-	-	483,675	(483,675)	-	-	-
六(十三)	(3,165,825)	-	-	(1,149,361)	-	-	(1,149,361)
	-	-	-	-	-	-	(3,165,825)
	\$ 3,800,000	\$ 627,683	\$ 856,070	\$ 3,456,890	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 9,256,668
	\$ 3,800,000	\$ 627,683	\$ 856,070	\$ 3,456,890	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 9,256,668
六(十六)	-	-	-	982,151	-	-	982,151
	-	-	-	-	(82)	(249,335)	(249,417)
六(十五)	-	-	-	982,151	(82)	(249,335)	732,734
	-	-	131,940	(131,940)	-	-	-
	-	-	-	(760,000)	-	-	(760,000)
六(三)	-	-	-	276,625	-	(276,625)	-
	\$ 3,800,000	\$ 627,683	\$ 988,010	\$ 3,823,726	\$ 22,034	\$ 32,051	\$ 9,229,402

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
個體現金流量表
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	110年度	109年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 1,156,833	\$ 5,159,662
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十二) 24,523	24,142
攤銷費用	六(二十二) 234	178
利息費用	六(二十一) 32,084	41,767
利息收入	六(十九) (6,273)	(54,577)
股利收入	六(十九) (26,209)	(40,055)
採用權益法認列之關聯企業及合資損(益)之份額	六(七) (293,759)	107,719
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	六(二十) (703)	(555)
處分投資利益	六(二十) -	(358)
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	(9,556)	20,676
應收帳款淨額	(228,209)	(209,174)
其他應收款	143,763	(72,205)
其他應收款-關係人	93,419	9,798
存貨	(241,065)	3,917,914
預付款項	289,300	(241,295)
其他流動資產	216,876	113,272
無形資產	(245)	(177)
淨確定福利資產	-	6,854
其他非流動資產	48,282	3,810
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(83,512)	(35,142)
應付票據	186,372	(570)
其他應付款	(34,478)	195,787
應付帳款	(439,132)	342,144
其他流動負債	(361)	59,475
營運產生之現金流入	828,184	9,349,090
收取之利息	6,273	54,577
支付之利息	(116,031)	(129,617)
收取之股利	90,369	40,055
支付之所得稅	(9,079)	(183,141)
營業活動之淨現金流入	799,716	9,130,964
投資活動之現金流量		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	(25,000)	(10,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	31,508	15,358
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	(397,605)	(851,638)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	521,651	528,140
取得採用權益法之投資價款-子公司	七 -	(700,000)
取得採用權益法之投資價款-關聯企業	七 (22,456)	(480,000)
取得不動產、廠房及設備	-	(2,853)
存出保證金(增加)減少	(59,715)	28,580
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	(183,765)
投資活動之淨現金流入(流出)	48,383	(1,656,178)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	六(二十六) 931,804	(2,135,752)
應付短期票券減少	六(二十六) (364,040)	(711,356)
租賃本金償還	六(二十六) (19,760)	(19,362)
存入保證金增加(減少)	六(二十六) 845	(1,647)
發放現金股利	六(十五)(二十六) (760,000)	(1,149,361)
減資退還現金	六(十三) (3,165,825)	-
籌資活動之淨現金流出	(3,376,976)	(4,017,478)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(2,528,877)	3,457,308
期初現金及約當現金餘額	4,611,385	1,154,077
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,082,508	\$ 4,611,385

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
個 體 財 務 報 表 附 註
民國 110 年度及 109 年度

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

本個體財務報告已於民國 111 年 3 月 21 日經董事會通過後發布。

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

1. 下表彙列金管會認可之民國 110 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：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第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9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國 110 年 1 月 1 日適用。

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司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

1. 下表彙列金管會認可之民國 111 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

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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

1. 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
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	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1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司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

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。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

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體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。

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，在應用本公司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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司個體財務報告所列之項目，均係以本公司營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

(1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目，屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4) 所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

(1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之本公司、子公司及關聯企業，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

- (2)當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本公司即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(四)資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1)預期將於正常營業週期中清償者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五)約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

- 1. 係指非屬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。
- 2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。
- 3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按

公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(八) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一) 出租人之租賃交易－應收租賃款/營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十二) 存貨

1. 包括營建土地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建土地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
2. 期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

(十三) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益。對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
5. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
6. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
7. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
8. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他

綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

9. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十四) 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

(十五) 不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提列折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產除不動產耐用年限為50年，其餘資產之耐用年限為3~5年。

(十六) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
- (3) 發生之任何原始直接成本；及
- (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於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，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十七) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 30～60 年。

(十八) 無形資產

無形資產為電腦軟體，係以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十九) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(二十) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(二十一) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(二十二) 財務保證合約

係指特定債務人於債務到期無法依原始或修改後之債務工具條款償還債務時，本公司必須支付特定給付，以歸墊持有人所發生損失之合約。本公司於原始認列時按其公允價值衡量，後續按預期信用損失決定之備抵損失金額與已認列之累積收益金額，二者孰高者衡量。

(二十三) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於確定提撥計畫係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則

不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十五) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債。

(二十六) 收入認列

土地開發及不動產銷售

1. 本公司經營土地開發及銷售不動產，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。
2. 本公司之部分銷售合約中包括價格減讓之變動對價，本公司依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
3. 本公司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，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經

驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對會計判斷、估計與假設不確定性之說明，該等估計及假設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風險。

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計及假設

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值，本公司管理階層主要係依歷史經驗及對未來市場銷售價值之金額為估計基礎，故可能產生重大變動。

民國 110 年 12 月 31 日，本公司存貨資訊請詳附註六(五)說明。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 3,802	\$ 66,581
活期存款	2,073,687	4,544,725
支票存款	79	79
定期存款	4,940	-
	<u>\$ 2,082,508</u>	<u>\$ 4,611,385</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司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. 本公司因預售建案信託款等用途受限部分表列「其他金融資產」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

	110年12月31日	109年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 15,000	\$ 20,000
評價調整	(197)	608
	<u>\$ 14,803</u>	<u>\$ 20,608</u>

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 110 年及 109 年度認列於損益之以淨(損)益分別計\$703 及\$913。
2. 本公司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。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流動項目</u>		
上市櫃公司股票	\$ 354,064	\$ 425,638
評價調整	(44,472)	(47,104)
	<u>\$ 309,592</u>	<u>\$ 378,534</u>
<u>非流動項目</u>		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 198,276	\$ 334,622
評價調整	36,109	465,542
	<u>\$ 234,385</u>	<u>\$ 800,164</u>

1. 本公司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 110 年 12 月 31 日及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$543,977 及\$1,178,698。
2. 本公司於民國 110 年度及 109 年度因財務規劃，處分公允價值分別為\$521,651 及\$528,140 之上市櫃公司股票，累積處分利益分別為\$52,472 及\$16,161。
3. 本公司於民國 110 年 1 月新增向關係人取得漢神名店百貨股份有限公司(以下簡稱「漢神名店百貨」)股權，因累計持有該公司股權已達 20%對其具重大影響力，故按公允價值轉列為採用權益法之投資，累積利益轉列保留盈餘。請詳附註六(七)及附註七(二)8. 說明。
4. 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之明細如下：

	110年度	109年度
<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變動數	(\$ 232,204)	\$ 445,523
累積利益或(損失)因除列轉列保留盈餘	<u>\$ 256,092</u>	<u>\$ 16,161</u>

5. 本公司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。

(四) 應收票據及帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	\$ 50,628	\$ 41,072
應收帳款	453,191	224,982
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 503,819</u>	<u>\$ 266,054</u>

1. 本公司未將應收票據及帳款提供作為質押擔保。
2. 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日及 109 年 1 月 1 日，本公司與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$503,395、\$266,027 及\$76,558。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據及帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為每期應收票據及應收帳之帳面金額。
4. 上述應收票據及帳款屬未逾期且未減損之票據及帳款。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

	110年12月31日	109年12月31日
<u>待售房地</u>		
美 樹 館	\$ 910	\$ 910
天 詰	-	9,741
國 硯 案	1,291,935	1,416,430
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	1,351,048	2,587,146
南方莊園案(文山公訓段案)	10,083	156,625
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,262	-
早安・國揚案一期(基隆調和段案)	1,684,924	-
	4,340,162	4,170,852
減：備抵評價損失	(422,723)	(573,205)
	3,917,439	3,597,647
<u>在建房地</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	43,940	42,180
國揚矽谷案(汐止工建段案)	-	1,445,665
早安・國揚案二期(基隆調和段案)	318,249	-
早安・國揚案一期(基隆調和段案)	-	1,601,961
內湖舊宗段	1,596,699	1,074,684
	1,958,888	4,164,490
減：備抵評價損失	-	(1,267)
	1,958,888	4,163,223

	110年12月31日	109年12月31日
<u>營建用地及其他</u>		
竹 東 案	\$ 251,872	\$ 251,872
北投光明段	12,633	12,633
民權東案	273,821	273,821
吉林都更案	148,180	123,182
景 美 段	40,174	40,174
仁愛都更案	9,844	4,820
光 華 段	12,500	12,500
高雄允文段	108,170	108,170
土城段	1,216,210	-
三重段	963,175	-
其他	28,055	26,663
	3,064,634	853,835
減：備抵評價損失	(183,604)	(161,203)
	2,881,030	692,632
<u>預付房地款及其他</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	354,076	354,076
	\$ 9,111,433	\$ 8,807,578

1. 本公司於民國 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(大南港案)。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。本公司於民國 109 年 6 月 4 日完成所有權過戶，並已收取全部價金。
2. 本公司民國 110 年及 109 年度認列為費損之存貨成本分別為\$3,317,388及\$8,155,708，其中包含淨變現價值回升而認列之存貨跌價損失及(迴升利益)分別為(\$129,348)及\$565,167。
3. 有關本期將使用權資產轉列存貨之說明請詳附註六(八)3.之說明
4. 民國 110 年及 109 年度存貨利息資本化金額分別為\$62,790 及\$85,451，資本化利率區間分別為 1.80%~2.20%及 0.420%~2.450%。
5. 本公司將存貨提供擔保情形，請詳附註八。

(六)聯合營運

1. 本公司部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本公司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)，並已包括於個體財務報告之適用項目中。

2. 本公司所持有之聯合營運開發案資訊如下：

工程名稱	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
南方莊園案	100%	註	台北市文山區
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
早安・國揚案	55%	齊宣建設(股)公司、藏善建設(股)公司	基隆市中正區
內湖舊宗段案	50%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台北市內湖區
土城案	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市土城區
三重案	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市三重區

註：本公司與「欣偉傑公司」於民國 102 年 12 月 13 日就台北市文山區公訓段二小段 210-2 地號等 59 筆土地簽訂共同投資開發協議書。投資比例為本公司 60%、「欣偉傑公司」40%。嗣後民國 109 年 7 月 1 日簽訂「共同開發補充協議書」，欣偉傑公司退出本專案。本專案退回欣偉傑公司原投入之自有資金。本公司投資比例變更為 100%。

3. 本公司所持有之聯合營運開發建案份額之彙總資訊如下：

資產負債表	110年12月31日		
	大南港案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ -	\$ 1,394,983	\$ 5,806,106
其他流動資產	-	699,449	989,607
	-	2,094,432	6,795,713
非流動資產	-	23,684	219,545
資產總計	\$ -	\$ 2,118,116	\$ 7,015,258
流動負債			
短期借款	\$ -	\$ 559,938	\$ 3,687,100
合約負債	-	29,573	817,517
其他流動負債	-	104,133	417,898
	-	693,644	4,922,515
非流動負債	-	6	1,120
負債總計	\$ -	\$ 693,650	\$ 4,923,635
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ 1,490,917	\$ 2,476,434
成本	\$ -	\$ 1,248,472	\$ 1,849,528
費用	\$ -	\$ 58,137	\$ 66,558

109年12月31日			
資產負債表	大南港案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ -	\$ 2,629,321	\$ 4,214,765
其他流動資產	-	577,885	647,190
	-	3,207,206	4,861,955
非流動資產	-	25,645	216,423
資產總計	\$ -	\$ 3,232,851	\$ 5,078,378
流動負債			
短期借款	\$ -	\$ 1,348,636	\$ 2,633,798
合約負債	-	220,906	693,952
其他流動負債	-	276,572	211,195
	-	1,846,114	3,538,945
非流動負債	-	201	-
負債總計	\$ -	\$ 1,846,315	\$ 3,538,945
綜合損益表			
收入	\$ 9,634,552	\$ 199,519	\$ 587,581
成本	\$ 3,643,392	\$ 178,637	\$ 411,758
費用	\$ 2,277	\$ 42,927	\$ 53,804

(七)採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日	持股比例
子公司：			
神揚建設(股)公司	\$ 1,535,932	\$ 1,384,417	100%
上揚國際資產管理(股)公司	649,447	664,003	100%
SHADWELL LIMITED	2,140	2,309	100%
關聯企業：			
漢神購物中心(股)公司	898,024	520,343	20%
水美溫泉浴室企業(股)公司	11,775	12,933	20%
	<u>\$ 3,097,318</u>	<u>\$ 2,584,005</u>	

1. 漢神購物中心(股)公司(以下簡稱「漢神購物中心」)

(1)本公司於民國 110 年 1 月新增向關係人取得漢神名店百貨之股權，本集團已累積持有該公司 20%之股權，故採權益法評價。請詳附註六(三)及附註七(二)8. 說明。

(2)漢神購物中心以民國 110 年 9 月 1 日為股份轉換基準日，採股份轉換方式與漢神名店百貨合併，依股份轉換契約約定，換股比例為每一股漢神名店百貨普通股 1 股，換發漢神購物中心普通股 0.25 股，股份轉換後，本集團持有漢神購物中心 20%之股權，漢神名店百貨為漢神購物中心 100%持有之子公司。

2. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 110 年度合併財務報表附註四(三)。
3. 本公司個別不重大之關聯企業民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	110年度	109年度
繼續營業單位本期淨損	\$ 175,708	\$ 39,629
其他綜合損益(稅後淨額)	(36,552)	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 139,156</u>	<u>\$ 39,629</u>

4. 本公司上開投資標的均未有公開報價。民國 110 年及 109 年度採用權益法認列之被投資公司利益之份額分別為\$293,759 及(\$107,719)，均係依各該被投資公司民國 110 年及 109 年度經會計師查核之財務報表評價及揭露。

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括建物及辦公設備，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：

	110年1月1日	折舊費用	處分/轉出	110年12月31日
不動產租賃				
成本	\$ 117,557	\$ -	\$ -	\$ 117,557
累計折舊	(39,227)	(19,583)	-	(58,810)
	<u>\$ 78,330</u>	<u>(\$ 19,583)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 58,747</u>
	109年1月1日	折舊費用	處分/轉出	109年12月31日
不動產租賃				
成本	\$ 117,557	\$ -	\$ -	\$ 117,557
累計折舊	(19,645)	(19,582)	-	(39,227)
	<u>\$ 97,912</u>	<u>(\$ 19,582)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,330</u>

3. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	\$ 1,531	\$ 1,942
屬短期租賃合約之費用	2,666	2,950
來自轉租使用權資產之收益	1,685	1,701

4. 本公司於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為\$23,957 及 \$24,254。

(九) 投資性不動產

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合計</u>
110年1月1日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(24,117)	(52,760)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 25,807</u>	<u>\$ 62,821</u>
<u>110年</u>			
1月1日	\$ 37,014	\$ 25,807	\$ 62,821
折舊費用	-	(1,149)	(1,149)
12月31日	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 24,658</u>	<u>\$ 61,672</u>
110年12月31日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(25,266)	(53,909)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 24,658</u>	<u>\$ 61,672</u>
	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合計</u>
109年1月1日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(22,968)	(51,611)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 26,956</u>	<u>\$ 63,970</u>
<u>109年</u>			
1月1日	\$ 37,014	\$ 26,956	\$ 63,970
折舊費用	-	(1,149)	(1,149)
12月31日	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 25,807</u>	<u>\$ 62,821</u>
109年12月31日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(24,117)	(52,760)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 25,807</u>	<u>\$ 62,821</u>

2. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 1,989</u>	<u>\$ 1,677</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>(\$ 1,606)</u>	<u>(\$ 1,582)</u>

3. 本公司持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$118,104 及\$116,918，係參酌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。

4. 本公司以投資性不動產提供擔保情形，請詳附註八之說明。

(十) 短期借款

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 4,125,766</u>	1.80%~2.25%	請詳附註八
借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 3,193,962</u>	1.80%~2.25%	請詳附註八

(十一) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 955,340	\$ 1,319,160
減：應付短期票券折價	(612)	(392)
淨 額	<u>\$ 954,728</u>	<u>\$ 1,318,768</u>
利率區間	<u>0.31%~0.90%</u>	<u>0.23%~1.162%</u>

(十二) 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) 本公司於民國 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剩餘款項及註銷專戶完畢。

(2) 民國 110 年及 109 年度本公司依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$0 及\$2,800。

2. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「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

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 110 年及 109 年度本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$3,228 及\$3,069。

(十三)股本

- 截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額均為\$7,000,000，實收資本額皆為\$3,800,000，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調節如下：

	110年度	109年度
1月1日	380,000,000	696,582,479
減資退還現金	-	(316,582,479)
12月31日	380,000,000	380,000,000

- 本公司於民國 109 年 8 月 3 日經董事會決議辦理現金減資退還現金\$3,165,825，計 316,582 仟股，於民國 109 年 9 月 18 日經股東臨時會決議通過，並於民國 109 年 10 月 27 日經金融監督管理委員會申報生效，並辦理變更登記完竣。截至民國 110 年 12 月 31 日該減資股款表列「其他應付款」科目項下。減資股款業已於民國 110 年 1 月 12 日發放完畢。

(十四)資本公積

項目	110年12月31日	109年12月31日
普通股股票溢價	\$ 596,116	\$ 596,116
對子公司所有權益變動數	1,724	1,724
處分資產增益	3,323	3,323
捐贈	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
	<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。

(十五) 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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
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 110 年 8 月 19 日及 109 年 6 月 10 日經股東常會決議通過之民國 109 年及 108 年度，盈餘分派案如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 495,988	\$ -	\$ 5,689	\$ -
現金股利	1,424,874	2.50	104,487	0.15

7. 本公司於民國 110 年及 109 年度經董事會決議通過之盈餘分派案如下：

	110年第三季	110年第二季	110年第一季
董事會決議日期	110年11月8日	110年8月9日	110年5月10日
法定盈餘公積	\$ -	\$ 65,908	\$ 48,030
現金股利	-	190,000	190,000
每股現金股利	-	0.50	0.50

	109年第四季	109年第三季	109年第二季
董事會決議日期	110年4月19日	109年12月21日	109年8月3日
法定盈餘公積	\$ 18,002	\$ 23,162	\$ 454,824
現金股利	380,000	-	1,044,874
每股現金股利	1.00	-	1.50

8. 本公司民國 110 年度之盈餘分派案，截至民國 111 年 3 月 21 日，尚未經董事會決議通過。

9. 有關員工酬勞及董事酬勞，請詳附註六、(二十二)。

(十六) 其他權益項目

	110年度		
	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	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 516,025
評價調整-本公司	-	(268,156)	(268,156)
評價調整-子公司	-	18,821	18,821
評價調整轉出至保留盈餘	-	(276,625)	(276,625)
外幣換算差異數	(82)	-	(82)
12月31日	\$ 22,034	(\$ 32,051)	(\$ 10,017)

	109年度		
	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-本公司	-	445,523	445,523
評價調整-子公司	-	(8,697)	(8,697)
評價調整轉出至保留盈餘	-	(16,161)	(16,161)
外幣換算差異數	(150)	-	(150)
12月31日	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 516,025

(十七)營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 4,513,859	\$ 13,781,317
其他	13,580	8,025
	<u>\$ 4,527,439</u>	<u>\$ 13,789,342</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司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：

110年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 4,343,422	\$ -	\$ 4,343,422
—隨時間逐步移轉之收入	-	184,017	184,017
	<u>\$ 4,343,422</u>	<u>\$ 184,017</u>	<u>\$ 4,527,439</u>
109年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 13,741,545	\$ -	\$ 13,741,545
—隨時間逐步移轉之收入	-	47,797	47,797
	<u>\$ 13,741,545</u>	<u>\$ 47,797</u>	<u>\$ 13,789,342</u>

2. 本公司截至民國 110 年 12 月 31 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：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
111	<u>\$ 1,595,393</u>

3. 合約資產及合約負債

本公司認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債-流動：			
合約負債-預收土地款	\$ 552,436	\$ 436,101	\$ 421,242
合約負債-預收房屋款	316,212	516,059	566,060
	<u>\$ 868,648</u>	<u>\$ 952,160</u>	<u>\$ 987,302</u>

(1) 本公司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 IFRS15 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

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	\$ 596,477	\$ 352,793

(3) 合約修改及變動對價

本公司於民國 110 年度因部分專案開發合約約定之經營管理服務收入之合約價格依合資方補充協議書修正，而本公司所承諾之履約義務屬不可區分之勞務服務，針對合約修約所約定之變動對價，本公司已考量最適當之估計值依準則認列累計追計收入\$170,437。

(十八) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 1,356	\$ 3,954
其他利息收入	4,917	50,623
	<u>\$ 6,273</u>	<u>\$ 54,577</u>

(十九) 其他收入

	110年度	109年度
股利收入	\$ 26,209	\$ 40,055
承購戶違約收入	2,412	-
其他	15,160	19,307
	<u>\$ 43,781</u>	<u>\$ 59,362</u>

(二十) 其他利益及損失

	110年度	109年度
處分投資利益	\$ -	\$ 358
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	703	555
其他	(12,659)	(170)
	<u>(\$ 11,956)</u>	<u>\$ 743</u>

(二十一) 財務成本

	110年度	109年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 73,739	\$ 96,616
應付短期票券利息	15,257	25,834
其他	5,878	4,768
	94,874	127,218
減：符合要件之資產資本化金額	(62,790)	(85,451)
財務成本	<u>\$ 32,084</u>	<u>\$ 41,767</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	110年度	109年度
本期營建成本	\$ 3,316,239	\$ 8,154,559
員工福利費用	107,372	160,187
折舊費用	24,523	24,142
無形資產攤銷費用	234	178
稅捐費用	15,639	18,716
勞務費	42,520	12,530
廣告費用	13,803	41,802
佣金支出	91,045	87,124
租賃費用	2,666	2,950
管理費	4,461	2,866
其他費用	51,877	89,822
	<u>\$ 3,670,379</u>	<u>\$ 8,594,876</u>

(二十三) 員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	\$ 86,689	\$ 129,225
勞健保費用	6,558	5,692
退休金費用	3,228	5,869
董事酬金	3,410	3,927
其他福利費用	7,487	15,474
	<u>\$ 107,372</u>	<u>\$ 160,187</u>

1. 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。

2. 本公司民國 110 年及 109 年度員工酬勞估列金額分別為\$5,843 及 \$26,059；董事酬勞估列金額分別為\$5,843 及\$26,059，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 110 年員工酬勞及董事酬金係依該年度之獲利情況，分別按 0.5%及 0.5%估列，估列金額及員工酬勞發放方式經民國 111 年 3 月 21 日董事會決議通過。

經董事會決議之民國 109 年度員工及董事酬勞與民國 109 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過民國 109 年度之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 78,031	\$ 44,294
未分配盈餘加徵稅額	132,951	-
土地增值稅計入當期所得稅	8,746	171,852
以前年度所得稅低(高)估數	(44,300)	(5,407)
當期所得稅總額	<u>175,428</u>	<u>210,739</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(746)	5,784
所得稅費用	<u>\$ 174,682</u>	<u>\$ 216,523</u>

(2) 本公司民國 110 年及 109 年度與其他綜合損益相關之所得稅金額皆為 \$0。

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 231,378	\$ 1,031,932
未分配盈餘加徵稅額	132,951	-
按稅法規定免課稅之所得	(80,871)	(1,112,818)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(61,570)	125,450
以前年度課稅損失未認列遞延所得稅資產	(10,906)	-
暫時性差異之原始產生及迴轉	(746)	5,784
以前年度所得稅低(高)估數	(44,300)	(5,407)
土增稅計入當期所得稅等	8,746	171,582
所得稅費用	<u>\$ 174,682</u>	<u>\$ 216,523</u>

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	110年			
	1月1日	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	12月31日
<u>遞延所得稅資產</u>				
未實現費用	\$ -	\$ 746	\$ -	\$ 746
預付土地增值稅	-	12,991	-	12,991
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,737</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,737</u>

	109年		
	1月1日	認列於 損益	認列於其他 綜合損益
遞延所得稅資產			
未實現費用	\$ 5,784	(\$ 5,784)	\$ -

4. 本公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異皆為\$0。

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度。

(二十五) 每股盈餘

	110年度		
	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	\$ 982,151	380,000	\$ 2.58
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	440	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
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	\$ 982,151	380,440	\$ 2.58
	109年度		
	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	\$ 4,943,139	652,348	\$ 7.58
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	1,054	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
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	\$ 4,943,139	653,402	\$ 7.57

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	應付短期票券	租賃負債	存入保證金	應付股利	合計
110年1月1日	\$3,193,962	\$1,318,768	\$ 83,495	\$ 1,613	\$ -	\$4,597,838
籌資現金流量之變動	931,804	(364,040)	(19,760)	845	(760,000)	(211,151)
其他非現金之變動	-	-	-	-	760,000	760,000
110年12月31日	<u>\$4,125,766</u>	<u>\$ 954,728</u>	<u>\$ 63,735</u>	<u>\$ 2,458</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,146,687</u>

	短期借款	應付短期票券	租賃負債	存入保證金	應付股利	合計
109年1月1日	\$5,329,714	\$2,030,124	\$102,857	\$ 3,260	\$ -	7,465,955
籌資現金流量之變動	(2,135,752)	(711,356)	(19,362)	(1,647)	(1,149,361)	(4,017,478)
其他非現金之變動	-	-	-	-	1,149,361	1,149,361
109年12月31日	<u>\$3,193,962</u>	<u>\$1,318,768</u>	<u>\$ 83,495</u>	<u>\$ 1,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,597,838</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
神揚建設股份有限公司(神揚)	子公司
上揚國際資產管理股份有限公司(上揚)	子公司
喆揚農技股份有限公司(喆揚)	孫公司
吉揚建設開發股份有限公司(吉揚)	孫公司
水美溫泉浴室企業股份有限公司(水美)	本公司之關聯企業
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
漢神購物中心股份有限公司(漢神購物中心)	其他關係人
威俊國際開發股份有限公司(威俊)	其他關係人
漢來國際物業管理顧問股份有限公司(漢來國際物業)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入－管理服務收入

	110年度	109年度
其他關係人-威力	<u>\$ 591</u>	<u>\$ 1,773</u>

2. 營業收入－租賃收入

	110年度	109年度
子公司	\$ 389	\$ 389
孫公司	186	186
其他關係人	2,933	2,933
	<u>\$ 3,508</u>	<u>\$ 3,508</u>

3. 推銷費用

	110年度	109年度
其他關係人	<u>\$ 1,212</u>	<u>\$ 1,207</u>

4. 管理費用

	110年度	109年度
其他關係人-漢來美食	\$ 4,268	\$ 5,390
其他關係人-漢來國際物業	1,371	-
其他關係人-其他	922	68
	<u>\$ 6,561</u>	<u>\$ 5,458</u>

5. 其他應收款

	110年12月31日	109年12月31日
子公司-神揚	\$ 60,975	\$ 104,529
其他關係人-威力	-	49,866
	<u>\$ 60,975</u>	<u>\$ 154,395</u>

上述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。

6. 其他應付費用

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人-漢來美食	\$ 846	\$ 319
其他關係人-漢來國際飯店	108	-
	<u>\$ 954</u>	<u>\$ 319</u>

7. 其他債權債務往來情形

(1) 存出保證金

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	<u>\$ 24,597</u>	<u>\$ 24,597</u>

(2) 存入保證金

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	<u>\$ 450</u>	<u>\$ 450</u>

8. 取得金融資產

(1) 本公司於民國 110 年 1 月 28 日向其他關係人-威俊國際購買漢神名店百貨股票，已支付股款並完成股票交易，本集團購買資訊如下：

帳列項目	交易股數	交易標的	110年度 取得價款
採權益法之投資-關聯企業	802仟股	漢神名店百貨-股票	\$ 22,456

請併同參閱附註六(三)及六(七)之說明。

(2) 本公司於民國 109 年間參與關係人之現金增資案，本公司認購資訊如下：

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	漢神名店-股票	\$ 102,765
	5,400仟股	漢來國際飯店-股票	81,000
			\$ 183,765
採權益法之投資-子公司	70,000仟股	神揚-股票	\$ 700,000
-關聯企業	8,000仟股	漢神購物中心-股票	\$ 480,000

9. 背書保證

	110年12月31日	109年12月31日
子公司-神揚	\$ 634,500	\$ 533,000
其他關係人-威力	6,838,730	5,048,675
-齊宣	558,000	558,000
-漢神資產	-	798,000
	\$ 8,031,230	\$ 6,937,675

10. 其他

(1) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 7 月 15 日就新北市三重區中興段 28 地號等 9 筆土地，面積計 1,828.28 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 50%、威力國際開發(股)公司 10%、中和羊毛工業(股)公司 15%、漢神資產管理(股)公司 10%及漢來國際飯店(股)公司 15%。

(2) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 109 年 11 月 23 日就台北市內湖區舊宗段 83-1 等 4 筆土地，面積計 2,127.33 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為

10%。

- (3) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 1 月 28 日就新北市土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地，面積計 5,344.27 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。嗣後於民國 110 年 6 月 29 日「漢來國際飯店(股)公司」退出本專案，原持有之比例變更成漢神資產管理(股)公司持有，本次投資比率變動以民國 110 年 7 月 1 日開始生效。
- (4) 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%。
- (5) 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)，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%。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

本公司對董事及其他主要管理階層之獎酬：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 13,940	\$ 13,587

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交董事會決議。

八、質押之資產

本公司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	帳面價值	擔保用途
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 8,139,182	\$ 7,181,399	短期借款、商業本票
其他金融資產－流動(受限制存款)	1,209	187,750	信託及備償戶
不動產、廠房及設備	18,026	18,285	商業本票
投資性不動產	42,182	42,750	商業本票
其他金融資產－非流動(定期存款)	48,335	48,334	履約保證
	<u>\$ 8,248,934</u>	<u>\$ 7,478,518</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司與非關係人已簽訂之工程合約總價款計 \$91,470，尚未估列之金額計 \$90,595。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 111 年 3 月 21 日經董事會決議預計取得高雄市鼓山區龍中段 194、196 及 197 地號共三筆土地，且與六家公司共同投資開發，交易總金額為新台幣 25.93 億，本公司投資比率為 50%。

十二、其他

(一)資本管理

本公司進行資本管理以確保公司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。本公司資本結構係由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。本公司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。本公司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

	110年12月31日	109年12月31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	\$ 14,803	\$ 20,608
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	309,592	378,534
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	234,385	800,164
	<u>\$ 558,780</u>	<u>\$ 1,199,306</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	2,082,508	4,611,385
應收票據淨額	50,628	41,072
應收帳款淨額	453,191	224,982
其他應收款	280,408	424,171
其他金融資產－流動	1,209	187,750
其他金融資產－非流動	48,335	48,334
	<u>\$ 2,916,279</u>	<u>\$ 5,537,694</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 4,125,766	\$ 3,193,962
應付短期票券	954,728	1,318,768
應付票據	244,653	58,281
應付帳款	369,164	808,296
其他應付款－其他	212,621	3,434,106
	<u>\$ 5,906,932</u>	<u>\$ 8,813,413</u>
租賃負債	<u>\$ 63,735</u>	<u>\$ 83,495</u>

2. 風險管理政策

本公司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，本公司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。

本公司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，本公司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

本公司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. 本公司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，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。
- B. 本公司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 110 年及 109 年度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 \$148 及 \$206；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 \$3,096 及 \$3,785。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司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公司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公司承受公允價值利率風險。於民國 110 年及 109 年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 本公司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 110 年及 109 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$50,805 及 \$45,127。

(2) 信用風險

- A. 本公司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公司財務損失之風險，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. 本公司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. 本公司主要經營住宅、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公司係採個別管理並定期追蹤。本公司於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日無已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由公司內各營運部門執行，並由財務部予以彙總。財務部監控公司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，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

B. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。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：

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 1,387,880	\$ 1,437,312	\$ 1,512,447
應付短期票券	955,340	-	-
應付帳款	369,164	-	-
租賃負債	21,917	43,833	-

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 2,459,936	\$ 28,260	\$ 797,659
應付短期票券	1,319,160	-	-
應付帳款	661,276	147,020	-
租賃負債	21,278	43,834	21,917

(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(九)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、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，本公司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) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>110年12月31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	<u>\$ 14,803</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,803</u>
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產—流動	<u>\$ 309,592</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 309,592</u>
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產—非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234,385</u>	<u>\$ 234,385</u>
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>109年12月31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	<u>\$ 20,608</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,608</u>
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產—流動	<u>\$ 378,534</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 378,534</u>
透過其他綜合損益按公				
允價值衡量之金融資				
產—非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 800,164</u>	<u>\$ 800,164</u>

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- A. 本公司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. 本公司民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 110 年及 109 年度第三等級之變動列示如下：

	110年	109年
1月1日	\$ 800,164	\$ 134,499
本期取得	-	183,765
本期處分	(278,470)	-
評價調整	(287,309)	481,900
12月31日	<u>\$ 234,385</u>	<u>\$ 800,164</u>

7. 本公司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：

	110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	<u>\$ 214,106</u>	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	0.52~4.22 21.27%~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
	<u>\$ 20,279</u>	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
	109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	<u>\$ 780,313</u>	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	0.54~5.46 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
	<u>\$ 19,851</u>	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

(四)其他事項

民國 110 年第四季因新型冠狀病毒肺炎疫情流行，本公司配合政府推動之多項防疫措施，除部分建案因政府行政作業延後致工期及交屋受到影響外，其餘已完工及未完工之建案均正常交屋或按預計進度進行中。因本公司營運資金尚屬充足且建案銷售收款正常，集團中各營運部門亦正

常運轉，經評估新型冠狀病毒肺炎疫情流行對本公司民國 110 年第四季財務狀況及財務績效並無重大影響。

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：附表三。
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：附表四。
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：附表五。
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：無。
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：請詳附表六。

(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）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表八。
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：請詳附表八。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

十四、部門資訊

不適用。

國揚實業股份有限公司

存貨明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價(註)	
待售房地	\$ 4,340,162	\$ 5,011,312	
減：備抵跌價損失	(422,723)		
	<u>\$ 3,917,439</u>		
在建房地			
國揚翡翠案(台糖安南案)	43,940	43,940	
國揚矽谷案(汐止工建段案)	318,249	318,249	
內湖舊宗段	<u>1,596,699</u>	<u>1,596,699</u>	
	1,958,888	<u>1,958,888</u>	
減：備抵跌價損失	<u>-</u>		
	<u>1,958,888</u>		
營建土地			
竹東段	251,872	113,816	
北投光明段	12,633	-	
民權東案	273,821	246,820	
吉林都更案	148,180	148,180	
景美段	40,174	40,174	
仁愛都更案	9,844	9,844	
光華段	12,500	12,500	
高雄允文段	108,170	108,170	
土城段	1,216,210	1,216,210	
三重段	963,175	963,175	
其他	<u>28,055</u>	<u>28,055</u>	
	3,064,634	<u>2,886,944</u>	
減：備抵跌價損失	(183,604)		
	<u>2,881,030</u>		
預收房地款及其他			
國揚翡翠案(台糖安南案)	<u>354,076</u>	<u>354,076</u>	
合計	<u>\$ 9,111,433</u>	<u>\$ 10,211,220</u>	

註：由於建設公司之行業特性，在建房地及待建土地等之市價係以成本及淨變現價值孰低者列示。

國揚實業股份有限公司

在建房地變動明細表

民國110年1月1日至110年12月31日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	期 初 餘 額	本 期 增 加 數			本 期 移 轉 數			期 末 餘 額	備 註
		投 入 成 本	資 本 化 利 息	自 待 建 土 地 轉 入	本 期 出 售	完 工 轉 出			
國揚翡翠案(台糖安南案)	\$ 42,180	\$ 1,760	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ 43,940	已提供作為 借款之擔保	
早安國揚案(基隆調和段案)	1,601,961	551,801	24,442	-	-	(1,859,955)	318,249	"	
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,445,665	270,093	5,094	-	-	(1,720,852)	-	無	
內湖舊宗段	1,074,684	502,493	19,522	-	-	-	1,596,699	已提供作為 借款之擔保	
	\$ 4,164,490	\$ 1,326,147	\$ 49,058	\$ -	-	(\$ 3,580,807)	\$ 1,958,888		

國揚實業股份有限公司

採用權益法投資變動明細表

民國110年1月1日至110年12月31日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 股 數	餘 額 金 額	本 期 股 數	增 加 金 額	本 期 股 數	減 少 金 額	其他調整 (註)	期 末 股 數	持 股 比 例	餘 額 金 額	股 權 淨 值		提供擔 保或質 押情形
											單 價 (元)	總 價	
神揚建設(股)公司	160,000,000	\$ 1,384,417	-	\$ 88,498	-	\$ -	\$ 63,017	160,000,000	100%	\$ 1,535,932	\$ 9.76	\$ 1,561,788	無
上揚國際資產管理(股)公司	61,800,000	664,003	-	29,610	-	-	(44,166)	61,800,000	100%	649,447	10.51	649,447	無
Shadwell Limited	200,000	2,309	-	(56)	-	-	(113)	200,000	100%	2,140	10.70	2,140	無
漢神購物中心(股)公司	8,000,000	520,343	2,005,000	424,046	-	-	(46,365)	10,005,000	20%	898,024	32.94	329,561	無
水美溫泉浴室企業(股)公司	2,200,000	12,933	-	(1,158)	-	-	-	2,200,000	20%	11,775	5.35	11,775	無
漢神名店百貨股份有限公司	-	-	8,020,000	307,637	(8,020,000)	(317,450)	9,813	-	-	-	-	-	-
		<u>\$ 2,584,005</u>		<u>\$ 848,577</u>		<u>(\$ 317,450)</u>	<u>(\$ 17,814)</u>			<u>\$ 3,097,318</u>			

註：其他調整係投資國外營運機構財務報表換算之兌換差額及透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產評價調整。

國揚實業股份有限公司
應付短期票券明細表
民國110年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	金融機構	契 約 期 限	票面利率	金 額				擔保品
				發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳 面 價 值		
應付商業本票	兆豐票券	2021/10/20~2022/01/18	0.850%	\$ 28,080	(\$ 126)	\$ 27,954		待售房地
	中華票券	2021/11/16~2022/02/14	0.31%~0.33%	496,050	(80)	495,970		"
	國際票券	2021/12/06~2022/02/14	0.750%	88,010	(303)	87,707		"
	國際票券	2021/12/29~2022/02/17	0.900%	256,300	(103)	256,197		"
								不動產、廠房及設備、投資性不動產及營建土地
	國際票券	2021/12/29~2022/02/17	0.900%	86,900	-	86,900		
				<u>\$ 955,340</u>	<u>(\$ 612)</u>	<u>\$ 954,728</u>		

國揚實業股份有限公司
營業收入明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u> <u>目</u>	<u>摘</u> <u>要</u>	<u>金</u> <u>額</u>
出售房地收入		
土地收入		\$ 2,231,379
房屋收入		2,124,268
其他		170,437
銷貨折讓		(12,225)
		4,513,859
租賃收入		<u>13,580</u>
		<u>\$ 4,527,439</u>

國揚實業股份有限公司
營業成本明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	小 計	合 計
期初存貨			
待售房地	\$ 4,170,852		
在建房地	4,164,490		
營建土地	853,835		
預付土地款及其他	<u>354,076</u>	\$ 9,543,253	
加：本期進貨			3,304,042
本期投入在建費用			155,930
利息資本化			62,790
租賃成本			1,149
經營管理服務費			97,332
其他			-
減：期末存貨			
待售房地	(4,340,162)		
在建房地	(1,958,888)		
營建土地	(3,064,634)		
預付房地款及其他	<u>(354,076)</u>	<u>(9,717,760)</u>	
備抵跌價損失(回升利益)			<u>(129,348)</u>
營建成本			<u>\$ 3,317,388</u>

國揚實業股份有限公司
營業費用明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
<u>推銷費用</u>					
	依全部完工認列之遞延推銷費用轉銷數	\$	91,045		
	廣告費用		3,879		
	銷售費用		9,658		
	管理費用		1,776		
	其他費用		<u>17,162</u>		
			<u>123,520</u>		
<u>管理費用</u>					
	薪資費用		75,312		
	稅 捐		14,168		
	租金支出		1,466		
	保 險 費		6,559		
	勞 務 費		39,492		
	其他費用		<u>92,474</u>		
			<u>229,471</u>		
合 計		\$	<u><u>352,991</u></u>		

國揚實業股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	110年度			109年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	\$ 86,689	\$ 86,689	\$ -	\$ 129,225	\$ 129,225
勞健保費用	-	6,558	6,558	-	5,692	5,692
退休金費用	-	3,228	3,228	-	5,869	5,869
董事酬金	-	3,410	3,410	-	3,927	3,927
其他員工福利費用	-	7,487	7,487	-	15,474	15,474
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 107,372</u>	<u>\$ 107,372</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 160,187</u>	<u>\$ 160,187</u>
折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,523</u>	<u>\$ 24,523</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,142</u>	<u>\$ 24,142</u>
折耗費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 178</u>	<u>\$ 178</u>

1. 本公司民國110年及109年平均員工人數分別為73及70人，其中未兼任員工之董事人數分別為8人及8人。
2. 本公司依上表揭露以下資訊：
 - (1) 民國110年及109年度平均員工福利費用為\$1,599及\$2,520。
 - (2) 民國110年及109年度平均員工薪資費用為\$1,334及\$2,084。
 - (3) 民國110年度平均員工薪資費用調整變動為(36.036)%。
3. 本公司薪酬政策如下：
 - (1) 董事酬勞：依各董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業水準，授權董事會議定。
 - (2) 經理人：依其職等、職位、經歷及當地生活水準、物價指數，及對公司之貢獻度與團隊領導能力，給予合理的報酬。
 - (3) 員工：員工薪酬包含固定薪資及獎金。固定薪資採每月發放，獎金為年終獎金、員工酬勞及端午節、中秋節獎金。
 - (a) 固定薪資：依個人關鍵核心能力、專業度，按「職等薪給幅度表」之職等、職位及經歷核給之。
 - (b) 年終獎金：按公司當年度營運與績效達成狀況為核發基準，並依年度結算。
 - (c) 員工酬勞：本公司年度如有獲利時，提撥稅前盈餘(不含董事酬勞及員工酬勞)百分之零點五至百分之五為員工酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞由董事會決議，以股票或現金分派發放。
4. 本公司已設置審計委員會，故無監察人酬金。

國揚實業股份有限公司
為他人背書保證

民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表一

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 (註3)	本期最高 背書保證餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 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)								保證(註7)	保證(註7)		
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 18,458,804	\$ 10,504,655	\$ 6,838,730	\$ 6,262,170	\$ -	74.10%	\$ 36,917,608	N	N	N	
0	"	威善建設(股)公司	5	18,458,804	558,000	279,000	279,000	-	3.02%	36,917,608	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	18,458,804	1,116,000	558,000	558,000	-	6.05%	36,917,608	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	18,458,804	634,500	634,500	131,500	-	6.87%	36,917,608	N	Y	N	
0	"	漢神資產管理(股)公司	5	18,458,804	798,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	理揚農技(股)公司	5	18,458,804	665,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	亨瑞開發實業(股)公司	5	18,458,804	266,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	大元營造(股)公司	5	18,458,804	522,616	202,616	202,616	-	2.20%	36,917,608	N	N	N	
1	神揚建設(股)公司	吉揚建設開發(股)公司	2	3,123,576	2,415,000	2,282,500	130,300	-	146.15%	6,247,152	N	N	N	
1	"	威信建設(股)公司	5	3,123,576	368,000	368,000	311,350	-	23.56%	6,247,152	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自出資股東依其持股比例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。

註5：截止年底舉凡公司向銀行簽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、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：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、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者，其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二十。

國揚實業股份有限公司
 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110年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

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	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	野村環球高收益債基金	無	689,047	\$ 4,843	-	\$ 4,843
"	合庫全球醫療護理產業多重資產基金	無	1,000,000	9,960	-	9,960
上揚國際資產管理(股)公司	圓滿一號基金	無	617,000	5,621	-	5,621
				\$ 20,424		\$ 20,424
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票—泰閎建設開發(股)公司	無	2,400,000	\$ -	17.14%	\$ -
Celestial Talent Limited	Cultivate Wealth Limited	無	20.1	-	0.11%	-
				\$ -		\$ -
國揚實業(股)公司	上市(櫃)股票—華友聯開發(股)公司	無	1,755,429	\$ 94,792	1.83%	\$ 94,792
"	中和羊毛工業(股)公司	註4	3,108,000	72,883	3.38%	72,883
"	漢來美食(股)公司	"	332,237	37,211	0.78%	37,211
"	新光鋼鐵(股)公司	無	330,000	19,206	0.10%	19,206
	長榮海運(股)公司	無	600,000	85,500	0.01%	85,500
神揚建設(股)有限公司	上市(櫃)股票—漢來美食(股)公司	註4	22,149	2,481	0.05%	2,481
"	中華開發金融控股(股)公司	無	3,000,000	52,500	0.02%	52,500
	台灣水泥(股)公司	無	2,553,000	122,544	0.04%	122,544
	華邦電子(股)公司	無	1,100,000	37,400	0.03%	37,400
	鴻碩精密電工(股)公司	無	500,000	28,150	0.54%	28,150
	金居開發(股)公司	無	800,000	61,680	0.32%	61,680
	亞洲水泥(股)公司	無	500,000	22,150	0.01%	22,150
	南亞塑膠工業(股)公司	無	100,000	8,540	0.00%	8,540
	長榮海運(股)公司	無	700,000	99,750	0.01%	99,750
				\$ 744,787		\$ 744,787
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票—合界建築經理(股)公司	無	1,494,794	\$ 20,278	4.43%	\$ 20,278
"	漢神資產管理(股)公司	註4	4,946,472	140,975	2.29%	140,975
"	漢來國際飯店(股)公司	"	5,401,471	73,132	18.00%	73,132
神揚建設(股)有限公司	未上市(櫃)股票—漢齊科技(股)公司	無	450,000	7,961	9.00%	7,961
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	註4	12,500,000	157,750	5.00%	157,750
"	天鷹保全(股)公司	無	1,526,170	26,036	15.26%	26,036
				\$ 426,132		\$ 426,132

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：所有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。

國揚實業股份有限公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	上市(櫃)股票-陽明海運(股)公司	帳列科目	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初		買入 (註3)		賣出 (註3)		期末	
							股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：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。

國揚實業股份有限公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考 依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期			
國揚實業股份有限公司	存貨－待建土地 (三重中興段土地)	110/7/12	\$ 944,338	\$ 944,132	永德工業(股)公司 及華陽國際物流 (股)公司	無	不適用	不適用	不適用	宏邦不動產估價師聯合事務所 鑑價報告、哲宇不動產估價師 事務所鑑價報告	營建用地	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－待建土地 (土城忠義段土地)	110/1/18 110/7/12	\$1,053,000	\$ 1,053,000	B君及成章工業股份 有限公司	無	不適用	不適用	不適用	哲宇不動產估價師聯合事務所 鑑價報告、禾楷不動產估價師 事務所鑑價報告	營建用地	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－在建土地 (內湖舊宗段土地)	109/11/09 109/12/30	\$1,520,458	\$ 1,520,458 (註1)	A君等10人及博凱開 發有限公司	無	不適用	不適用	不適用	哲宇不動產估價師事務所鑑價 報告、宏邦不動產估價師聯合 事務所鑑價報告、治緯不動產 估價師事務所鑑價報告	營建用地	不適用
神揚建設股份有限公司	存貨－待建土地 (高雄鳳山區土地)	109/12/16	\$ 566,190	\$ 566,190 (註2)	高雄市政府地政局	無	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用

註1：本集團於民國109年間已依約支付\$ 1,050,595，並於本期支付\$ 469,863，已全數支付完畢。

註2：本集團於民國109年間未支付價款，於本期支付\$ 566,190，已全數支付完畢。

註3：所取得之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4：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5：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

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110年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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-待售房地	110/1/12	係待售房地，不適用	不適用	\$ 222,443	已依約收取 \$222,443	不適用	東碩資訊股份有限公司	無	獲取利益	治緯不動產估價師事務所鑑價報告	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/6/24	係預售房地，不適用	不適用	\$ 113,935	已依約收取 \$113,935 (註1)	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

註1：本集團於民國109年間已依約收取\$19,369，並於本期收取\$94,566，已全數收取完畢。

註2：交易金額及價款收取情形係以建築持份比例揭露。

註3：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4：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5：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

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110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附表六

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	60,975	註4	0.35%
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	203	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	186	註4	0.00%
0	國揚實業股份有限公司	詠揚農技股份有限公司	1	租金收入	186	註4	0.00%
1	上揚國際資產管理(股)公司	Shadwell Limited.	3	應付利息	425	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。

國揚實業股份有限公司

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110年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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 比率	帳面金額	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期末	去年年底					
國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	台灣	不動產投資開發、興建及租賃住宅及大樓開發租賃業	\$ 1,600,000	\$ 1,600,000	100%	\$ 1,535,932	\$ 72,692	\$ 88,498	子公司(註2)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台灣	租賃業	631,098	631,098	100%	649,447	29,375	29,610	子公司(註2)
"	Shadwell Limited	英屬維京群島	投資房地產	4,742	4,742	100%	2,140	(57)	(57)	子公司(註2)
"	漢神購物中心股份有限公司	台灣	百貨相關業	480,000	480,000	20%	898,024	948,013	170,156	關聯企業(註3)
"	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台灣	一般旅館及餐營業	22,000	22,000	20%	11,775	(5,553)	(1,158)	關聯企業(註3)
"	漢神名店百貨股份有限公司	台灣	百貨相關業	300,926	-	-	-	71,978	6,710	關聯企業(註3)
神揚建設股份有限公司	詠揚農投股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	2,500	2,500	100%	1,462	(226)	(226)	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	136,000	80%	135,649	(69)	(55)	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	45%	61,024	66,092	29,742	關聯企業(註2)
"	Century Rainbow Limited	塞席爾	投資公司	103,163 (USD3,727仟元)	103,163 (USD3,727仟元)	100%	756	(40)	(40)	孫公司(註1,2)
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	塞席爾	投資公司	75,483 (USD2,727仟元)	75,483 (USD2,727仟元)	100%	(92)	-	-	孫公司(註1,2)
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香港	投資公司	27,680 (USD1,000仟元)	27,680 (USD1,000仟元)	100%	941	(40)	(40)	孫公司(註1,2)
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	薩摩亞	投資公司	27,680 (USD1,000仟元)	27,680 (USD1,000仟元)	40%	1,009	(100)	(41)	關聯企業(註1)

註1：係以原始外幣金額依民國110年12月31日匯率換算而得。

註2：於編製本合併報表時，業已合併沖銷。

註3：漢神購物中心於民國110年9月1日以股份轉換方式合併漢神名店百貨並取得其100%股權，請詳附註六(七)說明。

國揚實業股份有限公司
大陸投資資訊－基本資料
民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表八

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)	本期末自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回		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(2), B)	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						
大陸被投資公司	從事經營投資諮詢、企業管理諮詢	\$ 83,040 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 27,680 (USD1,000仟元)	\$ -	\$ -	\$ 100	40%	\$ 40	\$ 1,079	\$ -	
				積投資金額	投資金額		積投資金額	投資金額		投資金額	投資金額	
				(USD1,000仟元)	(USD1,000仟元)		(USD1,000仟元)	(USD1,000仟元)		(USD1,000仟元)	(USD1,000仟元)	

公司名稱	本期末累計自台灣匯出		經濟部投資審議會		依經濟部投資審議會規定赴	
	赴大陸地區投資金額		核准投資金額		大陸地區投資限額	
本公司	\$ 102,637(USD 3,708仟元)		\$ 102,637		\$ 5,557,988	

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再轉投資國豐投資諮詢有限公司。
- (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-未經會計師查核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：本公司本期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；
期末經經濟部投資審議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 74,957 仟元(USD2,708 仟元)，期末匯出金額相同。

國揚實業股份有限公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表九

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	35,985,223	9.46%
崇神開發實業股份有限公司	27,709,048	7.29%
又達興業股份有限公司	24,795,785	6.52%
承啟股份有限公司	23,124,570	6.08%
威力國際開發股份有限公司	19,320,488	5.08%

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響：無

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	110 年	109 年	差異	
			金額	%
流動資產	15,242,832	17,737,237	2,494,405	(14.06%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	426,132	1,024,216	(598,084)	(58.39%)
採用權益法之投資	971,832	565,612	406,220	71.82%
不動產、廠房及設備	78,942	86,325	(7,383)	(8.55%)
使用權資產	61,412	358,860	(297,448)	(82.89%)
其他資產	568,425	536,836	31,589	5.88%
資產總額	17,349,575	20,309,086	(2,959,511)	(14.57%)
流動負債	8,038,095	10,951,154	(2,913,059)	(26.60%)
非流動負債	48,166	67,338	(19,172)	(28.47%)
負債總額	8,086,261	11,018,492	(2,932,231)	(26.61%)
歸屬於母公司業主之權益	9,229,402	9,256,668	(27,266)	(0.29%)
股本	3,800,000	3,800,000	-	-
資本公積	627,683	627,683	-	-
保留盈餘	4,811,736	4,312,960	498,776	11.56%
其他權益	(10,017)	516,025	(526,042)	(101.94%)
非控制權益	33,912	33,926	(14)	(0.04%)
權益總額	9,263,314	9,290,594	(27,280)	(0.29%)

說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者)之主要原因及其影響及未來因應計畫。

一、重大變動項目之主要原因及影響：

- (1) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動減少：
主係 110 年部分投資依性質重分類至採用權益法之投資所致。
- (2) 採用權益法之投資增加：主係 110 年投資增加(由透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動重分類而來)及認列關聯企業投資損益所致。
- (3) 使用權資產減少：主係 110 年依 IFRSs 規定將土地使用權之地上權權利金轉列至存貨科目所致。
- (4) 流動負債減少：主係其他應付款減少，因 109 年董事會決議通過現金減資退還股款並辦理變更登記完竣，而減資股款實際係於 110 年 1 月發放完畢。
- (5) 非流動負債減少：主係支付 110 年辦公室租金而沖減租賃負債所致。
- (6) 負債總額減少：係因 110 年流動負債及非流動負債均減少所致。
- (7) 其他權益減少：主係 110 年透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產評價調整所致。

二、重大變動項目之影響及未來因應計畫：

本公司整體表現尚無重大異常，故無需擬訂因應計畫。

二、財務績效：

(一) 經營結果比較分析：

項目 \ 年度	110 年度	109 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入	5,124,284	14,277,915	(9,153,631)	(64.11%)
營業成本	(3,762,094)	(8,752,481)	4,990,387	(57.02%)
營業毛利	1,362,190	5,525,434	(4,163,244)	(75.35%)
營業費用	(421,957)	(521,605)	99,648	(19.10%)
營業利益	940,233	5,003,829	(4,063,596)	(81.21%)
營業外收入及支出	225,397	155,761	69,636	44.71%
稅前淨利	1,165,630	5,159,590	(3,993,960)	(77.41%)
所得稅費用	(183,493)	(216,523)	33,030	(15.25%)
本期淨利	982,137	4,943,067	(3,960,930)	(80.13%)
其他綜合損益(淨額)	(249,417)	437,254	(686,671)	(157.04%)
本期綜合損益總額	732,720	5,380,321	(4,647,601)	(86.38%)

前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者之主要原因及其影響分析如下：

(1) 營業收入、營業成本及營業毛利減少：
110 年度係「國揚砂谷」、「國揚翡翠森林金澤區」、「早安國揚一期」完工交屋及餘屋銷售「國硯」、「國揚翡翠森林」及子公司神揚建設之「微笑時代」認列收入共計 5,124,284 仟元。
109 年度係出售「大南港」精華土地、「南方莊園」完工交屋及餘屋銷售「國硯」、「國揚翡翠森林」、「忠孝大院」及子公司神揚建設之「微笑時代」認列收入共計 14,277,915 仟元。
因 110 年度營業收入較去年同期減少，故營業成本及毛利也相對減少。

(2) 營業外收入及支出淨增加：主係 110 年採權益法認列關聯企業投資收益增加。

(3) 其他綜合損益(淨額)減少：主係 110 年因部分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產依性質重分類至採用權益法之投資科目，故其評價利益全數回轉所致。

(二) 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司係根據集團內公司目前建案之開發時程、銷售、工程進度以及營運假設，予以推估 111 年度之營收與獲利目標，預計 111 年度以早安國揚一期及餘屋銷售(國揚翡翠森林、國硯、微笑時代)之營建收入為主要營收來源。

三、現金流量：

(一) 最近二年度流動性分析：

項目 \ 年度	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	7.20%	82.79%	(91.30%)
現金流量允當比率	222.15%	200.72%	10.68%
現金再投資比率	-	84.30%	(100.00%)

增減比例變動說明：110 年度營業活動之淨現金流入較去年同期低，故現金流量比率及現金再投資比率也相對較低。而 109~110 年度營業活動之淨現金均為流入，致 110 年底現金流量允當比率提高。

(二) 流動性不足之改善計畫：無現金流動性不足之情形。

(三) 未來一年現金流動性分析：不適用。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一) 重大資本支出及其資金來源之檢討與分析

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：

本公司所營業務主要係興建住宅大樓、工業廠房及商業大樓之租售，故不適用。

2. 預期可能產生效益

(1) 預計可增加之產銷量、值及毛利：不適用。

(2) 其他效益說明：不適用。

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

單位：新台幣仟元

轉投資事業	會計處理	投資成本	帳面價值	110 年投資報酬		政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
				投資損益	分配股利				
Shadwell Ltd.	權益法	4,742	2,140	(57)	-	投資房地產	-	-	-
上揚國際資產管理(股)公司	權益法	631,098	649,447	29,610	-	住宅及大樓開發租售業	認列關聯企業之投資收益	-	-
齊陽建設(股)公司	權益法	31,500	61,024	29,742	-	住宅及大樓開發租售業	建案完工交屋	-	-
水美溫泉浴室企業(股)公司	權益法	22,000	11,775	(1,158)	-	一般旅館及餐館業	受疫情影響本業虧損	-	-
神揚建設(股)公司	權益法	1,600,000	1,535,932	88,498	-	不動產投資開發、興建及租賃	餘屋銷售獲利	-	-
漢神購物中心(股)公司	權益法	480,000	898,024	170,156	-	百貨公司零售業	百貨公司本業經營獲利	-	-
漢神名店百貨(股)公司	權益法	300,926	-	6,710	64,160	百貨公司零售業	百貨公司本業經營獲利	-	-
詰揚農技(股)公司	權益法	2,500	1,462	(226)	-	園藝服務業及造林業	-	-	-
吉揚建設開發(股)公司	權益法	136,000	135,649	(55)	-	住宅及大樓開發租售業	尚在營運初期	-	-
Century Rainbow Ltd.	權益法	103,163	756	(40)	-	投資公司	投資損益	-	-
Celestial Talent Ltd.	權益法	75,483	(92)	-	-	投資公司	投資損益	-	-
Charm Merit Ltd.	權益法	27,680	941	(40)	-	投資公司	投資損益	-	-
Good Fame Ltd.	權益法	27,680	1,009	(41)	-	投資公司	投資損益	-	-
Culivate Wealth.Ltd.	公允價值法	60,535	-	-	-	投資公司	-	-	-
泰閣建設開發(股)公司	公允價值法	4,000	-	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
合眾建築經理(股)公司	公允價值法	7,834	20,278	-	1,121	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢神資產管理(股)公司	公允價值法	109,442	140,975	-	17,352	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢來國際飯店(股)公司	公允價值法	81,000	73,132	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢齊科技(股)公司	公允價值法	9,000	7,961	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢威巨蛋開發(股)公司	公允價值法	125,000	157,750	-	5,000	投資興建公共建設及不動產租賃	-	-	-
天鷹保全(股)公司	公允價值法	25,225	26,036	-	1,970	建立策略聯盟關係	-	-	-

資料來源：本公司 110 年度會計師查核簽證財務報表。

六、風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	110 年度	109 度
短期借款	5,809,753	5,402,212
利息費用(1)	46,674	70,441
營業淨利(2)	940,233	5,003,829
比率(1)/(2)	4.96%	1.41%

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告

本公司 110 年度營業淨利主要來自於出售餘屋及建案完工交屋認列收入，利息費用佔營業淨利比重為 4.96%。

而 109 年度營業淨利主要來自於出售大南港土地獲利，因土地取得時間比較早成本較低，故毛利率較一般銷售建案之毛利率高，營業淨利也較高，故利息費用佔營業淨利比重僅 1.41%。

111 年 3 月 17 日央行宣布升息一碼，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別調整為 1.375%、1.75%及 3.625%，未來除時常注意利率動向，與往來銀行保持密切聯繫外，並透過資本市場各項融資工具，以降低取得資金成本及對銀行之依存度。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司之功能性貨幣為新台幣，故受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

3. 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

根據行政院主計處公佈 110 年消費者物價指數平均年增率為 1.96%，由於我國政府密切注意物價波動情形並進行因應政策，且房地產市場相對具有抵抗通貨膨脹特性，因此本公司尚無嚴重通貨膨脹影響之虞。

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

1. 從事高風險、高槓桿投資之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司專注經營本業，並無從事高風險、高槓桿投資。

2. 從事資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司無從事衍生性商品交易，而資金貸與他人及背書保證，均依據本公司「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」規定辦理。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司從事營建房地產相關事業，目前尚無單獨相關之研究部門及研發支出(併於開發部門及工務部門)。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司平時對於國內外政經情勢發展及法律變動即保持高度注意及妥善因應能力，最近年度及截至 110 年股東會年報刊印日止，國內外重要政策及法律變動對公司財務業務尚無重大影響。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司所屬行業為營建業，近年來因應台商回流故將開發重心朝向科技廠辦需求，未來本公司營建案開發上會朝多元化方向發展，如：參與都市更新、土地重劃、合建分售或合建分屋及國宅獎助興建計劃等，提升公司之競爭力及獲利能力。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

企業形象誠信之重要，公司雖於之前發生財務危機，導致形象受損，後仍秉承誠信基本之精神，力精圖治，形象已大幅改進，之前榮獲最佳卓越品牌企業類-金石獎、白金石首獎及國揚天母-更新工程類卓越獎，110 年更榮獲國揚矜谷-優良建築規劃設計類金石獎及南方莊園-優良建築規劃設計類金石獎、白金石首獎，殊難能可貴。

本公司積極去化餘屋，並推出優質地段之建案，未來亦專注本業，以保障股東權益。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：不適用

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：不適用

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1. 進貨

本公司進貨主要為營建土地之取得與工程發包，營建用地之取得係依據公司推案策略，選擇具有開發價值之土地，而工程發包部分，本公司經審慎遴選與評估後，主要營造工程均由長期合作之甲級營造廠商承攬，故本公司並無進貨集中之風險。

2. 銷貨

本公司購屋客戶均為一般消費者，故並無銷貨集中之風險。

(十) 董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換公司之影響及風險：不適用

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無經營權改變之情形

(十二) 訴訟或非訟事件：無

(十三) 其他重要風險及因應措施：

資安評估風險分析：

目前資安方向，以減少重要資料暴露在高風險的環境，例如公司官網便是高風險環境，所以與公司的系統隔開，租借外面頻寬及空間存放。

其他重要的資料，只能透過區網連結，如果是分公司或工地，也都藉由 VPN 來連結，而公司員工登入網域，其密碼也有嚴格規範。

公司在資訊風險評估，有五大重點方向：

1. 防毒：安裝防毒，使用合法軟體，避免漏洞。

2. 防駭：每年有防火牆及防毒軟體維護預算，確保最新防護資料。

3. 網路安全：系統只能在 LAN 中，若在外需透過 VPN 連結，如果員工登入密碼錯誤 3 次，將鎖帳號 20 分鐘。

4. 檔案安全：共用檔案權限控管及隨時做差異備份，可保存在特定時間內被刪除資料可救回。
5. 不法行為防制：防制員工使用非法軟體，及刻意洩漏電腦重要資料，皆要求簽訂軟體使用及保密條約。

七、其他重要事項：

- (一) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司，漢神資產管理(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 7 月 15 日就新北市三重區中興段 28 地號等 9 筆土地，面積計 1,828.28 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 50%、威力國際開發(股)公司 10%、中和羊毛工業(股)公司 15%、漢神資產管理(股)公司 10%及漢來國際飯店(股)公司 15%。
- (二) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司，漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 109 年 11 月 23 日就台北市內湖區舊宗段 83-1 等 4 筆土地，面積計 2,127.33 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。
- (三) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司，漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 1 月 28 日就新北市土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地，面積計 5,344.27 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。嗣後於民國 110 年 6 月 29 日「漢來國際飯店(股)公司」退出本專案，原持有之比例變更成漢神資產管理(股)公司持有，本次投資比率變動以民國 110 年 7 月 1 日開始生效。
- (四) 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%。
- (五) 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)，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%。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

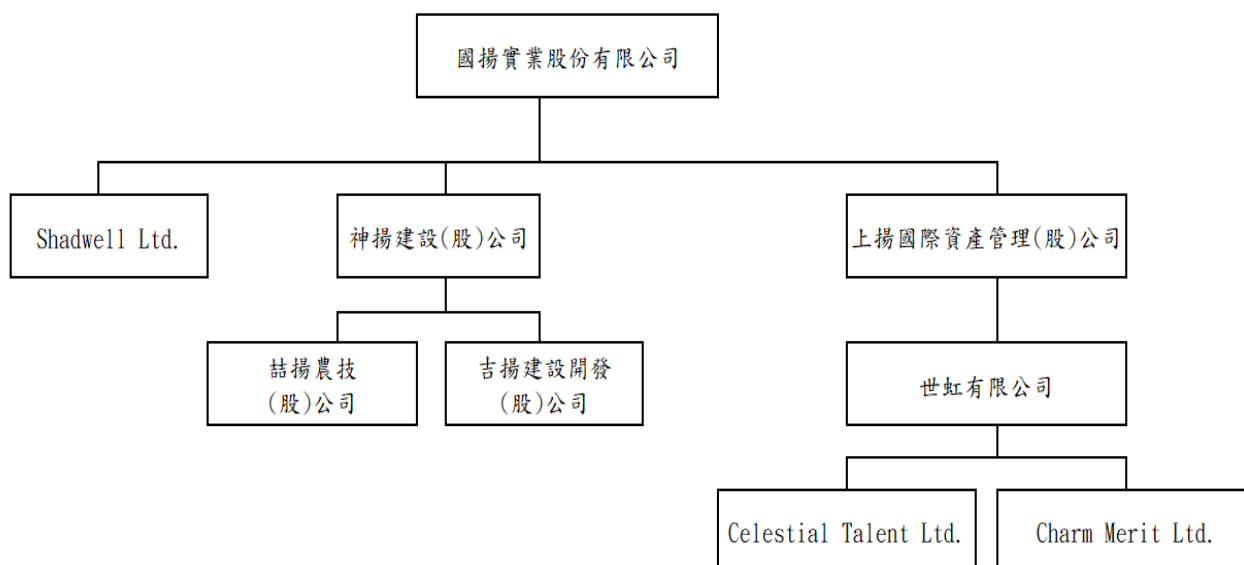
(一) 關係企業合併營業報告

1. 關係企業概況

(1) 關係企業組織圖

國揚實業股份有限公司

關係企業組織圖



(2) 關係企業基本資料

各關係企業基本資料

單位：新臺幣千元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
Shadwell Ltd.	81.01.10	英屬維京群島	4,742 (USD200,000)	投資房地產
上揚國際資產管理股份有限公司	92.01.10	台北市信義區忠孝東路4段555之1號18樓	618,000	1.住宅及大樓開發租售業 2.不動產租賃業 3.一般旅館業
神揚建設股份有限公司	102.11.21	台北市信義區忠孝東路4段557號18樓	1,600,000	1.住宅及大樓開發租售業 2.不動產租賃業 3.一般旅館業
結揚農技股份有限公司	103.05.09	台北市信義區忠孝東路4段557號之1號18樓	2,500	園藝服務業及造林業
吉揚建設開發股份有限公司	108.09.23	台北市信義區忠孝東路4段557號18樓	170,000	住宅及大樓開發租售業
Century Rainbow Ltd.	102.06.03	塞席爾	28,236 (USD1,020,100)	投資公司
Celestial Talent Ltd.	102.06.17	塞席爾	556 (USD20,100)	投資公司
Charm Merit Ltd.	102.06.18	香港	27,680 (USD1,000,000)	投資公司

註：民國110年12月31日之兌換匯率為USD：NT約1：27.68

(3) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(4) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

本公司及本公司之關係企業所經營之業務包括：營建業、園藝服務業及造林業及投資業。

(5) 各關係企業董事、監察人及總經理資料

各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：；股，%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持有股份	
			股數	持股比例
Shadwell Ltd.	董事	國揚實業(股)- 林子寬	200,000	100.00%
上揚國際資產管理股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 國揚實業(股)- 王正怡	61,800,000	100.00%
神揚建設股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 國揚實業(股)- 王正怡	160,000,000	100.00%
喆揚農技股份有限公司	董事 監察人	神揚建設(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 神揚建設(股)- 王正怡	250,000	100.00%
吉揚建設開發股份有限公司	董事 監察人	神揚建設(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 侯嘉騏 總行營造興業(股)- 黃瑞章、王正怡	13,600,000	80%
Century Rainbow Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	1,020,100	100.00%
Celestial Talent Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	20,100	100.00%
Charm Merit Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	1,000,000	100.00%

2. 關係企業營運概況

各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)
Shadwell Ltd.	4,742	2,168	28	2,140	-	(57)	(57)
上揚國際資產管理股份有限公司	618,000	650,033	586	649,447	-	(7,119)	29,375
神揚建設股份有限公司	1,600,000	2,440,924	879,135	1,561,789	597,420	74,855	72,692
喆揚農技股份有限公司	2,500	1,511	49	1,462	-	(226)	(226)
吉揚建設開發股份有限公司	170,000	300,069	130,508	169,561	-	(86)	(69)
Century Rainbow Ltd.	28,236	1,075	319	756	-	-	(40)
Celestial Talent Ltd.	556	283	375	(92)	-	-	-
Charm Merit Ltd.	27,680	1,292	351	941	-	-	(40)

註：外國公司已依查核報告日之兌換匯率換算為新台幣列示。

(二) 關係企業合併財務報表：不適用

國揚實業股份有限公司
關係企業合併財務報表聲明書

本公司 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 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表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國揚實業股份有限公司



負 責 人：林子寬



中華民國 111 年 3 月 21 日

(三) 關係報告書：無

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券之執行情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無

四、其他必要補充說明事項：無

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無

國揚實業股份有限公司



董事長：林子寬





國揚實業股份有限公司
KUO YANG CONSTRUCTION

KUO YANG CONSTRUCTION