

國揚實業股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 113 年度及 112 年度
(股票代碼 2505)

公司地址：臺北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 8
電 話：02-25000808

國揚實業股份有限公司

民國 113 年度及 112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告書	4 ~ 7
四、	個體資產負債表	8 ~ 9
五、	個體綜合損益表	10
六、	個體權益變動表	11
七、	個體現金流量表	12
八、	個體財務報表附註	13 ~ 52
	(一) 公司沿革	13
	(二) 通過財務報告之日期及程序	13
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13 ~ 15
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15 ~ 23
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
	(六) 重要會計項目之說明	24 ~ 41
	(七) 關係人交易	42 ~ 46
	(八) 質押之資產	46
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	46	
(十一)	重大之期後事項	46	
(十二)	其他	46	~ 51
(十三)	附註揭露事項	52	
(十四)	部門資訊	52	
九、	重要會計項目明細表	53	~ 59

會計師查核報告

(114)財審報字第 24005177 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 年及 112 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 113 年及 112 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受託查核簽證財務報表規則及中華民國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。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 113 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 113 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之發生

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(十六)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶、交屋證明單交付客戶時認列。收入認列是否符合收入認列條件對當年度財務報表整體係屬重大，因此本會計師將房地銷售收入之發生列為查核最重要事項。

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：

- 瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並確認於財務報表比較期間一致的採用。
- 針對年度已認列之銷貨房地收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產所有權過戶、實際交屋相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

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 113 年及 112 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 113 年及 112 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 1,350,435 仟元及 1,234,734 仟元，各占資產總額之 6.73%及 7.26%，民國 113 年及 112 年度認列之綜合損益分別為新台幣 248,231 仟元及 348,379 仟元，各占本期綜合損益總額之 118.80%及 59.04%。

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審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 113 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 4 年 3 月 1 2 日

 國揚實業股份有限公司
 個體資產負債表
 民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產			附註	113 年 12 月 31 日	%	112 年 12 月 31 日	%	
				金 額		金 額		
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	1,077,619	5	\$	1,012,013	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)						
	產—流動			13,789	-		12,410	-
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			163,337	1		143,365	1
1140	合約資產—流動	六(十六)		79,837	-		39,006	-
1150	應收票據淨額	六(四)		122,404	1		109,944	1
1170	應收帳款淨額	六(四)		19,433	-		51,345	-
1200	其他應收款			14,799	-		14,861	-
1220	本期所得稅資產	六(二十三)		1,124	-		850	-
130X	存貨	六(五)(六)及八		12,138,839	61		10,644,038	62
1410	預付款項			158,379	1		102,384	1
1476	其他金融資產—流動	八		401,529	2		323,605	2
1479	其他流動資產—其他			214,699	1		169,114	1
11XX	流動資產合計			14,405,788	72		12,622,935	74
非流動資產								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)						
	之金融資產—非流動			348,622	2		375,949	2
1550	採用權益法之投資	六(七)		4,869,868	24		3,745,145	22
1600	不動產、廠房及設備	八		51,072	-		39,771	-
1755	使用權資產	六(八)		154,156	1		27,762	-
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八		59,024	-		59,375	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十三)		836	-		109	-
1920	存出保證金			95,356	1		93,235	1
1980	其他金融資產—非流動	八		48,335	-		48,335	-
1990	其他非流動資產—其他			37,943	-		773	-
15XX	非流動資產合計			5,665,212	28		4,390,454	26
1XXX	資產總計		\$	20,071,000	100	\$	17,013,389	100

(續次頁)

國揚實業股份有限公司
個體資產負債表
民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	113 年 12 月 31 日		112 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(十)	\$	7,305,346 36	\$	5,392,826 32
2130	合約負債—流動	六(十六)		1,557,819 8		909,875 5
2150	應付票據			284,197 1		236,224 1
2170	應付帳款			387,147 2		114,343 1
2219	其他應付款—其他			139,728 1		129,348 1
2230	本期所得稅負債	六(二十三)		5,870 -		18,960 -
2280	租賃負債—流動			14,178 -		22,403 -
2399	其他流動負債—其他			78,103 -		77,876 1
21XX	流動負債合計			<u>9,772,388 48</u>		<u>6,901,855 41</u>
非流動負債						
2580	租賃負債—非流動			134,577 1		1,216 -
2645	存入保證金			1,262 -		1,591 -
2670	其他非流動負債—其他			6,039 -		9,051 -
25XX	非流動負債合計			<u>141,878 1</u>		<u>11,858 -</u>
2XXX	負債總計			<u>9,914,266 49</u>		<u>6,913,713 41</u>
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十二)		3,800,000 19		3,800,000 22
資本公積						
3200	資本公積	六(十三)		627,796 3		627,683 3
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十四)		1,070,722 6		1,040,789 6
3320	特別盈餘公積			- -		138,232 1
3350	未分配盈餘			4,574,273 23		4,340,439 26
其他權益						
3400	其他權益	六(十五)		83,943 -		152,533 1
3XXX	權益總計			<u>10,156,734 51</u>		<u>10,099,676 59</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>20,071,000 100</u>	\$	<u>17,013,389 100</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113年及112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	113 年 度	112 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十六)	\$ 513,113 100	\$ 571,021 100
5000 營業成本	六(二十一) (二十二)	(297,464) (58)	(342,001) (60)
5900 營業毛利		215,649 42	229,020 40
營業費用	六(二十一) (二十二)		
6100 推銷費用		(21,490) (4)	(25,808) (4)
6200 管理費用		(231,713) (45)	(216,445) (38)
6000 營業費用合計		(253,203) (49)	(242,253) (42)
6900 營業損失		(37,554) (7)	(13,233) (2)
營業外收入及支出			
7100 利息收入	六(十七)	11,686 2	8,278 1
7010 其他收入	六(十八)	37,345 7	69,501 12
7020 其他利益及損失	六(十九)	(1,978) -	(8,799) (2)
7050 財務成本	六(二十)	(29,849) (6)	(19,742) (3)
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(七)	224,702 44	290,809 51
7000 營業外收入及支出合計		241,906 47	340,047 59
7900 稅前淨利		204,352 40	326,814 57
7950 所得稅費用	六(二十三)	(6,742) (1)	(22,616) (4)
8200 本期淨利		\$ 197,610 39	\$ 304,198 53
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		(\$ 450) -	\$ 781 -
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	六(十五)	(51,996) (10)	82,997 15
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	六(十五)	63,797 12	202,076 35
8310 不重分類至損益之項目總額		11,351 2	285,854 50
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		(39) -	14 -
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		23 -	33 -
8360 後續可能重分類至損益之項 目總額	六(十五)	(16) -	47 -
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 11,335 2	\$ 285,901 50
8500 本期綜合損益總額		\$ 208,945 41	\$ 590,099 103
基本每股盈餘	六(二十四)		
9750 基本每股盈餘		\$ 0.52	\$ 0.80
稀釋每股盈餘	六(二十四)		
9850 稀釋每股盈餘		\$ 0.52	\$ 0.80

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

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	年 度	112 1月1日餘額	113 1月1日餘額	112 12月31日餘額	113 12月31日餘額	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	其 他 權 益	總 額	權 益 總 額
1	112	1月1日餘額	113	1月1日餘額	112	12月31日餘額	113	12月31日餘額	112	12月31日餘額
2	112	本期淨利	113	本期淨利	112	本期淨利	113	本期淨利	112	本期淨利
3	112	本期其他綜合損益	113	本期其他綜合損益	112	本期其他綜合損益	113	本期其他綜合損益	112	本期其他綜合損益
4	112	本期綜合損益總額	113	本期綜合損益總額	112	本期綜合損益總額	113	本期綜合損益總額	112	本期綜合損益總額
5	112	盈餘指撥及分配：	113	盈餘指撥及分配：	112	盈餘指撥及分配：	113	盈餘指撥及分配：	112	盈餘指撥及分配：
6	112	提列法定盈餘公積	113	提列法定盈餘公積	112	提列法定盈餘公積	113	提列法定盈餘公積	112	提列法定盈餘公積
7	112	提列特別盈餘公積	113	提列特別盈餘公積	112	提列特別盈餘公積	113	提列特別盈餘公積	112	提列特別盈餘公積
8	112	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	113	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	112	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	113	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	112	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具
9	112	12月31日餘額	113	12月31日餘額	112	12月31日餘額	113	12月31日餘額	112	12月31日餘額
10	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113
11	112	1月1日餘額	113	1月1日餘額	112	12月31日餘額	113	12月31日餘額	112	12月31日餘額
12	112	本期淨利	113	本期淨利	112	本期淨利	113	本期淨利	112	本期淨利
13	112	本期其他綜合損益	113	本期其他綜合損益	112	本期其他綜合損益	113	本期其他綜合損益	112	本期其他綜合損益
14	112	本期綜合損益總額	113	本期綜合損益總額	112	本期綜合損益總額	113	本期綜合損益總額	112	本期綜合損益總額
15	112	盈餘指撥及分配：	113	盈餘指撥及分配：	112	盈餘指撥及分配：	113	盈餘指撥及分配：	112	盈餘指撥及分配：
16	112	提列法定盈餘公積	113	提列法定盈餘公積	112	提列法定盈餘公積	113	提列法定盈餘公積	112	提列法定盈餘公積
17	112	特別盈餘公積迴轉	113	特別盈餘公積迴轉	112	特別盈餘公積迴轉	113	特別盈餘公積迴轉	112	特別盈餘公積迴轉
18	112	現金股利	113	現金股利	112	現金股利	113	現金股利	112	現金股利
19	112	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	113	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	112	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	113	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	112	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具
20	112	採用權益法認列之關聯企業股權淨值之變動數	113	採用權益法認列之關聯企業股權淨值之變動數	112	採用權益法認列之關聯企業股權淨值之變動數	113	採用權益法認列之關聯企業股權淨值之變動數	112	採用權益法認列之關聯企業股權淨值之變動數
21	112	12月31日餘額	113	12月31日餘額	112	12月31日餘額	113	12月31日餘額	112	12月31日餘額

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113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	113 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 204,352	\$ 326,814
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(二十一)	41,571	27,150
攤銷費用	六(二十一)	763	661
利息費用	六(二十)	29,849	19,742
減損回升利益	六(五)	(81,384)	-
利息收入	六(十七)	(11,686)	(8,278)
股利收入	六(十八)	(10,091)	(8,202)
採用權益法認列之關聯企業及合資損(益)之份額	六(七)	(224,702)	(290,809)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損)益	六(十九)	(1,379)	(580)
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			
合約資產		(40,831)	(20,572)
應收票據淨額		(12,460)	(48,721)
應收帳款淨額		31,912	(29,734)
其他應收款		61	3,977
其他應收款—關係人		-	11,286
存貨		(1,267,016)	(864,781)
預付款項		(58,185)	(19,626)
其他流動資產		(45,585)	(163,768)
其他金融資產		(77,924)	(323,005)
其他非流動資產		(37,229)	(1,927)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		647,944	867,094
應付票據		47,973	168,866
應付帳款		272,804	(70,184)
其他應付款		4,583	(249,622)
其他流動負債		227	17,476
其他非流動負債		(9,051)	-
營運產生之現金流出		(595,484)	(652,889)
收取之利息		11,686	8,278
支付之利息		(170,422)	(136,444)
收取之股利		173,514	212,920
支付之所得稅		(20,832)	(59,963)
營業活動之淨現金流出		(601,538)	(628,098)
投資活動之現金流量			
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動		-	(5,408)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(三)	-	5,277
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	(44,641)	-
取得採用權益法之投資價款—子公司	七	(1,000,000)	-
取得不動產、廠房及設備		(20,163)	(10,099)
取得無形資產		(703)	(624)
取得投資性不動產		(813)	-
存出保證金增加		(105,410)	(63,639)
存出保證金減少		103,288	58,581
投資活動之淨現金流出		(1,068,442)	(15,912)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十五)	3,024,483	1,973,913
短期借款減少	六(二十五)	(1,111,963)	(1,232,570)
應付短期票券增加	六(二十五)	-	871,555
應付短期票券減少	六(二十五)	-	(1,400,055)
存入保證金增加	六(二十五)	124	4
存入保證金減少	六(二十五)	(453)	(124)
租賃本金償還	六(二十五)	(24,605)	(21,482)
發放現金股利	六(十四)(二十五)	(152,000)	-
籌資活動之淨現金流入		1,735,586	191,241
本期現金及約當現金增加(減少)數		65,606	(452,769)
期初現金及約當現金餘額		1,012,013	1,464,782
期末現金及約當現金餘額		\$ 1,077,619	\$ 1,012,013

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113年度及112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 114 年 3 月 12 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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

1. 下表彙列金管會認可並發布生效之民國 113 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113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113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113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。

(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會計準則之影響

1. 下表彙列金管會認可之民國 114 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114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會計準則之影響

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會計準則之新發布、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9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第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
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

除下列所述待評估外，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：

1. 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」

此修正分別說明如下：

- (1)釐清某些金融資產和負債的認列和除列之日期，新增在使用電子支付系統以現金交割金融負債（或部分金融負債）時，當且僅當企業發起支付指令並導致以下情況時，允許企業在交割日前視為將金融負債解除：
 - A. 企業不具有撤銷、停止或取消支付指定之能力；
 - B. 企業因該支付指令而不具有取得用於交割之現金之實際能力；
 - C. 與該電子支付系統相關之交割風險並不重大。
- (2)釐清並增加評估金融資產是否符合僅支付本金和利息（SPPI）標準的進一步指引，範圍包括根據或有事件改變現金流量的合約條款（例如，與 ESG 目標連結的利率）、無追索權特性之工具，及合約連結工具。

(3)新增為某些具有可改變現金流量的合約條款的工具（例如某些具有與實現環境、社會和治理（ESG）目標相關的特徵的工具），應揭露或有事項性質之質性描述；有關可能來自該等合約條款之合約現金流量變動範圍之量化資訊；及於該等合約條款下金融資產之總帳面金額及金融負債之攤銷後成本。

(4)更新透過不可撤銷之選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具（FVOCI）應按每一種類揭露其公允價值，無須再按每一標的揭露其公允價值資訊。另應揭露於報導期間認列於其他綜合損益之公允價值損益金額，分別列示於報導期間內除列之投資有關之公允價值損益金額，及於報導期間結束日仍持有之投資有關之公允價值損益金額；以及於報導期間除列投資而於報導期間移轉至權益之累積損益。

2. 國際財務報導準則第 18 號「財務報表之表達與揭露」

國際財務報導準則第 18 號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第 1 號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

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並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱 IFRSs）之財務報告需要使用一些重要會計估計值，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)不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

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. 本公司對於符合慣例交易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、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。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金額時，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，則按會計估計值變動處理。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）亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，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。

勞務服務

本公司提供開發建案之規劃、興建及銷售顧問及執行相關服務。勞務收入於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款，當本公司已提供之服務超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過本公司已提供之服務時則認列為合約負債。

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值及假設。所作出之重大會計估計值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)重要會計估計值及假設

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 113 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

	113年12月31日	112年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 2,465	\$ 2,549
活期存款	1,075,144	1,008,476
支票存款	10	988
	<u>\$ 1,077,619</u>	<u>\$ 1,012,013</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

	113年12月31日	112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	\$ 15,000
評價調整	(1,211)	(2,590)
	<u>\$ 13,789</u>	<u>\$ 12,410</u>

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 113 年及 112 年度認列於損益之淨益分別計\$1,379 及\$580。
 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

	113年12月31日	112年12月31日
<u>流動項目</u>		
上市櫃公司股票	\$ 181,345	\$ 181,345
評價調整	(18,008)	(37,980)
	<u>\$ 163,337</u>	<u>\$ 143,365</u>
<u>非流動項目</u>		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 257,824	\$ 257,824
評價調整	90,798	118,125
	<u>\$ 348,622</u>	<u>\$ 375,949</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 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$511,959 及\$519,314。
2. 本公司於民國 113 年及 112 年度因財務規劃，處分公允價值分別為\$0 及\$5,277 之上市櫃公司股票，累積處分損失分別為\$0 及\$131。
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：

	113年度	112年度
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之</u>		
<u>權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值		
變動數	<u>\$ 7,355</u>	<u>\$ 82,997</u>
累積利益或(損失)因除列轉列		
保留盈餘	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 131)</u>

4. 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

	113年12月31日	112年12月31日
應收票據	\$ 122,404	\$ 109,944
應收帳款	19,433	51,195
應收帳款－關係人	—	150
	<u>\$ 141,837</u>	<u>\$ 161,289</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 113 年 12 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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 \$125,824、\$160,413 及 \$82,651。
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 113 年及 112 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

	113年12月31日	112年12月31日
<u>待售房地</u>		
國揚洲際案(原內湖舊宗案)	\$ 2,739,250	\$ —
國 硯 案	859,450	1,019,057
國揚翡翠森林案(紫微、琉白、金澤)	114,073	306,625
美 樹 館	910	910
	<u>3,713,683</u>	<u>1,326,592</u>
減：備抵評價損失	(115,954)	(197,338)
	<u>3,597,729</u>	<u>1,129,254</u>
<u>在建房地</u>		
國揚數位案(原三重案)	1,753,014	1,435,049
高雄鼓山案	1,506,536	1,484,370
國揚前瞻科技大樓(原國揚汐萬路案)	1,158,321	—
國揚翡翠森林案(美地莊園)	759,756	202,114
國揚吉麟案(原吉林都更案)	699,092	462,841
早安・國揚案二期(基隆調和段案)	335,896	334,135
國揚洲際案(原內湖舊宗案)	—	2,208,553
	<u>6,212,615</u>	<u>6,127,062</u>

	113年12月31日	112年12月31日
<u>營建用地及其他</u>		
土 城 段	\$ 1,360,713	\$ 1,333,834
民權東案	273,831	273,821
竹 東 案	251,872	251,872
高雄允文段	108,170	108,170
景 美 段	40,174	40,174
大安國宅案	22,457	-
國揚前瞻科技大樓(原國揚汐萬路案)	-	1,127,733
其 他	88,172	69,012
	2,145,389	3,204,616
減：備抵評價損失	(170,970)	(170,970)
	1,974,419	3,033,646
<u>預付房地款及其他</u>		
國揚翡翠森林案(美地莊園)	354,076	354,076
	\$ 12,138,839	\$ 10,644,038

1. 本公司民國 113 年及 112 年度認列為費損之存貨成本分別為\$296,290 及 \$340,852，其中包含淨變現價值回升而認列之存貨回升利益分別為 \$81,384 及\$43,804。主要係因出售部份淨變現價值低於成本之存貨，故淨變現價值回升。
2. 民國 113 年及 112 年度存貨利息資本化金額分別為\$146,401 及\$119,226，資本化利率區間分別為 2.53%~3.15%及 2.30%~3.00%。
3. 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
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
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
國揚洲際案 (原內湖舊宗案)	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
國揚數位案 (原三重案)	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市三重區
高雄鼓山案	50%	威力國際開發(股)公司等六家公司	高雄市鼓山區
國揚前瞻科技大樓 (原國揚汐萬路案)	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市汐止區
黃埔新村案	50%	利和實業(股)公司	台北市松山區
溫泉會館案	6%	神揚建設(股)公司、齊宣實業(股)公司 及藏善建設(股)公司	基隆市中正區

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：

	113年12月31日		
資產負債表	國揚洲際案	國揚翡翠森林案	其他建案
流動資產			
存貨	\$ 2,743,469	\$ 1,227,905	\$ 6,083,614
其他流動資產	286,992	365,688	512,562
	<u>3,030,461</u>	<u>1,593,593</u>	<u>6,596,176</u>
非流動資產	-	23,811	16,419
資產總計	<u>\$ 3,030,461</u>	<u>\$ 1,617,404</u>	<u>\$ 6,612,595</u>
流動負債			
短期借款	\$ 1,587,240	\$ 318,500	\$ 3,438,119
合約負債	245,264	331,448	663,172
其他流動負債	563,623	89,065	123,788
	<u>2,396,127</u>	<u>739,013</u>	<u>4,225,079</u>
非流動負債	-	-	-
負債總計	<u>\$ 2,396,127</u>	<u>\$ 739,013</u>	<u>\$ 4,225,079</u>
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ 240,325	\$ 587
成本	\$ -	\$ 208,943	\$ 587
費用	<u>\$ 1,356</u>	<u>\$ 16,191</u>	<u>\$ 6,407</u>

資產負債表	112年12月31日		
	國揚洲際案	翡翠森林案	其他建案
流動資產			
存貨	\$ 2,208,553	\$ 862,815	\$ 5,642,058
其他流動資產	50,997	424,070	792,156
	<u>2,259,550</u>	<u>1,286,885</u>	<u>6,434,214</u>
非流動資產	-	23,791	16,297
資產總計	<u>\$ 2,259,550</u>	<u>\$ 1,310,676</u>	<u>\$ 6,450,511</u>
流動負債			
短期借款	\$ 1,351,858	\$ -	\$ 3,383,119
合約負債	21,098	144,197	529,714
其他流動負債	286,496	44,165	60,737
	<u>1,659,452</u>	<u>188,362</u>	<u>3,973,570</u>
非流動負債	-	-	120
負債總計	<u>\$ 1,659,452</u>	<u>\$ 188,362</u>	<u>\$ 3,973,690</u>
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ 462,140	\$ 18,028
成本	\$ -	\$ 343,612	\$ 17,973
費用	<u>\$ 1,290</u>	<u>\$ 22,351</u>	<u>\$ 4,655</u>

(七)採用權益法之投資

	113年12月31日	112年12月31日	持股比例
子 公 司：			
神揚建設(股)公司	\$ 1,613,107	\$ 1,654,912	100%
上揚國際資產管理(股)公司	682,508	648,268	100%
星紀元國際(股)公司	238,457	239,391	80%
SHADWELL LIMITED	2,288	2,356	100%
欣揚國際開發(股)公司	1,001,805	-	100%
關聯企業：			
漢神購物中心(股)公司	1,315,789	1,187,647	20%
水美溫泉浴室企業(股)公司	15,914	12,571	20%
	<u>\$ 4,869,868</u>	<u>\$ 3,745,145</u>	

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 113 年度合併財務報表附註四(三)。

2. 本公司個別不重大之關聯企業民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之帳面金額請詳上表，經營結果如下：

	113年度	112年度
繼續營業單位本期淨利	\$ 220,657	\$ 237,576
其他綜合損益(稅後淨額)	30,776	110,725
本期綜合損益總額	<u>\$ 251,433</u>	<u>\$ 348,301</u>

3. 本公司上開投資標的均未有公開報價。民國 113 年及 112 年度採用權益法認列之被投資公司利益之份額分別為\$224,702 及\$290,809，均係依各該被投資公司民國 113 年及 112 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運輸設備，租賃合約之期間通常介於 3 到 9.3 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. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	113年		
	不動產租賃	運輸設備	合計
<u>1月1日</u>			
成本	\$ 125,284	\$ 2,139	\$ 127,423
累計折舊	(99,423)	(238)	(99,661)
	<u>\$ 25,861</u>	<u>\$ 1,901</u>	<u>\$ 27,762</u>
1月1日	\$ 25,861	\$ 1,901	\$ 27,762
新增	155,749	-	155,749
處分－成本	(125,284)	-	(125,284)
－累計折舊	124,801	-	124,801
折舊費用	(28,159)	(713)	(28,872)
12月31日	<u>\$ 152,968</u>	<u>\$ 1,188</u>	<u>\$ 154,156</u>
<u>12月31日</u>			
成本	\$ 155,749	\$ 2,139	\$ 157,888
累計折舊	(2,781)	(951)	(3,732)
	<u>\$ 152,968</u>	<u>\$ 1,188</u>	<u>\$ 154,156</u>

	112年		
	不動產租賃	運輸設備	合計
<u>1月1日</u>			
成本	\$ 117,557	\$ -	\$ 117,557
累計折舊	(78,392)	-	(78,392)
	<u>\$ 39,165</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,165</u>
1月1日	\$ 39,165	\$ -	\$ 39,165
新增/租賃修改	7,727	2,139	9,866
折舊費用	(21,031)	(238)	(21,269)
12月31日	<u>\$ 25,861</u>	<u>\$ 1,901</u>	<u>\$ 27,762</u>
12月31日			
成本	\$ 125,284	\$ 2,139	\$ 127,423
累計折舊	(99,423)	(238)	(99,661)
	<u>\$ 25,861</u>	<u>\$ 1,901</u>	<u>\$ 27,762</u>

3. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	113年度	112年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 558	\$ 686
屬短期租賃合約之費用	2,700	2,798
來自轉租使用權資產之收益	512	558

4. 本公司於民國 113 年及 112 年度租賃現金流出總額分別為\$27,863 及 \$24,966。

(九) 投資性不動產

	土地	房屋及建築	合計
113年1月1日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(27,563)	(56,206)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 22,361</u>	<u>\$ 59,375</u>
113年			
1月1日	\$ 37,014	\$ 22,361	\$ 59,375
新增	813	-	813
折舊費用	(1,164)	-	(1,164)
12月31日	<u>\$ 36,663</u>	<u>\$ 22,361</u>	<u>\$ 59,024</u>
113年12月31日			
成本	\$ 66,470	\$ 49,924	\$ 116,394
累計折舊及減損	(29,807)	(27,563)	(57,370)
	<u>\$ 36,663</u>	<u>\$ 22,361</u>	<u>\$ 59,024</u>
	土地	房屋及建築	合計
112年1月1日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(26,414)	(55,057)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 23,510</u>	<u>\$ 60,524</u>
112年			
1月1日	\$ 37,014	\$ 23,510	\$ 60,524
折舊費用	-	(1,149)	(1,149)
12月31日	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 22,361</u>	<u>\$ 59,375</u>
112年12月31日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(27,563)	(56,206)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 22,361</u>	<u>\$ 59,375</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	113年度	112年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 3,312</u>	<u>\$ 3,555</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>(\$ 1,641)</u>	<u>(\$ 1,626)</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$124,987 及\$123,603，係參酌委任之外部鑑價專家所評估之鑑價報告或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，分別屬第二等級及第三等級公允價值。

3. 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	113年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 6,385,346	2.48%~3.14%	請詳附註八
信用借款	920,000	2.43%~2.68%	無
	<u>\$ 7,305,346</u>		
借款性質	112年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 5,392,826</u>	2.35%~2.76%	請詳附註八

(十一) 退休金

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 113 年及 112 年度本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$4,125 及\$3,870。

(十二) 股本

截至民國 113 年及 112 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。民國 113 年及 112 年度本公司普通股期初及期末流通在外股數皆為 380,000 仟股。

(十三) 資本公積

項目	113年12月31日	112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	<u>8,981</u>	<u>8,868</u>
	<u>\$ 627,796</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。

(十四)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 111 年 6 月 17 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，刪除得依公司法規定於每季終了後進行盈餘分派或虧損撥補。
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 113 年 6 月 7 日及 112 年 6 月 13 日經股東常會決議通過之民國 112 年及 111 年度盈餘分派案合計如下：

	112年度		111年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 29,933		\$ 40,839	
(迴轉)特別盈餘公積(	138,232)		128,215	
現金股利	152,000	\$ 0.4	-	\$ -

7. 本公司於民國 114 年 3 月 12 日經董事會決議之民國 113 年度之盈餘分配案如下：

	113年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 27,753	
現金股利	-	\$ -

8. 有關員工酬勞及董事酬勞，請詳附註六(二十二)。

(十五) 其他權益項目

	113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	\$ 22,373	\$ 130,160	\$ 152,533
評價調整—本公司	-	(20,769)	(20,769)
—子公司	-	32,570	32,570
評價調整轉出至保留盈餘	-	(80,375)	(80,375)
外幣換算差異數	(16)	-	(16)
12月31日	\$ 22,357	\$ 61,586	\$ 83,943

	112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	\$ 22,326	(\$ 160,558)	(\$ 138,232)
評價調整—本公司	-	192,940	192,940
—子公司	-	92,133	92,133
評價調整轉出至保留盈餘	-	5,645	5,645
外幣換算差異數	47	-	47
12月31日	\$ 22,373	\$ 130,160	\$ 152,533

(十六) 營業收入

	113年度	112年度
客戶合約之收入	\$ 505,148	\$ 562,647
租賃收入	7,965	8,374
	<u>\$ 513,113</u>	<u>\$ 571,021</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：

<u>113年度</u>	<u>建案銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 417,589	\$ -	\$ 417,589
—隨時間逐步移轉之收入	-	87,559	87,559
	<u>\$ 417,589</u>	<u>\$ 87,559</u>	<u>\$ 505,148</u>
<u>112年度</u>	<u>建案銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 511,288	\$ -	\$ 511,288
—隨時間逐步移轉之收入	-	51,359	51,359
	<u>\$ 511,288</u>	<u>\$ 51,359</u>	<u>\$ 562,647</u>

2. 本公司截至民國 113 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：

<u>預計認列收入年度</u>	<u>已簽約合約金額</u>
114~116	<u>\$ 7,166,651</u>

3. 合約資產及合約負債

本公司認列客戶合約收入相關之合約資產及合約負債如下：

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年1月1日</u>
合約資產—流動：			
勞務服務	<u>\$ 79,837</u>	<u>\$ 39,006</u>	<u>\$ 18,434</u>
合約負債—流動：			
—預收土地款	\$ 883,290	\$ 499,522	\$ 28,537
—預收房屋款	629,275	380,183	14,244
—勞務服務	<u>45,254</u>	<u>30,170</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,557,819</u>	<u>\$ 909,875</u>	<u>\$ 42,781</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

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	<u>\$ 13,639</u>	<u>\$ 13,271</u>

(3) 合約修改及變動對價

本公司於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作方補充協議書修正，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，本公司將考量最適當之估計值依準則認列。

(十七) 利息收入

	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 11,392	\$ 8,008
其他利息收入	294	270
	<u>\$ 11,686</u>	<u>\$ 8,278</u>

(十八) 其他收入

	113年度	112年度
股利收入	\$ 10,091	\$ 8,202
其他	27,254	61,299
	<u>\$ 37,345</u>	<u>\$ 69,501</u>

(十九) 其他利益及損失

	113年度	112年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,379	\$ 580
利益		
其他	(3,357)	(9,379)
	<u>(\$ 1,978)</u>	<u>(\$ 8,799)</u>

(二十) 財務成本

	113年度	112年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 174,185	\$ 126,511
應付短期票券利息	-	8,074
其他	2,065	4,383
	176,250	138,968
減：符合要件之資產資本化金額	(146,401)	(119,226)
財務成本	<u>\$ 29,849</u>	<u>\$ 19,742</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	113年度	112年度
本期營建成本	\$ 296,300	\$ 340,852
員工福利費用	125,599	114,910
折舊費用	41,571	27,150
無形資產攤銷費用	763	661
稅捐費用	12,127	13,203
勞務費	15,857	19,584
廣告費用	1,876	4,188
佣金支出	10,275	13,386
管理費	5,679	7,392
其他費用	40,620	42,928
	<u>\$ 550,667</u>	<u>\$ 584,254</u>

(二十二) 員工福利費用

	113年度	112年度
薪資費用	\$ 102,201	\$ 91,864
勞健保費用	7,985	7,655
退休金費用	4,125	3,870
董事酬金	7,427	9,749
其他福利費用	3,861	1,772
	<u>\$ 125,599</u>	<u>\$ 114,910</u>

1. 本公司章程規定年度如有盈餘，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以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 113 年及 112 年度員工酬勞估列金額分別為\$4,257 及 \$6,809；董事酬勞估列金額分別為\$4,257 及\$6,809，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 113 年員工酬勞及董事酬金係依該年度之獲利情況，分別按 2% 及 2%估列，上述員工酬勞係採現金之方式發放。

經董事會決議之民國 112 年度員工及董事酬勞與民國 112 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過民國 112 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。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	113年度	112年度
當期所得稅		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
未分配盈餘加徵稅額	5,870	11,967
土地增值稅計入當期所得稅	1,841	3,716
以前年度所得稅(高)低估數	(242)	6,603
當期所得稅總額	7,469	22,286
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(727)	330
所得稅費用	\$ 6,742	\$ 22,616

(2) 本公司民國 113 年及 112 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：

	113年度	112年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 40,870	\$ 65,363
未分配盈餘加徵稅額	5,870	11,967
按稅法規定應剔除之費用	2,084	3,299
按稅法規定免課稅之所得	(45,311)	(61,175)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(7,102)	(2,475)
以前年度課稅損失未認列遞延所得稅資產	-	(5,012)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	9,414	-
暫時性差異之原始產生及迴轉	(727)	330
分離課稅稅額	45	-
以前年度所得稅(高)低估數	(242)	6,603
土增稅計入當期所得稅等	1,841	3,716
所得稅費用	\$ 6,742	\$ 22,616

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：

	113年			
	1月1日	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	12月31日
遞延所得稅資產				
未實現費用	\$ 109	\$ 727	\$ -	\$ 836

	112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	\$ 439	(\$ 330)	\$ -	\$ 109

4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

113年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
民國111年度	\$ 452,401	\$ 433,309	\$ 433,309	民國121年
民國113年度	96,668	86,576	86,576	民國123年
	<u>\$ 549,069</u>	<u>\$ 519,885</u>	<u>\$ 519,885</u>	

112年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
民國111年度	\$ 452,401	\$ 427,342	\$ 427,342	民國121年

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十四) 每股盈餘

	113年度		
	稅後金額	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	\$ 197,610	380,000	\$ 0.52
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	245	
<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	\$ 197,610	380,245	\$ 0.52

	112年度		
	稅後金額	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	\$ 304,198	380,000	\$ 0.80
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	—	406	
<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	\$ 304,198	380,406	\$ 0.80

(二十五) 來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	租賃負債	存入保證金	應付股利	合計
113年1月1日	\$ 5,392,826	\$ 23,619	\$ 1,591	\$ —	\$ 5,418,036
本期增加	3,024,483	—	124	152,000	3,176,607
本期減少	(1,111,963)	(24,605)	(453)	(152,000)	(1,289,021)
利息支付數(註)	—	(557)	—	—	(557)
其他非現金之變動	—	150,298	—	—	150,298
113年12月31日	\$ 7,305,346	\$ 148,755	\$ 1,262	\$ —	\$ 7,455,363

	短期借款	應付 短期票券	租賃負債	存入保證金	合計
112年1月1日	\$ 4,651,483	\$ 527,672	\$ 42,962	\$ 1,711	\$ 5,223,828
本期增加	1,973,913	871,555	—	4	2,845,472
本期減少	(1,232,570)	(1,400,055)	(21,482)	(124)	(2,654,231)
利息支付數(註)	—	(2,746)	(686)	—	(3,432)
其他非現金之變動	—	3,574	2,825	—	6,399
112年12月31日	\$ 5,392,826	\$ —	\$ 23,619	\$ 1,591	\$ 5,418,036

註：表列營業活動之現金流量。

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
星紀元國際股份有限公司	子公司
欣揚國際開發股份有限公司	子公司
喆揚農技股份有限公司(喆揚)	孫公司
寶悅景觀股份有限公司(寶悅)	孫公司
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
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
阿魁斯運動文化股份有限公司(阿魁斯運動文化)	其他關係人
雋揚國際股份有限公司(雋揚)	其他關係人
彭邵齡等8人	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

	113年度	112年度
其他關係人－威力	\$ 37,354	\$ 22,989
子公司－神揚	5,070	-
	<u>\$ 42,424</u>	<u>\$ 22,989</u>

2. 營業收入－租賃收入

	113年度	112年度
子公司	\$ 359	\$ 389
孫公司	171	186
其他關係人	1,793	1,793
	<u>\$ 2,323</u>	<u>\$ 2,368</u>

3. 推銷費用

	113年度	112年度
其他關係人	<u>\$ 1,667</u>	<u>\$ 1,188</u>

4. 管理費用

	113年度	112年度
其他關係人－漢來美食	\$ 5,526	\$ 5,391
其他關係人－漢來國際物業	331	1,371
其他關係人－阿魁斯運動文化	1,500	2,355
其他關係人－其他	1,873	679
	<u>\$ 9,230</u>	<u>\$ 19,026</u>

5. 在建費用

	113年12月31日	112年12月31日
子公司	\$ 11,847	\$ -
其他關係人	1,650	4,287
	<u>\$ 13,497</u>	<u>\$ 4,287</u>

6. 應收帳款

	113年12月31日	112年12月31日
子公司	\$ 5,848	\$ -
孫公司	175	-
其他關係人	3,014	150
	<u>\$ 9,037</u>	<u>\$ 150</u>

7. 取得金融資產

	帳列項目	交易股數	交易標的	113年度 取得價款
子公司－欣揚	採用權益法之投資	100,000,000	欣揚國際開發(股)公司	\$ 1,000,000
其他關係人	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產－非流動	2,976,053	漢來國際飯店	44,641
				<u>\$ 1,044,641</u>

8. 合約負債

	113年12月31日	112年12月31日
子公司	<u>\$ 45,254</u>	<u>\$ 30,169</u>

9. 其他債權債務往來情形

(1) 存出保證金

	113年12月31日	112年12月31日
其他關係人－威力	\$ 23,262	\$ 23,262
其他關係人－漢神資產	4,671	-
其他關係人	2,191	2,191
	<u>\$ 30,124</u>	<u>\$ 25,453</u>

(2) 存入保證金

	113年12月31日	112年12月31日
其他關係人	\$ 458	\$ 458

10. 背書保證

	113年12月31日	112年12月31日
子公司－神揚	\$ 499,000	\$ 499,000
其他關係人－威力	5,458,722	7,057,922
－齊宣	186,000	93,000
	<u>\$ 6,143,722</u>	<u>\$ 7,649,922</u>

11. 其他

- (1) 本公司與威力國際開發(股)公司、漢霖開發實業(股)公司、漢來國際飯店(股)公司及漢神購物中心(股)公司於民國 111 年 7 月 4 日就新北市汐止區江北段 895 地號等 29 筆土地，面積計 5,551.35 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 20%、漢霖開發實業(股)公司 10%、漢來國際飯店(股)公司 10%及漢神購物中心(股)公司 10%。
- (2) 本公司與威力國際開發(股)公司、國協(股)公司，漢神資產管理(股)公司、漢神購物中心(股)公司、學詠(股)公司及亨瑞開發實業(股)公司於民國 111 年 3 月 21 日就高雄市鼓山區龍中段 194、196、197 地號等 3 筆土地，面積計 4,905.25 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%、國協(股)公司 5%、漢神資產管理(股)公司 15%、漢神購物中心(股)公司 10%、學詠(股)公司 5%及亨瑞開發實業(股)公司 5%。
- (3) 本公司與威力國際開發(股)公司、雋揚國際(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%、雋揚國際(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%。

- (4) 本公司與威力國際開發(股)公司、雋揚國際(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%。
- (5) 本公司與威力國際開發(股)公司、雋揚國際(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。
- (6) 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%。
- (7) 本公司與齊宣實業(股)公司及藏善建設(股)公司就基隆市中正區調和段 1381-21 地號等 14 筆土地，面積共計 12,520.95 坪，及基隆市中正區調和段 7256 建號一筆建物，持份面積 26.77 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 55%、齊宣實業(股)公司 30%及藏善建設(股)公司 15%。

(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：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 22,294	\$ 24,538

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
	113年12月31日	112年12月31日	
存貨	\$ 10,865,569	\$ 9,130,941	短期借款、商業本票
其他金融資產－流動(受限制存款)	401,529	323,605	信託專戶
不動產、廠房及設備	28,718	30,315	商業本票
投資性不動產	41,276	41,046	商業本票
其他金融資產－非流動(定期存款)	48,335	48,335	履約保證
	<u>\$ 11,385,427</u>	<u>\$ 9,574,242</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 113 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 \$3,262,652，尚未估列之金額計 \$1,603,342。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 114 年 3 月 12 日經董事會決議之民國 113 年度盈餘分配案，請詳附註六(十四)。

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

	113年12月31日	112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	\$ 13,789	\$ 12,410
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	163,337	143,365
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	348,622	375,949
	<u>\$ 525,748</u>	<u>\$ 531,724</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 1,077,619	\$ 1,012,013
應收票據淨額	122,404	109,944
應收帳款淨額	19,433	51,345
其他應收款	14,799	14,861
其他金融資產—流動	401,529	323,605
其他金融資產—非流動	48,335	48,335
	<u>\$ 1,684,119</u>	<u>\$ 1,560,103</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 7,305,346	\$ 5,392,826
應付票據	284,197	236,224
應付帳款	387,147	114,343
其他應付款—其他	139,728	129,348
	<u>\$ 8,116,418</u>	<u>\$ 5,872,741</u>
租賃負債	<u>\$ 148,755</u>	<u>\$ 23,619</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 10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 113 年及 112 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 \$1,379 及 \$1,241；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 \$16,334 及 \$14,336。

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 113 年及 112 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 113 年及 112 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$73,053 及 \$53,928。

(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 113 年及 112 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 民國 113 年及 112 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。除其他應付款，其未折現合約現金流量金額約當於其帳面金額，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：

113年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 2,225,476	\$ 4,319,778	\$ 1,143,630
應付票據	259,526	24,671	-
應付帳款	272,734	114,413	-
租賃負債	18,546	54,863	97,461

非衍生金融負債：

112年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 796,632	\$ 3,851,976	\$ 1,060,454
應付票據	22,100	214,124	-
應付帳款	44,186	40,178	29,979
租賃負債	22,669	1,253	-

(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>113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	\$ 13,789	\$ -	\$ -	\$ 13,789
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 163,337	\$ -	\$ -	\$ 163,337
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 348,622	\$ 348,622
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>112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	\$ 12,410	\$ -	\$ -	\$ 12,410
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 143,365	\$ -	\$ -	\$ 143,365
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 375,949	\$ 375,949

(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 113 年及 112 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 113 年及 112 年度第三等級之變動列示如下：

	113年	112年
1月1日	\$ 375,949	\$ 316,658
本期取得	-	-
評價調整	(27,327)	59,291
12月31日	\$ 348,622	\$ 375,949

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：

	113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	\$ 327,142	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	0.51~3.38 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
	\$ 21,480	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
權益工具：					
非上市(櫃)股票	\$ 354,872	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	0.50~5.49 17.38% ~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
	\$ 21,077	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

9. 本公司經審慎評估選擇採用之評價模型及評價參數，惟當使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融資產，若評價參數變動，則對其他綜合損益之影響如下：

			113年12月31日	112年12月31日
			認列於其他綜合損益	認列於其他綜合損益
	輸入值	變動	有利變動	不利變動
金融資產				
權益工具	流動性	±5%	\$ 23,366 (\$ 23,366)	\$ 23,102 (\$ 23,102)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：請詳附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
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：附表四。
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：請詳附表五。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表六。

(三)大陸投資資訊

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

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表八。

十四、部門資訊

不適用。

國揚實業股份有限公司
存貨明細表
民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
待售房地		
國揚洲際案(原內湖舊宗案)	\$ 2,739,250	\$ 2,818,473
國 硯 案	859,450	982,408
國揚翡翠森林(紫微、琉白、金澤)	114,073	112,125
美 樹 館	910	1,511
	3,713,683	3,914,517
減：備抵跌價損失	(115,954)	
	3,597,729	
在建房地		
國揚數位案(原三重段)	1,753,014	1,753,014
高雄鼓山案	1,506,536	1,506,536
國揚前瞻科技大樓(原國揚汐萬路案)	1,158,321	1,158,321
國揚翡翠案(美地莊園)	759,756	759,756
國揚吉麟案(原吉林都更案)	699,092	699,092
早安·國揚案二期(基隆調和段案)	335,896	335,896
	6,212,615	6,212,615
營建土地		
土 城 段	1,360,713	1,360,713
民權東案	273,831	246,830
竹 東 段	251,872	113,817
高雄允文段	108,170	108,170
景 美 段	40,174	34,260
大安國宅案	22,457	22,457
其 他	88,172	88,172
	2,145,389	1,974,419
減：備抵跌價損失	(170,970)	
	1,974,419	
預收房地款及其他		
國揚翡翠案(美地莊園)	354,076	354,076
合 計	\$ 12,138,839	\$ 12,455,627

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 113 年 1 月 1 日至 113 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	待建土地轉入(出)	完工轉出		
國揚翡翠案(美地莊園)	\$ 202,114	\$ 552,881	\$ 4,761	\$ -	\$ -	\$ 759,756	無
早安・國揚案二期(原基隆調和段案)	334,135	2,026	4,504	(4,769)	-	335,896	已提供作為 借款之擔保
國揚洲際案(原內湖舊宗段)	2,208,553	489,809	45,108	(4,220)	(2,739,250)	-	"
國揚吉麟案(原吉林都更案)	462,841	230,789	5,462	-	-	699,092	"
國揚數位案(原三重案)	1,435,049	299,809	24,813	(6,657)	-	1,753,014	"
高雄鼓山案	1,484,370	2,794	19,372	-	-	1,506,536	"
國揚前瞻科技大樓(原汐萬路案)	-	13,264	21,827	1,123,230	-	1,158,321	"
	<u>\$ 6,127,062</u>	<u>\$ 1,591,372</u>	<u>\$ 125,847</u>	<u>\$ 1,107,584</u>	<u>(\$ 2,739,250)</u>	<u>\$ 6,212,615</u>	

國揚實業股份有限公司
採用權益法投資變動明細表
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		其他調整 (註)	期 末 餘 額			股 權 淨 值		提供擔 保或質 押情形	備註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額		股 數	持股比例	金 額	單價(元)	總 價		
神揚建設股份有限公司	160,000,000	\$ 1,654,912	-	\$ -	-	(\$ 5,395)	(\$ 36,410)	160,000,000	100%	\$ 1,613,107	\$ 10.09	\$ 1,613,829	無	
上揚國際資產管理股份有限公司	61,800,000	648,268	-	8,593	-	-	25,647	61,800,000	100%	682,508	11.03	681,880	無	
星紀元國際股份有限公司	24,000,000	239,391	-	-	-	(934)	-	24,000,000	80%	238,457	9.94	238,457	無	
Shadwell Limited	200,000	2,356	-	-	-	(24)	(44)	200,000	100%	2,288	11.56	2,312	無	
欣揚國際開發股份有限公司	-	-	100,000,000	1,001,805	-	-	-	100,000,000	100%	1,001,805	10.02	1,001,805	無	
漢神購物中心股份有限公司	10,005,000	1,187,647	-	217,314	-	-	(89,172)	10,005,000	20%	1,315,789	79.52	795,552	無	
水美溫泉浴室企業股份有限公司	2,200,000	<u>12,571</u>	-	<u>3,343</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>	2,200,000	20%	<u>15,914</u>	7.93	17,437	無	
		<u>\$ 3,745,145</u>		<u>\$ 1,231,055</u>		<u>(\$ 6,353)</u>	<u>(\$ 99,979)</u>			<u>\$ 4,869,868</u>				

註：其他調整係發放股利、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
營業收入明細表
民國 113 年 1 月 1 日至 113 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		\$ 202,408
房屋收入		215,181
其他		87,559
銷貨折讓		—
		505,148
租賃收入		7,965
		\$ 513,113

國揚實業股份有限公司
營業成本明細表
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
		小	計 合
期初存貨			
待售房地		\$ 1,326,592	
在建房地		6,127,062	
營建土地		3,204,616	
預付土地款及其他		<u>354,076</u>	\$ 11,012,346
加：本期進貨			1,570,772
本期投入在建費用			38,910
本期裝潢			26,211
利息資本化			146,401
租賃成本			1,174
經營管理服務費			8,797
減：期末存貨			
待售房地		(3,713,683)	
在建房地		(6,212,615)	
營建土地		(2,145,389)	
預付房地款及其他		(<u>354,076</u>)	(12,425,763)
備抵跌價損失(回升利益)			(<u>81,384</u>)
營建成本			<u>\$ 297,464</u>

國揚實業股份有限公司
營業費用明細表
民國 113 年 1 月 1 日至 113 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	\$	10,264		
	廣告費用		1,142		
	銷售費用		447		
	管理費用		3,425		
	其他費用		6,212		
			<u>21,490</u>		
<u>管理費用</u>					
	員工福利費用		125,599		
	折舊費用		40,407		
	稅 捐		11,943		
	租金支出		1,526		
	交 際 費		7,788		
	捐 贈		5,783		
	保 險 費		8,666		
	勞 務 費		12,677		
	其他費用		17,324		
			<u>231,713</u>		
合 計		\$	<u>253,203</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 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	113年度			112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	\$ -	\$ 102,201	\$ 102,201	\$ -	\$ 91,864	\$ 91,864
勞健保費用	-	7,985	7,985	-	7,655	7,655
退休金費用	-	4,125	4,125	-	3,870	3,870
董事酬金	-	7,427	7,427	-	9,749	9,749
其他員工福利費用	-	3,861	3,861	-	1,772	1,772
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 125,599</u>	<u>\$ 125,599</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 114,910</u>	<u>\$ 114,910</u>
折舊費用	<u>\$ 1,164</u>	<u>\$ 40,407</u>	<u>\$ 41,571</u>	<u>\$ 1,149</u>	<u>\$ 26,001</u>	<u>\$ 27,150</u>
折耗費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 661</u>	<u>\$ 661</u>

1. 本公司民國113年及112年平均員工人數分別為82人及77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113年及112年度平均員工福利費用為\$1,597及\$1,524。
 - (2) 民國113年及112年度平均員工薪資費用為\$1,381及\$1,331。
 - (3) 民國113年度平均員工薪資費用調整變動為3.76%。
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及其子公司

為他人背書保證

民國113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	本期最高	期末背書	實際動支	以財產擔保	累計背書保證金	背書保證	屬母公司對	屬子公司對	屬對大陸地	備註
				背書保證限額	背書保證餘額	保證餘額	金額	之背書保證	額佔最近期財務	最高限額	子公司背書	母公司背書	區背書保證	
		公司名稱	關係 (註2)	(註3)	(註4)	(註5)	(註6)	金額	報表淨值之比率	(註3)	保證 (註7)	保證 (註7)	(註7)	
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 20,313,468	\$ 7,057,922	\$ 5,458,722	\$ 5,045,859	\$ -	53.74%	\$ 40,626,936	N	N	N	
0	"	藏善建設(股)公司	5	20,313,468	93,000	93,000	46,500	-	0.92%	40,626,936	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	20,313,468	186,000	186,000	93,000	-	1.83%	40,626,936	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	20,313,468	499,000	499,000	199,000	-	4.91%	40,626,936	Y	N	N	
1	神揚建設(股)公司	吉揚建設開發(股)公司	2	3,227,658	2,282,500	2,282,500	184,300	-	141.43%	6,455,316	N	N	N	
1	"	藏信建設(股)公司	5	3,227,658	1,091,950	1,091,950	602,400	-	67.66%	6,455,316	N	N	N	

註1：編號欄之填寫方法如下：

- 1.發行人填0。
- 2.被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

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

- 1.本公司背書保證之總額累積不得超過本公司最近期財務報表淨值，且對同一企業之背書保證，總額不得超過本公司最近期財務報表淨值之百分之二十。
- 2.本公司基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。但此背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之四百，個別背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之二百。
- 3.神揚建設基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或該公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為背書保證者，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二百。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：截止年底舉凡公司向銀行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、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

國揚實業股份有限公司及其子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表二

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係(註1)	帳列科目	期		末		備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國揚實業(股)公司	基金-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	\$ 4,289	-	\$ 4,289	
"	基金-合庫全球醫療照護產業多重資產基金	無	"	1,000,000	9,500	-	9,500	
上揚國際資產管理(股)公司	基金-圓滿一號不動產投資信託基金	無	"	617,000	4,338	-	4,338	
					<u>\$ 18,127</u>		<u>\$ 18,127</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票-泰閩建設開發(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%	\$ -	
"	上市(櫃)股票-雋揚國際(股)公司	註4	"	3,108,000	\$ 100,233	3.38%	\$ 100,233	
"	上市(櫃)股票-漢來美食(股)公司	"	"	332,237	50,168	0.79%	50,168	
"	上市(櫃)股票-新光鋼鐵(股)公司	無	"	280,000	12,936	0.09%	12,936	
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	3,344	0.05%	3,344	
"	上市(櫃)股票-台灣水泥(股)公司	無	"	500,000	15,850	0.01%	15,850	
"	上市(櫃)股票-大同(股)公司	無	"	450,000	21,555	0.02%	21,555	
"	上市(櫃)股票-南亞電路板(股)公司	無	"	150,000	19,575	0.00%	19,575	
"	上市(櫃)股票-環球晶圓(股)公司	無	"	30,000	11,445	0.01%	11,445	
"	上市(櫃)股票-宏璟建設(股)公司	無	"	200,000	7,580	0.07%	7,580	
"	上市(櫃)股票-中租控股(股)公司	無	"	105,386	11,909	0.01%	11,909	
"	上市(櫃)股票-台灣積體電路製造(股)公司	無	"	20,000	21,500	0.00%	21,500	
"	上市(櫃)股票-新光金融控股(股)公司	無	"	855,000	10,089	0.01%	10,089	
					<u>\$ 286,184</u>		<u>\$ 286,184</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票-合眾建築經理(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,494,794	\$ 21,480	4.43%	\$ 21,480	
"	未上市(櫃)股票-漢神資產管理(股)公司	註4	"	4,946,472	199,046	2.29%	199,046	
"	未上市(櫃)股票-漢來國際飯店(股)公司	"	"	4,629,416	128,096	15.43%	128,096	
神揚建設(股)有限公司	未上市(櫃)股票-漢齊科技(股)公司	"	"	450,000	9,900	9.00%	9,900	
上揚國際資產管理(股)公司	未上市(櫃)股票-漢威巨蛋開發(股)公司	"	"	12,500,000	179,000	5.00%	179,000	
"	未上市(櫃)股票-天鷹保全(股)公司	無	"	1,526,170	30,249	15.26%	30,249	
					<u>\$ 567,771</u>		<u>\$ 567,771</u>	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。
 註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。
 註3：所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係企業。

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113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)

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	取得目的及	其他約定
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	依據	使用情形	事項
國揚實業股份有限公司	存貨－在建工程 (台北市內湖區舊宗段新建工程)	111/11/15	\$ 891,850	\$ 417,386 (註1)	金協興營造股份有 限公司	無	不適用	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、禾揚不動產估價師 事務所鑑價報告	興建廠辦大 樓銷售	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－在建工程 (台北市中山區吉林段新建工程)	112/01/13	1,044,231	514,806 (註2)	大陸工程股份有限 公司	無	不適用	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、禾揚不動產估價師 事務所鑑價報告	興建住宅大 樓銷售	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－在建工程 (新北市三重區中興段新建工程)	112/11/07	1,142,175	396,792 (註3)	駿傑營造工程股份 有限公司	無	不適用	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、禾揚不動產估價師 事務所鑑價報告	興建廠辦大 樓銷售	不適用
吉揚建設開發股份有限公司	存貨－在建工程 (新北市新店區寶元段新建工程)	113/11/12	2,416,576	－	駿傑營造工程股份 有限公司	無	不適用	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、 禾揚不動產估價師事務所鑑價 報告	興建住宅大 樓出售	不適用

註1：本集團截止至民國112年度已依約支付\$147,075，並於本期支付\$270,311。

註2：本集團於民國112年度已依約支付\$282,778，並於本期支付\$232,028。

註3：本集團於民國112年度已依約支付\$140,522，並於本期支付\$256,270。

註4：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5：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6：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113年1月1日至12月31日

附表四

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-在建房地	112/05/19	係預售房地，不適用	不適用	\$ 461,180	已依約收取\$92,220 (註1)	不適用	和潤企業股份有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	112/06/02	係預售房地，不適用	不適用	458,320	已依約收取\$91,680 (註2)	不適用	世代永富投資股份有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	112/06/09	係預售房地，不適用	不適用	815,500	已依約收取\$163,120 (註3)	不適用	伊雲谷數位科技股份有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所、城大不動產估價師聯合事務所	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	112/07/04	係預售房地，不適用	不適用	262,500	已依約收取\$52,500 (註4)	不適用	捷威科技股份有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	112/09/25	係預售房地，不適用	不適用	265,650	已依約收取\$53,140 (註5)	不適用	大同亞瑟頓股份有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	113/11/22	係預售房地，不適用	不適用	607,100	已依約收取\$150,000 (註6)	不適用	百達國際資產管理有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所、禾揚不動產估價師事務所	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	113/12/30	係預售房地，不適用	不適用	350,680	已依約收取\$70,150 (註7)	不適用	美諾企業股份有限公司	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合事務所	不適用

註1：本集團於民國112年間已依約收取\$69,165，並於本期已依約收取\$23,055。
註2：本集團於民國112年間已依約收取\$68,760，並於本期已依約收取\$22,920。
註3：本集團於民國112年間已依約收取\$122,340，並於本期已依約收取40,780。
註4：本集團於民國112年已依約收取\$26,250，並於本期收取\$26,250。
註5：本集團於民國112年間已依約收取\$39,855，並於本期收取\$13,285。
註6：本集團於民國113年間已依約收取\$150,000。
註7：本集團於民國113年間已依約收取\$70,150。
註8：交易金額及價款收取情形係以建案持份比例揭露。
註9：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10：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11：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113年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
				科目	金額	交易條件	
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	租金收入	\$ 188	註4	0.03%
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	171	註4	0.03%
0	國揚實業股份有限公司	喆揚農技股份有限公司	1	租金收入	171	註4	0.03%
0	國揚實業股份有限公司	星紀元國際股份有限公司	1	合約負債-流動	45,254	註4	0.20%
0	國揚實業股份有限公司	吉揚建設開發股份有限公司	1	銷貨收入-其他	5,070	註4	0.83%
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	在建土地	11,847	註4	0.05%
3	上揚國際資產管理(股)公司	神揚建設股份有限公司	3	在建土地	11,847	註4	0.05%
3	吉揚建設開發股份有限公司	寶悅景觀股份有限公司	3	在建費用	182	註4	0.00%

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

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

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

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

國揚實業股份有限公司及其子公司											
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）											
民國113年1月1日至12月31日											
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	台灣	不動產投資開發、興建及租賃	\$ 1,600,000	\$ 1,600,000	160,000,000	100%	\$ 1,613,107	(\$ 5,395)	(\$ 5,395)	子公司 (註2)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	631,098	631,098	61,800,000	100%	682,508	7,964	8,593	子公司 (註2)
"	欣揚國際開發股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	1,000,000	-	100,000,000	100%	1,001,805	1,805	1,805	子公司 (註2)
"	星紀元國際股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	240,000	240,000	24,000,000	80%	238,457	(1,168)	(934)	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%	2,288	(80)	(24)	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%	1,315,789	1,193,805	217,314	關聯企業
"	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台灣	一般旅館及餐館業	22,000	22,000	2,200,000	20%	15,914	14,353	3,343	關聯企業
神揚建設股份有限公司	詰揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	2,500	2,500	250,000	100%	784	(206)	(206)	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	216,000	176,000	21,600,000	80%	215,823	275	220	孫公司 (註2)
上揚國際資產管理股份有限公司	寶悅景觀股份有限公司	台灣	景觀、室內設計業	1,020	1,020	102,000	51%	9,116	15,726	8,020	孫公司 (註2)
"	齊陽建設股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	31,500	31,500	3,150,000	45%	34,646	265	141	關聯企業
"	Century Rainbow Limited.	塞席爾	投資公司	122,190 (USD3,727仟元)	122,190 (USD3,727仟元)	1,020,100	100%	1,007	785	670	孫公司 (註1,2)
Century Rainbow Limited.	Celestial Talent Limited.	塞席爾	投資公司	89,405 (USD2,727仟元)	89,405 (USD2,727仟元)	20,100	100%	16	113	113	孫公司 (註1,2)
Centurv Rainbow Limited.	Charm Merit Limited.	香港	投資公司	32,785 (USD1,000仟元)	32,785 (USD1,000仟元)	1,000,000	100%	1,247	672	672	孫公司 (註1,2)
Charm Merit Limited.	Good Fame Limited.	薩摩亞	投資公司	32,785 (USD1,000仟元)	32,785 (USD1,000仟元)	1,000,000	40%	1,330	1,679	672	關聯企業 (註1)

註1：係以原始外幣金額依民國113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。

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113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)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式 (註1)	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資損益 (註2(2)(C))	期末投資 帳面金額	截至本期 止已匯回 投資收益		備註
					匯出	收回						投資收益	備註	
國磐投資諮詢有限公司	從事經營投資諮詢、 企業管理諮詢	\$ 98,355 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 32,785 (USD1,000仟元)	\$ -	\$ -	\$ 32,785 (USD1,000仟元)	\$ 1,241	40%	\$ 667	\$ 1,395	\$ -		

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大 陸地區投資限額
本公司	\$ 32,785(USD 1,000仟元)	\$ 32,785	\$ 6,167,491

註1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：
(1)直接赴大陸地區從事投資
(2)透過第三地區公司再投資大陸-係透過投資Good Fame Limited.再轉投資國磐投資諮詢有限公司。
(3)其他方式

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

國揚實業股份有限公司
主要股東資訊
民國113年12月31日

附表八

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
漢神投資股份有限公司	37,034,223	9.74%
承啟股份有限公司	23,124,570	6.08%

註：上述資料係由臺灣集中保管結算所提供。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140137 號

會員姓名：
(1) 蕭春鴛
(2) 王方瑜

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓

事務所統一編號：03932533

事務所電話：(02)27296666

委託人統一編號：11603817

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2942 號
(2) 北市會證字第 3712 號

印鑑證明書用途：辦理 國揚實業股份有限公司

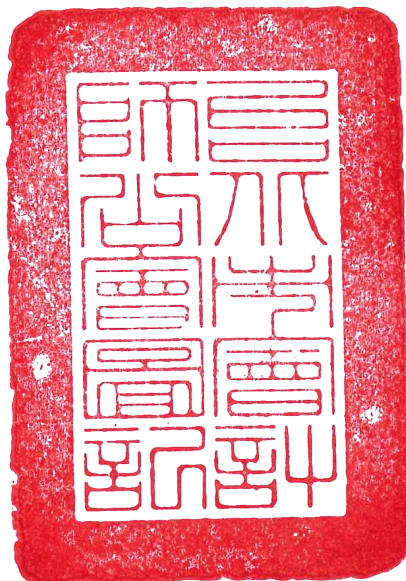
113 年 01 月 01 日 至
113 年度（自民國 113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 01 月 08 日