

國揚實業股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 108 年度及 107 年度
(股票代碼 2505)

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

國揚實業股份有限公司及子公司
民國 108 年度及 107 年度合併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、	聲明書	4
四、	會計師查核報告	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12
七、	合併權益變動表	13
八、	合併現金流量表	14 ~ 15
九、	合併財務報表附註	16 ~ 62
(一)	公司沿革	16
(二)	通過財務報告之日期及程序	16
(三)	新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 18
(四)	重大會計政策之彙總說明	18 ~ 27
(五)	重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28
(六)	重要會計項目之說明	28 ~ 51
(七)	關係人交易	51 ~ 54
(八)	質押之資產	54

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	54	
(十)	重大之災害損失	54	
(十一)	重大之期後事項	55	
(十二)	其他	55	~ 60
(十三)	附註揭露事項	60	~ 61
(十四)	營運部門資訊	61	~ 62

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 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 108 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 109 年 3 月 23 日

會計師查核報告

(109)財審報字第 19003847 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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(十九)。

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 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 202,017 仟元及新台幣 212,935 仟元，分別占資產總額之 1.09%及 1.20%，民國 108 年及 107 年度認列之綜合損益分別為新台幣(9,354)仟元及新台幣(9,271)仟元，分別占本期綜合損益總額之(7.79%)及 15.42%。

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 108 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 108 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 0 9 年 3 月 2 3 日

國揚實業股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,504,926	8	\$ 1,536,032	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產－流動		36,939	-	40,161	-
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		91,414	1	70,726	-
1150	應收票據淨額	六(四)	61,748	-	87,292	1
1170	應收帳款淨額	六(四)	37,800	-	172,613	1
1200	其他應收款		400,084	2	336,252	2
1220	本期所得稅資產	六(二十五)	329	-	6,517	-
130X	存貨	六(五)(六)及八	14,025,233	76	13,273,207	75
1410	預付款項		365,978	2	285,891	2
1476	其他金融資產－流動	八	310,313	2	228,280	1
1479	其他流動資產－其他		70,671	-	68,274	-
11XX	流動資產合計		16,905,435	91	16,105,245	91
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		359,330	2	311,317	2
1550	採用權益法之投資	六(七)(二十八)	202,949	1	213,987	1
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	72,178	-	56,186	-
1755	使用權資產	六(九)及八	466,773	3	-	-
1760	投資性不動產淨額	六(十)及八	256,801	1	258,188	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	5,784	-	5,067	-
1920	存出保證金		122,867	1	86,805	1
1975	淨確定福利資產－非流動	六(十四)	6,276	-	6,276	-
1980	其他金融資產－非流動	八	59,431	-	59,422	-
1985	長期預付租金	六(九)(十一)及八	-	-	470,309	3
1990	其他非流動資產－其他		113,968	1	116,733	1
15XX	非流動資產合計		1,666,357	9	1,584,290	9
1XXX	資產總計		\$ 18,571,792	100	\$ 17,689,535	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108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(十二)	\$	5,576,476 30	\$	6,823,854 39
2110	應付短期票券	六(十三)		2,799,635 15		812,091 5
2130	合約負債—流動	六(十九)及七		1,036,014 6		863,015 5
2150	應付票據			64,911 -		87,353 -
2170	應付帳款			653,554 4		568,580 3
2219	其他應付款—其他			79,198 -		72,929 -
2230	本期所得稅負債			5,075 -		- -
2280	租賃負債—流動			22,014 -		- -
2399	其他流動負債—其他			29,566 -		39,282 -
21XX	流動負債合計			<u>10,266,443 55</u>		<u>9,267,104 52</u>
非流動負債						
2580	租賃負債—非流動			82,077 1		- -
2645	存入保證金			4,643 -		1,882 -
2670	其他非流動負債—其他			1,170 -		945 -
25XX	非流動負債合計			<u>87,890 1</u>		<u>2,827 -</u>
2XXX	負債總計			<u>10,354,333 56</u>		<u>9,269,931 52</u>
權益						
歸屬於母公司業主之權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十五)(二十七)		6,965,825 38		6,965,825 40
資本公積						
3200	資本公積	六(十六)		627,683 3		627,683 4
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十七)		372,395 2		372,395 2
3350	未分配盈餘			130,048 1		421,449 2
其他權益						
3400	其他權益	六(十八)		95,510 -		32,252 -
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			<u>8,191,461 44</u>		<u>8,419,604 48</u>
36XX	非控制權益			<u>25,998 -</u>		<u>- -</u>
3XXX	權益總計			<u>8,217,459 44</u>		<u>8,419,604 48</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>18,571,792 100</u>	\$	<u>17,689,535 100</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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

項目	附註	108 年 度	107 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十九)	\$ 1,923,024 100	\$ 752,654 100
5000 營業成本	六(五)(二十三)(二十四)	(1,458,300) (76)	(521,191) (69)
5900 營業毛利		464,724 24	231,463 31
5950 營業毛利淨額		464,724 24	231,463 31
營業費用	六(二十三)(二十四)		
6100 推銷費用		(117,671) (6)	(60,003) (8)
6200 管理費用		(220,555) (12)	(210,811) (28)
6000 營業費用合計		(338,226) (18)	(270,814) (36)
6900 營業利益(損失)		126,498 6	39,351 (5)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(二十)	42,828 2	67,992 9
7020 其他利益及損失	六(二十一)	330 -	10,678 (2)
7050 財務成本	六(二十二)	(96,704) (5)	(62,819) (8)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	(9,477) -	(10,316) (1)
7000 營業外收入及支出合計		(63,023) (3)	(15,821) (2)
7900 稅前淨利(淨損)		63,475 3	55,172 (7)
7950 所得稅(費用)利益	六(二十五)	(6,587) -	4,183 -
8200 本期淨利(淨損)		\$ 56,888 3	\$ 50,989 (7)
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(十四)	\$ - -	\$ 808 -
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(十八)	63,263 3	(10,021) (1)
8310 不重分類至損益之項目總額		63,263 3	(10,829) (1)
後續可能重分類至損益之項目			
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	六(十八)	24 -	25 -
8370 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—可能重分類至損益之項目	六(十八)	(29) -	1,661 -
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(5) -	1,686 -
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 63,258 3	\$ 9,143 (1)
8500 本期綜合損益總額		\$ 120,146 6	\$ 60,132 (8)
淨利(損)歸屬於：			
8610 母公司業主		\$ 56,890 3	\$ 48,965 (7)
8620 非控制權益		(2) -	(2,024) -
綜合損益總額歸屬於：			
8710 母公司業主		\$ 120,148 6	\$ 58,108 (8)
8720 非控制權益		(2) -	(2,024) -
每股盈餘(虧損)	六(二十六)		
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 0.08	\$ 0.08
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 0.08	\$ 0.08

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



單位：新台幣仟元

[illegible]

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

132

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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	108 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	107 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(淨損)	\$ 63,475	(\$ 55,172)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十三) 31,311	2,455
攤銷費用	六(二十三) 67	2,191
利息費用	六(二十二) 96,704	62,819
利息收入	六(二十) (14,302)	(39,504)
股利收入	六(二十) (10,539)	(10,539)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	六(七) 9,477	10,316
處分採用權益法之投資(利益)損失	(5)	-
透過損益按公允價值衡量金融資產(利益)損失	六(二十一) (3,739)	3,984
處分投資利益	(486)	-
現金增資保留員工認購酬勞成本	六(二十七) -	18,708
長期預付租金轉列成本	六(十一) -	102,925
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		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	7,447 (	7,000)
應收票據淨額	25,544 (	7,236)
應收帳款淨額	134,813 (	22,559)
其他應收款	(64,531)	(113,328)
存貨	(527,160)	(1,268,822)
預付款項	(80,087)	(63,926)
其他流動資產	(2,397)	(34,448)
其他非流動資產	3,100 (	25,143)
淨確定福利資產	- (	1,107)
無形資產	(402)	-
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	172,999	-
應付票據	(22,442)	33,498
應付帳款	84,974	298,337
其他應付款	1,242 (	12,574)
預收款項	-	179,044
其他流動負債	(9,716)	25,466
其他非流動負債—其他	225	945
營運產生之現金流出	(104,428)	(920,670)
收取之利息	14,302	39,504
收取之股利	10,539	10,539
支付之利息	(225,441)	(61,485)
退還支付之所得稅	7,048	594
支付之所得稅	(2,390)	-
營業活動之淨現金流出	(300,370)	(931,518)

(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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>		
其他金融資產減少	(\$ 82,042)	\$ 59,310
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(4,356)	-
取得不動產、廠房及設備	六(八) (18,105)	(299)
存出保證金(增加)減少	(36,062)	(3,709)
處分採用權益法之投資	1,400	-
投資活動之淨現金(流出)流入	(139,165)	55,302
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款(減少)增加	六(三十) (1,247,378)	756,565
應付短期票券增加	六(三十) 1,987,544	40,212
發放現金股利	六(十七) (348,291)	(144,146)
現金增資	-	1,320,000
租賃本金償還	六(三十) (14,966)	-
存入保證金增加(減少)	六(三十) 2,761	(343)
非控制權益變動	26,000	(234,586)
籌資活動之淨現金流入	405,670	1,737,702
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,759	55,128
本期現金及約當現金(減少)增加數	(31,106)	916,614
期初現金及約當現金餘額	1,536,032	619,418
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,504,926	\$ 1,536,032

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 108 年度及 107 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 109 年 3 月 23 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 108 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9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

2. 除下列所述外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況及財務績效並無重大影響。

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

- (1)國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外);出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

- (2)於適用金管會認可之民國 108 年 IFRSs 版本時，本集團對於國際財務報導準則第 16 號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，於民國 108 年 1 月 1 日調增使用權資產\$591,398，並調增租賃負債\$119,943及除役負債\$1,146，及調減長期預付租金\$470,309。
- (3)本集團於初次適用國際財務報導準則第 16 號，採用之實務權益作法如下：
- 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號之規定處理。
 - 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - 對租賃期間將於民國 108 年 12 月 31 日前結束之租賃，採取短期租賃之方式處理，該些合約於民國 108 年度認列之租金費用為\$17。
 - 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。
- (4)本集團於計算租賃負債之現值時，係採用本集團增額借款利率，其加權平均利率為 2.105%。
- (5)本集團按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的調節如下：

民國107年12月31日採國際會計準則第17號揭露之營業租賃承諾	\$ 134,328
減：屬短期租賃之豁免	(17)
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號應認列租賃負債之租賃合約總額	\$ 134,311
本集團初次適用日之增額借款利率	2.105%
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號認列之租賃負債	\$ 119,943

(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 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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

2. 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

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110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111年1月1日

2. 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。
- (3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合 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		備註
			108年12月31日	107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	結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%	-	註
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%	

註：本集團於民國 108 年 9 月成立之孫公司。

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

(1) 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。

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用資產負債表日與確定福利計算之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

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股東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，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

（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 108 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

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 131,397	\$ 7,970
活期存款	1,372,506	1,527,134
支票存款	165	68
約當現金-定期存款	858	860
	<u>\$ 1,504,926</u>	<u>\$ 1,536,032</u>

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

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動

	108年12月31日	107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	\$ 37,000	\$ 44,000
評價調整	(61)	(3,839)
	<u>\$ 36,939</u>	<u>\$ 40,161</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 108 年及 107 年度認列於損益之以淨損益分別計\$4,225 及(\$3,894)。
2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保。
3. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動項目</u>		
權益工具		
上市櫃公司股票	\$ 85,980	\$ 85,980
評價調整	5,434	(15,254)
	<u>\$ 91,414</u>	<u>\$ 70,726</u>
<u>非流動項目</u>		
權益工具		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 290,437	\$ 286,082
評價調整	68,893	25,235
	<u>\$ 359,330</u>	<u>\$ 311,317</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 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$450,744 及\$382,043。
2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	108年度	107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利益(損失)	<u>\$ 63,263</u>	<u>(\$ 10,021)</u>

3. 本集團未將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保。

4. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收票據及帳款

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	\$ 61,748	\$ 87,292
應收帳款	18,232	151,603
應收帳款－關係人	19,568	21,010
減：備抵損失	—	—
	<u>\$ 99,548</u>	<u>\$ 259,905</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 108 年 12 月 31 日、107 年 12 月 31 日及 107 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\$78,982、\$237,813 及 \$229,243。

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 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$99,548 及 \$259,905。

4. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	108年12月31日	107年12月31日
未逾期	\$ 99,548	\$ 133,145
1-90天	—	—
91-180天	—	—
180天以上	—	126,760
	<u>\$ 99,548</u>	<u>\$ 259,905</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

5. 備抵損失變動表如下：

	108年	107年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	\$ —	\$ 16,943
本期提列	—	—
本期沖銷	—	(16,943)
12月31日	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

6. 相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	108年12月31日	107年12月31日
<u>待售房地</u>		
美 樹 館	\$ 910	\$ 910
天 詰	9,741	9,741
國 硯 案	1,512,564	1,564,500
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	1,607,215	1,553,208
忠孝大院案(汐止建成段案)	502,522	-
微笑時代案(前鎮區盛興段案)	1,212,936	1,518,695
	<u>4,845,888</u>	<u>4,647,054</u>
<u>在建房地</u>		
大南港案	3,629,013	3,546,876
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	532,530	221,564
忠孝大院案(汐止建成段案)	-	1,156,110
早安・國揚案(基隆調和段案)	1,200,505	894,035
南方莊園案(文山公訓段案)	1,145,838	517,650
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,088,537	797,980
	<u>7,596,423</u>	<u>7,134,215</u>
減：備抵評價損失	(<u>1,267</u>)	(<u>1,267</u>)
	<u>7,595,156</u>	<u>7,132,948</u>
<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	273,822	273,822
吉林都更案	122,885	122,461
景 美 段	40,174	40,174
仁愛都更案	4,820	4,820
光 華 段	12,500	12,500
新 店 案	-	13,777
高雄允文段	108,170	108,170
其 他	<u>198,915</u>	<u>139,585</u>
	<u>1,025,791</u>	<u>979,814</u>
減：備抵評價損失	(<u>169,241</u>)	(<u>158,845</u>)
	<u>856,550</u>	<u>820,969</u>
<u>預付房地款及其他</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	720,228	664,825
南方莊園案(文山公訓段案)	<u>7,411</u>	<u>7,411</u>
	<u>727,639</u>	<u>672,236</u>
	<u>\$ 14,025,233</u>	<u>\$ 13,273,207</u>

1. 本集團民國 108 年及 107 年度認列為費損之存貨成本分別為\$1,458,300 及\$521,191，其中包含自成本沖減至淨變現價值而認列之銷貨成本\$10,396 及\$0。
2. 民國 108 年及 107 年度存貨利息資本化金額分別為\$127,144 及\$154,945，資本化利率區間分別為 0.635%~3.684%及 1.966%~3.684%。
3. 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：

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
忠孝大院案	55%	欣偉傑建設(股)公司、漢霖開發實業(股)公司	新北市汐止區
早安·國揚案	55%	齊宣實業(股)公司、藏善建設(股)公司	基隆市中正區
南方莊園案	60%	欣偉傑建設(股)公司	台北市文山區
微笑時代案	70%	財政部國有財產署南區分署、神揚建設(股)公司、漢霖開發實業(股)公司	高雄市前鎮區
國揚矽谷案	35%	漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司、亨瑞開發實業(股)公司	新北市汐止區

3. 本集團所持有之聯合營運開發建案份額之彙總資訊如下：

<u>資產負債表</u>	108年12月31日		
	<u>大南港案</u>	<u>微笑時代案</u>	<u>其他聯合營運建案</u>
流動資產			
存貨	\$ 3,352,284	\$ 1,212,936	\$ 6,107,012
其他流動資產	39,915	248,498	1,802,810
	<u>3,392,199</u>	<u>1,461,434</u>	<u>7,909,822</u>
非流動資產	-	400,351	262,311
資產總計	<u>\$ 3,392,199</u>	<u>\$ 1,861,785</u>	<u>\$ 8,172,133</u>
流動負債			
短期借款	\$ 2,007,305	\$ 246,762	\$ 2,396,749
應付短期票券	-	769,511	1,271,421
合約負債	-	48,913	989,315
其他流動負債	686,425	304,192	713,514
	<u>2,693,730</u>	<u>1,369,378</u>	<u>5,370,999</u>
非流動負債	-	1,383	1,847
負債總計	<u>\$ 2,693,730</u>	<u>\$ 1,370,761</u>	<u>\$ 5,372,846</u>
<u>綜合損益表</u>			
收入	\$ -	\$ 528,240	\$ 1,174,101
成本	\$ -	\$ 436,633	\$ 782,997
費用	\$ 5,250	\$ 58,489	\$ 81,355
<u>資產負債表</u>	107年12月31日		
	<u>大南港案</u>	<u>微笑時代案</u>	<u>其他聯合營運建案</u>
流動資產			
存貨	\$ 3,288,660	\$ 1,518,695	\$ 4,919,454
其他流動資產	63,679	98,666	1,466,889
	<u>3,352,339</u>	<u>1,617,361</u>	<u>6,386,343</u>
非流動資產	-	497,884	172,112
資產總計	<u>\$ 3,352,339</u>	<u>\$ 2,115,245</u>	<u>\$ 6,558,455</u>
流動負債			
短期借款	\$ 2,022,413	\$ 932,043	\$ 2,136,015
合約負債	-	54,499	802,913
其他流動負債	706,223	455,138	659,731
	<u>2,728,636</u>	<u>1,441,680</u>	<u>3,598,659</u>
非流動負債	-	945	540
負債總計	<u>\$ 2,728,636</u>	<u>\$ 1,442,625</u>	<u>\$ 3,599,199</u>
<u>綜合損益表</u>			
收入	\$ -	\$ 571,393	\$ 109,210
成本	\$ -	\$ 499,033	\$ 84,442
費用	\$ 584	\$ 23,946	\$ 50,273

(七) 採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日	持股比例
水美溫泉浴室企業 (股)公司	\$ 13,647	\$ 14,363	20%
Good Fame Limited	932	1,052	40%
齊陽建設(股)公司	31,349	32,826	註
理揚農技(股)公司	157,021	165,746	42.38%
	<u>\$ 202,949</u>	<u>\$ 213,987</u>	

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

1. 本集團關聯企業之基本資訊請詳附註十三（二）。有關理揚農技（股）公司之說明，請詳附註六（二十八）。
2. 本集團個別不重大之關聯企業民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位本期淨損	(\$ 9,477)	(\$ 10,316)
其他綜合損益(稅後淨額)	(29)	1,661
本期綜合損益總額	<u>(\$ 9,506)</u>	<u>(\$ 8,655)</u>

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 108 年及 107 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

	108年				
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他	合計
1月1日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ -	\$ 9,140	\$ 81,086
累計折舊及減損	(4,699)	(11,518)	-	(8,683)	(24,900)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 19,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 56,186</u>
1月1日	\$ 36,207	\$ 19,522	\$ -	\$ 457	\$ 56,186
增添	-	-	16,383	1,722	18,105
折舊費用	-	(570)	(1,064)	(479)	(2,113)
12月31日	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,952</u>	<u>\$ 15,319</u>	<u>\$ 1,700</u>	<u>\$ 72,178</u>
12月31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>

		107年				
		土地	房屋及建築	租賃改良	其他	合計
1月1日						
成本		\$ 201,761	\$ 31,040	\$ 21,111	\$ 10,628	\$ 264,540
累計折舊及減損		(4,699)	(10,948)	(2,517)	(9,596)	(27,760)
		<u>\$ 197,062</u>	<u>\$ 20,092</u>	<u>\$ 18,594</u>	<u>\$ 1,032</u>	<u>\$ 236,780</u>
12月31日						
1月1日		\$ 197,062	\$ 20,092	\$ 18,594	\$ 1,032	\$ 236,780
增添		-	-	281	18	299
處分		-	-	-	(700)	(700)
處分(累積折舊)		-	-	-	700	700
減少(詳六(二十八))	(160,855)	-	-	(18,674)	(296)	(179,825)
折舊費用		-	(570)	(201)	(297)	(1,068)
12月31日		<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 19,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 56,186</u>
12月31日						
成本		\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 2,718	\$ 9,650	\$ 84,314
累計折舊及減損		(4,699)	(11,518)	(2,718)	(9,193)	(28,128)
		<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 19,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 56,186</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

民國 108 年適用

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：

	108年1月1日	折舊費用	處分/轉出	108年12月31日
不動產租賃	\$ 121,089	(\$ 21,272)	(\$ 684)	\$ 99,133
土地使用權				
成本	504,549	-	(96,129)	408,420
攤銷	(34,240)	(6,540)	-	(40,780)
	<u>470,309</u>	<u>(6,540)</u>	<u>(96,129)</u>	<u>367,640</u>
	<u>\$ 591,398</u>	<u>(\$ 27,812)</u>	<u>(\$ 96,813)</u>	<u>\$ 466,773</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，該

權利金已付訖並完成地上權標的之點交及相關登記程序。本集團於民國 104 年開始投入建造(微笑時代案)該建案於民國 107 年建造完成並就已出售部份開始辦理所有權及使用權過戶及認列收入，並依出售比例將上述權利金轉列銷貨成本。

(2)土地使用權提供擔保情形請詳附註八。

4. 本集團於民國 108 年度使用權資產並無增添。

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	108年度	
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$	1,763
屬短期租賃合約之費用		11,067
來自轉租使用權資產之收益		1,276

6. 本集團於民國 108 年度租賃現金流出總額為\$27,795。

(十)投資性不動產

	108年		
	土地	房屋及建築	合計
1月1日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(23,724)	(52,367)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 31,200</u>	<u>\$ 258,188</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 31,200	\$ 258,188
折舊費用	-	(1,387)	(1,387)
12月31日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 29,813</u>	<u>\$ 256,801</u>
12月31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>

	107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)	(22,337)	(50,980)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 32,587</u>	<u>\$ 259,575</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 32,587	\$ 259,575
折舊費用	-	(1,387)	(1,387)
12月31日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 31,200</u>	<u>\$ 258,188</u>
12月31日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	(28,643)	(23,724)	(52,367)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 31,200</u>	<u>\$ 258,188</u>

1. 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，因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：

	108年度	107年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 2,129</u>	<u>\$ 2,455</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>(\$ 1,723)</u>	<u>(\$ 1,746)</u>
當期末產生租金收入之投資 性不動產所發生之直接營 運費用	<u>(\$ 245)</u>	<u>(\$ 245)</u>

3. 本集團持有之投資性不動產於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$392,627 及\$388,623，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) 長期預付租金

	107年1月1日	攤銷	處分/轉出	107年12月31日
土地使用權				
成本	\$ 614,600	\$ -	(\$ 110,051)	\$ 504,549
攤銷	(32,925)	(8,441)	7,126	(34,240)
帳面價值	<u>\$ 581,675</u>	<u>(\$ 8,441)</u>	<u>(\$ 102,925)</u>	<u>\$ 470,309</u>

長期預付租金自民國 108 年 1 月 1 日起，依 IFRS16 認列為使用權資產，請詳附註三(一)及六(九)之說明。

(十二) 短期借款

借款性質	108年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 5,576,476</u>	1.95%~2.881%	請詳附註八

借款性質	107年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 6,784,654	1.678%~3.684%	請詳附註八
其他借款	<u>39,200</u>	3%	
	<u>\$ 6,823,854</u>		

(十三) 應付短期票券

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票	\$ 2,801,730	\$ 812,400
減：應付短期票券折價	(2,095)	(309)
淨 額	<u>\$ 2,799,635</u>	<u>\$ 812,091</u>
利率區間	<u>0.49%~1.3%</u>	<u>0.42%~2.038%</u>

(十四) 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) 資產負債表認列之金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 3,869)	(\$ 11,578)
計畫資產公允價值	10,145	17,854
淨確定福利資產	<u>\$ 6,276</u>	<u>\$ 6,276</u>

(2) 淨確定福利資產之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利資產
108年度			
1月1日餘額	(\$ 11,578)	\$ 17,854	\$ 6,276
當期服務成本	-	-	-
利息(費用)收入	(86)	137	51
前期服務成本	-	-	-
清償損益	<u>9,170</u>	<u>(9,361)</u>	<u>(191)</u>
	<u>(2,494)</u>	<u>8,630</u>	<u>6,136</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於 利息收入或費用之金額)	-	643	643
人口統計假設變動影響數	(1)	-	(1)
財務假設變動影響數	(71)	-	(71)
經驗調整	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
	<u>(66)</u>	<u>643</u>	<u>577</u>
提撥退休基金	-	872	872
支付退休金	-	-	-
企業合併之影響	-	-	-
12月31日餘額	<u>(\$ 2,560)</u>	<u>\$ 10,145</u>	<u>\$ 7,585</u>

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利資產
107年度			
1月1日餘額	(\$ 10,854)	\$ 16,082	\$ 5,228
當期服務成本	-	-	-
利息(費用)收入	(107)	162	55
前期服務成本	694	-	694
清償損益	-	-	-
	(10,267)	16,244	5,977
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於 利息收入或費用之金額)	-	503	503
人口統計假設變動影響數	2	-	2
財務假設變動影響數	(219)	-	(219)
經驗調整	(1,094)	-	(1,094)
	(1,311)	503	(808)
提撥退休基金	-	1,107	1,107
支付退休金	-	-	-
企業合併之影響	-	-	-
12月31日餘額	(\$ 11,578)	\$ 17,854	\$ 6,276

(3) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國 108 年及 107 年 12 月 31 日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(4) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	108年度	107年度
折現率	0.65%	0.75%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%

對於未來死亡率之假設係按照各國已公布的統計數字及經驗估計。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
108年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 21)	\$ 21	\$ 21	(\$ 21)
107年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 195)	\$ 201	\$ 198	(\$ 193)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(5) 本集團於民國 109 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$0。

(6) 截至民國 108 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 3 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$	87
1-2年		175
2-5年		2,352
	\$	2,614

2. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。民國 108 年及 107 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$3,111 及\$3,381。

(十五) 股本

1. 截至民國 108 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為\$7,000,000，實收資本額為\$6,965,825，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均已收訖。本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下：

	108年	107年
1月1日	696,582,479	576,582,479
現金增資	-	120,000,000
12月31日	696,582,479	696,582,479

2. 本公司於民國 107 年 6 月 22 日股東會決議通過辦理現金增資發行普通股 120,000 仟股，每股面額 10 元，總額\$1,200,000。該現金增資案於民國 107 年 7 月 23 日經金融監督管理委員會申報生效，每股發行價格為 11 元，所有發行股份之股款\$1,320,000 均已收取，並辦理變更登記完竣。

(十六) 資本公積

108年度						
	認列對子公司		處分資產		股權淨值	總計
	發行溢價	所有權 權益變動數	增益	捐贈	變動數	
1月1日	\$ 596,116	\$ 1,724	\$ 3,323	\$ 17,652	\$ 8,868	\$ 627,683
現金增資	-	-	-	-	-	-
12月31日	<u>\$ 596,116</u>	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 3,323</u>	<u>\$ 17,652</u>	<u>\$ 8,868</u>	<u>\$ 627,683</u>
107年度						
	認列對子公司		處分資產		股權淨值	總計
	發行溢價	所有權 權益變動數	增益	捐贈	變動數	
1月1日	\$ 457,408	\$ 1,724	\$ 3,323	\$ 17,652	\$ 8,868	\$ 488,975
現金增資	138,708	-	-	-	-	138,708
12月31日	<u>\$ 596,116</u>	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 3,323</u>	<u>\$ 17,652</u>	<u>\$ 8,868</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。

(十七) 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，提請股東會決議分派股東紅利。
2. 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。

3. 依主管機關規定，公司應就當年度發生之帳列股東權益減項金額，自當年度稅後盈餘加計前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，嗣後股東權益減項數額有迴轉回未分配盈餘後，得就迴轉部份分派盈餘。
4. 本公司於民國 102 年間向關係人購入之不動產，並就交易價格與評估成本之差額\$387,506 依規定提列特別盈餘公積，本公司於該土地上所開發之建案已全部出售並認列收入，故依公開發行公司取得或處分資產處理準則向金融監督管理委員會申請動用該特別盈餘公積，該申請案已於民國 107 年 4 月 25 日經金管會證發字第 107311415 號函核准，故轉回未分配盈餘。
5. 本公司股利政策係按公司法及本公司章程規定，並依本公司財務結構、盈餘及長期營運規劃等因素決定，其股票股利及現金股利之比例應視營運資金需求情形逐年訂定，惟現金股利應不低於 20%，但實收資本額已達壹佰億元時，現金股利不低於 50%。
6. 本公司於民國 108 年 6 月 18 日及 107 年 6 月 22 日經股東常會決議通過之民國 107 年及 106 年度盈餘分派案如下：

	107年度		106年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ -	\$ -	\$ 14,409	\$ -
現金股利	348,291	0.50	144,146	0.25

7. 本公司民國 108 年度之盈餘分派案，截至民國 109 年 3 月 23 日，尚未經董事會決議通過。

8. 有關員工酬勞及董事酬勞，請詳附註六(二十四)。

(十八) 其他權益項目

	108年		
	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現損益	總計
1月1日	\$ 22,271	\$ 9,981	\$ 32,252
評價調整	-	63,263	63,263
外幣換算差異數	(5)	-	(5)
12月31日	\$ 22,266	\$ 73,244	\$ 95,510

	107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	備供出售金 融資產未實 現評價損益	總計
1月1日	\$ 20,585	\$ -	(\$ 10,159)	\$ 10,426
追溯適用之影響數	-	20,002	10,159	30,161
1月1日重編後餘額	20,585	20,002	-	40,587
評價調整	-	(10,021)	-	(10,021)
外幣換算差異數	1,686	-	-	1,686
12月31日	<u>\$ 22,271</u>	<u>\$ 9,981</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,252</u>

(十九) 營業收入

	108年度	107年度
客戶合約之收入	\$ 1,914,407	\$ 747,545
其他	8,617	5,109
	<u>\$ 1,923,024</u>	<u>\$ 752,654</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：

108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	\$ 1,804,652	\$ -	\$ 1,804,652
—隨時間逐步移轉之收入	-	118,372	118,372
	<u>\$ 1,804,652</u>	<u>\$ 118,372</u>	<u>\$ 1,923,024</u>
107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	\$ 680,597	\$ -	\$ 680,597
—隨時間逐步移轉之收入	-	72,057	72,057
	<u>\$ 680,597</u>	<u>\$ 72,057</u>	<u>\$ 752,654</u>

2. 本集團截至民國 108 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
109~110	<u>\$ 5,105,328</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：

	108年12月31日	107年12月31日	107年1月1日
合約負債-流動：			
-預收土地款	\$ 421,242	\$ 411,293	\$ 302,044
-預收房屋款	614,772	451,722	404,215
	<u>\$ 1,036,014</u>	<u>\$ 863,015</u>	<u>\$ 706,259</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

	108年度	107年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	<u>\$ 171,069</u>	<u>\$ 191,167</u>

(二十) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 14,302	\$ 39,504
股利收入	10,539	10,539
承購戶違約收入	14,805	16,161
其他	3,182	1,788
	<u>\$ 42,828</u>	<u>\$ 67,992</u>

(二十一) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分投資利益	\$ 486	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	3,739	(3,894)
其他	(3,895)	(6,784)
	<u>\$ 330</u>	<u>(\$ 10,678)</u>

(二十二) 財務成本

	108年度	107年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 162,020	\$ 197,568
應付短期票券利息	58,887	16,715
其他	2,941	3,481
	223,848	217,764
減：符合要件之資產 資本化金額	(127,144)	(154,945)
財務成本	\$ 96,704	\$ 62,819

(二十三) 費用性質之額外資訊

	108年度	107年度
本期營建成本	\$ 1,457,151	\$ 520,042
員工福利費用	91,038	109,194
折舊費用	31,311	2,455
無形資產攤銷費用	67	2,191
稅捐費用	31,670	15,558
勞務費	15,789	14,691
廣告費用	21,860	32,831
佣金費用	66,966	12,618
租賃費用	11,207	25,567
物業管理費	10,374	10,199
其他費用	59,093	46,659
營業成本及營業費用	\$ 1,796,526	\$ 792,005

(二十四) 員工福利費用

	108年度	107年度
薪資費用	\$ 75,439	\$ 94,100
勞健保費用	5,998	6,155
退休金費用	3,891	2,632
董事酬金	3,580	3,450
其他用人費用	2,130	2,767
	\$ 91,038	\$ 109,104

1. 依本公司章程規定，年度如有盈餘，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 2%至 5%及不高於 5%提撥員工酬勞及董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 本公司民國 108 年及 107 年度員工酬勞估列金額分別為 \$1,322 及 \$0，董事酬勞估列金額分別為 \$1,322 及 \$0，前述金額皆帳列薪資費用科目。民國 108 年估列金額及員工酬勞發放方式尚未經董事會決議。經

董事會決議之民國 107 年度員工及董事酬勞與民國 107 年度財務報告認列之金額一致。本公司董事會通過民國 107 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。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

	108年度	107年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 5,407	\$ -
未分配盈餘加徵	-	-
以前年度高低估	-	593
土地增值稅計入當期所得稅	1,897	291
當期所得稅總額	7,304	884
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(717)	(5,067)
未分配盈餘加徵	-	-
遞延所得稅總額	(717)	(5,067)
所得稅費用(利益)	\$ 6,587	(\$ 4,183)

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	108年度	107年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得	\$ 12,696	(\$ 11,034)
按稅法規定應剔除之費用	808	2,783
按稅法規定免課稅之所得	(2,724)	(2,108)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(753)	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	1,059	11,669
以前年度課稅損失未認列遞延所得稅資產	(5,679)	(1,310)
暫時性差異之原始產生及迴轉	(717)	(5,067)
土增稅計入當期所得	1,897	291
以前年度所得稅高低估數	-	593
未分配盈餘加徵	-	-
所得稅費用(利益)	\$ 6,587	(\$ 4,183)

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：

	108年			
	認列於其他			
	1月1日	認列於損益	綜合淨利	12月31日
未實現費用	(\$ 5,067)	(\$ 717)	\$ -	(\$ 5,784)

107年				
	認列於其他			
	1月1日	認列於損益	綜合淨利	12月31日
未實現費用	\$ -	(\$ 5,067)	\$ -	(\$ 5,067)

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：

108年12月31日				
未認列遞延				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
106	\$ 17,334	\$ -	\$ -	116

107年12月31日				
未認列遞延				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
106	\$ 17,334	\$ 17,334	\$ 17,334	116

5. 本公司民國 108 年及 107 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分別為\$0 及\$17,334。
6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度。
7. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用，本集團已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十六) 每股盈餘(虧損)

108年度		
	加權平均流通 稅後金額	每股盈餘 在外股數(仟股) (元)
<u>基本每股盈餘</u>		
歸屬於母公司普通股股東之本期 盈餘	\$ 56,890	696,582 <u>\$ 0.08</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>		
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	79
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 56,890</u>	<u>696,661</u> <u>\$ 0.08</u>

	107年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨損	(\$ 48,965)	616,582	(\$ 0.08)
<u>稀釋每股虧損</u>			
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	-	
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨損加潛在普通股之影響	(\$ 48,965)	616,582	(\$ 0.08)

(二十七) 股份基礎給付

1. 本集團民國 107 年度之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量	合約期間	既得條件
現金增資保留員工認購	107.08.13	12,000,000	不適用	立即既得

2. 上述股份基礎給付協議之詳細資訊如下：

	107年度	
	認股權	加權平均
	數量	履約價格(元)
1月1日期初流通在外		
本期給與	12,000,000	\$ 11
本期執行	(1,617,000)	11
本期逾期失效	(10,383,000)	-
12月31日期末流通在外	-	-

3. 本集團給與日給與之股份基礎給付交易使用 Black-Scholes，選擇權評價模式估計認股選擇權之公允價值，相關資訊如下：

協議之類型	給與日	股價	履約 價格	預期 波動率	預期存 續期間	預期 股利	無風險 利率	每單位 公允價值
現金增資保 留員工認購	107.08.13	12.55	11	28.24%	0.05	0.00%	0.59%	1.559

4. 股份基礎給付交易產生之費用如下：

本集團民國 107 年度依規定認列現金增資保留由員工認購之酬勞成本為\$18,708，帳列薪資費用項下。

(二十八) 現金流量補充資訊

本集團之孫公司理揚農技於民國 106 年 11 月 7 日辦理現金增資 \$122,410，本集團之子公司神揚建設未依持股比例認購，因此持股比例由 58.22% 降為 42.38%，惟因神揚建設取得理揚農技超過二分之一之董事席次，可主導理揚農技所有攸關活動，故本集團仍對理揚農技具有控制力。嗣後理揚農技於民國 107 年 1 月 25 日全面改選董事，神揚建設僅取得三席董事中之一席，因此本集團對理揚農技自該日起喪失控制力，並自喪失控制力之日起停止列入本集團合併財務報表。本集團喪失控制日理揚農技相關資產及負債之資訊如下：

理揚農技－資產及負債帳面金額

現金	\$	46,992
存貨		362,842
預付款項		18,795
不動產、廠房及設備		179,825
其他非流動資產		22,197
銀行借款	(	199,500)
應付票據	(	205)
應付帳款	(	50)
其他應付款	(	729)
其他流動負債	(	23,034)
淨資產總額	\$	<u>407,133</u>

(二十九) 營業租賃

民國 107 年度適用

出租人

本集團以營業租賃將投資性不動產、營建用地及在建房地等出租，本集團依租賃協議之租賃期間約 1~6 年。

另因不可取消合約之未來最低應收租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	\$ 4,142
超過1年但不超過3年	5,696
超過3年	4,569
	<u>\$ 14,407</u>

承租人

本集團以營業租賃承租辦公室、公務車、員工宿舍及接待中心，租賃期間介於 1 至 5 年。民國 107 年度認列 \$24,457 之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	\$ 24,233
超過1年但不超過3年	44,345
超過3年	65,750
	<u>\$ 134,328</u>

(三十) 來自籌資活動之負債之變動

	108年				
	短期借款	應付短期票券	租賃負債	存入保證金	合計
1月1日	\$ 6,823,854	\$ 812,091	\$ 119,943	\$ 1,882	\$ 7,757,770
籌資現金流量之變動	(1,247,378)	1,987,544	(14,966)	2,761	727,961
其他非現金之變動	-	-	(886)	-	(886)
12月31日	<u>\$ 5,576,476</u>	<u>\$ 2,799,635</u>	<u>\$ 104,091</u>	<u>\$ 4,643</u>	<u>\$ 8,484,845</u>
	107年				
	短期借款	應付短期票券	租賃負債	存入保證金	合計
1月1日	\$ 6,266,789	\$ 771,879	\$ -	\$ 2,225	\$ 7,040,893
籌資現金流量之變動	756,565	40,212	-	(343)	796,434
其他非現金之變動	(199,500)	-	-	-	(199,500)
12月31日	<u>\$ 6,823,854</u>	<u>\$ 812,091</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,882</u>	<u>\$ 7,637,827</u>

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
水美溫泉浴室股份有限公司(水美)	其他關係人
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
彭邵慧	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
陳月媛	其他關係人
彭邵蘭	其他關係人
彭邵文	其他關係人
伍時序	其他關係人

(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 108 年間經董事會決議通過出售開發興建之專案予關係人，含稅交易總金額為\$14,990。截至民國 108 年 12 月 31 日上述不動產尚未完成所有權過戶及交屋，已收取之價款為\$574，表列「合約負債」科目項下。

管理服務收入

	108年度	107年度
其他關係人-威力	\$ 45,718	\$ -

租賃收入

	108年度	107年度
其他關係人	\$ 2,574	\$ 1,714

2. 推銷費用

	108年度	107年度
其他關係人	\$ 1,370	\$ 1,234

3. 管理費用

	108年度	107年度
其他關係人-漢來美食	\$ 5,850	\$ 2,348
其他關係人-漢神資產	5,135	-
其他關係人-漢神名店	2,715	11
其他關係人-其他	532	172
	\$ 14,232	\$ 2,531

4. 應收帳款

	108年12月31日	107年12月31日
威力	\$ 19,568	\$ 21,010

5. 其他應收款

	108年12月31日	107年12月31日
威力	\$ 48,004	\$ 39,507

民國 108 年 12 月 31 日應收關係人款項主要係本公司依所開發之聯合營運建案所簽訂之經營管理委任書所認列之應收經營管理收入，另民國 107 年 12 月 31 日專案合約應收威力之反擔保存出保證金請詳附註七、(二)9.(2)說明。

6. 其他應付費用

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係人	\$ 1,556	\$ -

7. 其他債權債務往來情形

(1) 存出保證金

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係人	\$ 24,597	\$ 22,808

(2) 存入保證金

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係人	\$ 450	\$ 450

8. 背書保證

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係人－威力	\$ 4,133,535	\$ 4,330,795
－齊宣	558,000	558,000
－漢霖	-	508,000
－漢神資產	339,000	399,000
	\$ 5,030,535	\$ 5,795,795

9. 其他

- (1) 本公司與漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司與亨瑞開發實業(股)公司於民國 105 年 11 月 25 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就新北市汐止區工建段 162 地號等 19 筆土地，面積合計 17,051 平方公尺，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例分別為本公司 35%、漢神資產管理(股)公司 35%、理揚農技(股)公司 15%及亨瑞開發實業(股)公司 15%。嗣後於民國 106 年 12 月 29 日簽「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司 35%、漢神資產管理(股)公司 35%、理揚農技(股)公司 25%及亨瑞開發實業(股)公司 5%。
- (2) 本公司與「威力公司」於民國 101 年 6 月 29 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就台灣糖業(股)公司持有台南市安南區和館段 24 地號等土地(面積 77,479.53 平方公尺)聯合開發案，共同開發興建集合住宅；嗣後簽訂經營管理委託書，委由本公司負責整體開發計畫、建築規劃、興建集合住宅及銷售；「威力公司」則對外代表本專案，依與台糖公司所簽訂之契約執行本專案，並為本專案主辦營業人，統籌為房地銷售時之出售公司(開立銷售發票公司)，暨購進貨物或勞務時之買受公司(取具進項憑證公司)，且負責本專案之結算。嗣後於民國 105 年 3 月 15 日簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟

公司」、「漢神資產管理公司」、「皇普建設公司」及「漢霖開發公司」，各為 60%、6%、1.5%、4%、13.5%、10%及 5%。嗣後於民國 108 年 7 月 15 日「皇普建設公司」退出本專案，「威力公司」與合資方簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」及「漢霖開發公司」，各為 65%、6%、1.5%、4%、13.5%及 10%。另「威力公司」提供其持有之漢神資產管理公司及漢神名店百貨股票作為向銀行申請履約保證書之擔保品，本集團依本專案約定以擔保品之價值(淨值)約五成計算反擔保存出保證金。民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，本集團因威力公司提供擔保品金額變動應收回之保證金分別為\$0 及\$39,507，已轉列「其他應收款-關係人」項下。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

本集團對董事及其他主要管理階層之獎酬：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 14,845	\$ 16,641

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決定。

八、質押之資產

本集團下列資產業已提供為向銀行借款之擔保品、工程履約及保固保證金之保證：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	108年12月31日	107年12月31日	
存貨	\$ 11,400,244	\$ 11,354,959	短期借款、商業本票
其他金融資產－流動(受限制存款)	310,313	228,280	信託及受益權專戶
不動產、廠房及設備	18,543	18,802	商業本票
投資性不動產	43,318	43,887	商業本票
其他金融資產－非流動(定期存款)	59,431	59,422	履約保證
使用權資產(長期預付租金)	367,640	470,309	短期借款、商業本票
	<u>\$ 12,199,489</u>	<u>\$ 12,175,659</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 108 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\$4,131,947，尚未估列之金額計\$2,511,475。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

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

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ 36,939	\$ 40,161
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	91,414	70,726
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	359,330	311,317
	<u>\$ 487,683</u>	<u>\$ 422,204</u>
<u>攤銷後成本衡量之金融資產</u>		
現金及約當現金	1,504,926	1,536,032
應收票據淨額	61,748	87,292
應收帳款淨額	37,800	172,613
其他應收款	400,084	336,252
其他金融資產	310,313	228,280
存出保證金	122,867	86,805
其他金融資產—非流動	59,431	59,422
	<u>\$ 2,497,169</u>	<u>\$ 2,506,696</u>

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融負債</u>		
攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 5,576,476	\$ 6,823,854
應付短期票券	2,799,635	812,091
應付票據	64,911	87,353
應付帳款	653,554	568,580
其他應付款－其他	79,198	72,929
存入保證金	4,643	1,882
	<u>\$ 9,178,417</u>	<u>\$ 8,366,689</u>
租賃負債	<u>\$ 104,091</u>	<u>\$ -</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 108 年及 107 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 \$369 及 \$402；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 \$914 及 \$707。

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 108 年及 107 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 108 年及 107 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$83,761 及 \$76,359。

(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 108 年及 107 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。
- D. 於民國 108 年及 107 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：

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

非衍生金融負債：

107年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 3,148,493	\$ 3,724,607	\$ -
應付短期票券	692,400	120,000	-
應付帳款	409,383	152,719	6,478

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：

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>108年12月31日</u>				
資產				
<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	\$ 36,939	\$ -	\$ -	\$ 36,939
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產－流動	\$ 91,414	\$ -	\$ -	\$ 91,414
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 359,330	\$ 359,330
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>107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	\$ 40,161	\$ -	\$ -	\$ 40,161
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產－流動	\$ 70,726	\$ -	\$ -	\$ 70,726
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產－非流動	\$ -	\$ -	\$ 311,317	\$ 311,317

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

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

B. 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價。

5. 本集團民國 108 年及 107 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 108 年及 107 年度第三等級之變動列示如下：

	108年	107年
1月1日	\$ 311,317	\$ 316,243
本期取得	4,356	-
本期處分	-	-
評價調整	43,657	(4,926)
12月31日	<u>\$ 359,330</u>	<u>\$ 311,317</u>

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：

	108年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸值與 公允價值關係
權益工具：					
非上市(櫃)股票	\$ 326,079	可類比上市 櫃公司法	股權價值乘數 缺乏市場流通 性之折價	0.59~4.46 21.83%~ 23.80%	股權價值乘數愈高， 公允價值愈高 缺乏市場流通性之折 價逾高，公允價值愈 低
	<u>33,251</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
	<u>\$ 359,330</u>				
	107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	\$ 279,130	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	0.71~3.83 26.32% ~38.77%	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>32,187</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
	<u>\$ 311,317</u>				

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
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）：請詳附表三。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表五。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表六。

(三)大陸投資資訊

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

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：

	108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	\$ 1,393,666	\$ -	\$ 529,811	\$ -	(\$ 453)	\$ 1,923,024
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 1,393,666</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 529,811</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 453)</u>	<u>\$ 1,923,024</u>
部門稅前損益	<u>\$ 63,478</u>	<u>\$ 1,732</u>	<u>(\$ 11,854)</u>	<u>(\$ 53)</u>	<u>\$ 10,172</u>	<u>\$ 63,475</u>
折舊及攤銷	<u>(\$ 22,442)</u>	<u>(\$ 702)</u>	<u>(\$ 8,167)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 31,311)</u>
所得稅費用	<u>(\$ 6,587)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,587)</u>
採用權益法投資損益	<u>\$ 3,275</u>	<u>(\$ 161)</u>	<u>(\$ 8,724)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,867)</u>	<u>(\$ 9,477)</u>
部門資產	<u>\$ 17,274,726</u>	<u>\$ 734,090</u>	<u>\$ 2,237,934</u>	<u>\$ 2,466</u>	<u>(\$ 1,677,424)</u>	<u>\$ 18,571,792</u>
部門負債	<u>\$ 9,083,265</u>	<u>\$ 7,432</u>	<u>\$ 1,379,172</u>	<u>\$ 30</u>	<u>(\$ 115,566)</u>	<u>\$ 10,354,333</u>

	107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	\$ 752,654	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 752,654
部門間收入	17,455	-	-	-	(17,455)	-
收入合計	<u>\$ 770,109</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 17,455)</u>	<u>\$ 752,654</u>
部門稅前損益	<u>(\$ 53,148)</u>	<u>\$ 2,077</u>	<u>\$ 80,641</u>	<u>(\$ 88)</u>	<u>(\$ 84,654)</u>	<u>(\$ 55,172)</u>
折舊及攤銷	<u>\$ 1,916</u>	<u>\$ 2,067</u>	<u>\$ 663</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,646</u>
所得稅費用	<u>\$ 4,183</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,183</u>
採用權益法投資損益	<u>\$ 79,659</u>	<u>(\$ 1,120)</u>	<u>(\$ 6,801)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 82,054)</u>	<u>(\$ 10,316)</u>
部門資產	<u>\$ 16,346,073</u>	<u>\$ 680,033</u>	<u>\$ 2,342,359</u>	<u>\$ 2,579</u>	<u>(\$ 1,681,509)</u>	<u>\$ 17,689,535</u>
部門負債	<u>\$ 7,926,469</u>	<u>\$ 1,609</u>	<u>\$ 1,497,743</u>	<u>\$ 31</u>	<u>(\$ 155,921)</u>	<u>\$ 9,269,931</u>

(四) 地區別資訊

本集團民國 108 年及 107 年度地區別資訊如下：

	108年度		107年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	<u>\$ 1,923,024</u>	<u>\$ 1,457,624</u>	<u>\$ 752,654</u>	<u>\$ 1,365,236</u>

國揚實業股份有限公司及其子公司

資金貸與他人

民國108年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目 (註2)	是否 為關 係人	本期 最高金額 (註3)	期末餘額 (註8)	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質 (註4)	業務 往來金額 (註5)	有短期融通 資金必要之 原因(註6)	提列備抵 呆帳金額	擔保品 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額(註7)	資金貸與 總限額 (註7)	備註
0	國揚實業(股)公司	神揚建設(股)公司	其他應收 款-關係人	是	\$ 60,000	\$ -	\$ -	3%	2	\$ -	營運週轉	\$ -	無 \$ -	\$ 819,146	\$ 3,276,584	(註9)
1	上揚國際資產管理 (股)公司	神揚建設(股)公司	其他應收 款-關係人	是	120,000	-	-	3%	2	-	營運週轉	-	無 -	217,997	290,663	(註9)

註1：編號欄之說明如下：

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：帳列之應收關係企業款項、應收關係人款項、股東往來、預付款、暫付款…等項目，如屬資金貸與性質者均須填入此欄位。

註3：當年度資金貸與他人之最高餘額。

註4：資金貸與性質應填列屬業務往來者或屬有短期融通資金之必要者。

1. 屬業務往來者。
2. 屬有短期融通資金之必要者

註5：資金貸與性質屬業務往來者，應填列業務往來金額，業務往來金額係指貸出資金之公司與貸與對象最近一年度之業務往來金額。

註6：資金貸與性質屬有短期融通資金之必要者，應具體說明必要貸與資金之原因及貸與對象之資金用途，例如：償還借款、購置設備、營業週轉...等。

註7：應填列公司依資金貸與他人作業程序，所訂定對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，並於備註欄說明資金貸與個別對象及總限額之計算方法。

1. 對個別對象資金貸與限額：母公司=財務報表淨值*10%
子公司=財務報表淨值*30%
2. 資金貸與總限額=財務報表淨值*40%

註8：若公開發行公司依據公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第14條第1項將資金貸與逐筆提董事會決議，雖尚未撥款，仍應將董事會決議金額列入公告餘額，以揭露其承擔風險；惟嗣後資金償還，則應揭露其償還後餘額，以反應風險之調整。若公開發行公司依據處理準則第14條第2項經董事會決議授權董事長於一定額度及一年期間內分次撥貸或循環動用，仍應以董事會通過之資金貸與額度作為公告申報之餘額，雖嗣後資金償還，惟考量仍可能再次撥貸，故仍應以董事會通過之資金貸與額度作為公告申報之餘額。

註9：均於合併財務報表中銷除。

國揚實業股份有限公司及其子公司
為他人背書保證
民國108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表二

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)	屬子公司對 母公司背書 保證(註7)	屬對大陸地 區背書保證 (註7)	備註
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 16,382,922	\$ 4,330,795	\$ 4,133,535	\$ 3,742,655	\$ -	50.46%	\$ 32,765,844	N	N	N	
0	"	和信成(股)公司	5	16,382,922	625,928	625,928	615,348	-	7.64%	32,765,844	N	N	N	
0	"	宇盛開發有限公司	5	16,382,922	459,867	459,867	452,097	-	5.61%	32,765,844	N	N	N	
0	"	弘輝開發建設(股)公司	5	16,382,922	447,090	447,090	439,530	-	5.46%	32,765,844	N	N	N	
0	"	展邦建設(股)公司	5	16,382,922	638,700	638,700	627,900	-	7.80%	32,765,844	N	N	N	
0	"	定利開發有限公司	5	16,382,922	383,220	383,220	376,740	-	4.68%	32,765,844	N	N	N	
0	"	欣偉傑建設(股)公司	5	16,382,922	735,400	698,400	449,951	-	8.53%	32,765,844	N	N	N	
0	"	藏善建設(股)公司	5	16,382,922	279,000	279,000	180,750	-	3.41%	32,765,844	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	16,382,922	558,000	558,000	361,500	-	6.81%	32,765,844	N	N	N	
0	"	漢霖開發實業(股)公司	5	16,382,922	508,000	-	-	-	0.00%	32,765,844	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	16,382,922	2,690,000	668,400	350,600	-	8.16%	32,765,844	Y	N	N	
0	"	漢神資產管理(股)公司	5	16,382,922	399,000	399,000	399,000	-	4.87%	32,765,844	N	N	N	
0	"	理揚農技(股)公司	5	16,382,922	332,500	332,500	332,500	-	4.06%	32,765,844	N	N	N	
0	"	亨瑞開發實業(股)公司	5	16,382,922	133,000	133,000	133,000	-	1.62%	32,765,844	N	N	N	
0	"	大元營造(股)公司	5	16,382,922	400,000	320,000	106,570	-	3.91%	32,765,844	N	N	N	
0	"	祖晟國際(股)公司	5	16,382,922	112,500	112,500	112,500	-	1.37%	32,765,844	N	N	N	

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

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

- 1.本公司背書保證之總額累積不得超過本公司最近期財務報表淨值，且對同一企業之背書保證，總額不得超過本公司最近期財務報表淨值之百分之二十。
- 2.本公司基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規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。

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。

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國揚實業(股)公司	富蘭克林華美多重收益平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,000,000	\$ 10,010	－	\$ 10,010	
"	一銀富達亞洲高收益債券基金	無	"	1,000,000	9,938	－	9,938	
	安本標準360多重資產收益證券投資基金	無	"	500,000	5,105		5,105	
上揚國際資產管理(股)公司	圓滿一號基金	無	"	1,000,000	9,800	－	9,800	
	華碩三年到期新興市場債券基金	無	"	200,000	2,086	－	2,086	
					<u>\$ 36,939</u>		<u>\$ 36,939</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票－泰閣建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,400,000	\$ －	17.14%	\$ －	
Celestial Talent Limited	Cultivate Wealth Limited	無	"	20.1	－	0.11%	－	
					<u>\$ －</u>		<u>\$ －</u>	
國揚實業(股)公司	上市(櫃)股票－廣宇科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	940	\$ 22	－	\$ 22	
"	華友聯開發(股)公司	無	"	1,755,429	69,778	1.84%	69,778	
"	中興電工機械(股)公司	無	"	889,442	21,614	0.21%	21,614	
					<u>\$ 91,414</u>		<u>\$ 91,414</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票－合眾建築經理(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,494,794	\$ 19,296	4.43%	\$ 19,296	
"	漢神名店百貨(股)公司	註4	"	367,003	8,339	3.63%	8,339	
"	漢神資產管理(股)公司	"	"	4,946,472	106,864	2.29%	106,864	
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	210,875	5.00%	210,875	
"	天鷹保全(股)公司	無	"	900,000	13,956	15.96%	13,956	
					<u>\$ 359,330</u>		<u>\$ 359,330</u>	

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
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國108年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額		
國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	母子公司	\$ 110,359	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -

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108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	其他應收款-關係人	\$ 110,359	註4	0.59%
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	174	註4	0.01%
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	利息收入	1,547	註4	0.08%
0	國揚實業股份有限公司	上揚國際資產管理(股)公司	1	其他應收款-關係人	5,830	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	140	註4	0.01%
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	140	註4	0.01%
1	上揚國際資產管理(股)公司	神揚建設股份有限公司	3	利息收入	46	註4	0.00%
1	上揚國際資產管理(股)公司	Shadwell Limited.	3	應付利息	460	註4	0.00%

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

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

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

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

國揚實業股份有限公司及其子公司											
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）											
民國108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	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台灣	一般旅館及餐管業	\$ 22,000	\$ 22,000	2,200,000	20%	\$ 13,647	\$ 1,520	(\$ 716)	關聯企業
"	Shadwell Limited	英屬維京群島	投資房地產	4,742	4,742	200,000	100%	2,522	(53)	(53)	子公司(註2)
"	神揚建設股份有限公司	台灣	不動產投資開發、興建及租賃	900,000	900,000	90,000,000	100%	778,833	(11,851)	2,322	子公司(註2)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	631,098	631,098	70,000,000	100%	725,569	1,732	1,722	子公司(註2)
神揚建設股份有限公司	理揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	177,954	177,954	17,800,000	42.38%	157,021	(20,586)	(8,590)	關聯企業
"	喆揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	2,500	2,500	250,000	100%	1,904	(10)	(10)	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	104,000	-	10,400,000	80%	103,990	(12,421)	(9,937)	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	32,900	3,150,000	45%	31,349	(179)	(48)	關聯企業
"	Century Rainbow Limited	塞席爾	投資公司	111,735 (USD3,727仟元) (註1)	111,735 (USD3,727仟元) (註1)	2,718,138	100%	658	(61)	(61)	孫公司(註2)
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	塞席爾	投資公司	81,755 (USD2,727仟元) (註1)	81,755 (USD2,727仟元) (註1)	1,988,828	100%	(99)	7	7	孫公司(註2)
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香港	投資公司	29,980 (USD1,000仟元) (註1)	29,980 (USD1,000仟元) (註1)	1,000,000	100%	858	(73)	(73)	孫公司(註2)
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	薩摩亞	投資公司	29,980 (USD1,000仟元) (註1)	29,980 (USD1,000仟元) (註1)	1,000,000	40%	932	(198)	(123)	關聯企業

註1：係以原始外幣金額依民國108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108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).C)	期末投資 帳面金額	截至本期止已 匯回投資收益	備註
					匯出	收回							
國磐投資諮詢有限公 司	從事經營投資諮 詢、企業管理諮 詢	\$ 89,940 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 29,980 (USD1,000仟 元)	\$ -	\$ -	\$ 29,980 (USD1,000仟 元)	(\$ 205)	40%	(\$ 82)	\$ 1,008	\$ -	

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	\$ 111,166(USD 3,708仟元)	\$ 111,166	\$ 4,930,475

註1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註2：本期認列投資損益欄中：

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

註3：本表相關數字應以新臺幣列示。

註4：本公司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 81,186 仟元(USD2,708 仟元)，期末匯出金額相同。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名：(1)蕭春鴛
(2)王方瑜

北市財證字第

1091068

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：(1)北市會證字第 2942 號

委託人統一編號：11603817

(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

108 年度（自民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	蕭春鴛	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	王方瑜	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國 109 年 2 月 5 日