

股票代碼:2505

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

國揚忠孝大院

WONDERLAND



KUO YANG CONSTRUCTION
國揚實業股份有限公司

103年度
年報

中華民國一〇四年六月十日刊印

本公司發言人：

姓 名：彭邵齡
職 稱：總經理
電 話：(02)25000808
E-mail：windy@kycc.com.tw

代理發言人：

姓 名：王正怡
職 稱：會計部經理
電 話：(02)25000808
E-mail：candy@kycc.com.tw

本公司地址及電話：

公司地址：台北市民生東路3段49號16樓
電話：(02)25000808

辦理股票過戶機構：

名 稱：福邦證券股份有限公司
地 址：台北市民生東路一段五十一號三樓
電 話：(02)25621658
網 址：<http://www.gfortune.com.tw/>

簽證會計師事務所：

事務所名稱：資信聯合會計師事務所
會計師：胡明松、蔡中元會計師
地 址：台北市八德路四段768巷5號3樓之1
電 話：(02)27886696
網 址：無

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

公司網址：<http://www.kycc.com.tw/>

國揚實業股份有限公司-----103年年報目錄

壹、致股東報告書.....	1
一、一0三年度營業結果.....	1
二、一0四年度營業計劃概要.....	2
三、未來公司發展策略.....	2
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	2
貳、公司簡介.....	3
參、公司治理報告.....	5
一、組織系統圖.....	5
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管 資料.....	7
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	14
四、公司治理運作情形.....	20
(一)董事會運作情形.....	20
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....	21
(三)公司治理運作情形及其與上市公司治理實務守則差異情形及原因.....	22
(四)公司如有設置薪酬委員會者.....	24
(五)履行社會責任情形.....	27
(六)公司履行誠信經營情形及採行措施.....	30
(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者.....	31
(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	31
(九)內部控制制度執行狀況.....	32
(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對 其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形.....	33
(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議.....	33
(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議 有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	36
(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、 財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....	36
五、會計師公費資訊.....	37
六、更換會計師資訊.....	38
(一)關於前任會計師.....	38
(二)關於繼任會計師.....	39
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年 內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	39

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例 超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	40
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親 屬關係之資訊	41
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業 對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	42
肆、募資情形.....	43
一、公司資本及股份	43
(一)股本來源.....	43
(二)股東結構.....	45
(三)股權分散情形.....	45
(四)主要股東名單.....	46
(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	46
(六)公司股利政策及執行狀況.....	47
(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	48
(八)員工分紅及董事、監察人酬勞.....	48
(九)公司買回本公司股份情形.....	49
二、公司債辦理情形	49
三、特別股辦理情形	50
四、海外存託憑證辦理情形	50
五、員工認股憑證辦理情形	50
六、限制員工權利新股辦理情形.....	50
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	50
八、資金運用計劃執行情形	50
伍、營運概況.....	51
一、業務內容	51
(一)業務範圍.....	51
(二)產業概況.....	51
(三)技術及研發概況.....	60
(四)長、短期業務發展計畫.....	60
二、市場及產銷概況	62
(一)市場分析.....	62
(二)主要產品之重要用途及產製過程.....	66
(三)主要原料之供應狀況.....	66
(四)最近二年度任一年度中曾佔進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及 其進(銷)金額與比例.....	67

(五)最近二年度生產量值.....	68
(六)最近二年度銷售量值.....	68
三、從業員工	69
四、環保支出資訊	69
五、勞資關係	69
六、重要契約	70
陸、財務概況.....	71
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	71
二、最近五年度財務分析	77
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	85
四、最近年度財務報告	87
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	154
六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形 對公司財務狀況之影響	216
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	217
一、財務狀況	217
二、財務績效	218
三、現金流量	219
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	219
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來 一年投資計畫	220
六、風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項	221
七、其他重要事項	223
捌、特別記載事項.....	224
一、關係企業相關資料	224
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	229
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	229
四、其他必要補充說明事項	229
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十 六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影 響之事項	230

壹、致股東報告書

各位敬愛的股東，大家好，

回顧 2014 年，歐美與亞洲地區內國家經濟表現呈現分歧走勢，各國貨幣政策(QE 政策)也不同調，影響全球金融市場出現震盪，使景氣復甦的腳步面臨轉折。台灣經濟則呈現溫和增長態勢，全年經濟成長率為 3.41%，外貿出口、投資與消費出現同步增長，物價走低，失業率下降，整體景氣處於穩定發展狀態，但受到房地合一稅改政策未明，銀行房貸之緊縮，九合一大選等因素影響，國內房地產市場面臨空前之嚴峻的形勢，以大坪數豪宅市場尤甚，所幸本公司推出之建案為一般中小型，坪數較小之平價產品，相對影響較小，因應未來大環境不利之因素，本公司將更審慎面對，開創新機，2015 年應有較好之表現。

茲就 103 年度營業報告及 104 年度營業計劃概要報告如下：

一、一〇三年度營業報告

(一)營運計劃實施成果

1. 成屋：

(1)高雄國硯：103 年第一季完成預售交屋，成屋餘屋繼續銷售。

2. 結構體：

(1)雲天綠第：101 年第二季月正式開工並公開銷售，可售金額約 20 億，已於 104 年 3 月 31 日取得使用執照，預計 104 年第二季預售交屋，並進行成屋銷售。

(2)雲端科技大樓：103 年第三季正式開工並公開銷售，可售金額約 27 億。

(3)翡翠森林一期：103 年第二季正式開工並公開銷售，可售金額約 28 億。

(4)翡翠森林二期：103 年第三季正式開工並公開銷售，可售金額約 27 億。

(二)預算執行情形

本公司 103 年並未對外公開財務預測，因此不作本分析報告。

(三)財務收支及獲利能力

103 年度合併財務報表營收 1,556,661 仟元較 102 年度營收 10,616,898 仟元減少 9,060,237 仟元。103 年度本期淨利 50,339 仟元與 102 年度本期淨利 1,687,977 仟元，相較之下減少 97.02%。103 年度每股稅後純益 0.1 元，相較於 102 年度每股稅後純益 3.39 元減少 3.29 元。

(四)研究發展狀況

1. 重點開發個案：海濶天晴、忠孝大院、翡翠森林三、四期、微笑時代、文山公訓案、吉林都更案。
2. 在土地開發方面將朝多元化路線發展，除鎖定重大公共工程及重劃區等具開發潛力之區域，進行開發評估及敏感性分析外，也定期留意土地、地上權及

BOT 案招標招商等相關資訊，儘速取得並由本公司專業開發人員配合專業顧問團隊、建築師、地政士等，查詢相關法令及政策變更，以因應變化莫測的市場趨勢。

3. 在營建技術及住宅品質方面，計畫朝向品牌建構的提升，藉由軟體及硬體的搭配整合，提升整體建築品質，並配合貼心到位的社區服務，給予每位消費者獨特尊榮的居住幸福感受。

二、一〇四年度營業計劃概要

(一)銷售：

1. 103年已進行：

(1) 第一季國硯成屋銷售，可售金額約27.5億。

國揚雲端科技大樓，可售金額約27億。

(2) 第二季台南翡翠森林第一期，可售金額約28億。(國揚公司佔50%)

(3) 第三季台南翡翠森林第二期，可售金額約27億。(國揚公司佔50%)

(4) 第四季汐止忠孝大院，可售金額約32億。(國揚公司佔55%)

微笑時代，可售金額約47億。(國揚公司佔100%)

2. 104年預定銷售：

第三季基隆海潤天晴，可售金額約39億。(國揚公司佔55%)

(二)交屋

104年第二季雲天綠第，產權登記完成後開始交屋。

104年第三季翡翠森林第一期，產權登記完成後開始交屋。

三、未來公司發展策略

(一) 觀察目前兩岸互動之發展情況，於適當時機掌握商機，將公司推向跨國舞台。

(二) 以本集團關係企業漢來大飯店及漢神百貨成功之經驗，投資休閒飯店、觀光產業及百貨商場密切掌握兩岸房地產之龐大商機。—

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

產品的規劃設計、定位及業務行銷，向來都是業中翹楚，更是本公司核心的價值。因應近來稅(兩稅合一、豪宅稅)及政策之法令修訂及容積限縮等限制，也提出許多相關對策，務使在開發上衝擊降至最低。近日工務營造之銳意革新，興建完工之個案品質有目共睹，更有長足的進步，在財務架構上，對整體公司財務結構更趨健全，未來將趨向無負債經營方向，在本公司近來努力下，各種領域皆有大幅度進步，對外部同業也具有強勁的競爭優勢。未來1~2年總體經濟仍處於小幅成長之格局，對不動產之影響仍朝正面發展，對本公司仍屬有利。

感謝各位股東所給予的支持與指教

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長



貳、公司簡介

一、公司設立日期：61年6月2日奉准設立

二、公司沿革

61年5月10日創立，資本額為新台幣120萬元

61年6月2日奉准設立

63年 3月 現金增資新台幣1,480萬元，實收資本額為1,600萬元

65年 9月 現金增資新台幣2,400萬元，實收資本額為4,000萬元

66年 7月 遷址至台北市長安東路二段長安商業大樓

67年 4月 現金增資新台幣4,000萬元，實收資本額為8,000萬元

67年 8月 現金增資新台幣8,000萬元，實收資本額為16,000萬元

68年 1月 現金增資新台幣14,000萬元，實收資本額為30,000萬元

68年 2月26日 公開發行

68年11月14日 股票上市

72年 5月 資本公積轉增資新台幣900萬，實收資本額為30,900萬元

78年 1月 現金增資新台幣30,900萬元，實收資本額為61,800萬元

79年 1月 現金增資新台幣50,700萬元，實收資本額為112,500萬元

80年12月 資本公積及現金增資新台幣95,625萬元，實收資本額為208,125萬元

82年 4月 現金增資新台幣150,000萬元，實收資本額為358,125萬元

84年11月 遷址至台北市新生南路1段99號8樓

85年 7月 現金增資新台幣101,875萬元，實收資本額為460,000萬元

86年 3月 發行第一次無擔保公司債100,000萬元

86年 6月 盈餘、資本公積及員工紅利轉增資新台幣102,040萬元，實收資本額為562,040萬元

86年 7月 現金增資新台幣137,960萬元，實收資本額為700,000萬元

86年 7月 發行第一次無擔保轉換公司債100,000萬元

87年 3月 轉換公司債(國揚甲)轉換普通股33,071,610元，實收資本額為7,033,071,610元

87年 5月 盈餘、資本公積及員工紅利轉增資及轉換公司債(國揚乙)轉換普通股，計新台幣3,758,599,980元，實收資本額為10,791,671,590元

87年 8月 轉換公司債(國揚丙)轉換普通股11,082,820元，實收資本額為10,802,754,410元

88年10月 減資換發新股，減少資本4,969,267,020元，減資後實收資本額為5,833,487,390元

91年 6月 減資換發新股，減少資本2,833,487,390元，減資後實收資本額為300,000萬元

92年 6月 私募現金增資新台幣60,000萬元，增資後實收資本額為360,000萬元

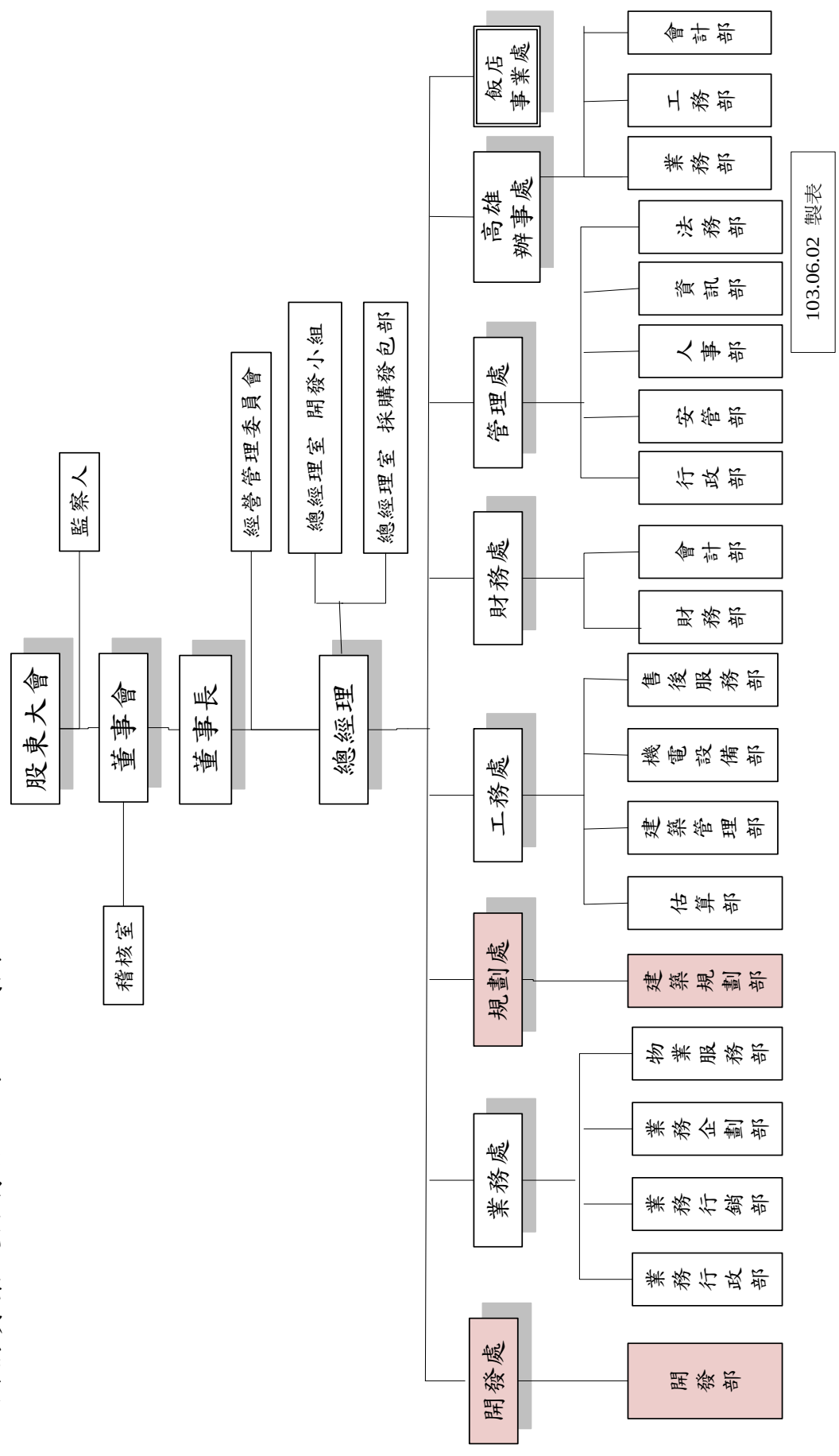
92年11月 私募現金增資新台幣50,000萬元，增資後實收資本額為410,000萬元

92年12月	私募現金增資新台幣100,000萬元，增資後實收資本額為510,000萬元
93年 2月	私募現金增資新台幣45,000萬元，增資後實收資本額為555,000萬元
93年 4月	私募現金增資新台幣16,000萬元，增資後實收資本額為571,000萬元
93年11月	減少資本266,400萬元，減資後實收資本額為304,600萬元
95年 4月	私募現金增資新台幣 60,000萬元，增資後實收資本額為364,600萬元
95年 6月	私募現金增資新台幣 40,000萬元，增資後實收資本額為404,600萬元
95年12月	私募現金增資新台幣 38,000萬元，增資後實收資本額為442,600萬元
99年10月	推出高雄國硯，榮獲99年第18屆中華建築金石獎及住宅超高組高屏地區金石首獎
100年9月	推出早安清境，獲頒優良規劃設計類金石獎
101年5月	發行國內第一次有擔保轉換公司債90,000萬元
101年9月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股25,849,500元，實收資本額為4,451,849,500元
101年12月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股11,001,690元，實收資本額為4,462,851,190元
101年	公司榮獲中華建築金石獎-優良施工品質類『國揚天母』、金石獎-優良規劃設計類『雲天綠第』，金石獎-卓越品牌企業類
102年	國揚天母榮獲102國家卓越建設獎之最高榮耀 ～「最佳都市更新類 重建-更新工程類卓越獎」
102年3月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股36,940,890元，實收資本額為4,499,792,080元
102年6月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股56,350,410元，實收資本額為4,556,142,490元
102年9月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股22,987,360元及盈餘轉增資449,979,210元，實收資本額為5,029,109,060元
102年12月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股4,027,460元，實收資本額為5,033,136,520元
103年3月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股2,455,760元，實收資本額為5,035,592,280元
104年5月	轉換公司債(國揚二)轉換普通股738,232,510元，實收資本額為5,765,824,790元

參、公司治理報告

一、組織系統

國揚實業股份有限公司 組織圖



各主要部門所營業務。

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料 (A)

103年12月31日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選(就) 任日期	任期	初次選 任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未 成年子女 現在持有 股份		利用他人 名義持有 股份		主要經 (學)歷	目前兼任本 公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董事 或監察人		
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事	中華民國	吉贊實 業(股) 公司	103.6.23	三年	97.6.13	1,098,267	0.22	1,098,267	0.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事長 法人代表	中華民國	林子寬- 吉贊實 業法人 代表	103.6.23	三年	97.6.13	0	0	0	0	0	0	0	0	高雄圓頂 大飯店及 台北春天 飯店總經 理 (中國文 化大學)	崇神開發實業 (股)公司董事 長、漢來國際飯 店(股)公司董 事、漢神管理顧 問董事、漢威巨 蛋開發(股)公 司董事、上揚國 際資產管理 (股)董事長、理 揚農技(股)公 司董事長、神揚 建設(股)公司 董事長、詰揚農 技(股)公司董 事長	-	-	-
董事 法人代表	中華民國	林淑婷 (林碧 玉)-吉 贊實業 法人代 表	103.6.23	三年	97.6.13	0	0	0	0	0	0	0	0	久茂科技 董事長特 別助理 (和春技 術學院流 通管理 系)	漢來美食(股) 總經理、 漢來國際飯店 (股)公司董事	-	-	-

董事	中華民國	承啟有限公司	103.6.23	三年	89.4.24	36,339,471	7.22	36,339,471	7.22	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
董事 法人代表	中華民國	蔡哲雄- 承啟法人代表	103.10.29	三年	103.10.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	台中商業銀行 (股) (法人董事 代表人-常務 董事)、漢來美 食(股)公司董 事 、漢神管理顧問 (股)董事長	-	-	-
董事 法人代表	中華民國	阮劍平- 承啟法人代表	103.6.23	三年	103.6.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	漢來美食(股) 公司董事、 漢神管理顧問 (股)總經理	-	-	-

附註：

表一：法人股東之主要股東

103 年 12 月 31 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東(註 2)	持股比例(%)
承啟有限公司	高品有限公司	90.00
	楊美珠	3.75
	魏姍芳	3.75
	洪子由	2.50
百地開發實業股份有限公司	吉贊實業(股)公司	10.00
	翰光(股)公司	90.00
吉贊實業股份有限公司	齊宣實業(股)公司	42.79
	固邦有限公司	49.71

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

103 年 12 月 31 日

法人名稱(註 1)	法人之主要股東(註 2)	持股比例(%)
高品有限公司	翰光(股)公司	19.67
	雋賞有限公司	19.67
	基嘉實業有限公司	19.67
	宣名開發有限公司	19.67
	祖晟國際有限公司	19.67
	洪子由	1.64
吉贊實業(股)公司	固邦有限公司	49.71
	齊宣實業(股)公司	42.79
	高品有限公司	7.26
	李富雄	0.21
	侯西隆	0.03
翰光(股)公司	國品開發建設企業股份有限公司	99.90
齊宣實業(股)公司	高品有限公司	64.94
	吉贊有限公司	35.05
	林愷伶	0.01
固邦有限公司	高品有限公司	99.15
	李富雄	0.85

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

董事及監察人資料(二)

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形(註)										兼任 其他 公開發行 公司 獨立 董事 家數
	商 務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他 與公司業務所需 之國家考試及格 領有證書之專門 職業及技術人員	商 務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事														
吉贊實業(股)公司 代表人：林子寬			✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		
吉贊實業(股)公司 代表人：林淑婷			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
承啟有限公司 代表人：蔡哲雄			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
承啟有限公司 代表人：阮劍平			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
承啟有限公司 代表人：蘇東明			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
監察人														
百地開發實業(股)公司 代表人：涂佩勳			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
百地開發實業(股)公司 代表人：蘇培魁			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

註2: 各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者,請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者,不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人,或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員,不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年12月31日

職稱 (註1)	國籍	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	彭邵齡	97.6.18	242	0	0	0	0	0	祐捷建設副總經理 (東南工業專科)	漢神名店百貨(股)公司董事、漢神來國際飯店(股)公司董事、漢神管理顧問董事、漢來美食(股)公司監察人、上揚國際資產管理(股)公司董事、理揚農技(股)公司董事、神揚建設(股)公司董事	-	-	-
開發小組副總經理	中華民國	何小棟	92.1.1	0	0	0	0	0	0	漢陽建設協理 (國立中興大學都市計畫研究所)	無	-	-	-
開發小組協理	中華民國	張寶林	92.1.1	0	0	0	0	0	0	新來建設協理 (成功大學都市計畫研究所)	無	-	-	-
業務處協理	中華民國	王翠瑛	104.6.9	0	0	0	0	0	0	高力國際(股)協理 (台北大學企業管理研究所)	無	-	-	-
開發處協理	中華民國	李宗達	104.6.9	0	0	0	0	0	0	香港中文大學EMBA	無	-	-	-
規劃處協理	中華民國	蕭琳瑋	104.6.9	4,880	0	0	0	0	0	無 (淡江大學建築系研究所)	無	-	-	-
工務處協理	中華民國	許文和	104.6.9	0	0	0	0	0	0	陸江建設協理 (台北科技大學土木與防災研究所)	無	-	-	-
財務處協理	中華民國	謝正雄	97.6	235	0	43,930	0.01	0	0	(漢陽建設經理)	漢神名店百貨(股)公司監察人、水美溫泉浴室企業(股)公司監察人、上揚國際資產管理(股)公司董事、理揚農技(股)公司董事、神揚建設(股)公司董事、結揚農技(股)公司董事	-	-	-

會計部經理	中華民國	王正怡	97.8.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	上揚國際資產管理(股)公司監察人、理揚農技(股)公司監察人、神揚建設(股)公司監察人、誌揚農技(股)公司監察人	-	-	-
稽核室經理	中華民國	李月華	97.8.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無-	-	-	

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

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

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1-2)董事(含獨立董事)之酬金										103 年 12 月 31 日 單位：仟元									
職 稱	姓 名	董 事 酬 金				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例(註 11)		兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額占稅後純益之比例(註 11)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註 12)			
		報酬(A)(註 2)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)(註 3)(預估)		業務執行費用(D)(註 4)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註 6)		員工認股權憑證得認購股數(H)(註 7)			取得限制員工權利新股股數(I)(註 13)		
		本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)		本公司	財務報告內所有公司(註 8)	
董 事 長	古實業(股)公司代表人：林子寬																		
董 事	古實業(股)公司代表人：林淑婷																		
董 事	承啟有限公司代表人：蔡哲雄	2,000	-	647	-												5.2583 %	無	
董 事	承啟有限公司代表人：阮劍平																		
董 事	承啟有限公司代表人：蘇東明																		

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)I	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)I
低於 2,000,000 元	林子寬、阮劍平、蔡哲雄、林淑婷、蘇東明	林子寬、阮劍平、蔡哲雄、林淑婷、蘇東明	林子寬、阮劍平、蔡哲雄、林淑婷、蘇東明	林子寬、阮劍平、蔡哲雄、林淑婷、蘇東明
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	5 人	5 人	5 人	5 人

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

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

註 3：係指最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

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

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。分指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 7：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 11：應揭露最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 12：a. 本欄應填列公司董事領取自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司董事如有領取自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 J 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

註 13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

(2-2)監察人之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

103 年 12 月 31 日
單位:仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額 占稅後純益之比例 (註 8)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		盈餘分配之酬勞(B) (註 3)(預估)		業務執行費用(C) (註 4)				
		本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	
監察人	百地開發實業 (股)公司代表 人：涂佩勳	280	280	259	259	-	-	1.0707%	1.0707%	無
監察人	百地開發實業 (股)公司代表 人：蘇培魁 103/6/23選任									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C+)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)D
低於 2,000,000 元	涂佩勳、蘇培魁	涂佩勳、蘇培魁
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 人	2 人

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

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

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

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

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

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

(3-2)總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：仟元 103 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等等(C) (註 3)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註 4) (預估)				A、B、C 及 D 等 四項總額占稅後純 益之比例 (%) (註 9)		取得員工認股 權憑證數額 (註 5)		取得限制員工 權利新股股數 (註 11)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註 10)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	現金紅 利金額	股票紅 利金額	現金紅 利金額	股票紅 利金額	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)			
總經理	彭邵 齡		3,060	-		3,540		68	-	68	-	13.3653 %	-	-	-	-	無	
開發 小組 副總 經理	何小 棟	3,060	3,060	-		3,540												

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

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

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

註 11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

103 年 12 月 31 日 單位：仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票紅利金額	現金紅利金額 (預估)	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	彭邵齡	0	107	107	0.0643%
	開發小組副總經理	何小棟				
	開發小組協理	張寶林				
	財務主管	謝正雄				
	會計主管	王正怡				
	業務處協理	王翠瑛				
	開發處協理	李宗達				
	規劃處協理	蕭琳瑋				
	工務處協理	許文和				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註 2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

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

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

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

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

職稱	102 年		103 年(預估)	
	酬金總額占稅後純損之比例(%)		酬金總額占稅後純益之比例(%)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董 事	0.2360%	0.2360%	5.2583%	5.2583%
監察人	0.0861%	0.0861%	1.0707%	1.0707%
總經理及副總經理	0.3300%	0.3300%	13.3653%	13.3653%

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

- (a) 出席費：董事及監察人每次開會出席費為 10,000 元。
- (b) 總經理及副總經理：依其經歷、年資、績效敘薪（含本薪、伙食津貼、主管加給）
- (c) 盈餘分配之董監事酬勞：依章程規定就當年所餘盈餘中提撥百分之二至百分之五，作為董監事酬勞（目前皆提列百分之二）。
- (D) 盈餘分配之員工紅利：依章程規定就當年所餘盈餘中提撥百分之二至百分之五，作為員工分利（目前皆提列百分之二）。

四、公司治理運作情形
(一) 董事會運作情形

董事會運作情形資訊

103 年度董事會開會 17 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出 (列)席 次數 B	委託 出席 次數	應出 (列)席 次數 A	實際出(列) 席率(%)【B/ A】(註(2))	備註
董事長(註1)	林子寬	17	0	17	100%	103.6.23 全面改選 連任董事
董事(註2)	蔡哲雄	2	0	4	50%	103.10.29 新任董事
董事(註2)	阮劍平	9	0	10	90%	103.6.23 全面改選 新任董事
董事(註1)	林淑婷	15	0	17	88%	103.6.23 全面改選 連任董事
董事(註2)	蘇東明	17	0	17	100%	103.6.23 全面改選 連任董事
董事(註2)	蔡杉源	3	0	10	30%	103.6.23 全面改選 連任董事, 103.8.27 請辭職務
董事(註2)	彭邵齡	7	0	7	100%	103.6.23 全面改選 卸任董事

其他應記載事項：

一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無

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

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

(一)加強董事會職能

1.本公司本屆董事係於103.6.23全面改選，本公司董事間均未具有配偶或二等親以內之親屬關係。

2.本公司董事會之運作皆依相關法令規定辦理。

3.本公司本屆董事會成員於任期中參加上市上櫃公司董事、監察人進修要點所指定機構舉辦之公司治理相關進修課程。

(二)提昇資訊透明度等

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

備註：103/6/23 全面改選(以下為現任法人董事)

註1：董事為吉贊實業股份有限公司代表人

註2：董事為承啟有限公司代表人

(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

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

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

- (1) 本公司目前並未設置審計會
- (2) 監察人參與董事會運作情形

監察人參與董事會運作情形

103 年度董事會開會 17 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	應參與出 (列)席次數 A	實際列席率 (%) (B/A) (註)	備註
監察人(註3)	涂佩勳	15	17	88%	103.6.23 全面改選連任監察人
監察人(註3)	蘇培魁	10	10	100%	103.6.23 全面改選新任監察人

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)：

監察人參與股東會及列席董事會，員工及股東與監察人溝通管道順暢。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)：

監察人定期核閱稽核報告、審查財務營運表冊。內部稽核主管及會計師與監察人溝通管道順暢。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無

註3：監察人為百地開發實業(股)公司代表人

- * 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。
- * 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		V	修訂、研議中。	
二、公司股權結構及股東權益				無
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司設有發言人及代理發言人處理股東建議及糾紛等問題。且設法務部聘專人處理公司法律事務，並聘專業律師為顧問。	無
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 已設置專人管理相關資訊，隨時掌握實控者公司之主要股東及主要股東最終控制者名單。	無
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 依本公司「內部控制制度」、「內部稽核制度」及相關法令規訂辦理，且已訂定「子公司經營管理辦法」。	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 每年在董事會中宣導。	
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 由各董事注意各自之專業項目。	無
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二) 本公司已成立薪資報酬委員會，其他功能性委員會尚在研議中。	
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？		V	(三) 績效評估辦法研議中。	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司會計主管負責選任信譽卓著與本公司無利害關係且具獨立性之會計師簽證，並定期評估獨立性。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已依規定建立發言人制度處理相關事宜。	無
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		委由富邦證券股份有限公司專業人員	無
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V V		(一) 公司網站： http://www.kycc.com.tw ，並依規定於公開資訊觀測站揭露各項財務業務等資訊。 (二) 已設專人隨時蒐集資訊及依規定採網際網路揭露資訊。 發言人制度已設置並報備。	無 無
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		本公司董事、監察人不定期參加證期會所指定機構或本公司外聘講師辦理之董事、監察人、公司治理相關課程暨實務研討會。 本公司召集董事會時，各董事、監察人均親自或委託其他董事、監察人參加會議。 本公司設立售後服務部門，提供客戶相關服務。	無
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形）(註2)		V	103 年由各權責單位，自評相關的公司治理評鑑項目並作成改進建議，目前研議引進專業機構協助。	無

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

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

薪酬委員會旨在協助董事會執行與評估公司整體薪酬與福利政策，以及董事及經理人之報酬。

薪酬委員會成員由董事會任命。依據國揚公司薪酬委員會組織章程，該委員會委員由董事會決議委任之，人數不得少於三人。

薪酬委員會依其組織章程規定，有權聘請獨立顧問協助其評估執行長或經理人之薪酬。薪酬委員會組織章程請參考本公司網站。

目前為第二屆薪酬委員會，本屆薪資報酬委員共三名，分別為陳棠委員、陳百棟委員、胡美慧委員，經三位委員於103年7月18日以書面文件「召集人推舉書」互推舉後，由陳棠委員當選為本屆委員會之召集人。

本屆薪資報酬委員會運作情形：

103年9月29日召開薪資報酬委員會第二屆第一次會議。通過下列議案，送董事會討論：

- 第一案： 擬檢討本公司董事、監察人及經理人薪資報酬相關之辦法。
- 第二案： 檢討本公司經理人每月薪資結構及給付金額。
- 第三案： 本公司董事及監察人出席董事會車馬費及年節禮金。
- 第四案： 本公司102年度盈餘分配，董事、監察人酬勞及經理人員工分紅之分派案。

103年12月18日召開薪資報酬委員會第二屆第二次會議。通過下列議案，送董事會討論：

- 第一案： 104年度預算-管理費用-用人費用。
- 第二案： 檢討員工是否就其薪資，提出對公司的不滿與建議。

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任 其他 公開發行 公司 薪資 報酬 委員 會 成員 家 數	備註 (註3)
		商 務 、 法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關料系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商務、 法 務 、 財 務、會計或 公司業務所 需之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	陳 棠			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	胡美慧		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	陳百棟			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：

本屆委員任期自民國 103 年 7 月 18 日起至 106 年 6 月 22 日止，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註1)	備註
召集人	陳 棠	2	0	100%	
委員	胡美慧	2	0	100%	
委員	陳百棟	2	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

註：

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

(五)履行社會責任情形：公司對環保、社區參與、消費者權益等與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形：

履行社會責任情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)
一、落實公司治理 (一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		V V V V	(一) 公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。正在尋求專業會計師輔導訂定。 (二) 尚在研議中。 (三) 籌組中。籌組中。 (四) 本公司訂有人事管理規則，有獎勵及懲戒制度。
二、發展永續環境 (一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V V V		(一) 為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，本公司推行環保運動，遵行各項相關環保法規。在產品規畫時，綠建築、生態環境等理念，體現在本公司設計的產品上。 (二) 是。 (三) 遵循法令要求。
三、維護社會公益 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V V		(一) 公司員工政策遵循勞動基準法，對待所有員工以平等公平的態度，並設有職工福利委員會，保障員工權益。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？			(二) 是。	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 是，公司提供安全舒適之辦公環境並定期舉辦員工健康檢查、安全衛生之	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四) 公司建立員工定期溝通之機制，及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五) 公司每年有不定期的教育培訓計劃。	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六) 公司關心消費購屋者之權益，在公司設有客戶服務之專責人員，設立0800專線服務、E-Mail與面對面的會議溝通，充分了解顧客的需求，並擬訂改善對策，迅速地回覆客戶。隨時對消費購屋者之意見做最迅速之服務。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七) 是，公司遵循相關法規。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八) 成立優良廠商聯誼會，為共同致力提升企業社會責任交換意見。	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九) 已要求各權責單位，擬訂契約條款時，要併入考量。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	本公司尚未建立揭露有關企業責任相關資訊	無
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 「公司企業社會責任實務守則」，草案已編訂，呈核中。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司除努力於本業經營，建造優質住宅外，秉持取之社會，回饋社會之心，對推動社會服務與公益方面，希能略盡棉薄之力，隨時對消費購屋者之意見做最迅捷之服務，注重培養社區住戶之關係，推動「社區總體營造」之相關活動，不僅提升了客戶的滿意度，更提升了本公司產品的品質。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 優良規劃設計類『國揚綠翡翠』………金石首獎 註：『國揚綠翡翠』更名為『國揚翡翠森林』				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形				
評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實誠信經營政策之承諾？ (二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？ (三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(一) 本公司「人事管理規章」明訂「有舞弊行為或教唆他人舞弊者」應予免職。 (二) 尚未訂定防範不誠信行為方案。 (三) 尚未訂定防範不誠信行為方案。	(一) 尚無重大差異 (二) 未來將配合法令將公司誠信文化予與書面文件。 (三) 管理階層時常於會議中，宣導對誠信的重視，未來將配合法令將公司誠信文化予與書面文件化。
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V V V	V V	(一) 本公司與協力廠商間以誠信為基礎，若遇有不誠信行為者，即視為拒絕往來者。 (二) 尚未設置推動企業誠信經營單位，但於廠商聯誼會中宣示公司對誠信的重視。 (三) 防止利益衝突政策，明訂於「董事會議事規則」、「薪資報酬委員會」。 (四) 公司遵循法令，建立完善的會計制度、內部控制制度，確保財務報導之可靠性，並由內部稽核人員定期查核前項制度遵循情形，以確保誠信經營之落實。 (五) 尚在研議中。	(一) 尚未文件化，商業契約明訂誠信行為條款，研議中。 (二) 尚未文件化，但企業文化已形成。 (三) 無重大差異 (四) 尚無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		無	(一) 尚在研議中。	
		無	(二) 尚在研議中。	
		無	(三) 尚在研議中。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？		無	尚在研議中。	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚在研議中。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 無				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

1. 本公司規範員工於從事商業行為之過程中，應忠實履行職務，不得直接或間接收受任何不正當利益。於新進人員訓練時，加強宣導誠信之重要性。
2. 透過職能分工及內部控制制度設計及執行，對風險較高之營業活動，加強控制，以防範不誠信行為發生之機率。
3. 若有任何決策或交易與董事、監察人及經理人有利益衝突之可能情形時，該等人員應迴避不得參與決策或表決。

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者：無

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無

(九)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書

國揚實業股份有限公司
內部控制制度聲明書



日期：104年3月23日

本公司民國 103 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國103年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國104年3月23日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國揚實業股份有限公司

董事長：



總經理：



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形:無

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

項次	董事會日期	重 要 決 議
103年第1次	103/01/20	1. 擬辦理國內第一次有擔保轉換公司債於102年第4季轉換普通股，向經濟部辦理變更登記相關事宜。 2. 擬議101年度董監事酬勞分配及經理人分配101年度員工現金紅利案。 3. 本公司為同業威力國際開發股份有限公司與台糖合作開發案，對預售客戶履約連帶保證。 4. 本公司100%轉投資之子公司（上揚國際資產管理股份有限公司）來函請求融資借款，作為購買可移轉容積土地之用事宜 5. 修改本公司背書保證作業程序案。
第2次	103/03/10	1. 配合法令修改，修訂本公司（取得或處分資產處理程序）。 2. 大南港土地共同投資開發案，前向大中票券金融（股）公司授信往來合約將於103/3/20 到期展延，經核定相關事項。 3. 本公司合作夥伴-威力公司就與台灣糖業（股）公司合建開發案【案名：翡翠森林】，向土地銀行台南分行申辦融資，業經該行核准融資，來函請求本公司連帶保證，經核定相關事項。
第3次	103/03/24	1. 本公司與欣偉傑建設（股）公司及藏善建設（股）公司共同投資開發基隆調和段建案【案名：海澗天晴】，欣偉傑建設（股）公司及藏善建設（股）公司分別向安泰銀行申辦土地過渡性融資，因係持分土地，該銀行要求本公司需連帶保證。 2. 台北市文山區公訓段合建地主林懇伶君向日盛國際商業銀行申辦融資，將於103年4月13日到期，續辦理展延兩年，本公司仍為連帶保證人（不變）。 3. 本公司民國102年度財務報表及合併財務報表，提請審議案。 4. 修改本公司章程案。 5. 全面改選董事及監察人案。 6. 解除股東常會新選任董事競業禁止之限制案。 7. 召開103年股東常會相關事宜案。 8. 出具本公司102年度「內部控制制度聲明書」。
第4次	103/04/18	本公司擬再增資神揚建設股份有限公司新台幣370,000仟元整，相關事宜。
第5次	103/04/21	1. 擬辦理國內第一次有擔保轉換公司債於103年第1季轉換普通股，向經濟部辦理變更登記相關事宜。 2. 本公司一〇二年度盈餘分派事宜。

第6次	103/05/07	本公司替100%子公司神揚建設股份有限公司背書保證。
第7次	103/05/16	1. 本公司100%子公司神揚建設股份有限公司擬再辦理現金增資新台幣70,000仟元事宜 2. 修改本公司章程案
股東常會	103/06/23	1. 通過一〇二年度決算表冊案。 2. 通過一〇二年度盈餘分派案。 3. 通過修改本公司「背書保證作業程序」案。 4. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。 5. 通過修改本公司章程案。 6. 全面改選董事及監察人。 7. 解除新任董事競業禁止之限制。
第8次	103/06/23	推選董事長案
第9次	103/07/18	1. 本公司新北市汐止區建成段土地建案【案名：忠孝大院】與欣偉傑建設(股)公司共同開發，向安泰銀行申辦土、建融融資，業經該行核准融資、核覆相關條件及本公司需連帶保證事項事宜。 2. 本公司與地主合建之「國硯」案部份成屋辦理短期融資事宜。 3. 本公司擬向投審會申請赴大陸投資相關事宜，並透過境外子公司方式投資西安市漢長安城明光宮項目土地(地塊範圍為漢城牆以西，石化大道以北，西揚善村村南東西路以南，約1,347,300m ²)，資金為美元500萬元事宜。 4. 董事會擬聘任第二屆薪資報酬委員會之委員三位。
第11次	103/09/01	1. 訂定本公司102年度盈餘發放現金股利之除息基準日及國內第一次有擔保可轉換公司債停止轉換相關事宜。 2. 擬調整本公司國內第一次有擔保可轉換公司債轉換價格案
第12次	103/09/09	1. 本公司合作夥伴-威力公司就與台灣糖業(股)公司合建開發案【案名：翡翠森林】，第一期土地款需向京城銀行松山分行申辦融資，業經該行核准融資金額共計新台幣419,000仟元，來函請求本公司連帶保證，並註銷原有土地銀行之土地款週轉金414,800仟元之連帶保證相關事項。 2. 本公司與欣偉傑建設(股)公司及藏善建設(股)公司共同合作基隆開發案【案名：海澗天晴一、二期】，前共同委任合作金庫銀行為主辦行，申請總授信額度新台幣2,280,000仟元之聯合授信案，業經七家聯貸行庫核准籌組完成，相關條件事項。 3. 本公司100%子公司神揚建設股份有限公司來函告知擬增資其子公司理揚農技股份有限公司新台幣42,690仟元事宜。1
第13次	103/09/30	1. 變更財務報表查核簽證會計師事宜。 2. 本公司與欣偉傑建設(股)公司及藏善建設(股)公司共同合作基隆開發案【案名：海澗天晴一、二期】，向合作金庫銀行等聯貸銀行團申請融資乙案，已完成聯貸簽約相關事宜。

		3. 本公司新北市汐止區之雲端科技大樓建案，向台灣工行申辦建築融資新台幣550,000仟元，業經核覆授信相關事宜。
第14次	103/10/29	1. 本公司與國際票券金融公司授信合約將屆期，辦理商業本票保證額度展延乙案事宜。 2. 本公司100%子公司神揚建設股份有限公司擬再辦理現金增資新台幣100,000仟元，來函擬請本公司再增資新台幣100,000仟元相關事宜。 3. 薪資報酬委員會評估後，同意公司現行之薪資報酬架構相關事宜。
第15次	103/11/13	本公司民國103年第3季合併財務報表事宜
第16次	103/11/27	本公司擬投資收購漢神名店百貨股份有限公司之股票相關事宜。
第17次	103/12/22	1. 本公司發行CB保證所需提之擔保品，前向安泰銀行申請專案融資額度新台幣450,000仟元已到期，配合CB到期再展延至104年5月。 2. 本公司104年度預算編列相關事由。 3. 本公司104年年度稽核計畫。
104年第1次	104/01/26	1. 本公司合作夥伴-威力公司就與台灣糖業(股)公司合建開發案【案名：翡翠森林】第二期，向台灣工銀申辦建築融資，業經該行核准融資額度新台幣700,000仟元，來函請求本公司連帶保證並提供融資金額3成定存單設質。 2. 修訂本公司【董事會議事規則】事宜。
第2次	104/02/09	本公司擬再成立100%子公司案(巨揚實業股份有限公司)事宜。
第3次	104/03/23	1. 大南港土地共同投資開發案，前向大中票券金融(股)公司授信往來新台幣1,017,800仟元合約將於104/4/15到期展延，經核定相關事項。 2. 本公司民國103年度財務報表及合併財務報表，提請審議案。 3. 召開104年股東常會相關事宜案。 4. 出具本公司103年度「內部控制制度聲明書」。
第4次	104/4/29	報告取消成立100%子公司案(巨揚實業股份有限公司)事宜 1. 大南港土地共同投資開發案，前向土地銀行長安分行申辦授信往來合約到期展延乙案，經該行核覆。 2. 本公司合作夥伴-威力公司就與台灣糖業(股)公司合建開發案【案名：翡翠森林】第二期土地款，向兆豐票券金融(股)公司申辦融資，業經該行核准融資金額新台幣360,000仟元，來函請求本公司連帶保證並提供融資金額五成購買附買回交易之票券設質。
第5次	104/05/11	1. 擬辦理國內第一次有擔保轉換公司債於104年第1季及第2季(截至4月30日)轉換普通股，向經濟部辦理變更登記相關事宜。 2. 本公司一〇三年度盈餘分派事宜。

第6次	104/05/14	1. 大南港土地共同投資開發案，增加安泰銀行授信往來額度新台幣4,500,000仟元。 2. 本公司共同投資之大南港案，因向安泰銀行辦理增貸新台幣3,000,000仟元整，原前順位貸款銀行土地銀行需配合辦理部份授信變更。
第7次	104/06/08	本公司合作夥伴-威力公司就與台灣糖業(股)公司合建開發案【案名：翡翠森林】第四期土地款，向國際票券金融(股)公司申辦融資，業經該公司核准融資額度新台幣300,000仟元，來函請求本公司連帶保證並提供新台幣100,000仟元定存單設質等擔保。

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

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

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
資信聯合會計師事務所	黃增國	蔡中元	103.01~103.09	因事務所內部業務調整所需，自民國 103 年度第 3 季財務報表起更換簽證會計師。
	胡明松	蔡中元	103.10~103.12	

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣千元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元			
2	2,000 千元（含）~4,000 千元	2,300		2,300
3	4,000 千元（含）~6,000 千元			
4	6,000 千元（含）~8,000 千元			
5	8,000 千元（含）~10,000 千元			
6	10,000 千元（含）以上			

1. 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者：無。

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備 註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他（註2）	小 計		
資信聯合會計師事務所	黃增國 蔡中元	2,300						103.01~103.09	
	胡明松 蔡中元							103.10~103.12	

註 1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註 2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25% 者，應於備註欄列示其服務內容。

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

3. 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

六、更換會計師資訊：公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：不適用。

更 換 會 計 師 資 訊(二)

(一) 關於前任會計師

更換日期	民國 103 年 9 月 30 日		
更換原因及說明	因事務所內部業務調整所需，自民國 103 年度第 3 季財務報表起更換簽證會計師。		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人 情 況	會計師	委任人
	主動終止委任	無	無
	不再接受(繼續)委任	無	無
最新兩年內簽發無保留 意見以外之查核報告書 意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	V	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第五款 第一目第四點應加以揭 露者)	無		

(二) 關於繼任會計師：不適用

事 務 所 名 稱	
會 計 師 姓 名	
委 任 之 日 期	
委 任 前 就 特 定 交 易 之 會 計 處 理 方 法 或 會 計 原 則 及 對 財 務 報 告 可 能 簽 發 之 意 見 諮 詢 事 項 及 結 果	
繼 任 會 計 師 對 前 任 會 計 師 不 同 意 見 事 項 之 書 面 意 見	

(三) 前任會計師對本準則第 10 條第 5 款第 1 目及第 2 目之 3 點事項之復函：不適用

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

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

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	103 年度		104 年度截至 6 月 10 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董 事	吉贊實業(股)公司	0	0	0	0
	代表人-林子寬	0	0	0	0
	代表人-林淑婷	0	0	0	0
	承啟有限公司	0	0	0	0
	代表人-阮劍平	0	0	0	0
	代表人-蔡哲雄	0	0	0	0
	代表人-蘇東明	823	0	0	0
監察人	百地開發實業(股)	0	0	0	0
	代表人-涂佩勳	0	0	0	0
	代表人-蘇培魁	0	0	0	0
總經理	彭邵齡	0	0	0	0
開發小組副總經理	何小棟	0	0	0	0
開發小組協理	張寶林	0	0	0	0
財務務協理	謝正雄	0	0	0	0
會計主管	王正怡	0	0	0	0
業務處協理	王翠瑛	-	-	0	0
開發處協理	李宗達	-	-	0	0
規劃處協理	蕭琳瑋	-	-	0	0
工務處協理	許文和	-	-	0	0
大股東	無	0	0	0	0

附註：

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

股權移轉資訊：無

股權質押資訊：無

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
承啟有限公司	36,339,471	6.30	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯淳滄	675,706	0.12%	-	-	-	-	-	無	
漢神名店百貨(股)公司	34,248,092	5.94%	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯西泉	0	0	-	-	-	-	漢神資產管理	負責人	
崇神開發實業(股)公司	32,958,697	5.72%	-	-	-	-	-	無	
代表人：林子寬	0	0	-	-	-	-	-	無	
漢神資產管理股份有限公司	29,619,547	5.14%	-	-	-	-	-	無	
代表人：侯西泉	0	0	-	-	-	-	漢神名店百貨	負責人	
漢來美食(股)公司	23,150,378	4.02%	-	-	-	-	-	無	
代表人：賴宗成	3,422	0.00%	-	-	-	-	-	無	
林詩義	21,440,883	3.72%	-	-	-	-	-	無	
威力國際開發(股)公司	19,881,432	3.45%	-	-	-	-	-	無	
代表人：游仁貴	649	0.00%	-	-	-	-	-	無	
高興昌鋼鐵	19,700,000	3.42%	-	-	-	-	-	無	
代表人：呂泰榮	0	0							
聯眾國際資產管理股份有限公司	15,555,362	2.70%	-	-	-	-	-	無	
代表人：姜建仲	0	0	-	-	-	-	-	無	
林梅錚	13,144,590	2.28%	-	-	-	-	-	無	

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

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

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

註4：上列持有股數以104年5月1日股東停止過戶日登記之股數為準。

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

綜合持股比例

103 年 12 月 31 日；單位：仟股

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
Shadwell Limited	2,000,000	100%			2,000,000	100%
上揚國際資產管理(股)公司	70,000,000	100%			70,000,000	100%
水美溫泉浴室企業(股)公司	2,200,000	20%			2,200,000	20%
神揚建設股份有限公司	70,000,000	100%			70,000,000	100%
Teamfield Limited	-	100%			-	100%
理揚農技股份有限公司			20,000,000	100%	20,000,000	100%
喆揚農技股份有限公司			250,000	100%	250,000	100%
Upright Global Limited			-	100%	-	100%
Century Rainbow Limited			3,727,000	100%	3,727,000	100%
Celestial Talent Limited			2,727,000	100%	2,727,000	100%
Charm Merit Limited			1,000,000	100%	1,000,000	100%
Good Fame Limited			1,000,000	40%	1,000,000	40%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、公司資本及股份：

(一)股本來源

截至 104 年 4 月 10 日

單位：股

年月	發行 價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外的財 產抵充股款者	其他
61.6	10	120	1,200	120	1,200	現金設立	-	
63.3	10	1,600	16,000	1,600	16,000	現金增資	-	
65.9	10	4,000	40,000	4,000	40,000	現金增資	-	
67.4	10	8,000	80,000	8,000	80,000	現金增資	-	
67.8	10	16,000	160,000	16,000	160,000	現金增資	-	
68.1	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金增資	-	
72.5	10	30,900	309,000	30,900	309,000	資本公積	-	
78.1	10	61,800	618,000	61,800	618,000	現金增資	-	
79.1	20	112,500	1,125,000	112,500	1,125,000	現金增資	-	
80.12	10	208,125	2,081,250	208,125	2,081,250	現金增資 資本公積	-	
82.4	10	358,125	3,581,250	358,125	3,581,250	現金增資	-	
85.7	19.5	600,000	6,000,000	460,000	4,600,000	現金增資	-	
86.6	10	1,000,000	10,000,000	562,040	5,620,400	保留盈餘 資本公積 員工紅利	-	註 1
86.7	55.5	1,000,000	10,000,000	700,000	7,000,000	現金增資	-	註 2
87.3	10	1,400,000	14,000,000	703,307	7,033,072	轉換公司債	-	
87.5	10	1,400,000	14,000,000	1,079,167	10,791,672	保留盈餘 資本公積 員工紅利 轉換公司債	-	註 3
87.8	10	1,400,000	14,000,000	1,080,275	10,802,754	轉換公司債	-	
88.10	10	1,400,000	14,000,000	583,348.739	5,833,487.39	減少資本	-	註 4
91.6	10	1,000,000	10,000,000	300,000	3,000,000	減少資本	-	註 5
92.6	<u>2.8</u>	700,000	7,000,000	360,000	3,600,000	私募現金增資	以債作股	自行申報
92.11	<u>4</u>	700,000	7,000,000	410,000	4,100,000	私募現金增資	-	自行申報
92.12	<u>4</u>	700,000	7,000,000	510,000	5,100,000	私募現金增資	-	自行申報
93.2	<u>4.5</u>	700,000	7,000,000	555,000	5,550,000	私募現金增資	-	自行申報
93.4	<u>6.7</u>	700,000	7,000,000	571,000	5,710,000	私募現金增資	-	自行申報
93.10	10	700,000	7,000,000	304,600	3,046,000	減少資本	-	註 6
95.4	<u>8</u>	700,000	7,000,000	364,600	3,646,000	私募現金增資	-	自行申報
95.6	<u>10.5</u>	700,000	7,000,000	404,600	4,046,000	私募現金增資	-	自行申報
95.12	<u>20</u>	700,000	7,000,000	442,600	4,426,000	私募現金增資	-	自行申報
101.9	10	700,000	7,000,000	445,185	4,451,850	轉換公司債	-	註 7
102.1	10	700,000	7,000,000	446,285	4,462,851	轉換公司債	-	註 7
102.3	10	700,000	7,000,000	449,979	4,499,792	轉換公司債	-	註 7
102.6	10	700,000	7,000,000	455,614	4,556,142	轉換公司債	-	註 7
102.9	10	700,000	7,000,000	502,910	5,029,109	轉換公司債 盈餘轉增資	-	註 7 註 8
103.1	10	700,000	7,000,000	503,313	5,033,136	轉換公司債	-	註 7
103.4	10	700,000	7,000,000	503,559	5,035,592	轉換公司債	-	註 7

104.5	10	700,000	7,000,000	576,582	5,765,824	轉換公司債	-	註7
-------	----	---------	-----------	---------	-----------	-------	---	----

註1:核准減資文號：86年5月2日(86)台財證(一)第三三三八一號。

註2:核准減資文號：86年6月30日(86)台財證(一)第四八0八三號。

註3:核准減資文號：87年4月14日(87)台財證(一)第二七二八三號。

註4:核准減資文號：88年9月23日(八八)台財證(一)第八0一二二號。

註5核准減資文號：91年1月14日(九一)台財證(一)第一0一四四0號。

註6:核准減資文號：93年6月30日台財證(一)第0930122306號。

註7核准增資文號：101年4月16日金管證發字第10100123831號。

註8:核准增資文號：102年9月18日金管證發字第1020038627號。

104年5月1日 單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流動在外股份	未發行股份	合 計	
普通股	576,582,479	123, 417, 521	700, 000, 000	上市股票

總括申報制度相關資訊：無

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

(二)股東結構

104年5月1日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外人	合計
人數	6	2	106	36513	106	36,733
持有股數	512,995	11,716,391	268,228,442	249,013,675	47,110,976	576,582,479
持股比例	0.099	2.03	46.52	43.19	8.17	100.00

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

(三)股權分散情形**1. 普通股****普 通 股**

每股面額 10 元

104年5月1日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	22,533	3,900,987	0.68
1, 000 至 5, 000	8,476	18,272,704	3.17
5, 001 至 10, 000	2,310	15,935,230	2.76
10, 001 至 15, 000	1,198	13,981,595	2.42
15, 001 至 20, 000	450	7,943,830	1.38
20, 001 至 30, 000	601	14,493,728	2.51
30, 001 至 40, 000	285	9,784,470	1.70
40, 001 至 50, 000	165	7,542,348	1.31
50, 001 至 100, 000	327	22,831,137	3.96
100, 001 至 200, 000	196	27,687,491	4.80
200, 001 至 400, 000	87	23,783,012	4.12
400, 001 至 600, 000	31	14,971,001	2.60
600, 001 至 800, 000	20	13,463,591	2.34
800, 001 至 1, 000, 000	5	4,523,358	0.78
1, 000, 001 以上自行視實際情況分級	49	377,467,997	65.47
合 計	36,733	576,582,479	100. 00

2. 特別股：無

(四)主要股東名單：(持有股數達總額百分之五以上或股權比例占前十名之股東)

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例%
承啟有限公司		36,339,471	6.30
漢神名店百貨股份有限公司		34,248,092	5.94
崇神開發實業股份有限公司		32,958,697	5.72
漢神資產管理股份有限公司		29,619,547	5.14
漢來美食股份有限公司		23,150,378	4.02
林詩義		21,440,883	3.72
威力國際開發股份有限公司		19,881,432	3.45
高興昌鋼鐵		19,700,000	3.42
聯眾國際資產管理股份有限公司		15,555,362	2.70
林梅錚		13,144,590	2.28

註：上列持有股數以 104 年 5 月 1 日股東停止過戶日登記之股數為準。

百分之十以上大股東股權變動情形：無

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目 \ 年 度		102 年	103 年	當年度截至 104 年 3 月 31 日 (註 8)
每股市價 (註 1)	最 高	22.45	19.7	14.80
	最 低	15.70	12.35	13.25
	平 均	19.32	15.19	13.93
每股淨值 (註 2)	分配前	12.85	12.56	12.15
	分配後	12.45	尚未分配	不適用
每股盈餘	加權平均股數	498,590,292	503,534,442	504,044,791
	每股盈餘註 3 追溯調整前	3.39	0.10	(0.20)
	每股盈餘註 3 追溯調整後	3.39	0.10	(0.20)
每股 股利	現金股利	0.40	0.10	不適用
	無償 配股	盈餘配股	-	不適用
		資本公積配股	-	不適用
	累積未付股利(註 4)	-	-	不適用
投資報酬 分析	本益比(註 5)	5.70	151.90	不適用
	本利比(註 6)	48.30	尚未分配	不適用
	現金股利殖利率(註 7)	2.07%	尚未分配	不適用

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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

(六)公司股利政策及執行狀況：

本公司依財政部證券暨期貨管理委員會(89)台財證(一)字第一〇〇一一六號函規定辦理，訂定之股利政策如下：

- 1、依公司法及公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。
營建業屬本土產業，長期發展後已成為成熟之產業，成長空間有限，且近年來市場大量搶建，造成大部份地區已供給過剩，本公司身處產業核心，自無法避免於此產業特性。
- 2、本公司自八十九年度起，除固守本業，並將適度轉型，以追求業績之繼續成長。
- 3、本公司未來三年股利之發放方式，盈餘以全數分派為原則，股票股利及現金股利之比例應視營運資金需求情形逐年訂定，惟現金股利應不低於百分之二十，但實收資本額已達新台幣一百億元時，現金股利應不低於百分之五十。以公司法第二三八條所列之資本公積撥充資本時，不併入上項股利分配比例計算。
- 4、本股利政策由董事會提報股東會通過後發佈實施，修正亦同。

本公司 103 年度盈餘分配案，經 104 年 5 月 11 日董事會通過，尚未經股東會決議之盈餘分派案如下：

單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	30,093,470
加：本年度稅後淨利	50,339,494
加：確定福利計畫精算(損)益淨額	421,651
減：提列 10%法定盈餘公積	(5,033,949)
減：特別盈餘公積	-
可供分配盈餘	75,820,666
分配項目：	
股東紅利(現金股利)	(57,658,248)
期末未分配盈餘	18,162,418
附註：依據本公司章程，擬議配發員工紅利、董監事酬勞金額如下：	
配發員工紅利	906,111 元
配發董監事酬勞	906,111 元

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

年度		104年度(預估)	
項目			
期初實收資本額(元)		5, 035, 592, 280	
本年度 配股配息 情形	每股現金股利(元)(註 1)	0.1元	
	盈餘轉增資每仟配發股數(註1)	-	
	資本公積轉增資每股配發股數	-	
營業績效 變化情形	營業利益(仟元)	(註2) 不適用	
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益(仟元)		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(係按當年度加權平均股數計算)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性每 股盈餘及 本益比	若盈餘轉增資全數改 配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	(註2) 不適用
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉 增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且 盈餘轉增資改以現金 股利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註1：103年度盈餘分配案，係以經董事會議決之議案列示，尚未經104年股東常會通過。

註2：104年度未編製對外公告之相關財務預測資料，故無需揭露預估資訊。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

以本公司章程第廿九條所載，如尚有盈餘其分派員工紅利應為百分之二至百分之五，董事、監察人酬勞為百分之二至百分之五。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1) 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎：本公司 103 年度員工紅利及董事、監察人酬勞之估列金額各為 906,111 元及 906,111 元，占本公司 103 年度稅後純益 50,339 仟元之 1.80% 及 1.80%，係依本公司章程規定辦理。

(2) 實際配發金額若與估列數有差異之會計處理：列為104年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估

列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司103年度盈餘分配案，業經104年5月11日董事會通過，決議配發員工現金紅利906,111元，董事、監察人酬勞906,111元，與103年度估列員工現金紅利906,111元、董事監察人酬勞906,111元，並無差異。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：103年度無發放員工股票紅利。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：本公司103年度每股盈餘為0.10元，已扣除員工紅利與董監酬勞。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形（包括配發股數、金額及股價）、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司民國103年6月23日經股東會決議發放民國102年度員工紅利為4,596,364元及董監事酬勞為4,596,364元，全數以現金發放，與102年度財務報表認列之員工紅利與董監事酬勞並無差異。

(九)公司買回本公司股份情形：無

二、公司債辦理情形

公 司 債 種 類 (註2)		國內第一次有擔保轉換公司債(代號:25052)
發行(辦理)日期		民國101年5月14日。
面 額		每張面額為新台幣壹拾萬元
發行及交易地點(註3)		櫃檯買賣中心上櫃
發 行 價 格		依票面金額十足發行
總 額		新台幣玖億元整
利 率		0%
期 限		三年期 到期日:104年5月14日
保 證 機 構		安泰商業銀行股份有限公司
受 託 人		華南商業銀行股份有限公司信託部
承 銷 機 構		宏遠證券股份有限公司
簽 證 律 師		景德法律事務所楊金順律師
簽 證 會 計 師		資信聯合會計師事務所胡明松、黃增國會計師
償 還 方 法		依本辦法第五條規定本債券之票面利率為0%，故毋需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十九條、第二十條行使賣回權，及本公司依本辦法第十八條提前收回者外，到期時依債券面額以現金一次償還。
未償還本金		0元
贖回或提前清償之條款		發行及轉換辦法
限制條款(註4)		發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至104年4月30日共計轉換公司債金額為9億元整，已全數轉換完畢。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	發行及轉換辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請參閱公開說明書
交換標的委託保管機構名稱		無

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

轉換公司債資料

公司債種類 (註1)		國內第一次有擔保轉換公司債			
年 度		101 年度	102 年度	103 年度	當 年 度 截 至 104 年 4 月 30 日 (註4)
項 目	最 高	145	197	189	148
	最 低	107	154	155	140
	平 均	113.03	183.96	183.27	141.47
轉 換 價 格		自 101 年 09 月 01 日起調整至新台幣 11.18 元	自 102 年 10 月 29 日起調整至新台幣 10.18 元	自 103 年 10 月 05 日起調整至新台幣 9.89 元	9.89 元
發行(辦理)日期及發 行時轉換價格		101 年 5 月 14 日 11.47 元			
履行轉換義務方式 (註3)		發行新股			

註 1：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 2：海外公司債如有多處交易地點者，按交易地點分別列示。

註 3：交付已發行股份或發行新股。

註 4：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

附註：本公司可轉換公司債發行已屆滿三年，104 年 5 月 14 日到期。

三、特別股辦理情形：無

四、海外存託憑證辦理情形：無

五、員工認股權憑證辦理情形：無

六、限制員工權利新股辦理情形：無

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無

八、資金運用計劃執行情形：無

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍：

1. 主要內容

(1) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓之出租出售及受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售業務。(營造業除外)

(2) 建築材料之買賣製造代理。

(3) 庭園綠化及室內裝潢設計施工業務。(營造業除外)(建築師業務除外)

(4) 工業廠房開發租售業。

(5) 辦公大樓出租業。

2. 營業比重：在國內投資興建住宅、辦公商業大樓及工業大樓出租、出售業務，其營業額佔本公司營業之 100%。

3. 公司目前之商品：住家、店鋪、辦公室。

4. 計畫開發之新商品：計畫未來仍以優質地段推出精緻住宅，並配合政府政策推出都市更新性質之住宅建案。

(二) 產業概況：

1. 產業現況與發展

營建業係提供資金或土地委託營造工程廠商興建住宅或商業辦公大樓等不動產，取得建照後將其銷售或待完工後銷售或出租，由於營建業市場領域相關連的產業眾多，其上、中、下游產業之關聯極大，如鋼鐵、水泥、建材、裝潢、金融、仲介以及土地登記代理等相關事業，故常被視為一國經濟發展之領導性產業而具備領先指標之作用。

根據國泰房地產指數季報之統計資料顯示，103 年度全國推案戶數與金額分別為 77,940 戶與 13,612 億元，相較 102 年度之 82,393 戶與 14,427 億元，分別減少幅度為 5.4%與 5.65%，主因為美國 QE 緩步退場，政策對豪宅交易逐步採取實價課稅、限貸管制、囤房稅、房地合一實價課稅修法等。103 年度台北市與新北市新增推案戶數除台北市推案戶數幅度增加 4.92%外，其餘均較 102 年度衰退，台北市推案金額減少幅度為 8.41%，新北市推案戶數與金額分別減少幅度為 8.96%及 4.49%。

102 及 103 年度全國、台北市及新北市推案規模

時間 地區	102 年度		103 年度		二期變動(%)	
	推案戶數 (戶)	推案金額 (億元)	推案戶數 (戶)	推案金額 (億元)	戶數增(減) 變動%	金額增(減) 變動%
全國	82,393	14,427	77,940	13,612	(5.40)	(5.65)
台北市	4,450	2,270	4,669	2,079	4.92	(8.41)
新北市	25,258	4,790	22,994	4,575	(8.96)	(4.49)

資料來源：國泰房地產指數季報

103年7月1日起大幅調高的台北市房屋評定現值、路段率、豪宅稅率，不僅衝擊新完工豪宅，更將延燒到舊翻新的都更宅、地上權宅。政府打炒房政策未停歇，提出各項控管，像是要求加強金融機構風險控管、興建合宜住宅、推動捷運延伸工程、實施不動產實價登錄又祭出「囤房稅」等等...目的就是希望壓抑房價。而103年的公告現值也大幅調漲，使土增稅稅基大幅增加，國內住宅持有成本明顯增加，致使房地產市場投資客卻步，結果全年交易量降至自102年度來的最低點，較102年度同期大幅衰退不少。

由於各國貨幣寬鬆及實價揭露筆數越來越多的情況影響，使得102年度第二季起房地產市場買方湧於進場，房市交易量呈現熱絡情況。根據內政部營建署之統計資料顯示，全國住宅買賣移轉筆數102年度第二季66,071筆，而102年度第四季降為63,661筆，減少幅度為3.65%，其中都會區房市交易情形較為趨緩，包括台北市、高雄市住宅買賣移轉筆數自102年第二季之6,905筆、18,764筆，分別下滑至102年第四季之5,963筆、7,547減少幅度分別為13.64%、13.89%。而新北市因維持大量推案支撐，102年第二季買賣移轉筆數自14,277筆升至第四季14,669筆，微幅增加為2.75%。103年全國買賣移轉棟數總計為187,555棟，與102年總計241,918棟相較，減少54,363棟，下滑22.47%。就全國買賣移轉動能而言，103年整體買氣較102年差距頗多。

全國住宅買賣移轉筆數

時間	地區			
	全國	台北市	新北市	高雄市
102 年第一季	50,196	5,600	10,804	6,018
102 年第二季	66,071	6,905	14,277	8,764
102 年第三季	61,990	6,190	14,273	7,622
102 年第四季	63,661	5,963	14,669	7,547
103 年第一季	48,626	5,123	9,863	5,611
103 年第二季	56,692	5,500	11,222	6,754
103 年第三季	39,064	3,356	7,437	5,325
103 年第四季	43,173	4,451	8,317	6,162

資料來源：內政部營建署

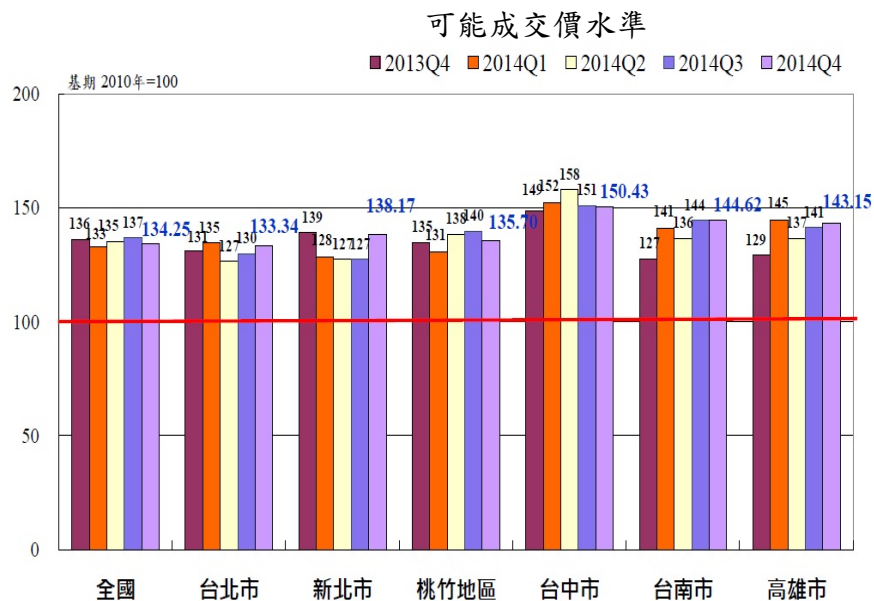
在新成屋與預售屋市場景氣方面，根據國泰房地產指數季報之統計資料顯示，103 年度全國推案戶數與金額分別為 77,940 戶與 13,612 億元與去年同期相較遜色不少，而其中以高雄市之推案規模呈現價漲量增格局，漲幅亦為各都會區之冠。推案戶數與金額大幅成長 36.11%與 31.24%，戶數與金額則分別為 11,644 戶與 1,546 億元。

103 年度全國、台北市、新北市及高雄市推案規模

項目	年度	103 年度				合計
		第一季	第二季	第三季	第四季	
全國	推案戶數(戶)	15,888	21,107	22,184	17,761	77,940
	較去年同期變動(%)	(9.3)	(0.5)	(8.9)	(9.1)	(5.40)
	推案金額(億元)	3,151	3,891	3,692	2,878	13,612
	較去年同期變動(%)	(0.1)	10	(0.8)	(28.3)	(5.65)
台北市	推案戶數(戶)	796	1,872	1,194	807	4,669
	較去年同期變動(%)	(45.7)	128.6	27.8	(34.4)	4.92
	推案金額(億元)	383	641	648	407	2,079
	較去年同期變動(%)	(25.7)	49.9	21.7	(48.8)	(8.41)
新北市	推案戶數(戶)	4,927	4,707	9,336	4,024	22,994
	較去年同期變動(%)	0.2	(21.4)	8.8	(30.3)	(8.96)
	推案金額(億元)	1,197	1,102	1,480	796	4,575
	較去年同期變動(%)	29.3	(4.0)	8.5	(40.9)	(4.49)
高雄市	推案戶數(戶)	1,498	3,020	3,353	3,773	11,644
	較去年同期變動(%)	(24.6)	91.9	27.1	60.1	36.11
	推案金額(億元)	248	359	383	556	1,546
	較去年同期變動(%)	(19.3)	35	25.9	84.9	31.24

資料來源：國泰房地產指數季報

另根據國泰房地產指數季報統計可能成交價指數圖可知，台北市與新北市之新推個案市場持續價漲量穩趨勢，台北市成交量增但價格微跌狀態顯示市場處於盤整結構，後續需關注政府打壓高單價豪宅力道加大所可能造成的影響。新北市則是「價漲量縮」格局，價格震盪走高，在高峰持續反轉格局下，仍堅持大量推案連帶影響成交量大減。高雄區呈現「價漲量增」，整體市場成交量維持穩定結構，銷售率也穩定。103 年高雄市成交價較 102 年上漲 15.32%，為全國各區之冠，台北市上漲 2.82%，新北市僅上漲 0.35%。



資料來源：國泰房地產指數季報

由於大台北都會區域精華大面積土地取得日益困難，再加上都市更新審議程序冗長，多數都更個案勢必增加執行時間及困難度，為創造中短期開發效益，同步轉往其他地區從事開發工作，如台南、高雄、桃園等地，或經由土地標售或設定地上權等方式增加土地供給來源。在針對國內外各項經濟、環境及風險指標綜合考量下，國內房地產市場已因量變而出現質變，加上島內諸多重大建設不斷展開或是陸續完工，對於新興地區也不斷湧出新發展趨勢，對於房地產市場有程度不小的變化，這些新趨勢不僅是未來開發重心新選擇，也意味著更多的市場商機，對於未來房市發展相當具有指標性。

台灣都市更新事業申辦案件統計表(統計時間至104年1月31日止)

縣市別	整合中	報核中	已審定	已核定公布實施			總計	本年(104)核定	上年(103)核定
	(概要已核准)			已完工	施工中	未動工			
基隆市	3	1	0	1	0	0	5	0	0
臺北市	497	440	43	123	53	86	1242	6	31
新北市	7	135	12	19	17	33	223	0	10
桃園市	0	0	3	2	0	1	6	0	2
新竹市	4	2	1	0	0	1	8	0	1
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	1	0	0	0	0	1	0	0
臺中市	0	4	1	52	0	8	65	0	0
南投縣	0	0	0	18	2	9	29	0	0
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺南市	2	0	0	66	0	0	68	0	0
高雄市	3	4	0	0	4	1	12	0	0
合計	516	587	60	281	76	139	1659	6	44
核定件數	統計時間至 104 年 1 月 31 日止								

資料來源：內政部營建署 都市更新網

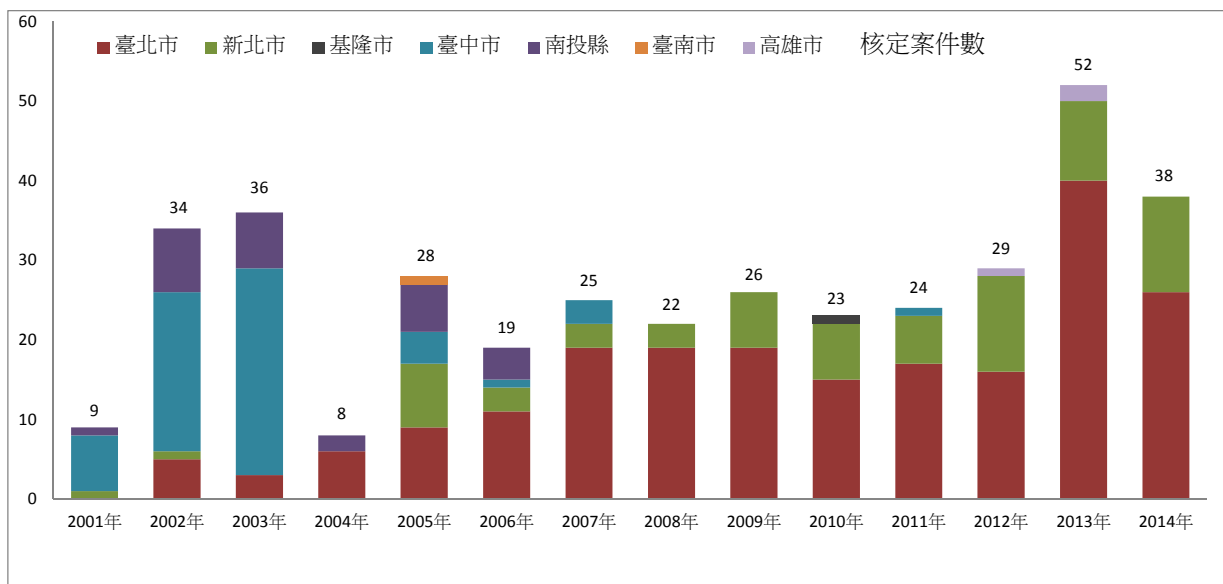
台灣都市更新事業申辦案件統計表

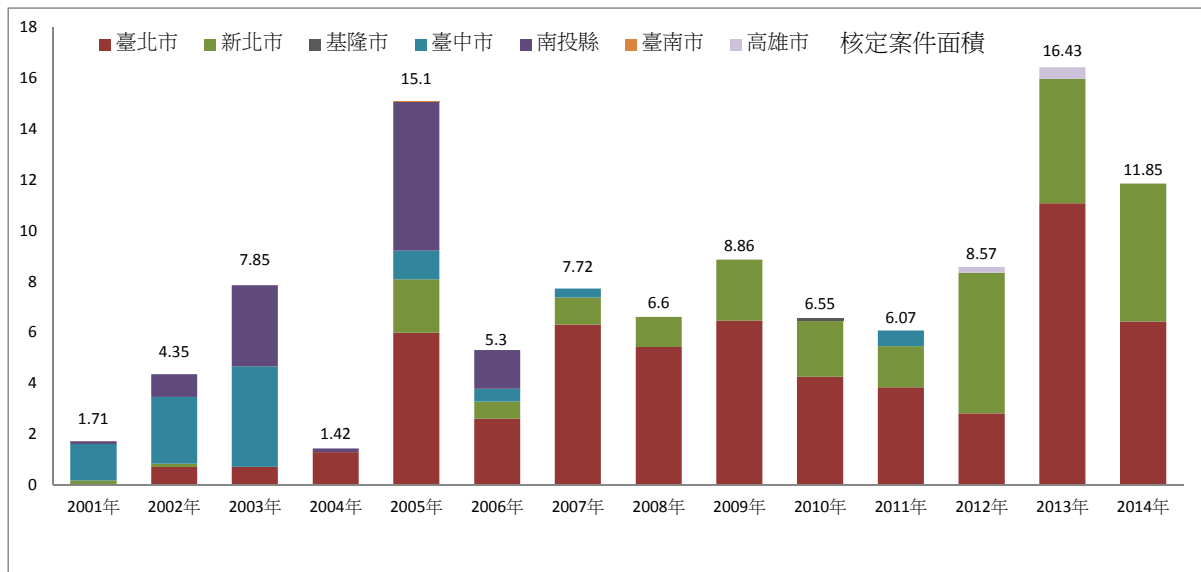
縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定	總計	104年核定	103年核定
臺北市	497	440	43	262	1242	6	31
新北市	7	135	12	69	223	0	10
高雄市	3	4	0	5	12	0	0
三大都會區 全台	507	579	55	336	1477	6	41

資料來源：內政部營建署 都市更新網

至於整建維護更新事業統計至 2014 年底，核定實施案件則累積至 96 件，新增加的 5 件有 4 件落於為臺北市，另一件則在桃園。而有推動成功的縣市仍僅為臺北市、新北市、桃園市、臺南市及高雄市等，在基隆、新竹及臺中等雖有大力政策補助、協助，實際推動進度卻仍無具體成果。

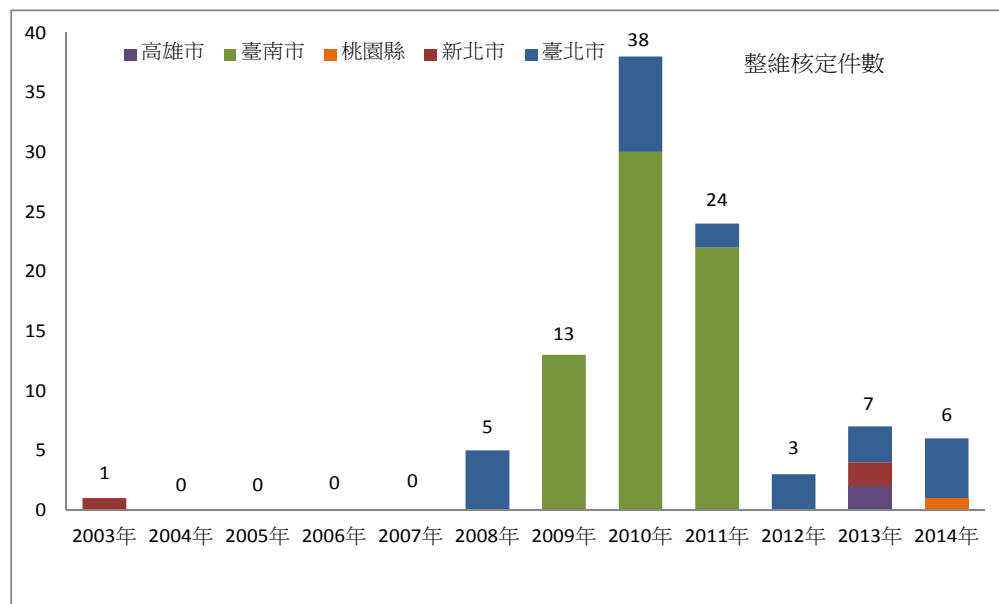
圖一 全國核定事業計畫(重建型)歷年趨勢





資料來源：都市更新研究發展基金會整理：統計至 2014/12/31

圖四 全國核定事業計畫(整建維護型)歷年趨勢



資料來源：都市更新研究發展基金會整理：統計至 2014/12/31

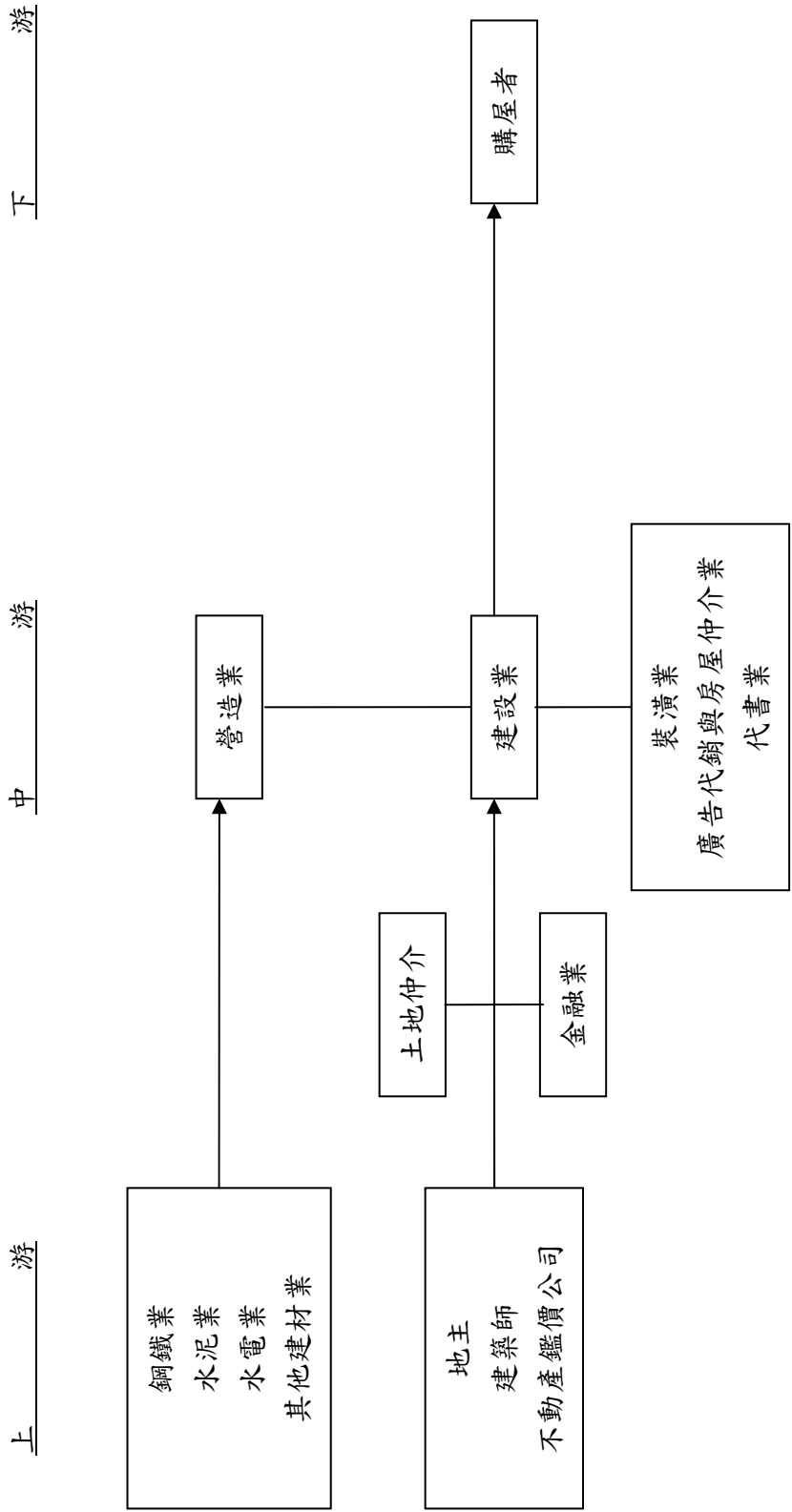
從圖四可看出，若去除臺南市對《安平舊聚落歷史風貌維持更新計畫》範圍內的歷史風貌老屋強力輔導協助整維的 65 個案件後，這幾年的整建維護更新案發展僅能說是臺北市穩健推動，新北市、桃園市及高雄市等其他縣市等算有起步，但仍在醞釀與學習。

整建維護的更新事業不若重建行的都更有容積獎勵及土地增值稅的減免等高額誘因，推動機制的安排僅見補助款此唯一工具，誘因及推力相對較弱，卻仍有推動困難的諸多課題。雖不涉及拆遷、坪數分配，但仍有同意比例、費用分攤及頂樓前後院加蓋、陽台外推、招牌廣告等既得利益的處理課題等，即使中央及各地方政府不斷的加強宣傳力道、補助加碼仍不易擴大與加速。

目前，我們可以看到新北市在對老公寓安裝電梯設想各種可能方案，臺北市亦同時進行外牆清洗、獎勵老屋新生等機制實驗，或許在各種工具成熟之後，整建維護方得脫離啟蒙期進入發展。

本公司現行除建構都更專業的開發人員之外，更積極培養敏銳度及精準度更高的投標評估人員，並將以宏觀的視野大步向前，以期在同業間取得更有利的競爭優勢及置。

2. 產業上、中、下游之關聯性



3. 產品發展趨勢

根據調查數據顯示，家庭單戶人口數持續降低，在人口成長趨緩的過程中，家戶總數卻因家庭規模縮小不斷增加，平均每年增長逾十萬戶，隨之而來的便是符合家庭人口的住宅空間需求，小坪數物件因而擁有穩定買盤。且房價升高讓愈來愈多首購族想買房子時，以小坪數因具備低總價、地段佳與不受稅改影響等多項優勢，成為房市沙漠中的綠洲。順應市場對小坪數的強烈需求，推案也以小坪數產品為主，供給量將大幅增加，成為日後房市的主戰場。多數購屋者於選屋時均首推交通及生活機能俱佳的區域，因此小坪數建案供應首購族等需求，除擁有便捷的交通網絡外，亦多半具備良好的生活機能與保值抗跌等優勢，成為近期開發之主力建案。

4. 競爭情形

由於房地產市場之地區分布廣泛，產品所在之地段與特色多有差異，彼此間無法完全替代，故其競爭情形較不明顯，且個別公司對整體市場的影響程度有限。

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

(1) 產品規劃

A. 便捷交通網與生活機能的小坪數住宅

由於大面積之精華土地有限，再加上貧富差距拉大、物價上揚等因素，國人所得結構呈現M型化，近年來消費者需求型態改變，使得公司推出的建案順應潮流朝小坪數住宅發展。

B. 積極參與打造地上權住宅

地上權住宅成為新加坡、香港、日本、韓國及荷蘭解決住宅問題的主要方式，台灣近年跟進國際潮流，地上權住宅在中央及地方政府推動下，將快速興起。

(2) 客戶服務

A. 社區總體營造

更在交屋後投入活化社區基金，主動規劃及辦理社區活動、邀請老師來上課，一方面促進住戶間交流，一方面增加社區凝聚力，創造「國揚幸福家族」的社區總體營造。

B. 社區健檢

客戶服務機制也在交屋後隨即開始啟動，提供一年一次的住宅

健檢服務，對於交屋後有任何的服務需求或諮詢協助可透過公司「客服五管道」聯絡告知，提供滿足客戶的各項服務。

(三)技術及研發概況：

國揚實業係屬營建業，依照建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由國內合格之甲級營造業者承攬，本公司不從事營造工程之建造，因此並無設置專責對生產技術及產品設計進行研發之部門。而本公司僅就土地開發、建案規劃及銷售等業務，設有開發處、規劃處、業務處及工務處負責，與一般製造業有所不同。另外專利權方面，因建案之設計規劃主要委由專業設計團隊負責，而營造工程則均發包予營造業者建構，故無就其產品進行專利相關保護之適用。

(四)長、短期業務發展計畫：

1. 短期發展計畫：

(1)建案進度部份

A.已興建完成:

①國硯

99 年第二季正式公開銷售，已於 102 年第四季完工，預售交屋，餘屋續售。

B.興建中:

①雲天綠第

本案位於新北市汐止區新台五路、仁愛路口，與地主以合建分屋方式合作，以 3~4 房為主力產品，於 101 年第二季正式公開銷售，目前興建工程進行中，並已於 104 年 3 月 31 日取得使用執照，預定於 104 年第二季交屋。

②翡翠森林(國揚公司佔 50%)

本案位於台南市安南區環館路，緊臨歷史博物館特區，使用用途為住宅用，規畫為 110~150 坪透天別墅型產品，是一座重視風、光、水、綠四大環保元素的生態社區，共分四期開發，第一期 103 年第二季公開銷售，第二期於 103 年第三季公開銷售。

③國揚雲端科技大樓

本案位於汐止區南興路，緊臨東方科學園區，使用用途一般廠房適合科技業做為企業總部，產品規畫為 160~180 坪，已於 103 第一季開始銷售。

C.預售:

①忠孝大院

本案位於汐止區忠孝東路、茄苳路口，生活機能便利交通完善，使用用途為住宅用，規畫為 25~45 坪產品，已於 103 年第四季公開銷售。

②微笑時代

本案位於高雄市前鎮區，位高雄市中心林蔭大道旁，緊鄰三多商圈，交通便利、生活機能發達，產品規劃為 25、29、37 坪，已於 103 年第四季開始銷售。

D. 規劃中：

①海濶天晴

本案位於基隆市中正區新豐街，臨碧砂漁港、海洋科學博物館，擁有週遭大片綠地景觀，使用用途為住宅用，規畫為 28~53 坪產品，適合首次購屋族群選購，預計 104 年第三季公開銷售。

(2)人力資源管理部份：

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

(3)土地開發部份：

土地主要取得方式可分為買斷及合建兩部分，本公司配合推案計畫，短期內之土地開發仍以大台北與高雄地區為優先考量之標的。此外配合都市更新之發展趨勢，都更案之佈局亦為本公司未來發展重點之一。

(4)產品規劃方面：

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

2.長期發展計畫：

(1)建案進度部份

A. 文山公訓段

本案位於文山區辛亥路四段以東、興德路 47 巷以北，基地範圍 2055.79 坪，於雙捷運萬芳醫院站、辛亥站，步行各約 5 分鐘路程，交通便利、既有生活機能活絡，產品暫規劃 2~4 房格局，暫預定 104 年第四季開始銷售。

(2)資源整合：

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

進行管理，以強化企業競爭力。

(3) 人才培育：

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

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 公司主要商品之銷售地區

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

2. 市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性

目前市場狀況：

根據國泰房地產指數季報統計 103 年度台北市及新北市整體推案量為 665,400,000 仟元，而本公司 103 年度營業收入為 1,338,340 仟元，約佔其 0.2 %。由於營建產業特性，市佔率對公司整體營運之攸關性較低，反觀建案之設計品質與生活機能規劃等因素對營運之影響性較高。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

102及103年度核發建築物建造執照與使用執照總樓地板面積概況

單位：坪

年度	季別	核發建造執照總樓地板面積				核發使用執照總樓地板面積			
		全國	台北市	新北市	高雄市	全國	台北市	新北市	高雄市
102 年度	第一季	1,716,547	34,417	254,406	189,365	982,250	71,613	121,112	92,172
	第二季	1,936,254	96,325	298,080	246,732	1,084,312	70,339	147,847	114,916
	第三季	1,356,347	82,628	228,954	154,313	1,969,515	126,475	324,641	147,368
	第四季	2,054,552	74,701	347,698	179,562	1,666,179	93,395	338,905	180,878
	合計	7,063,700	288,071	1,129,138	769,972	5,702,256	361,822	932,505	535,334
103 年度	第一季	1,741,929	32,922	259,292	262,753	1,056,216	45,861	158,571	141,820
	第二季	1,804,464	153,731	339,301	190,674	1,345,819	91,350	269,297	180,541
	第三季	1,603,364	43,243	226,665	194,031	1,293,045	64,731	138,994	154,345
	第四季	1,557,569	96,949	178,015	206,862	1,776,428	125,675	226,063	222,915
	合計	6,707,326	326,845	1,003,273	854,320	5,471,508	327,617	792,925	699,621

資料來源：內政部營建署

建造執照為建商新建、增建、改建及修建建築物時請領之執照，而建造完成之建築物使用或變更用途，則應請領使用執照，因此可分別以建照執照面積與使用執照面積代表目前與未來房市供給狀況。

根據內政部營建署統計資訊顯示，103 年度全國核發使用執照之總樓地板面積為 5,471,508 坪，相較於 102 年度的 5,702,256 坪減少 4.05%，台北市及新北市等都會區則呈現微幅降低，高雄市則呈現大幅增加趨勢，103 年度台北市及新北市核發使用執照之總樓地板面積較 102 年度分別減少 9.45%、14.97%，高雄市則大幅增加 30.69%。此外，103 年度全國核發建造執照之總樓地板面積為 6,707,326 坪，相較於 102 年度的 7,063,700 坪減少 5.05%，其中台北市及高雄市都有小幅成長 13.46%、10.96%，顯示建商對於台北市及高雄地區未來城市發展仍然相當看好，而新北市則因大量推案量下，市場去化速度趨於緩慢及受奢侈稅等議題影響，103 年度核發建造執照之總樓地板面積則衰退 11.15%。因應都市中心土地稀有與房地合一課稅等打房政策問題，營建廠商近年來積極配合政府所推動之都市更新計畫，本公司亦朝開發都更計畫及地上權案，將地上權開發案作為近年銷售重點。

4. 競爭利基

(1)增加營收-產品力.品牌價值.藍海策略

本公司以產品、市場、行銷、生產線、顧客滿意度來思考品牌建構的問題，要讓品牌永續發光最重要的就是跳脫削價競爭的紅海思維，用創意增加產品的獨特性及附加價值，以形塑出品牌價值，建立客戶忠誠度，才能超越現有市場，再次創造前所未有的競爭優勢。

(2)堅強的供應商部隊

透過完整採購系統與供應商管理規章，從品質、品管、供貨時效、料成本逐一進行評估，篩選優秀供應商部隊，並針對優質的供應商或策略聯盟伙伴，擬訂一套現金付款計畫，讓供應鏈可以發揮最大的正向循環效益，創造雙贏的局面。

(3)人才制度管理

本公司朝向與從多間大專院校進行基層培訓、儲備性培訓、銜接式培訓，以及師徒制概念培訓的雙軌旗艦計畫等多元合作方案，公司內部成立修法小組，重新研讀、修訂適用於自己的人事規章，大到核決權限，小至公文簽呈，都要有其依據及責任歸屬，透過完善的典章制度，確保組織中人盡其才、各適其所並各展所長。有了人才、有了制度，還必須要有好的管理，才能提高決策的效率、維持決策的品質。

(4)利潤健全財務結構

透過專款專用的專戶管理清楚掌握每筆資金規劃外，也將朝零負債管理和低槓桿操作的狀態下去做生意，健全財務結構。

(5)完善的退場機制

隨著發展、投資範疇越來越大，除了事前審慎評估外，也應在事前就將最壞的風險內入考量，預先擬定一套規則，讓體質較弱的組織、人、產品、供應商等可以適時退出。並從廣義的角度來思考，讓經驗能耐強的人或團隊可以順利往下交棒、傳承。透過各種角度思考，讓成功模式的複製可以運轉得更順暢，以維持及提升整個國揚集團的持續競爭力。

5. 發展遠景有利因素、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

A. 便宜融資湧向房地產市場

近年來超低利率帶來便宜融資，量化寬鬆措施更加大資金狂潮，湧向報酬率高的房地產市場，很多市場早超過金融風暴前的價位。儘管部分地區房地產受到當地政府降溫措施的壓抑，但在國外內資金持續尋求機會下，不動產市場可望維持強健，這意謂著民眾相對覺得房地產是保值抗通膨的首選。

B. 升息壓力暫緩

日本與歐元區相繼採取 QE 量化寬鬆政策，政府大量印製鈔票，熱錢蠢蠢欲動，加上多國爭相降息後，而央行總裁彭淮南近日也表示，美國升息國內不一定跟進，預期短時間內貨幣寬鬆政策不會改變，今年很難展開升息，且國際油價大跌，國人可支配所得相對增加，也將帶動國內內需增加，有助於經濟成長。

C. 購屋信心持續回溫

景氣不好仍有要買屋、換屋之需求，政策利空出盡、經濟緩步成長下，消費者購屋信心持續回溫，房市朝向健康理性發展，並回歸到基本面。尤其首購族和換屋族對房屋需求始終存在，而房地合一草案中長期持有減徵優惠措施，也使得中長期置產族看好長期利多，開始尋覓收益型產品如店面、套房或科學園區附近住家，房市需求不減，買屋置產保值的需求也會升溫。

D. 政府交通建設陸續動工，利多有利房市

交通建設一直是房地產最大訴求利多，政府重大交通建設計畫-三鶯線從頂埔到三峽路段，前置工程已啟動，土城延伸到頂埔的工程正興建中，綠山線 103 年主體工程動工，預計 107 年完工。而 103 年底捷運松山線已通車，使捷運網路更加完整。購屋跟著公共建設走，就是一個不錯的指標。

(2)不利因素

A.精華土地取得不易

土地來源供給量降低，都會地區地狹人稠，營建用地愈行愈少，導致具開發之精華地段更加有限。加上奢侈稅二年的閉鎖期，造成房屋供給萎縮，然而房屋的需求並未降低，整體成交量雖縮小，但價格並未下跌，在在對房地產之發展產生不利影響。

因應對策:

本公司除北部有多項推案外，亦於台南市、高雄市之優質地段推出多項建案，而不動產地上權是近年中央與地方政府籌措財源、活化資產積極操作的項目之一，在陸續案件出爐教育下，消費者已經開始慢慢瞭解與接受地上權產品，逐漸將成為市場買房族的另一個優質新選項，本公司於 103 年底在高雄推出銷售個案「微笑時代」亦為 70 年地上權住宅案。

B. 政府打房政策不斷

面對未來將要升息的壓力，房地產的基本面風險逐漸升高，讓房屋銷售量面臨考驗，央行打房，公佈了多項管制房貸措施，銀行房貸成數因而限縮不少，加上房地合一稅還規劃「排富條款」，豪宅自住戶賣豪宅時不能免稅，必須得持有超過十年，才可適用另一條「長期持有」的優惠條款，對房市發展產生不小的隱憂。

因應對策:

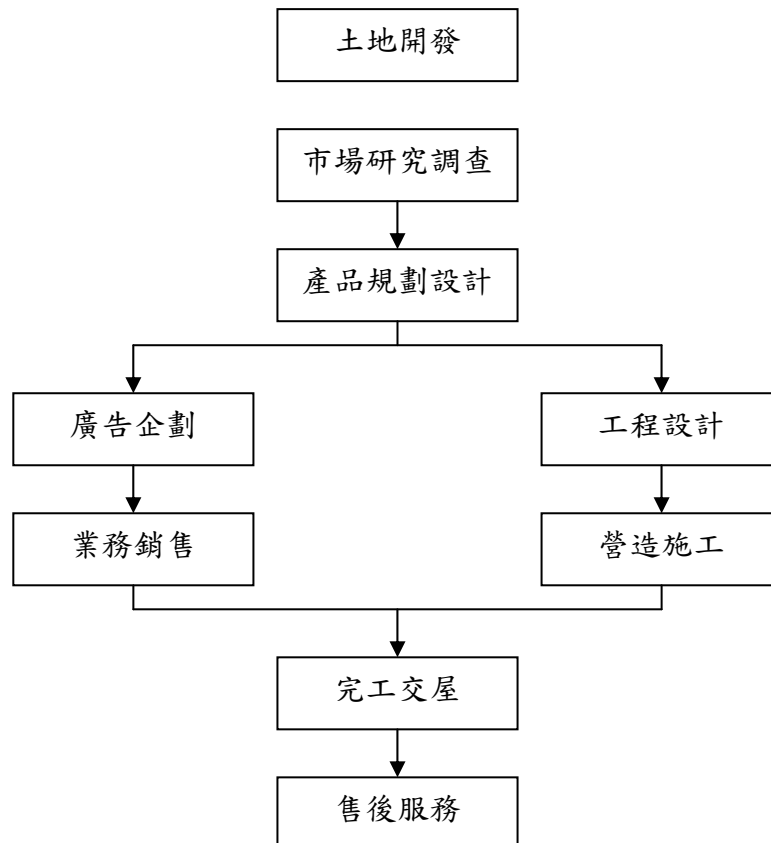
政府打房政策，主要針對都會精華地段高單價及高總價之豪宅建案，本公司未來將配合政府政策之開發樣態，新增合宜住宅及地上權標案做為開發標的。本公司建案「微笑時代」低自備款的輕鬆付款方式，創造高雄「減壓購屋」的新案例，不過，該案超豪華的公設規劃，讓購屋者以低總價、低自付、低單價，買到高品質的「3 低 1 高」新住宅。並針對不同需求之購屋者推出不同功能且價位合理適當之建案。

（二）主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

本公司主要係興建國民住宅、辦公大樓、工業廠房以供出售・出租。

2. 主要產品之產製過程



（三）主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司開發處除維持穩定推案規模外，為積極取得土地，除有效加強現有執行個案進度，並參與全台各區公辦或私辦的土地招標說明會，並針對各該土地標售案或地上權招商案等個案進行可行性分析，且不侷限於住宅案，其他包含旅館、百貨、辦公大樓等，都在目標之列。在蒐集相關完整資料後，將對於可行個案積極參與投標。另本公司亦不排除與其他開發商進行策略聯盟或共同開發合作，集合外部資源成就更多個案，以俾為公司創造更多獲利來源。

2. 營建工程

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

(四)最近二年度任一一年度中曾佔進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)金額與比例

1. 主要銷貨客戶名單：無

本公司為建設公司，產品均直接銷售予一般購屋者，故通常無主要銷貨客戶。102 及 103 之營業收入主要來自早安清境、國硯、國揚天母及竹東等建築案之營建收入，由於銷售對象分散，故最近兩年度無單一銷貨對象佔銷貨總額 10% 以上之情形。

2. 主要進貨客戶名單

最近二年度主要供應商資料

項目	102 年				103 年				104 年度截至 3 月 31 日止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	金協興營造有限公司	1,419,389	33.15	無	駿傑營造工程有限公司	580,665	34.24	無	駿傑營造工程有限公司	199,226	44.04	無
2	崇神開發實業(股)公司	965,000	22.54	無	祭祀公業保儀大夫	447,197	26.37	無	榮群營造(股)公司	104,332	23.06	無
3	大陸工程(股)公司	639,743	14.94	無	榮群營造(股)公司	203,380	11.99	無	金協興營造有限公司	23,085	5.10	無
4	皇普建設(股)公司	512,210	11.96	無	欣偉傑建設(股)公司	85,713	5.05	無	橙田室內設計(股)公司	15,202	3.36	無
5					橙田室內設計(股)公司	35,529	2.10	無				
6	其他	744,938	17.41	-	其他	343,362	20.25	-	其他	110,542	24.44	-
	進貨淨額	4,281,280	100.00	-	進貨淨額	1,695,846	100.00	-	進貨淨額	452,387	100.00	-

註：1. 進貨包含土地取得成本、工程成本及資本化之利息支出等，土地之進貨對象係採用同一建築案加以彙總表達，資本化之利息無法區分進貨對象單獨表達，102 年度及 103 年度資本化之利息支出金額分別為 79,874 仟元及 54,071 仟元。

2. 駿傑營造主要係負責本公司雲天綠第案之基礎與結構工程、裝修工程以及國揚雲端科技大樓案之建築工程、裝修工程，因此駿傑營造成為本公司 103 年第一大進貨廠商；金協興營造主要係負責本公司國硯案之裝修及圍幕工程，因國硯已完工並陸續交屋建築工程進度順利持續，因此金協興營造成為本公司 102 年第一大進貨廠商。

(五)最近二年度生產量值

單位：戶，仟元

主要商品	102 年度		103 度	
	產量	產值(註)	產量	產值(註)
竹東案	-	-	-	63
國硯案	-	2,332,601	-	-
國揚翡翠森林	-	30,153	-	297,281
民權東路案	-	80	-	-
大南港案	-	63,170	-	58,921
吉林都更案	-	247	-	63,778
雲天綠第	-	277,856	-	477,013
忠孝大院	-	49,622	-	502,072
國揚雲端科技	-	993,417	-	162,415
海澗天晴	-	524,470	-	33,775
文山公訓段	-	9,664	-	100,528
合計	-	4,281,280	-	1,695,846

註：上述資料為最近二年度投入之工程成本

本公司為營建業，以國內投資興建住宅、辦公商業大樓及工業大樓出租、出售為主要業務，102 及 103 年度認列投入之工程成本為 4,281,280 仟元及 1,695,846 仟元。

(六)最近二年度銷售量值

以財報認列之營業收入表達之銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要商品	102 年度		103 年度	
	內銷		外銷	
	坪	值	坪	值
國揚天母	-	1,681,054	-	-
國硯	-	5,381,400	-	-
竹東	-	2,780,000	-	-
早安清境	-	768,995	-	-
其他	-	-	-	14,883
租賃收入	-	5,449	-	5,299
合計	-	10,616,898	-	1,338,340

本公司 102 及 103 年度之營業收入主要係國揚天母、國硯、竹東及早安清境等建案之營建收入，各年度營業收入金額分別為 10,616,898 仟元及 1,338,340 仟元。

三。從業員工：

年 度		102 年度	103 年度	當 年 度 截 至 (104 年 3 月 31 日註)
員 工 人 數	經 理 人	7	9	9
	一 般 員 工	70	79	77
	合 計	77	88	86
平 均 年 歲		51	43	44
平 均 服 務 年 資		11	6	7
學 歷 分 布 比 率	博 士	-	-	-
	碩 士	10.26%	10.11%	10.34%
	大 專	70.51%	73.03%	72.41%
	高 中	19.23%	16.85%	17.24%
	高 中 以 下	-	-	-

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

- (一)依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- (二)公司有關防治環境汙染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- (三)最近二年度及截至年報列印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
- (四)最近二年度及截至年報列印日止，公司因污染環境所受損失，處分之總額，並揭露其未來因應對策及可能之支出：無。
- (五)目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：
本公司所營業務尚無污染環境問題，故迄無因污染環境而遭受損失，預計未來亦無重大環保資本支出。

五、勞資關係：

(一) 現行重要勞資協議及實施情形：

1. 員工福利措施：

本公司重視員工福利，制度化、定期化辦理各項福利措施，主要項目如下：

- (1)為每一員工投保勞工保險、健保及團保。
- (2)加強員工教育訓練。
- (3)其他：定期舉辦慶生會，並致贈婚喪禮金等。

2. 員工進修、訓練及其實施情形

本公司定期安排員工在職進修，加強員工之專業技能與知識。

3. 退休制度：

依相關法令規定辦理。

4. 其他重要協議：

勞資關係之協調一直是本公司努力的重點。本公司目前勞資雙方關係維持和諧，並無勞資糾紛等情事。

(二) 1. 最近三年度及截至年報刊印日止因勞資糾紛所受損失：無

2. 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無

六、重要契約

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

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
共同合作購買&共同投資興建	欣偉傑股份有限公司	102.7.31~個案完成後	忠孝大院案，與欣偉傑共同合作購買及投資興建，新北市汐止區建成段 938 地號等 18 筆	無
共同合作購買&共同投資興建	欣偉傑股份有限公司 藏善建設股份有限公司	102.5.7~個案完成後	海澗天晴案，與欣偉傑及藏善共同合作購買及投資興建，基隆市中正區調和段 1382-13 地號等 13 筆	無
共同投資興建 & 委託經營管理開發設計興建工程	威力國際開發公司 等 6 家	101.9.5~個案完成後	翡翠森林案，與地主共同投資興建及委託經營管理開發設計及興建，台南市安南區和館段 24 地號等 1 筆	無
土地買賣	崇神開發實業股份有限公司、林懇伶	102.10.3~個案完成後	國揚雲端案，新北市汐止區昊天段 1121 地號等 13 筆土地	無
共同投資興建	和信成(股)公司 等七家公司	95.10.21~個案完成後	大南港案，與地主共同投資興建，台北市南港區玉成段二小段 271 地號等 4 筆	無
合作開發&共同投資興建	欣偉傑股份有限公司	100.12.12~個案完成後	文山公訓案，與欣偉傑合作開發及投資興建，台北市文山區公訓段二小段 210-2 地號等 59 筆	無
合建分售	葉國一	97.08.15~合建分售完成後	國硯案，與地主合建分售，高雄市苓雅區成功段 300-1 等 32 筆(地主 30%，國揚實業 70%)	無
合建分屋	李志成等 26 人	99.03.12~合建分屋完成後	吉林都更案，與地主合建分屋，台北市吉林區四小段 63-1 地號等 25 筆	無
合建分屋	詹俊雄等 35 人	99.08.11~合建分屋完成後	雲天綠第案，與地主合建分屋，新北市汐止市新峰段 1633 地號等 19 筆(地主 42%，國揚實業 58%)	無
合建分屋	威力國際開發公司	100.11.16~合建分屋完成後	懷生段，與地主合建分屋，大安區懷生段 2 小段 465 地號等 9 筆(地主 70%，國揚實業 30%)	
地上權	國有財產局南區分署、 神揚建設股份有限公司	103.04~173.04	微笑時代案，設定 70 年地上權，高雄市前鎮區盛興段 1492-96 地號	時間到無條件返還土地及建物予國有財產局

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及簽證會計師姓名及查核意見

（一）簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表(合併財務報告)

單位：新台幣仟元

項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 104 年 03 月 31 日 財務資料 (註 3)
	101 年	102 年	103 年			
流 動 資 產	13,793,980	12,112,132	12,440,405			12,993,570
不動產、廠房及設備 (註 2)	63,420	62,047	226,538			225,888
無 形 資 產	-	3,674	3,324			3,257
其他資產 (註 2)	1,655,611	2,511,246	2,072,085			2,476,044
資 產 總 額	15,513,011	14,689,099	14,742,352			15,698,759
流動負債	分配前	9,105,877	7,915,117	8,235,171		8,868,355
	分配後	9,240,871	8,116,540	尚未分配		不適用
非 流 動 負 債	1,625,612	306,349	183,889			179,701
負債總額	分配前	10,731,489	8,221,466	8,419,060		9,048,056
	分配後	10,866,483	8,422,889	尚未分配		不適用
歸屬於母公司業主之權益	4,781,522	6,467,633	6,323,292			6,650,703
股 本	4,465,355	5,033,136	5,035,592			5,472,599
資 本 公 積	480,780	487,921	496,757			491,068
保留盈餘	分配前	(167,225)	937,478	786,816		683,822
	分配後	(302,219)	736,055	尚未分配		不適用
其 他 權 益	2,612	9,098	4,127			3,214
庫 藏 股 票	-	-	-			-
非 控 制 權 益	-	-	-			-
權 益 總 額	分配前	4,781,522	6,467,633	6,323,292		6,650,703
	分配後	4,646,528	6,266,210	尚未分配		不適用

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表 (2) 採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：上列 104 年 3 月 31 日財務資料經會計師核閱。

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註 5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

簡明綜合損益表(合併財務報告)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 104 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	101 年	102 年	103 年			
營 業 收 入	1,750,576	10,616,898	1,556,611			63,882
營 業 毛 利	658,148	2,380,426	496,322			19,468
營 業 損 益	235,312	1,712,236	95,502			(94,669)
營業外收入及支出	30,513	39,395	(55,337)			(8,325)
稅 前 淨 利	265,825	1,751,731	40,165			(102,994)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	132,848	1,687,977	50,339			(102,994)
停 業 單 位 損 失	-	-	-			-
本期淨利(損)	132,848	1,687,977	50,339			(102,994)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	75,547	8,185	(4,549)			(913)
本期綜合損益總額	208,395	1,696,162	45,790			(103,907)
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	132,848	1,687,977	50,339			(102,994)
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-			-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	208,395	1,696,162	45,790			(103,907)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-			-
每 股 盈 餘	0.27	3.39	0.10			(0.20)

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：上列104年3月31日財務資料經會計師核閱。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

簡明資產負債表(個體財務報告)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 104 年 03 月 31 日 財務資料 (註 3)
	101 年	102 年	103 年			
流 動 資 產	13,677,961	11,588,911	12,157,354			不適用
不動產、廠房及設備 (註 2)	23,570	22,738	24,292			
無 形 資 產	-	3,674	3,324			
其他資產 (註 2)	1,811,300	1,669,899	2,053,977			
資 產 總 額	15,512,831	13,285,222	14,238,947			
流動負債	分配前	9,105,698	6,511,240	7,731,766		
	分配後	9,240,692	6,712,663	尚未分配		
非 流 動 負 債	1,625,611	306,349	183,889			
負債總額	分配前	10,731,309	6,817,589	7,915,655		
	分配後	10,866,303	7,019,012	尚未分配		
歸屬於母公司業主之權益	4,781,522	6,467,633	6,323,292			
股 本	4,465,355	5,033,136	5,035,592			
資 本 公 積	480,780	487,921	496,757			
保留盈餘	分配前	(167,225)	937,478	786,816		
	分配後	(302,219)	736,055	尚未分配		
其 他 權 益	2,612	9,098	4,127			
庫 藏 股 票	-	-	-			
非 控 制 權 益	-	-	-			
權 益 總 額	分配前	4,781,522	6,467,633	6,323,292		
	分配後	4,646,528	6,266,210	尚未分配		

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表 (2) 採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註 5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

簡明綜合損益表(個體財務報告)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當年度截至 104 年 3 月 31 日 財務資料 (註2)
	101 年	102 年	103 年			
營 業 收 入	1,750,576	10,616,898	1,338,340			不適用
營 業 毛 利	658,149	2,380,426	459,741			
營 業 損 益	237,706	1,717,545	124,488			
營業外收入及支出	28,030	34,055	(84,323)			
稅 前 淨 利	265,736	1,751,600	40,165			
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	132,848	1,687,977	50,339			
停 業 單 位 損 失	-	-	-			
本期淨利 (損)	132,848	1,687,977	50,339			
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	75,547	8,185	(4,549)			
本期綜合損益總額	208,395	1,696,162	45,790			
每 股 盈 餘	0.27	3.39	0.10			

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(二)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)			
		99 年	100 年	101 年	
流 動 資 產		9,283,463	11,814,867	15,460,123	
基 金 及 投 資		757,479	438,909	539,337	
固 定 資 產 (註 2)		101,220	98,044	96,262	
無 形 資 產		-	-	-	
其 他 資 產		496,788	808,132	922,529	
資 產 總 額		10,638,950	13,159,952	17,018,251	
流 動 負 債	分配前	4,710,838	6,872,735	9,105,697	
	分配後	4,710,838	7,005,515	9,240,691	
長 期 負 債		-	-	807,758	
其 他 負 債		814,472	813,039	313,227	
負 債 總 額	分配前	5,525,310	7,685,774	10,226,682	
	分配後	5,525,310	7,818,554	10,361,676	
股 本		4,426,000	4,426,000	4,465,355	
資 本 公 積		435,776	420,975	480,780	
保 留 盈 餘	分配前	365,413	701,678	1,842,822	
	分配後	365,413	568,898	1,707,828	
金 融 商 品 未 實 現 損 益		(128,843)	(90,293)	(12,624)	
累 積 換 算 調 整 數		15,294	15,818	15,236	
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		-	-	-	
股 東 權 益 總 額	分配前	5,113,640	5,474,178	6,791,569	
	分配後	5,113,640	5,341,398	6,656,575	

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)			
	99 年	100 年	101 年	
營 業 收 入	1,815,129	1,501,579	5,703,350	
營 業 毛 利	344,046	460,965	1,947,582	
營 業 (損) 益	46,124	155,592	1,378,782	
營 業 外 收 入 及 利 益	92,797	221,663	87,773	
營 業 外 費 用 及 損 失	(67,717)	(27,942)	(59,744)	
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益	71,204	349,313	1,406,811	
繼 續 營 業 部 門 損 益	71,296	336,265	1,273,924	
停 業 部 門 損 益	-	-	-	
非 常 損 益	-	-	-	
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	-	-	-	
本 期 損 益	71,296	336,265	1,273,924	
每 股 盈 餘	0.16	0.76	2.87	

註 1: 上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2: 停業部門損益、非常損益及會計原則變動之累積影響數以減除所得稅後之淨額列示。

註 3: 財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

1. 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師姓名	簽證會計師事務所	查核意見
99	陳榮華、胡明松	資信聯合會計師事務所	修正式無保留意見
100	胡明松、黃增國	資信聯合會計師事務所	修正式無保留意見
101	黃增國、蔡中元	資信聯合會計師事務所	修正式無保留意見
102	黃增國、蔡中元	資信聯合會計師事務所	修正式無保留意見
103	胡明松、蔡中元	資信聯合會計師事務所	修正式無保留意見

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

資信聯合會計師事務所因內部業務調整所需，故自民國 103 年度第三季起財務報表更換簽證會計師，為胡明松會計師及蔡中元會計師。

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析(合併財務報告)

年 度 (註 1)		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當 年 度 截 至 104 年 3 月 31 日 (註 2)
分析項目 (註 3)		101 年	102 年	103 年			
財務 結構 (%)	負債占資產比率	69.18	55.97	57.11			57.64
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	10,102.70	10,917.50	2,872.45			3,023.80
償債 能力 %	流動比率	151.48	153.03	151.06			146.52
	速動比率	22.94	40.38	29.34			25.18
	利息保障倍數	8.16	68.44	2.50			-8.22
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	14.63	57.78	11.77			18.55
	平均收現日數	24.95	6.32	31.01			19.68
	存貨週轉率 (次)	0.10	0.81	0.11			0.02
	應付款項週轉率 (次)	1.03	5.24	0.68			0.15
	平均銷貨日數	3,650.00	450.62	3318.18			18,250.00
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	27.60	171.11	6.87			1.13
	總資產週轉率 (次)	0.11	0.72	0.11			0.02
獲利 能力	資產報酬率 (%)	1.14	11.32	0.49			-0.62
	權益報酬率 (%)	2.59	30.01	0.79			-1.59
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註 7)	5.27	34.02	0.80			-1.88
	純益率 (%)	7.59	15.90	3.23			-161.23
	每股盈餘 (元)	0.27	3.39	0.10			-0.20
現金 流量	現金流量比率 (%)	-	39.04	-			-
	現金流量允當比率 (%)	94.48	104.80	56.26			44.54
	現金再投資比率 (%)	-2.07	43.52	-3.09			-
槓桿 度	營運槓桿度	1.02	1.00	1.15			0.95
	財務槓桿度	1.19	1.02	1.39			0.89

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

- 1.長期資金佔不動產、廠房及設備比率：主係 103 年度購買不動產之土地所致。
- 2.速動比率：主係因 103 年度其他金融資產-流動減少，短期借款及應付短期票券增加所致。
- 3.利息保障倍數：主係因 103 年度毛利減少使所得稅及利息費用前純益減少所致。
- 4.應收款項週轉率：主係 103 年度建案完工交屋認列營業收入較 102 年度減少所致。
- 5.平均收現日數：主係因 103 年度應收款項週轉率減少所致。
- 6.存貨週轉率：主係 103 年度建案完工認列營業成本較 102 年度減少所致。
- 7.應付款項週轉率：主係 103 年度建案完工認列營業成本較 102 年度減少所致。
- 8.平均銷貨日數：主係因 103 年度存貨週轉率減少所致。
- 9.不動產、廠房及設備週轉率：主係因 103 年度建案完工交屋認列營業收入較 102 年度減少所致。
- 10.總資產週轉率：主係因 103 年度建案完工交屋認列營業收入較 102 年度減少所致。
- 11.資產報酬率：主係因 103 年度毛利減少使本期淨利減少所致。
- 12.權益報酬率：主係因 103 年度毛利減少使本期淨利減少所致。
- 13.稅前純益占實收資本額比率：主係因 103 年度毛利減少使本期稅前淨利減少所致。
- 14.純益率：主係因 103 年度建案完工認列營業收入淨額及營業毛利減少，且使本期純益率減少所致。
- 15.現金流量比率：主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出所致。
- 16.現金流量允當比率：主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出所致。
- 17.現金再投資比率：主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出所致。
- 18.財務槓桿度：主係因 103 年度建案完工認列營業收入淨額及營業毛利減少，且使本期營業利益減少所致。

(2)財務分析(個體財務報告)

年 度 (註 1) 分析項目 (註 3)		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 104 年 3 月 31 日 (註 2)
		101 年	102 年	103 年			
財務 結構 (%)	負債占資產比率	69.18	51.32	55.59			不適用
	長期資金占不動產、廠房 及設備比率	27,183.42	29,791.46	26,787.34			
償債 能力 %	流動比率	150.21	177.98	157.24			
	速動比率	21.71	45.05	28.94			
	利息保障倍數	8.21	68.44	3.27			
經營 能力	應收款項週轉率 (次)	14.63	57.78	10.12			
	平均收現日數	24.95	6.32	36.07			
	存貨週轉率 (次)	0.10	0.82	0.10			
	應付款項週轉率 (次)	1.03	5.26	0.57			
	平均銷貨日數	3,650.00	445.12	3650.00			
	不動產、廠房及設備週轉 率 (次)	74.27	466.92	55.09			
	總資產週轉率 (次)	0.11	0.80	0.09			
獲利 能力	資產報酬率 (%)	1.14	11.87	0.47			
	權益報酬率 (%)	2.59	30.01	0.79			
	稅前純益占實收資本額 比率(%) (註 7)	5.32	34.12	0.80			
	純益率 (%)	7.59	15.90	3.76			
	每股盈餘 (元)	0.27	3.39	0.10			
現金 流量	現金流量比率 (%)	0.00	52.64	-			
	現金流量允當比率 (%)	66.04	124.65	67.52			
	現金再投資比率 (%)	-2.07	41.88	-3.09			
槓桿 度	營運槓桿度	1.01	1.00	1.03			
	財務槓桿度	1.18	1.02	1.17			

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

- 1.速動比率：主係因 103 年度其他金融資產-流動減少，短期借款及應付短期票券增加所致。
- 2.利息保障倍數：主係因 103 年度毛利減少使所得稅及利息費用前純益減少所致。
- 3.應收款項週轉率：主係 103 年度建案完工交屋認列營業收入較 102 年度減少所致。
- 4.平均收現日數：主係因 103 年度應收款項週轉率減少所致。
- 5.存貨週轉率：主係 103 年度建案完工認列營業成本較 102 年度減少所致。
- 6.應付款項週轉率：主係 103 年度建案完工認列營業成本較 102 年度減少所致。
- 7.平均銷貨日數：主係因 103 年度存貨週轉率減少所致。
- 8.不動產、廠房及設備週轉率：主係因 103 年度建案完工交屋認列營業收入較 102 年度減少所致。
- 9.總資產週轉率：主係因 103 年度建案完工交屋認列營業收入較 102 年度減少所致。
- 10.資產報酬率：主係因 103 年度毛利減少使本期淨利減少所致。
- 11.權益報酬率：主係因 103 年度毛利減少使本期淨利減少所致。
- 12.稅前純益占實收資本額比率：主係因 103 年度毛利減少使本期稅前淨利減少所致。
- 13.純益率：主係因 103 年度建案完工認列營業收入淨額及營業毛利減少，且使本期純益率減少所致。
- 14.現金流量比率：主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出所致。
- 15.現金流量允當比率：主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出所致。
- 16.現金再投資比率：主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝(權益總額＋非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。(註4)

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(2)財務分析-我國財務會計準則

年 度 (註 1) 分析項目 (註 2)		最 近 五 年 度 財 務 分 析				
		99 年	100 年	101 年		
財務結構 %	負債占資產比率	51.93	58.40	60.09		
	長期資金占固定資產比率	5,052.01	5,583.39	7,894.42		
償債能力 %	流動比率	197.07	171.91	169.79		
	速動比率	35.39	27.78	30.90		
	利息保障倍數	4.06	20.52	39.16		
經營能力	應收款項週轉率 (次)	37.34	19.24	47.67		
	平均收現日數	9.78	18.97	7.66		
	存貨週轉率 (次)	0.19	0.12	0.33		
	應付款項週轉率 (次)	1.82	1.26	3.53		
	平均銷貨日數	1,921.05	3,041.67	1,106.06		
	固定資產週轉率 (次)	17.93	15.32	59.25		
	總資產週轉率 (次)	0.17	0.11	0.34		
獲利能力	資產報酬率 (%)	0.84	2.95	8.65		
	股東權益報酬率 (%)	1.40	6.35	20.77		
	占實收資本比率 (%)	1.04	3.52	30.88		
	營業利益 稅前純益	1.61	7.89	31.51		
	純益率 (%)	3.93	22.39	22.34		
	每股盈餘 (元)	0.16	0.76	2.87		
現金流量	現金流量比率 (%)	13.18	-	-		
	現金流量允當比率 (%)	70.81	59.83	59.93		
	現金再投資比率 (%)	10.40	-	-		
槓桿度	營運槓桿度	1.09	1.03	1.00		
	財務槓桿度	2.02	1.13	1.03		

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占固定資產比率：主係因 101 年度募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債所致。
2. 利息保障倍數：主係因 101 年度毛利率較高使所得稅及利息費用前純益增加所致。
3. 應收款項週轉率：主係因 101 年度建案完工使營業收入較 100 年度高所致。
4. 平均收現日數：係因 101 年度應收款項週轉率增加所致。
5. 存貨週轉率：主係因 101 年度建案完工使營業成本較 100 年度高所致。
6. 應付款項週轉率(次)：主係因 101 年度建案完工使營業成本較 100 年度高所致。
7. 平均銷貨日數：主係因 101 年存貨週轉率增加所致。
8. 固定資產週轉率：主係因 101 年度建案完工使營業淨額較 100 年度高所致。
9. 總資產週轉率：主係因 101 年度建案完工使營業淨額較 100 年度高所致。
10. 資產報酬率：主係因 101 年度毛利率較高使本期淨利成長所致。
11. 股東權益報酬率：主係因 101 年度毛利率較高使本期淨利成長所致。
12. 營業利益占實收資本比率：主係因 101 年度建案完工認列營收之毛利率較高使營業淨利成長所致。
13. 稅前純益占實收資本比率：主係因 101 年度毛利率較高使本期稅前淨利成長所致。
14. 每股盈餘：主要係因本公司 101 年度毛利率較高使本期淨利成長所致。

註一：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2. 償債能力

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註3)

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。(註4)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。(註5)
- (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註三：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註四：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註五：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

國揚實業股份有限公司監察人審查報告書

茲准董事會造送本公司一〇三年度決算表冊含營業報告書、財務報表(含合併財務報表)，業經本監察人查核完竣，認為並無不符，爰依公司法第二一九條規定，備具報告書，報請 鑒察。

此上

本公司一〇四年股東常會

監 察 人：

百地開發實業股份有限公司

代表人：涂佩勳 

代表人：蘇培魁 

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 2 3 日

國揚實業股份有限公司監察人審查報告書

茲准董事會造送本公司一〇三年度盈餘分派表，業經本監察人查核完竣，認為並無不符，爰依公司法第二一九條規定，備具報告書，報請 鑒察。

此上

本公司一〇四年股東常會

監 察 人：

百地開發實業股份有限公司

代表人：涂佩勳 

代表人：蘇培魁



中 華 民 國 1 0 4 年 5 月 1 1 日

四、最近年度財務報告

(一) 會計師查核報告

國揚實業股份有限公司及子公司

會計師查核報告

國揚實業股份有限公司董事會 公鑒：

國揚實業股份有限公司及子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。國揚實業股份有限公司及子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日合併資產負債表中部份採用權益法之投資餘額分別為新台幣 15,671 仟元及 61,076 仟元，分別佔合併資產總額 0.11%及 0.42%，其於民國一〇三年度及一〇二年度採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額分別為(8,872)仟元及(16,393)仟元，分別佔合併綜合損益總額(19.38)%及(0.97)%，係依據各被投資公司所委任其他會計師查核之財務報表以權益法評價計列，本會計師並未查核該等財務報表。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

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，第一段所述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、經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，足以允當表達國揚實業股份有限公司及子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

國揚實業股份有限公司業已編製民國一〇三年度及一〇二年度之個體財務報告，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

資信聯合會計師事務所

會計師：

胡明松

蔡中元



金管證六字第 0960052896 號

金管會核准簽證文號：

金管證審字第 1010045285 號

中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 二 十 三 日

單位：新台幣仟元

資 產	附 註	103年12月31日		102年12月31日		附 註	103年12月31日		102年12月31日			
		金	%	金	%		金	%	金	%		
流動資產												
1100 現金及約當現金	四、6及六、1	\$	1,172,159	8		四、17&22及六、12	\$	4,651,698	32	\$	3,678,584	25
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、7六、2		26,775	-		六、13		485,927	3		164,288	1
1126 備供出售金融資產-流動	四、7六、3		70,498	-		七、1(5)		137,810	1		31,550	-
1150 應收票據淨額	四、7六、4		11,730	-		七、1(6)		5,000	-		-	-
1170 應收帳款淨額	四、7六、4		164	1		七、1(6)		1,079,462	7		1,877,207	13
1180 應收帳款-關係人淨額	四、7及六、4及七、1(4)		21,010	-				61,252	-		164,212	1
1200 其他應收款			155,221	1		四、23		6,970	-		78,441	1
1220 當期所得稅資產			28	-		四、19及六、14		899,058	6		982,821	7
130X 存 貨	四、8&9六、5		9,753,285	66		六、15		716,199	5		700,787	5
1410 預付款項			271,031	2				191,165	1		237,227	2
1476 其他金融資產-流動	八		578,770	4				8,235,171	55		7,915,117	55
1479 其他流動資產-其他			379,734	2								
11XX 流動資產合計			12,440,405	83								

非流動資產

1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、7及六、6	349,270	2	七、1(7)	2,237	-
1550	採用權益法之投資	四、10及六、7	25,020	-	六、5	181,052	2
1600	不動產、廠房及設備	四、12及六、8	226,538	2		183,889	2
1760	投資性不動產淨額	四、13及六、9	262,995	2		8,419,060	57
1780	無形資產	四、14及六、10	3,324	-			
1920	存出保證金	七、1(7)	272,306	2			
1970	其他長期投資淨額		102,213	1			
1975	預付退休金-非流動	四、20及六、16	2,174	-	六、17	5,033,136	33
1980	其他金融資產-非流動	八	109,784	1	六、18	487,921	3
1985	長期預付租金	四、15及六、11	868,593	6			
1995	其他非流動資產-其他		79,730	1	六、19	318,456	2
15XX	非流動資產合計		2,301,947	17	六、20及七、1(9)	387,506	3
					六、25	80,854	1
					六、21	4,127	-
						6,323,292	43

1XXX 資產總計

\$ 14,742,352	100	\$ 14,689,099	100	2-3XXX 負債及權益總計	\$ 14,742,352	100	\$ 14,689,099	100
---------------	-----	---------------	-----	----------------	---------------	-----	---------------	-----

(請參閱後附合併財務報表附註暨資信聯合會計師事務所胡明松、蔡中元會計師民國一〇四年三月二十三日查核報告)

董事長：



總經理：



會計主管：



國揚實業股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

	附註	103年度		102年度	
		金	%	金	%
4000 營業收入	四、21及六、22及七、1(1)	\$ 1,556,661	100	\$ 10,616,898	100
5000 營業成本	六、5	(1,060,339)	(68)	(8,236,472)	(78)
5900 營業毛利		496,322	32	2,380,426	22
6000 營業費用					
6100 推銷費用	七、1(2)	(154,780)	(10)	(398,752)	(4)
6200 管理費用	六、23及七、1(3)	(246,040)	(16)	(269,338)	(3)
營業費用合計		(400,820)	(26)	(668,090)	(7)
6900 營業利益		95,502	6	1,712,336	15
7000 營業外收入及支出					
7010 其他收入	六、24	34,103	2	80,694	1
7020 其他利益及損失	六、24	(43,813)	(3)	1,068	-
7050 財務成本	六、24	(26,852)	(2)	(25,974)	-
7060 採用權益法認列之關聯 企業及合資損益之份額	四、10及六、7	(18,775)	(1)	(16,393)	-
營業外收入及支出合計		(55,337)	(4)	39,395	1
7900 稅前淨利		40,165	2	1,751,731	16
7950 所得稅(費用)利益	四、23及六、25	10,174	1	(63,754)	(1)
8200 本期淨利		50,339	3	1,687,977	15
8300 其他綜合損益					
8310 國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	四、4	4,626	-	(253)	-
8325 備供出售金融資產未實現 評價損益	四、7	(9,597)	(1)	6,739	-
8360 確定福利計畫精算利益		422	-	1,699	-
8390 本期其他綜合損益		(4,549)	(1)	8,185	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 45,790	2	\$ 1,696,162	15
8600 淨利歸屬於：					
8610 母公司業主		\$ 50,339		\$ 1,687,977	
8620 非控制權益		\$ -		\$ -	
8700 綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		\$ 45,790		\$ 1,696,162	
8720 非控制權益		\$ -		\$ -	
9750 基本每股盈餘	六、26	\$ 0.10		\$ 3.39	
9850 稀釋每股盈餘	六、26	\$ 0.10		\$ 2.96	

(請參閱後附合併財務報表附註暨資信聯合會計師事務所胡明松、蔡中元會計師民國一〇四年三月二十三日查核報告)

董事長：



經理人：



會計主管：



民國一〇三年及一〇四年
日至十二月三十一日

項 目	普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 特 別 盈 餘 公 積	盈 未 分 配 盈 餘	其 他 權 益 項 目
103年1月1日餘額	\$ 5,033,136	\$ 487,921	\$ 249,864	\$ 387,506	\$ 300,108	\$ 6,467,633
盈餘指標及分配：						
法定盈餘公積	-	-	68,592	-	(68,592)	-
現金股利	-	-	-	-	(201,423)	(201,423)
採用權益法認列關聯企業股權淨值之變動數	-	8,868	-	-	-	8,868
本期淨利	-	-	-	-	50,339	50,339
本期其他綜合損益	-	-	-	-	422	(4,549)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	50,761	45,790
可轉換公司債轉換	2,456	(32)	-	-	-	2,424
103年12月31日餘額	\$ 5,035,592	\$ 496,757	\$ 318,456	\$ 387,506	\$ 80,854	\$ 6,323,292

管主計會

國揚實業股份有限公司及子公司
合併現金流量表
 民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	103年度	102年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 40,165	\$ 1,751,731
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	3,843	3,824
攤銷費用	10,766	264
呆帳費用提列(轉列收入)數	-	10,000
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	72	(818)
利息費用	26,852	25,974
利息收入	(21,852)	(6,454)
股利收入	(5,876)	(7,356)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	18,775	16,393
處分投資損失(利益)	1,040	385
金融資產減損損失	4,379	-
非金融資產減損損失	11,500	-
與營業活動相關之資產/負債變動數		
持有供交易之金融資產(增)減數	24,437	(32,992)
應收票據(增)減數	43,335	5,789
應收帳款(增)減數	197,483	(143,696)
其他應收款(增)減數	(13,893)	(96,808)
存貨(增)減數	(1,039,981)	2,866,858
預付款項(增)減數	(67,967)	(77,824)
其他流動資產(增)減數	(82,432)	(31,302)
其他營業資產(增)減數	(7,436)	205,859
應付票據增(減)數	106,260	(37,162)
應付票據-關係人增(減)數	630	-
應付帳款增(減)數	(797,746)	709,118
應付帳款-關係人增(減)數	5,000	-
其他應付款增(減)數	(307,671)	48,436
預收款項增(減)數	(83,763)	(1,495,939)
其他流動負債增(減)數	(46,062)	1,674
應計退休金負債增(減)數	-	(1,572)
其他營業負債(增)減數	(122,033)	(508,350)
營運產生之現金流入(出)	(2,102,175)	3,206,032
收取之利息	21,588	6,454
收取之股利	5,876	7,356
支付之利息	(6,097)	(12,384)
支付之所得稅	(61,202)	(117,659)
營業活動之淨現金流入(出)	(2,142,010)	3,089,799

(接下頁)

國揚實業股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
 民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	103年度	102年度
投資活動之現金流量		
備供出售金融資產減資退回股款	\$ 1,271	\$ 6,534
取得以成本衡量之金融資產	(138,667)	(18,000)
取得採用權益法之投資	(46,697)	(65,276)
取得不動產、廠房及設備	(166,969)	(1,086)
存出保證金(增)減數	1,643,218	(978,017)
取得無形資產	(1,009)	(3,938)
取得投資性不動產	(171)	-
其他金融資產(增)減數	1,160,694	(569,851)
其他非流動資產(增)減數	(878,000)	-
其他投資活動	(66,332)	-
投資活動之淨現金流入(出)	1,507,338	(1,629,634)
籌資活動之現金流量		
短期借款增(減)數	933,474	(1,071,498)
應付短期票券增(減)數	322,000	(4,000)
存入保證金增(減)數	(427)	(1,584)
發放現金股利	-	(134,994)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,255,047	(1,212,076)
匯率變動對現金及約當現金之影響	793	339
本期現金及約當現金增(減)數	621,168	248,428
期初現金及約當現金餘額	550,991	302,563
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,172,159	\$ 550,991

(請參閱後附合併財務報表附註暨資信聯合會計師事務所胡明松、蔡中元會計師民國一〇四年三月二十三日查核報告)

董事長：



經理人：



會計主管：



國揚實業股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇三年一〇二年十二月三十一日

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(以下簡稱本集團)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。

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104年3月23日經本公司董事會核准通過並發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用：

三、1. 截至合併財務報告發布日為止，本集團未適用下列金管會已核准但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋如下：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	首次採用者被允許使用「金融工具揭露之改善」(修正國際財務報導準則第7號)中對國際財務報導準則之規定編製財務報表之現行編製者所允許之相同過渡規定，無須揭露比較資訊。	民國99年7月1日
2010年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。	民國100年1月1日
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	該修正要求對移轉全部但仍持續參與或移轉部分金融資產時，須對金融資產之移轉作額外量化揭露及質性揭露。	民國100年7月1日
嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除(修正國際財務報導準則第1號)	當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會	民國100年7月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
遞延所得稅：標的資產之回收 (修正國際會計準則第12號)	計準則第39號「金融工具」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。 該修正提供一可反駁之前提假設，即按公允價值模式衡量之投資性不動產，其遞延所得稅將以出售之基礎認列，除非企業之經營模式顯示持有該投資性不動產之目的為隨時間消耗其經濟效益。該修正亦提供國際會計準則第16號中採重估價模式衡量之非折舊性資產，其遞延所得稅應以出售之基礎衡量。此修正已使得解釋公告第21號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」被撤銷。	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號 「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號 「聯合協議」	於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號 「對其他個體權益之揭露」	該準則主要係整合針對子公司、聯合協議、關聯企業與未合併結構性個體之揭露規定，並將該等規定於單一國際財務報導準則表達。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號 「公允價值衡量」	該準則主要在於定義公允價值於單一國際財務報導準則規範針對公允價值衡量之架構並規定關於公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值時適用上之複雜性並改善一致性。惟並未改變其他準則中有關何時須採用公允價值衡量或揭露之規定。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工福利」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
其他綜合損益項目之表達 (修正國際會計準則第1號)	以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。 此修正要求其他綜合損益節列報之各單行項目，應依其後續是否重分類至損益予以分類及分組。	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號 「露天礦場於生產階段之剝除成本」	該解釋適用礦場於生產階段之露天採礦活動所發生之廢料移除成本(生產剝除成本)。在剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，企業應依存貨之原則處理該剝除活動之成本。在效益係改善礦產之取得之範圍內，於符合特定標準情況下，則應將此等成本認列為非流動資產(剝除活動資產)。剝除活動資產應作為既有資產之增添或增益處理。	民國102年1月1日
揭露-金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)資訊。	此修正要求企業揭露與互抵權及相關安排之資訊，前述揭露應提供有助於評估互抵對企業財務狀況影響之資訊。新揭露規範所有已認列金融工具依國際會計準則第32號「金融工具：表達」規定互抵者外，亦適用於受可執行淨額交割總約定或類似協議規範之已認列金融工具。	民國102年1月1日
金融資產及金融負債之互抵 (修正國際會計準則第32號)	此修正釐清國際會計準則第32號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」之相關規定。	民國103年1月1日
政府貸款(修正國際財務報導準則第1號)	此修正針對追溯調整國際財務報導準則第9號(或國際會計準則第39號)及國際會計準則第20號作出若干規範。首次採用者須推延適用國際會計準則第20號之規定於轉換日存在之政府借款。若於借款首次入帳之時點企業已保有追溯調整所需之相關資訊，則企業亦得選擇追溯適用國際財務報導準則第9號(或國際會計準則第39號)及國際會計準則第20號之規定於政府貸款。	民國102年1月1日
2009-2011 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。	民國102年1月1日
合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引(修正國際財務報導準則第10、11及12號)	明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第10、11及12號首次適用之年度報導期間之首日。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第 10 號 「合併財務報表」之修正	投資個體之修正主要係提供國際財務報導準則第 10 號中有關合併之一例外規定，其要求符合投資個體定義之母公司以透過損益按公允價值衡量對子公司之投資，而非將其併入合併報表。此修正亦規定有關投資個體之揭露事項。	民國 103 年 1 月 1 日

(2) 本集團已評估上述新準則或修正除「其他綜合損益項目之表達」已將影響財務報表之表達及增加財務報告之揭露外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

三、2. 國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋：

(1) 下列新準則及修正業經理事會發布並生效，尚未經金管會認可，故本集團尚未採用：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第 9 號 「金融工具：金融負債分類及衡量」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。(該評估僅可於原始認列時決定，續後不得再重評估)。	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 21 號 「稅賦」	該解釋就應在何時針對政府徵收之稅賦(包括按照國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」的規定進行核算的稅賦以及時間和金額均可確定之稅賦)估列為負債提供相關指引。	民國 103 年 1 月 1 日
非金融資產之可回收金額之揭露(修正國際會計準則第 36 號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。	民國 103 年 1 月 1 日
衍生工具之債務變更及避險會計之繼續(修正國際會計準則第 39 號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國 103 年 1 月 1 日
確定福利計畫：員工提撥金(修正國際會計準則第 19 號)	闡明與服務連結來自員工或第三方之提撥金應如何歸屬於各服務期間之規定。此外，若提撥金額未取決於服務年數，允許採用實務權宜做法。	民國 103 年 7 月 1 日
2010-2012 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 2、3、8 及 13 號和國際會計準則第 16、24 及 38 號相關規定。	民國 103 年 7 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
2011-2013 年對國際財務報導準則之改善 國際財務報導準則第 14 號「受管制之遞延帳戶」	修正國際財務報導準則第 1、3 及 13 號和國際會計準則第 40 號相關規定。 對於處於費率管制活動之首次採用國際財務報導準則採用者，允許該等個體依先前之一般公認會計原則繼續認列與費用管制相關之金額，惟為增進與已採用國際財務報導準則編製者之比較性，國際財務報導準則第 14 號要求應將該等金額單獨列報。	民國 103 年 7 月 1 日 民國 105 年 1 月 1 日
國際財務報導準則 11 號「聯合協議」之修正-收購聯合營運權益之會計	此修正針對如何處理收購聯合營運(構成-業務者)之權益提供新指引，要求企業就其收購持份之範圍適用 IFRS 3「企業合併(及未與 IFRS 11 相衝突之其他 IFRS 之所有原則，並依據該等準則提露相關資訊	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」暨國際會計準則第 38 號「無形資產」之修正-釐清可接受之折舊或攤銷方法	此修正係釐清不動產、廠房及設備之折舊方法，不宜以使用該資產之活所產生之收入為基礎。因該等收入通常反映與企業消耗該資產經濟效益無關之其他因素，例如銷售活動及銷售數量及價格之改變等。此修正亦釐清無形資產攤銷方法之前提假設。不直以收入作為衡量無形資產經濟效益消耗型之基礎(惟於特殊情況下，該前提假設可被反駁)	民國 105 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號「來自客戶合約之收入」	此新準則以核心原為企業認列收入之方式應當反映向客戶移轉商品和服務的模式；認列之收入則應反映企業預計因交付該等商品和服務而有權利獲得之對價金額。該新準則亦規範針對收入更詳盡之揭露，提供針對個別交易類型完整之指引，以及改善針對多個組成部分協議之指引。	民國 106 年 1 月 1 日
農業：生產性植物(國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 41 號之修正)	由於生產性植物之產出過程與製造過程類似，國際會計準則理事會決定生產性植物應與國際會計準則第 16 號所規定不動產、廠房及設備之處理方式一致。因此，此修正將生產性植物納入國際會計準則第 16 號之範圍，而於生產性植物上成長之作物則維持於國際會計準則第 41 號之範圍。	民國 105 年 1 月 1 日
於單獨財務報表之權益法(修正國際會計準則第 27 號)	此修正係還原民國九十二年修訂國際會計準則第 27 號時所移除於單獨財務報表採用國際會計準則第 28 號權益法會計處理之選項，以與特定國家之單獨財務報表會計處理之規定相符。	民國 105 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正-投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入。	此修正係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。	民國105年1月1日
2012-2014 年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第5及7號、國際會計準則第19及34號相關規定。	民國105年1月1日
揭露計畫(修正國際會計準則第1號「財務報表之表達」)	主要修改包括：(1)重大性，釐清企業不應藉由不重要之資訊或將不同性質或功能之資訊彙總表達而模糊重要資訊，降低財務報表之可了解性。此項修正再次重申國際財務報導準則所要求特定之揭露，應進行該資訊是否重大之評估、(2)分類及小計，釐清綜合損益表及資產負債表之單行項目可再與細分，及企業應如何表達並增加額外之小計資訊、(3)附註之架構，釐清對於財務報表附註呈現之順序，企業係有裁量空間，惟仍強調考量順序時要兼顧可了解性及可比性、(4)會計政策之揭露，刪除重大會計政策中與所得稅及外幣兌換損益相關之例舉，因考量前述例舉並無助益，及(5)源自權益會計處理投資之其他綜合損益項目之表達，釐清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依後續能否重分類至損益彙總為財務報表之單行項目表達。	民國105年1月1日
投資個體：對合併例外之適用(修正國際財務報導準則第10號、第12號及國際會計準則第28號)	此修正包括(1)釐清當投資個體按公允價值衡量其所有子公司時，本身為該投資個體子公司之中間層級母公司係適用國際財務報導準則第10號第4段所規定編製合併財務報表之豁免、(2)釐清子公司唯有於其本身並非投資個體且提供對投資個體母公司之支援服務時，方須依據國際財務報	民國105年1月1日

導準則第 10 號第 32 段之規定併入投資個體母公司之合併報表，及(3)允許投資者於適用國際會計準則第 28 號所規定之權益法時，保留屬投資個體之關聯企業或合資對其子公司權益所適用之公允價值衡量。

(2)本集團現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本集團合併財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明：

四、1. 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及經金管會認可之國際會計準則及國際財務報導準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

四、2. 編製基礎：

本合併財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。

四、3. 合併基礎：

(1)合併財務報表編製原則

- (a)合併財務報表之編製主體包含本公司及本公司之子公司，自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報表納入合併財務報表，直至不再具有控制力之日為止。
- (b)本集團間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報表時均已消除。
- (c)本集團對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與對主間之權益交易處理。
- (d)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，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，則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；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

(2)列入合併財務報表之子公司如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
本公司	Shadwell Ltd.	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	Teamfield Limited.	投資房地產	100%	100%
本公司	神揚建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	100%	100%
神揚建設股份有限公司	理揚農技股份有限公司	園藝服務業及造林業	100%	100%

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
神揚建設股份有限公司	喆揚農技股份有限公司	園藝服務業及造林業	100%	-
上揚國際資產管理股份有限公司	Century Rainbow Limited.	投資	100%	100%
Teamfield Limited.	Uprigh Global Limited.	投資房地產	100%	100%
Century Rainbow Limited.	Celestial Talent Limited.	投資	100%	100%
Century Rainbow Limited.	Charm Merit Limited	投資	100%	-

(3) 子公司變動情形：

- (a) 本公司於民國 102 年 11 月 21 日設立子公司神揚建設股份有限公司其資本總額 160,000 仟元，每股金額 10 元，該公司設立登記業經台北市政府民國 102 年 11 月 21 日府產業商字第 10289913110 號函核准設立。
 - (b) 「理揚農技股份有限公司」於民國 102 年 11 月 29 日辦理現金增資 150,000 仟元。
 - (c) 神揚建設股份有限公司於民國 102 年 12 月 6 日，以 7,310 仟元受讓「上揚國際資產管理股份有限公司」所持有理揚農技股份有限公司之全數股權。
 - (d) 「神揚建設股份有限公司」於民國 103 年 5 月 12 日、6 月 3 日及 10 月 31 日辦理現金增資分別為 370,000 仟、70,000 仟元及 100,000 仟元。
 - (e) 「上揚國際資產管理股份有限公司」於民國 102 年 10 月 14 日辦理現金增資 205,598 仟元。
 - (f) 「上揚國際資產管理股份有限公司」於民國 102 年 7 月投資設立境外子公司 Century Rainbow Limited，作為控股公司之用。
 - (g) Century Rainbow Limited 於民國 102 年 9 月投資設立孫公司 Celestial Talent Limited，作為控股公司之用。
 - (h) Century Rainbow Limited 於 103 年 3 月投資設立孫公司 Charm Merit Limited，作為控股公司之用。
 - (i) 「神揚建設股份有限公司」於民國 103 年 5 月 9 日投資設立子公司喆揚農技股份有限公司，其資本總額 2,500 仟元，每股金額 10 元，該公司設立登記業經台北市政府民國 103 年 5 月 9 日府產業商字第 10383561520 號函核准設立。
 - (j) 「理揚農技股份有限公司」於民國 103 年 11 月 20 日辦理現金增資 42,690 仟元。
- (4) 當母公司未直接或間接持有被投資公司超過半數有表決權股份，但將被投資公司視為子公司，母公司與子公司關係之本質：不適用。
- (5) 未列入合併財務報表之子公司：不適用。
- (6) 子公司會計期間不同之調整及處理方式：不適用。
- (7) 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：不適用。

四、4. 外幣交易：

(1) 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下簡稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除備供出售金融資產、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(2) 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

四、5. 資產負債區分流動及非流動之分類標準：

本集團主要從事委託營造廠商興建大樓或廠房出租出售業務，其營業週期通常長於一年，是以與營建業務有關之資產及負債，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) 符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- (a) 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。
- (b) 主要為交易目的而持有者。
- (c) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (d) 現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

(2) 符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- (a) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (b) 主要為交易目的而持有者。
- (c) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (d) 不能無條件將清償期限延期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。

四、6. 現金及約當現金：

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金，且價值變動風險甚小之短期，並具高度流動性之投資。

四、7. 金融工具：

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團金融資產係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款四類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

(a) 透過損益按公允價值衡量之金融資產：

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及原始認列即指定透過損益按公允價值衡量者。此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息(包含於投資當年度收到者)。

對於此類金融資產，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

(b) 備供出售金融資產：

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之兌換差額部分、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

(c) 持有至到期日金融資產：

非衍生性金融資產若具有固定或可決定之付款金額，且有積極意圖及能力持有至到期日時，分類為持有至到期日金融資產，惟不包括下列項目：原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量、指定為備供出售，以及符合放款及應收款定義者。

此等金融資產於原始衡量後，係以採用有效利率法之攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

(d) 放款及應收款：

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生性金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債券投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

(e) 金融資產減損：

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少係透過備抵科目並將損失認列於損益。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，視為一損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- ① 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- ② 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- ③ 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- ④ 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本集團針對以攤銷後成本衡量之持有至到期日金融資產與放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。

利息收入係以減損後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。利息收入認列於損益，當未來預期無法收現且所有抵押品均已實現或移轉予本公司時，放款及相關之備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差

異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減損後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

(f) 金融資產除列：

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

①來自金融資產現金流量之合約權利終止。

②已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。

③既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

一移轉之資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分就其整體符合除列時，以移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。本集團係以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

(2) 金融負債及權益工具：

(a) 負債或權益之分類：

本集團發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(b) 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(c) 金融負債

符合國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

(d) 透過損益按公允價值衡量之金融負債：

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及原始認列指定透過損益按公允價值衡量之金融負債，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

對於此類金融負債，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本衡量，並以成本衡量之金融負債列報於資產負債表。

(e) 金融負債之除列：

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(3) 金融資產及負債之互抵：

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(4) 金融工具之公允價值

於活絡市場交易之金融工具公允價值係指於每一報導期間結束日之市場報價且不考量交易成本。

對於非屬活絡市場交易之金融工具，其公允價值係以適當之評價技術決定。此評價技術包括使用最近公平市場交易、參考實質上相同另一金融工具目前之公允價值，以及現金流量折現分析或其他評價模式。

四、8. 存 貨：

- (1) 包括待售房地、營建用地、在建房地及預付房地款等，係以取得成本為入帳基礎，購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及其基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」。工程完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

營建用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達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已建未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

- (2) 期末待售房地、營建用地及在建房地按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，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。

四、9. 建造合約：

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

四、10. 投資關聯企業：

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，並扣除任何續後評估產生之累計減損損失。

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。

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」。

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消除。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。

關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。

當集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。

當集團處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益之利益或損失，而與該關聯企業有關之所有金額，於處分時將被重分類為損益。

四、11. 租 賃：

(1) 本集團為出租人：

本集團未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。

因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。或有租金則於租金賺得之期間認列為收入。

(2) 本團為承租人：

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本集團者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予財務費用及租賃負債之減少數，其中財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

租賃資產係以該資產耐用年限提列折舊，惟如無法合理確定租賃期間屆滿時本集團將取得該項資產所有權，則以該資產估計耐用年限及租賃期間兩者較短者提列折舊。營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

四、12. 不動產、廠房及設備：

(1) 認列與衡量：

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用

不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出之其他收益及損失項目。

(2) 重分類之投資性不動產：

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(3) 後續成本：

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

(4) 折 舊：

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

項 目	耐 用 年 數
房屋及建築	5~50 年
運輸設備	5 年
租賃改良	5 年
其他設備	3~5 年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

四、13. 投資性不動產：

(1) 投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

(2) 當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(3) 折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，折舊之提列認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

項 目	耐 用 年 數
建築物	20~60 年

(4)投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

四、14. 無形資產：

取得商譽以外無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化，所有其他支出於發生時認列於損益。攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

無形資產係取得電腦軟體之成本，自達可供使用狀態起，依估計五年耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

四、15. 長期預付租金：

係土地使用權之長期預付租金，依效益期間及法定期間兩者較短者按直接法攤提。

四、16. 非金融資產減損：

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至預期可自合併綜合損益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

四、17. 借 款：

(1)借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利率法按攤銷後成本於借款期間內衡量。

- (2)設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

四、18. 負債準備：

負債準備之認列因過去事件負有現時義務（法定或推定義務），且很有可能需清償該義務，並對該義務之金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值（若貨幣之時間價值影響重大）。

當清償負債準備所需支出之一部分或全部預期可自另一方歸墊，於幾乎確定可收到該歸墊，且其金額能可靠衡量時，將歸墊認列為資產。

四、19. 應付公司債：

發行嵌入具轉換權、賣回權及買回權之應付公司債，於原始認列時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或股東權益（資本公積—認股權），其處理如下：

- (1)應付公司債之溢價與折價為應付公司債之評價科目，列為應付公司債之加項或減項，於債券流通期間採利息法攤銷，作為利息費用之調整項目。
- (2)嵌入發行應付公司債之賣回權、買回權與轉換權之淨額帳列「公平價值變動列入損益之金融資產或負債」；續後於資產負債表日按當時之公平價值評價，差額認列「金融資產或負債之評價損益」。於約定賣回期間屆滿日，若可換得普通股之市價高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值一次轉列資本公積；若可換得普通股之市價不高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值認列為當期利益。
- (3)嵌入發行應付公司債之轉換權，符合權益定義者，帳列「資本公積—認股權」。當持有人要求轉換時，就帳列負債組成要素（包括公司債及分別認列之嵌入式衍生性商品）於轉換當時依當日之帳面價值予以評價認列當期損益，再以前述依負債組成要素帳面價值加計認股權之帳面價值作為換出普通股之發行成本。
- (4)發行可轉換公司債之發行成本，按原始認列金額比例分攤至各負債及權益組成要素。當公司債持有人得於未來一年內執行賣回權，則該應付公司債應轉列流動負債；若賣回權行使期間結束後，未按行使賣回權部分之應付公司債，則予以轉回非流動負債。

四、20. 員工福利：

(1) 確定提撥計畫：

對於確定提撥計畫，係於支付固定提撥金額至一獨立且公開管理之退休基金帳戶後，即無支付額外金額之法定或推定義務，並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：

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

本集團淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本集團有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本集團任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本集團而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。民國 101 年 1 月 1 日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。

本集團所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

本集團於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

期中期間之退休金係採用前一財務年度結束日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(3) 短期員工福利：

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本集團負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

四、21. 收入認列：

(1) 出售房地損益：

委託營造廠商興建預售房地專案，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。

收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但於期後期間實際完成所有權移轉(或實際交屋)者亦得認列。

(2)其 他：

收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

四、22. 借款成本：

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

四、23. 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)當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10%之所得稅，俟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 10%之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資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）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。
- (6)期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主來源：

本集團於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，管理階層必須作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

五、1. 判斷：

本集團在採用會計政策以編製財務報表之過程中，管理階層須進行若干重大之判斷。其中包含：

(1) 投資性不動產：

本集團持有不動產之目的主要供自用，部分係為賺取租金或資本增值。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(2) 營業租賃承諾—本公司為出租人：

本集團對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

五、2. 估計及假設：

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 金融工具之公允價值：

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括收益法(例如現金流量折現模式)或市場法，該等模式所使用假適之變動將會影響所報導金融工具之公允價值。請詳附註十二、2。

(2) 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。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

(3) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估：

資產減損評估過程中，本集團需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或本集團策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(4) 退職後福利計畫：

退職後福利計畫之退休金成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率之決定、未來薪資之增加、死亡率和未來退休金給付之增加等。對用以衡量退休金成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六、16。

(5) 所得稅：

所得稅之不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得之金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約之長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能導致已入帳之所得稅利益用於未來調整。對所得稅

之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。

六、重要會計科目之說明：

六、1. 現金及約當現金：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
庫存現金及零用金	\$ 18,084	\$ 6,070
活期存款	1,151,908	542,131
支票存款	2,167	2,790
合 計	<u>\$ 1,172,159</u>	<u>\$ 550,991</u>

六、2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
受益憑證	\$ 26,775	\$ 51,212
嵌入式衍生性商品-應付可轉換公司債	-	72
合 計	<u>\$ 26,775</u>	<u>\$ 51,284</u>

	103 年度	102 年度
按公允價值評價之利益(損失)	<u>\$ 1,539</u>	<u>\$ 3,486</u>

上列資產並未提供作任何質押或擔保。

六、3. 備供出售金融資產-流動：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
上市(櫃)股票	<u>\$ 70,498</u>	<u>\$ 81,366</u>

上列資產並未提供作任何質押或擔保。

六、4. 應收票據及帳款淨額：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
應收票據		\$ 11,730	\$ 55,065
應收帳款		17,316	214,799
應收帳款-關係人		21,010	21,010
減：備抵呆帳		(17,152)	(17,152)
淨 額		<u>\$ 32,904</u>	<u>\$ 273,722</u>

(1) 上列債權並未提供作任何質押或擔保。

(2) 應收票據及帳款提列之備抵呆帳變動表：

項	目	103 年度	102 年度
1 月 1 日餘額		\$ 17,152	\$ 17,152
當期發生或迴轉之金額		-	-
12 月 31 日餘額		<u>\$ 17,152</u>	<u>\$ 17,152</u>

(a) 備抵呆帳評估所認列之減損為應收款項帳面金額與預期清算回收金額之差額。

(b) 本集團民國 103 年及 102 年 12 月 31 日並無應收帳款個別評估所產生之減損損失。

(3) 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
未逾期且未減損		\$ 32,740	\$ 76,075
已逾期但未減損			
0~90 天		164	197,647
91~180 天		-	-
365 天以上		-	-
合 計		<u>\$ 32,904</u>	<u>\$ 273,722</u>

六、5. 存 貨：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
待售房地淨額		\$ 1,458,577	\$ 2,186,057
營建用地淨額		168,706	168,706
在建房地淨額		7,534,740	5,814,126
預付房地淨額		<u>591,262</u>	<u>544,415</u>
合 計		<u>\$ 9,753,285</u>	<u>\$ 8,713,304</u>

(1) 待售房地淨額：

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
美術館	\$ 910	\$ 910
天 喆	9,741	9,741
國揚天母	-	11,143
國硯案	1,447,926	2,164,263
合 計	\$ 1,458,577	\$ 2,186,057
減：備抵存貨跌價	-	-
淨 額	\$ 1,458,577	\$ 2,186,057

上列資產提供擔保情形，請參附註八。

(2) 營建用地淨額：

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
景 美 段	\$ 40,172	\$ 40,172
光 華 段	12,500	12,500
新 店 案	13,777	13,777
高雄成功段	108,170	108,170
合 計	\$ 174,619	\$ 174,619
減：備抵存貨跌價	(5,913)	(5,913)
淨 額	\$ 168,706	\$ 168,706

上列資產提供擔保情形，請參附註八。

(3) 在建房地淨額：

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
竹東案	\$ 251,872	\$ 251,809
北投光明段	12,633	12,633
民權東路案	273,822	273,822
大南港案	3,080,222	3,021,301
吉林都更案	112,796	49,018
雲天綠第案(大汐止案)	1,139,478	662,465
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	333,045	35,764
忠孝大院案(汐止建成段案)	551,694	49,622
國揚雲端科技大樓案(汐止昊天段案)	1,155,832	993,417
海闊天晴案(基隆調和段案)	558,245	524,470
美墅城堡案(台糖鳳山案)	-	60,031
前鎮區盛興段	84,800	-

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
文山區公訓段	110,192	9,664
其他	-	1
合 計	\$ 7,664,631	\$ 5,944,017
減：備抵存貨跌價	(129,891)	(129,891)
淨 額	\$ 7,534,740	\$ 5,814,126

上列資產提供擔保情形，請參附註八。

(4) 預付房地款淨額：

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	\$ 591,262	\$ 159,853
美墅城堡案(台糖鳳山案)	-	78,108
忠孝大院案(汐止建成段案)	-	306,454
合 計	\$ 591,262	\$ 544,415

(5) 本公司於民國 97 年 8 月 15 日與葉國一先生簽訂買賣土地契約書，出售坐落於高雄市苓雅區成功段 300-1、301、302 等 32 筆土地(新田案土地)，面積共計 5,025 平方公尺，約 1,502.06 坪。雙方經參考兩位不動產估價師出具之鑑價報告，議定之買賣總價款共計 1,623,330 仟元。該土地於民國 97 年 12 月 24 日過戶登記完成，土地出售價款於民國 97 年 12 月 30 日已全數收訖。同時與葉國一先生簽訂合作興建房屋契約書，該合建案採「合建分售」方式，另本公司為其以該土地向銀行抵押借款之背書保證 1,254,000 仟元，故土地雖已過戶完成，但資產之風險尚未移轉，因此本公司將該出售土地利益 812,034 仟元予以遞延認列，帳列「其他非流動負債」項下。該建案已於民國 102 年 12 月完工交屋，故將不動產所有權已移轉過戶部分沖銷轉列相關科目，截至民國 103 年 12 月 31 日該負債餘額 181,652 仟元。

(6) 民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日上述在建房地利息資本化金額分別為 54,071 仟元及 79,874 仟元，資本化利率區間分別為 2.3749%~3.1540%及 2.5848%~2.97836%。

(7) 本集團民國 103 年度及 102 年度由存貨轉列當年度銷貨成本之金額分別為包括存貨跌價損失 0 元及 102,275 仟元後之淨額 1,059,212 仟元及 8,235,345 仟元。

六、6. 以成本衡量之金融資產-非流動：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
非上市(櫃)股票	\$ 357,778	\$ 154,834
減：累計減損	(8,508)	(4,000)
淨 額	\$ 349,270	\$ 150,834

(1)本集團民國 103 年度及 102 年度認列減損損失分別為 4,379 仟元及 0 元。

(2)本集團所持有之上述金融資產因無活絡市場之公開報價，且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

(3)合併子公司 Celestial Talent Limited 轉投資之 Cultivate Wealth Limited 於民國 103 年 8 月 12 日辦理現金增資，因該合併子公司未按持股比例認購，致該被投資公司增資後已喪失重大影響力，故該合併子公司將其由「採用權益法之投資」轉列「以成本衡量之金融資產-非流動」項下，並按公允價值衡其對原關聯企業所剩餘之投資。

六、7. 採用權益法之投資：

被 投 資 公 司	103 年 12 月 31 日		
	投 資 成 本	持 有 股 權	帳 面 價 值
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 22,000	20%	\$ 15,671
Cultivate Wealth Limited	-	-	-
Good Fame Limited	30,139	40%	9,349
合 計	<u>\$ 52,139</u>		<u>\$ 25,020</u>

被 投 資 公 司	102 年 12 月 31 日		
	投 資 成 本	持 有 股 權	帳 面 價 值
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 22,000	20%	\$ 13,046
Cultivate Wealth Limited	65,276	27.38%	48,030
Good Fame Limited	-	-	-
合 計	<u>\$ 87,276</u>		<u>\$ 61,076</u>

(1)本集團民國 103 年度及 102 年度上列採用權益法之投資「水美溫泉浴室企業(股)公司」及「Cultivate Wealth Limited」評價認列投資(損)益，係依據該公司同期間經其他會計師查核之財務報表評價而得；其採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額明細如下：

被 投 資 公 司	103 年度	102 年度
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 2,625	\$ 251
Cultivate Wealth Limited	(11,497)	(16,644)
Good Fame Limited	(9,903)	-
合 計	<u>\$ (18,775)</u>	<u>\$ (16,393)</u>

(2) 本集團主要關聯企業之彙總性財務資訊如下：

被 投 資 公 司	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
資產總額		
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 139,945	\$ 130,700
Cultivate Wealth Limited	-	175,548
Good Fame Limited	24,665	-
合 計	<u>\$ 164,610</u>	<u>\$ 306,248</u>
負債總額		
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 61,589	\$ 65,469
Cultivate Wealth Limited	-	102
Good Fame Limited	1,294	-
合 計	<u>\$ 62,883</u>	<u>\$ 65,571</u>

被 投 資 公 司	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
營業收入		
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 142,358	\$ 124,471
Cultivate Wealth Limited	-	-
Good Fame Limited	-	-
合 計	<u>\$ 142,358</u>	<u>\$ 124,471</u>

被 投 資 公 司	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
本期淨利(損失)		
水美溫泉浴室企業(股)公司	\$ 13,124	\$ 1,259
Cultivate Wealth Limited	-	(60,799)
Good Fame Limited	(18,721)	-
合 計	<u>\$ (5,597)</u>	<u>\$ (59,540)</u>

(3) 上列資產並未提供作任何質押或擔保。

六、8. 不動產、廠房及設備：

本集團民國 103 年度及 102 年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及處分明細如下：

民國 103 年 12 月 31 日：

成 本	103 年 1 月 1 日	增 添	處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
土地成本	\$ 36,207	\$ 160,855	\$ -	\$ -	\$ 197,062
房屋及建築	31,040	-	-	-	31,040
機器設備	-	990	-	-	990
運輸設備	1,380	1,495	-	-	2,875
其他設備	4,418	3,373	-	-	7,791

成	本	103年1月1日	增	添	處分 / 轉出	重	分	類	103年12月31日
租賃改良		3,888		256	(3,888)		-		256
合 計		\$ 76,933	\$	166,969	\$ (3,888)	\$	-	\$	240,014

累 計 折 舊	103年1月1日	增	添	處分 / 轉出	重	分	類	103年12月31日
房屋及建築	\$ (8,432)	\$	(806)	\$ -	\$	-	\$	(9,238)
機器設備	-		(99)	-		-		(99)
運輸設備	(555)		(248)	-		-		(803)
其他設備	(2,037)		(1,299)	-		-		(3,336)
租賃改良	(3,862)		(26)	3,888		-		-
合 計	\$ (14,886)	\$	(2,478)	\$ 3,888	\$	-	\$	(13,476)

民國 102 年 12 月 31 日：

成	本	102年1月1日	增	添	處分 / 轉出	重	分	類	102年12月31日
土地成本	\$	36,207	\$	-	\$ -	\$	-	\$	36,207
房屋及建築		31,040		-	-		-		31,040
機器設備		-		-	-		-		-
運輸設備		1,380		-	-		-		1,380
其他設備		3,332		1,086	-		-		4,418
租賃改良		3,888		-	-		-		3,888
合 計	\$	75,847	\$	1,086	\$ -	\$	-	\$	76,933

累 計 折 舊	102年1月1日	折	舊	處分 / 轉出	重	分	類	102年12月31日
房屋及建築	\$ (7,170)	\$	(1,262)	\$ -	\$	-	\$	(8,432)
機器設備	-		-	-		-		-
運輸設備	(325)		(230)	-		-		(555)
其他設備	(1,360)		(677)	-		-		(2,037)
租賃改良	(3,572)		(290)	-		-		(3,862)
合 計	\$ (12,427)	\$	(2,459)	\$ -	\$	-	\$	(14,886)

帳 面 價 值	103年12月31日	102年12月31日
土地成本	\$ 197,062	\$ 36,207
房屋及建築	21,802	22,608
機器設備	891	-
運輸設備	2,072	825
其他設備	4,455	2,381
租賃改良	256	26
合 計	\$ 226,538	\$ 62,047

不動產、廠房及設備提供擔保情形，請參附註八。

六、9. 投資性不動產：

(1) 本集團民國 103 年度及 102 年度投資性不動產之成本、折舊及處分變動明細如下：

民國 103 年 12 月 31 日：

成 本	103 年 1 月 1 日	增	添	處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
土地	\$ 226,817	\$ 171	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 226,988
建築物	54,249	-	-	-	-	54,249
合 計	<u>\$ 281,066</u>	<u>\$ 171</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 281,237</u>

累 計 折 舊	103 年 1 月 1 日	折 舊	處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
建築物	<u>\$ (16,877)</u>	<u>\$ (1,365)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (18,242)</u>

民國 102 年 12 月 31 日：

成 本	102 年 1 月 1 日	增	添	處 分 / 轉 出	重 分 類	102 年 12 月 31 日
土地	\$ 226,817	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 226,817
建築物	54,249	-	-	-	-	54,249
合 計	<u>\$ 281,066</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 281,066</u>

累 計 折 舊	102 年 1 月 1 日	折 舊	處 分 / 轉 出	重 分 類	102 年 12 月 31 日
建築物	<u>(15,512)</u>	<u>(1,365)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16,877)</u>

帳 面 價 值	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
土地	\$ 226,988	\$ 226,817
建築物	36,007	37,372
合 計	<u>\$ 262,995</u>	<u>\$ 264,189</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，依法須登記於自然人名下，該公司將上述土地及附屬建物以本公司董事林碧玉女士名義登記，並簽訂信託契約，以確保安全。

(2) 投資性不動產提供擔保情形，請參附註八。

(3) 投資性不動產之收益：

	103 年度	102 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 5,289	\$ 5,449
減：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>(1,127)</u>	<u>(1,127)</u>
淨 額	<u>\$ 4,162</u>	<u>\$ 4,322</u>

(4)投資性不動產之公允價值：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
投資性不動產之公允價值	\$ 432,075	\$ 457,761

投資性不動產係委任獨立之外部鑑價專家誠立及宏邦不動產估價師事務所評價公允價值。公允價值之決定係依市場之證據支持，採用之評價方法為比較法、收益法及成本法。

六、10. 無形資產：

民國 103 年度：

項 目	103 年 1 月 1 日	增	添	到 期 除 列	103 年 12 月 31 日
<u>成本：</u>					
電腦軟體	\$ 3,938	\$ 1,009	\$ -	\$ -	\$ 4,947
<u>攤銷及減損損失：</u>					
電腦軟體	\$ (264)	\$ (1,359)	\$ -	\$ -	\$ (1,623)
<u>帳面價值：</u>					
電腦軟體	\$ 3,674				\$ 3,324

民國 102 年度：

	102 年 1 月 1 日	增	添	到 期 除 列	102 年 12 月 31 日
<u>成本：</u>					
電腦軟體	\$ -	\$ 3,938	\$ -	\$ -	\$ 3,938
<u>攤銷及減損損失：</u>					
電腦軟體	\$ -	\$ (264)	\$ -	\$ -	\$ (264)
<u>帳面價值：</u>					
電腦軟體	\$ -				\$ 3,674

六、11. 長期預付租金：

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 仟元，該子公司已於民國 103 年 6 月將權利金付訖，並完成地上權標的之點交及相關登記程序。

	103 年 1 月 1 日	增	添	處 份 / 轉 出	103 年 12 月 31 日
<u>成本：</u>					
土地使用權	\$ -	\$ 878,000	\$ -	\$ -	\$ 878,000
<u>攤銷：</u>					
土地使用權	\$ -	\$ (9,407)	\$ -	\$ -	\$ (9,407)
<u>帳面價值：</u>					
土地使用權	\$ -				\$ 868,593

長期預付租金提供擔保情形，請參附註八。

六、12. 短期借款：

項 目	103 年 12 月 31 日	利 率 區 間
銀行擔保借款	\$ 4,170,598	2.552%~3.705%
銀行信用借款	481,100	3.95%~6.216%
合 計	\$ 4,651,698	

項 目	102 年 12 月 31 日	利 率 區 間
銀行擔保借款	\$ 3,678,584	2.37%~4.27%

擔保情形：請參附註八。

六、13. 應付短期票券：

項 目	103 年 12 月 31 日	利 率 區 間
應付商業本票	\$ 486,400	0.75%~2.27%
減：應付短期票券折價	(473)	
淨 額	\$ 485,927	

項 目	102 年 12 月 31 日	利 率 區 間
應付商業本票	\$ 164,400	0.75%~2.27%
減：應付短期票券折價	(112)	
淨 額	\$ 164,288	

擔保情形：請參附註八。

六、14. 預收款項：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
預收土地款	\$ 576,786	\$ 306,160
預收房屋款	216,325	641,316
其 他	105,947	35,345
合 計	\$ 899,058	\$ 982,821

六、15. 應付公司債：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
發行轉換公司債總金額	\$ 900,000	\$ 900,000
減：應付公司債折價	(6,001)	(23,913)
累積轉換金額	(177,800)	(175,300)
一年內到期之應付公司債淨額	(716,199)	(700,787)
期末應付公司債餘額	\$ -	\$ -

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
負債組成要素(帳列透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動)	\$ -	\$ 72
權益組成要素 (帳列資本公積-認股權)	\$ 46,473	\$ 46,633
	103 年度	102 年度
賣回權/贖回權評價損益(帳列透過損益按 公允價衡量之金融負債損益)	\$ (72)	\$ 818
利息費用	\$ 17,836	\$ 18,716

本公司經行政院金融監督管理委員會民國 101 年 4 月 16 日金管證發字第 10100123831 號函核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下：

- (1)發行總額：900,000 仟元
- (2)發行期限：3 年(民國 101 年 5 月 14 日至民國 104 年 5 月 14 日)
- (3)票面利率：0%
- (4)償還方式：除依規定由本公司贖回、註銷及由債權人請求買回或轉換為股票者外，到期時按債券面額加計利息補償金以現金一次還本。
- (5)贖回方式：若符合約約定條件時，本公司得於公司債發行滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，按約定價格向債權人要求贖回公司債。
- (6)債權人請求買回辦法：發行滿二年之前三十日，債權人得要求本公司以債券面額之 102.01%以現金贖回。
- (7)轉換辦法及重要約定事項：
 - (a)轉換期間：債權人於發行之日起屆滿一個月之翌日起至到期日前十日止，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。
 - (b)轉換價格之訂定：發行時之每股轉換價格訂為 11.47 元，經歷次配股配息後，轉換價格調整為 9.89 元。

六、16. 退職後福利計畫：

(1)確定提撥計畫：

本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司及國內子公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%。本公司及國內子公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資6% 提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本集團民國 103 年度及 102 年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為 3,442 仟元及 3,235 仟元。

(2)確定福利計畫：

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總3%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。

本公司民國103年度及102年度認列確定福利計畫之費用金額分別為280仟元及370仟元。

(a)精算損益認列於其他綜合損益之累積金額如下：

項 目	103 年度	102 年度
期初金額	\$ 159	\$ (1,540)
當期精算損益	422	1,699
期末金額	\$ 581	\$ 159

(a)確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
確定福利義務	\$ (14,379)	\$ (14,165)
計畫資產之公允價值	16,553	15,046
提撥狀況	2,174	881
未認列前服務成本	-	-
預付退休金帳列數	2,174	881

(c)確定福利義務之現值變動如下：

項 目	103 年度	102 年度
期初之確定福利義務	\$ (14,165)	\$ (15,314)
當期服務成本	(300)	(384)
利息成本	(247)	(221)
精算利益(損失)	333	1,754
期末之確定福利義務	\$ (14,379)	\$ (14,165)

(d)計畫資產公允價值變動如下：

項 目	103 年度	102 年度
期初之計畫資產公允價值	\$ 15,046	\$ 13,742
計畫資產預期報酬	266	235
計畫資產提撥數	1,152	1,124
計畫資產(損)益	89	(55)
期末之計畫資產公允價值	\$ 16,553	\$ 15,046

(e)本公司預期於民國 103 年 12 月 31 日以後，一年內對確定福利計畫提撥金為 435 仟元。

(f)計畫資產主要類別構成總計畫資產公允價值之百分比如下：

項 目	退休金計畫(%)	
	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
現金	100%	100%
權益工具	-	-
債務工具	-	-
其他	-	-

本公司民國 103 年度及 102 年度計畫資產之實際報酬分別為 355 仟元及 180 仟元。

(g)按勞工退休基金收支保管及運用辦法之相關規定，基金之盈餘分配，視其每年運作之績效而定，惟不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益，若有虧損或不足部分，由國庫補足之。雇主無法自行決定該基金之投資標的，依勞工退休基金監理委員會於近期公告之勞工退休基金運用情形報告，截至民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日勞工退休準備金資產配置如下：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
轉存金融機構	\$ 18.82%	\$ 22.86%
政府機關及公營事業經建貸款	-	-
股票及受益憑證投資	10.78%	8.41%
短期票券	2.50%	4.10%
公債、金融債券、公司債	11.53%	9.37%
海外投資	36.87%	34.31%
其他	19.50%	20.95%

(h)下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
折現率	\$ 1.50%	\$ 1.75%
計畫資產之預期報酬率	1.75%	1.75%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

(i)折現率如增減 0.25%，將導致下列影響：

項 目	103 年度	
	增 加 數	減 少 數
確定福利義務之影響	\$ (294)	\$ 305

項 目	102 年度		
	增	加	數 減 少 數
確定福利義務之影響	\$	(333)	\$ 321

(j)民國 103 年度及 102 年度各項與確定福利計畫相關之金額如下：

項 目	103 年度	102 年度
期末確定福利義務之現值	\$ (14,379)	\$ (14,165)
期末計畫資產之公允價值	16,553	15,046
期末計畫之剩餘(短絀)	\$ 2,174	\$ 881
計畫負債之經驗(損)益	\$ 333	\$ 1,440
計畫資產之經驗(損)益	\$ 89	\$ (55)

六、17. 股 本：

- (1)截至民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日，本公司額定股本均為 7,000,000 仟元，分為 700,000 仟股；實收資本額分別為 5,035,592 仟元及 5,033,136 仟元；發行股數分別為 503,559 仟股及 503,313 仟股，每股面額為 10 元。
- (2)本公司於民國 102 年 6 月 19 日經股東常會決議，以民國 101 年度未分配盈餘 449,979 仟元轉增資發行新股 44,998 仟股，於民國 102 年 9 月 18 日經金管會金管證發字第 1020038627 號函核准，並經民國 102 年 9 月 25 日董事會決議訂定增資暨除權息基準日為民國 102 年 10 月 29 日，且於民國 102 年 12 月 4 日經經濟部經授商字第 10201241780 號函核准變更登記在案。
- (3)本公司於民國 103 年度及 102 年度發行之可轉換公司債持有人執行轉換而發行新股，致增加之股本分別為 2,456 仟元及 117,802 仟元；資本公積-普通股股票溢價分別為 128 仟元及 15,589 仟元，股本依相關法令規定，按季辦理變更登記。

六、18. 資本公積：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
普通股股票溢價	\$ 420,441	\$ 420,313
處分資產增益	3,323	3,323
捐 贈	17,652	17,652
採用權益法認列關聯企業及合資股權 淨值之變動數	8,868	-
認股權	46,473	46,633
合 計	\$ 496,757	\$ 487,921

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)及受贈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。

六、19. 法定盈餘公積及未提撥保留盈餘：

- (1) 本公司依章程規定，年度決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，應依法提列法定盈餘公積 10% 後，次依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積，再就其餘額加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。次提所餘盈餘之 2%~5% 為員工紅利，2%~5% 為董事監察人酬勞。其股東紅利則由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司民國 102 年度及 101 年度盈餘分配案，分別於民國 103 年 6 月 23 日及民國 102 年 6 月 19 日經股東會決議通過，盈餘分派情形如下：

項 目	102 年度		101 年度	
	金 額	每股股利(元)	金 額	每股股利(元)
提列法定盈餘公積	\$ 68,592	\$ -	\$ 127,392	\$ -
現金股利	201,423	0.4	134,994	0.3
股票股利	-	-	449,979	1.0
合 計	\$ 270,015	\$ 0.4	\$ 712,365	\$ 1.3

本公司民國 103 年 6 月 23 日經股東會決議發放民國 102 年度員工紅利 4,596 仟元及董監事酬勞 4,596 仟元，全數以現金發放，與民國 102 年度財務報表認列之員工紅利及董監事酬勞並無差異；民國 102 年 6 月 19 日經股東會決議發放民國 101 年度員工紅利 24,420 仟元及董監事酬勞 24,420 仟元，全數以現金發放，與民國 101 年度財務報表認列之員工紅利 23,651 仟元及董監事酬勞 23,651 仟元，其差異分別為 769 仟元及 769 仟元，已列入民國 102 年度之損益調整。

有關股東會決議盈餘分派情形，請逕自臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

- (2) 本公司民國 103 年度及 102 年度之員工紅利估列金額分別為 906 仟元及 4,596 仟元，董監事酬勞估列金額分別為 906 仟元及 4,596 仟元，其估列基礎係以民國 103 年度及 102 年度稅前淨利考量營利事業所得稅及法定盈餘公積 10% 後之餘額，再按公司章程規定分別估計員工紅利及董監事酬勞於當年度認列為費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額及方式與估列有差異時，則列為股東會決議年度之損益調整。有關本公司董事會及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞相關資訊，請逕自臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。
- (3) 本公司未來三年股利之發放，盈餘以全數分派為原則，股票股利及現金股利之比例應視為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%。以公司法第 238 條所列之資本公積撥充資本時，不併入上項股利分配比例計算。
- (4) 依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積除彌補虧損外不得使用之，但於公司無虧損時，得依股東會之決議，將法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

六、20. 特別盈餘公積：

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(如備供出售金融資產未實現損失、累積換算調整數等)，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。

六、21. 其他權益：

(1) 國外營運機構財務報表換算之兌換差額：

項	目	103 年度	102 年度
期初數		\$ 14,983	\$ 15,236
當期產生		4,626	(253)
期末數		\$ 19,609	\$ 14,983

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為本公司表達貨幣(即新台幣)所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。

(2) 備供出售金融資產未實現損益：

項	目	103 年度	102 年度
期初數		\$ (5,885)	\$ (12,624)
本期評價(損)益		(9,597)	6,739
期末數		\$ (15,482)	\$ (5,885)

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，認列於其他綜合損益。當備供出售金融資產後續處分或減損時，則就其所累計於其他綜合損益之利益或損失予以重分類至損益。

六、22. 營業收入：

項	目	103 年度	102 年度
營建收入		\$ 1,555,919	\$ 10,629,832
減：銷貨退回及折讓		(4,547)	(18,383)
加：租賃收入		5,289	5,449
合計		\$ 1,556,661	\$ 10,616,898

六、23. 員工福利、折舊及攤銷費用：

(1) 員工福利費用：

項 目	103 年度			102 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
薪資費用	\$ -	\$ 78,447	\$ 78,447	\$ -	\$ 101,423	\$ 101,423
勞健保費用	-	6,697	6,697	-	5,406	5,406
退休金費用	-	3,722	3,722	-	3,605	3,605
其他福利費用	-	4,493	4,493	-	9,427	9,427
合 計	\$ -	\$ 93,359	\$ 93,359	\$ -	\$ 119,861	\$ 119,861

截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 89 人及 78 人。

(2) 折舊及攤銷費用：

項 目	103 年度	102 年度
不動產、廠房及設備	\$ 2,478	\$ 2,459
投資性不動產	1,365	1,365
無形資產	1,359	264
長期預付租金	9,407	-
合 計	\$ 14,609	\$ 4,088

項 目	103 年度	102 年度
<u>折舊費用依功能別彙總</u>		
營業成本	\$ 1,127	\$ 1,127
營業費用	2,716	2,697
合 計	\$ 3,843	\$ 3,824

<u>攤銷費用依功能別彙總</u>		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	10,766	264
合 計	\$ 10,766	\$ 264

六、24. 營業外收入及支出：

(1) 其他收入：

項 目	103 年度	102 年度
利息收入	\$ 21,852	\$ 6,454
股利收入	5,876	7,356
其他收入-其他	6,375	66,884
合 計	\$ 34,103	\$ 80,694

(2) 其他利益及損失：

項 目	103 年度	102 年度
外幣兌換利益(損失)	(778)	(288)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益(損失)	1,467	4,304
處分投資利益(損失)	(1,040)	(385)
金融資產減損損失	(4,379)	-
非金融資產減損損失	(11,500)	-
其 他	(27,583)	(2,563)
淨 額	\$ (43,813)	\$ 1,068

(3) 財務成本：

項 目	103 年度	102 年度
利息費用		
銀行借款	\$ 60,568	\$ 84,201
應付短期票券利息	2,519	2,217
公司債利息分攤	17,836	18,716
其 他	-	714
小 計	80,923	105,848
減：符合要件之資產資本化金額	(54,071)	(79,874)
淨 額	\$ 26,852	\$ 25,974

六、25. 所得稅：(1) 本集團所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

項 目	103 年度	102 年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$ 40,165	\$ 1,751,731
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$ 6,989	\$ 297,794
免計入所得/稅上不可減除費用之所得稅影響數	(11,704)	(301,087)
虧損遞延數	11,108	3,424
當期應付所得稅	6,393	131
以前年度之當期應付(退)所得稅	(19,406)	20
未分配盈餘加徵 10%	2,839	63,603
所得稅費用(利益)	\$ (10,174)	\$ 63,754

(2) 本集團所得稅費用(利益)組成如下：

項	目	103 年度	102 年度
當期所得稅費用：			
當期應付所得稅	\$	6,393	\$ 131
以前年度之當期應付(退)所得稅		(19,406)	20
未分配盈餘加徵 10%所得稅		2,839	63,603
所得稅費用(利益)	\$	(10,174)	\$ 63,754

(3) 認列於其他綜合損益之所得稅：

本集團民國 103 年度及 102 年度認列於其他綜合損益之下的所得稅費用均為 0 元。

(4) 本公司兩稅合一相關資訊：

	103 年度	102 年度
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 259,163	213,211
	103 年度(預計)	102 年度(實際)
盈餘分配之稅額扣抵比率	\$ 25.53%	\$ 20.48%

(5) 本公司未分配盈餘：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
99 年度及以後年度	\$ 80,854	\$ 300,108

(6) 本公司及國內子公司營利事業所得稅核定情形：

截至民國 103 年 12 月 31 日止，本集團之所得稅申報核定情形如下：

本公司核定至民國 101 年度

子公司-上揚國際資產管理(股)公司核定至民國 101 年度

孫公司-理揚農技(股)公司核定至民國 101 年度

(7) 行政救濟：

財政部台北國稅局於民國 103 年 3 月 25 日核定本公司民國 96 年度未分盈餘申報案件應補徵稅額 5,282 仟元並處罰鍰 2,113 仟元，本公司對核定內容不服，於民國 103 年 6 月 24 日申請復查，該局於民國 103 年 9 月 23 日決定復查駁回，本公司於民國 103 年 10 月 30 日申請訴願，財政部於民國 104 年 2 月 6 日決定訴願駁回，本公司仍有不服，故擬提起行政訴訟以茲救濟。

六、26. 每股盈餘：

(1) 基本每股盈餘：

基本每股盈餘係以歸屬於本集團母公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

(2) 稀釋每股盈餘：

稀釋每股盈餘係就所有稀釋性潛在普通股之影響數，調整歸屬於母公司普通股權益持有人之損益以及流通在外加權平均股數計算。

(3) 每股盈餘資訊如下：

		103 年度					
		金額(分子)		加權平均流 通在外股數-	每股盈餘(元)		
		稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後	
<u>基本每股盈餘</u>							
屬於母公司普通股股東之本期損益		\$ 40,165	\$ 50,339	\$	\$ 0.08	\$ 0.10	
<u>具稀釋作用之普通股影響數</u>							
-員工分紅(註)		-	-	62			
<u>稀釋每股盈餘</u>		\$ 40,165	\$ 50,339	\$ 503,596	\$ 0.08	\$ 0.10	

		102 年度					
		金額(分子)		加權平均流 通在外股數-	每股盈餘(元)		
		稅前	稅後	仟股(分母)	稅前	稅後	
<u>基本每股盈餘</u>							
屬於母公司普通股股東之本期損益		\$ 1,751,600	\$ 1,687,977	\$ 498,590	\$ 3.51	\$ 3.39	
<u>具稀釋作用之普通股影響數</u>							
-員工分紅(註)			-	471			
-可轉換公司債		17,898	14,717	77,030			
<u>稀釋每股盈餘</u>		\$ 1,769,498	\$ 1,702,694	\$ 576,091	\$ 3.07	\$ 2.96	

註：本公司計算稀釋每股盈餘時，係假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價作為發行股數之判斷礎。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

六、27. 非現金交易：

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	1 0 3 年 度	1 0 2 年 度
應付公司債轉換為普通股	\$ 2,500	\$ 131,300

七、關係人交易：

七、1. 與關係人間之重大交易：

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。本集團與其他關係人間之交易如下：

(1) 營業收入-租賃收入：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ 1,714	\$ 1,952
其他關係人	27	-
合 計	\$ 1,741	\$ 1,952

(2) 推銷費用-租金支出：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ -	\$ 6,000
其他關係人	1,175	-
合 計	\$ 1,175	\$ 6,000

(3) 管理費用-勞務費：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ 7,200	\$ -

(4) 應收帳款-關係人：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 21,010	\$ 21,010

(5) 應付票據-關係人：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 630	\$ -

(6) 應付帳款-關係人：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 5,000	\$ -

(7)其他債權債務往來情形：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	存出保證金	\$ 1,500	\$ 1,500
其他關係人	存出保證金	150,000	150,000
其他關係人	存出保證金	887	887
其他關係人	存出保證金	206	-
合 計		<u>\$ 152,593</u>	<u>\$ 152,387</u>

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	存保證金	<u>\$ 450</u>	<u>\$ 450</u>

(8)背書保證：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	<u>\$ 2,144,790</u>	<u>\$ 650,200</u>

(9)財產交易：

本公司於民國 102 年 8 月 12 日經董事會決議通過，並於同日與其他關係人-崇神開發實業股份有限公司簽訂土地買賣契約書，購買其所持有之新北市汐止區昊天段 1121 地號等 13 筆土地，總價款為 963,969 仟元，因關係人故取得土地評估結果交易價格低依規定提列特別盈餘公積 387,506 仟元，該些土地已過戶完成，款項並已全數付訖。

(9)其他：

(a)本公司與其他關係人威力國際開發股份有限公司(以下簡稱「威力」)於民國 100 年 11 月 16 日簽訂合作開發協議書，由「威力」提供台北市大安區懷生段二小段 465 地號等 9 筆土地，本公司出資興建房屋，本案採「合建分屋」方式進行合作開發事宜。本公司已支付合建保證金 150,000 仟元，帳列「存出保證金」項下。

(b)本公司與「威力」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。雙方共同出資開發本案，約定投資比例各為 50%。嗣後本公司及「威力」另邀「佑神電子遊戲場業股份有限公司」、「漢來國際飯店股份有限公司」、「福格銘有限公司」、「祖晟國際有限公司」與藏善建設股份有限公司於民國 101 年 9 月 5 日簽訂「共同投資開發協議書」(以下簡稱本專案)，約定分別依本公司、「威力國際開發股份有限公司」、「佑神電子遊戲場業股份有限公司」、「漢來國際飯店股份有限公司」、「福格銘有限公司」、「祖晟國際有限公司」與藏善建設股份有限公司 50%、12%、5%、5%、5%、8%及 15%為出資及結算分配比例，並協議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」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。另「威力」提供漢神名店百

貨股票 14,400 仟股作為向銀行申請履約保證書之擔保品，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。103 年及 102 年 12 月 31 日本專案支付「威力」反擔保之存出保證金分別為 111,632 仟元及 160,000 仟元。

(c)本公司與其他關係人彭邵慧於民國 99 年 4 月簽訂合建契約，採用合建分屋方式由彭邵慧提供台北市中山區吉林段四小段 63-1 地號土地，由本公司出資興建房屋。本公司已支付保證金為 887 仟元，帳列「存出保證金」項下。

七、2. 董事、監察人及管理階層薪酬資訊：

本集團對董事及其他主要管理階層之獎酬：

項 目	103 年度	102 年度
短期員工福利	\$ 9,480	\$ 32,050
退職後福利	-	-
合 計	\$ 9,480	\$ 32,050

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：

本集團下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品、工程履約及保固保證金及發行可轉換公司債之保證：

資 產 名 稱	帳面價值		擔 保 性 質
	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日	
營建用地	\$ 108,171	\$ 108,171	短期借款、商業本票
在建房地	6,307,495	3,613,226	短期借款、商業本票
待售房地	1,074,946	-	短期借款、商業本票
其他金融資產-流動	578,770	1,799,132	信託及受益權專戶
不動產、廠房及設備	19,836	20,330	商業本票
投資性不動產	45,419	45,965	商業本票
其他金融資產-非流動	109,784	49,335	履約保證、法院提存
長期預付租金	868,593	-	短期借款、商業本票
合 計	\$ 9,113,014	\$ 5,636,159	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

九、1. 營業租賃承諾：

(1)本集團為承租人：

本集團以營業租賃方式辦公室、公務車、員工宿舍及接待中心，租賃期間為一至三年，於租賃期間終止時，本集團承租賃標的並無優惠承購權。

依據不可取消之營業租賃合約，本集團之未來最低租賃給付總額如下：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
不超過一年	\$ 1,200	\$ 4,899
超過一年但不超過三年	3,891	-
超過三年	20,600	-
合 計	\$ 25,691	\$ 4,899

(2) 本集團為出租人：

本集團簽訂商業財產租賃合約，租賃期間為一至三年，承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

依據不可取消之營業租賃合約，承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
不超過一年	\$ 2,735	\$ 3,587
超過一年但不超過三年	494	1,293
合 計	\$ 3,229	\$ 4,880

九、2. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本集團因工程施工、銀行融資及合建案等而開立之存出保證票據分別為880,965仟元及840,558仟元。

九、3. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本集團因發包工程、資金貸與及合建案等所收取之存入保證票據分別為1,448,985元及2,109,613仟元。

九、4. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本集團為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款分別為3,740,656仟元及2,779,220仟元，已依約收取之價款分別為79,311仟元及938,367仟元。

九、5. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本集團為購置營建用地所簽訂之合約價款分別為2,640,000仟元及3,087,197元，依約已支付金額分別為2,070,520仟元及2,426,596仟元。

九、6. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本集團為關係人背書保證係為融資之保證，請詳附註七、1(8)。另截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本集團因合作興建個案而與共同合作開發人互為保證之金額為5,404,810元及3,219,220仟元。

九、7. 截至民國103年12月31日止，本集團所簽訂之合建契約書及共同投資開發協議書明細如下：

工 程 名 稱	地主或共同興建者	地 號	興 建 性 質	預 計 完 工 年 度
大 南 港 案	和信成(股)公司等 六家公司	台北市南港區玉成段二小 段 271 地號等 4 筆	共同投資興建	未定
吉 林 都 更 案	李志成等 8 人	台北市吉林段四小段 63-1 地號等 23 筆	合建分屋	未定

工 程 名 稱	地主或共同興建者	地 號	興 建 性 質	預 計 完 工 年 度
雲 天 綠 第 案 (大 汐 止 案)	詹俊雄等 26 人	新北市汐止區新峰段 1633 地號等 19 筆	合建分屋	104 年 3 月
大 安 區 懷 生 段	威力國際開發(股) 公司	台北市大安區懷生段二 小段 465 地號等 9 筆	合建分屋	未定
國揚翡翠森林案 (大 安 南 案)	威力國際開發(股) 公司等六家公司	台南市安南區和館段 24 地號 1 筆	共同投資興建	107 年
海 闊 天 晴 案 (基 隆 調 和 段 案)	欣偉傑建設股份有 限公司、藏善建設 股份有限公司	基隆市中正區調和段 1382 地號 13 筆土地	共同投資興建	107 年
忠 孝 大 院 案 (汐 止 忠 孝 東 路 案)	欣偉傑建設股份有 限公司	汐止區建成段 866 地號 第 21 筆土地	共同投資興建	106 年
文山公訓段都更案	欣偉傑建設股份有 限公司	台北市文山區公訓段二 小段 210-2 地號第 59 筆 土地	共同投資興建	未定

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他：

十二、1. 資本風險管理：

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。

十二、2. 金融工具：

(1) 公允價值之資訊：

(a) 本集團管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及負債之帳面金額趨近其公允價值。

(b) 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級。

- ①第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- ②第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- ③第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

103 年 12 月 31 日	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-受益憑證	\$ 26,775	\$ -	\$ -	\$ 26,775
備供出售金融資產-國內上市櫃股票	\$ 70,498	\$ -	\$ -	70,498
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-可轉換公司債認股權	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
102 年 12 月 31 日	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-受益憑證	\$ 51,212	\$ -	\$ -	\$ 51,212
備供出售金融資產-國內上市櫃股票	\$ 81,366	\$ -	\$ -	81,366
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-可轉換公司債認股權	\$ -	\$ 72	\$ -	\$ 72

民國 103 年度及 102 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(c)衡量公允價值所採用之評價技術及假設金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- ①具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計。本集團採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- ②衍生工具如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公允價值。若無市場價格可供參考時，非選擇權衍生工具係採用衍生商品存續期間適用殖利率曲線以現金流量折現分析計算公允價值，選擇權衍生工具係採用選擇權定價模式計算公允價值。合併公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

(2) 金融工具之種類：

	103 年 12 月 31 日	102 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	26,775	51,284
備供出售金融資產	70,498	81,366
以成本衡量之金融資產	349,270	150,834
放款及應收款：		
現金及約當現金	1,172,159	550,991
應收款項	188,125	414,786
其他金融資產	688,554	1,849,248
合 計	<u>\$ 2,495,381</u>	<u>\$ 3,098,509</u>

	103 年 12 月 31 日	102 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(含應付短期票券)	\$ 5,137,625	\$ 3,842,872
應付款項	1,284,154	2,072,969
應付公司債	716,199	700,787
合 計	<u>\$ 7,137,978</u>	<u>\$ 6,616,628</u>

十二、3. 財務風險管理目的與政策：

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。

(1) 市場風險

(a) 匯率風險

本集團從事之業務主要為功能性貨幣(本公司及部分子公司之功能性貨幣為台幣、部分子公司之功能性貨幣為美元)，故受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

(b) 價格風險

由於本集團持有之投資於合併資產負債表中係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產，因此本集團暴露於權益工具之價格風險。本集團未有商品價格風險之暴險。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。

本集團主要投資於上市櫃公司之權益工具或受益憑證，此等權益工具或受益憑證之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具或受益憑證價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國103年度及102年度之稅後淨利因來利益或損失將增加或減少2,678仟元及5,128仟元；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之利益或損失將增加或減少7,050仟元及8,137仟元。

(c)利率風險

本集團之利率風險主要來自短期借款。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及約當現金抵銷。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。民國 103 年度及 102 年度本集團按浮動利率計算之短期借款係以新台幣計價。於民國 103 年度及 102 年度若借款利率增加或減少 1%，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 103 年度及 102 年度之稅後淨利將減少或增加 38,609 仟元及 30,532 仟元。

(2)信用風險

(a)信用風險係本集團因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。

(b)本集團應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

(c)於民國103年及102年12月31日管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

本集團藉由現金及約當現金及銀行借款等合約以維持財務彈性。表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製。

非衍生金融工具	短 於 一 年	一 至 三 年	三 年 以 上	合 計
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
短期借款	\$ 3,665,518	\$ 986,180	\$ -	\$ 4,651,698
應付短期票券	485,927	-	-	485,927
應付票據	136,939	1,501	-	138,440
應付帳款	891,886	192,576	-	1,084,462
其他應付款	61,252	-	-	61,252
應付公司債	716,199	-	-	716,199
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
短期借款	\$ 1,381,884	\$ 2,296,700	\$ -	\$ 3,678,584
應付短期票券	164,288	-	-	164,288
應付票據	30,842	708	-	31,550
應付帳款	946,421	289,817	640,969	1,877,207
其他應付款	164,212	-	-	164,212
應付公司債	724,700	-	-	724,700

十三、附註揭露事項：

1. 重大交易事項相關資訊：

- (1)資金貸與他人：A。
- (2)為他人背書保證：詳附表 B。
- (3)期末持有有價證券情形：詳附表 C。
- (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：D。
- (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：無。
- (9)從事衍生性商品交易：無。
- (10)母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：詳附表 E。

2. 轉投資事業相關資訊：

對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制能力時，其被投資公司之相關資訊：
詳附表 F。

3. 大陸投資資訊：

- (1)投資大陸公司名稱、主要營業項目，對本公司經營之影響及本公司投資方式、金額、持股比例與綜合持股比例：詳附表 G。
- (2)與大陸被投資公司間直接或間接經由第三地區事業所發生之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對財務報表影響之有關資料：無。

(附表 A：資金貸與他人)

單位：新台幣仟元

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		對個別對象 資金貸與 限額 (註 7)	資金貸與 總限額 (註 7)
													名稱	價值		
0	國揚實業股	上揚國際資產	應收帳款關係人	是	60,000	60,000	-	無	2	-	營運周轉	-	無	-	632,329	2,529,317
1	Shadwell	上揚國際資產	應收帳款關係人	是	11,000	-	-	無	2	-	營運周轉	-	無	-	632,329	2,529,317
2	上揚國際資產管 理股公司	神揚建設股 份有限公司	應收帳款關係人	是	50,000	50,000	50,000 (註 9)	無	2	-	營運周轉	-	無	-	632,329	2,529,317

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、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=最近一期財務報表淨*10%

2. 資金貸與總限額=最近一期財務報表淨值*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：於編製合併財務報告時已沖銷。

(附表B：為他人背書保證)

單位：新台幣仟元

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 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)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	國揚實業 (股)公司	神揚建設(股)公司	2	\$ 7,553,388	\$ 480,000	\$ 480,000	\$ 480,000	\$ -	7.59%	\$ 15,106,776	Y	-	-
0	"	威力國際開發(股)公 司	5	7,553,388	2,220,900	2,144,790	1,812,001	-	33.92%	15,106,776	-	-	-
0	"	和信成(股)公司	5	7,553,388	224,300	224,300	224,300	-	3.55%	15,106,776	-	-	-
0	"	弘輝開發建設(股)公 司	5	7,553,388	160,300	160,300	160,300	-	2.54%	15,106,776	-	-	-
0	"	展邦建設(股)公司	5	7,553,388	228,900	228,900	228,900	-	3.62%	15,106,776	-	-	-
0	"	定利開發有限公司	5	7,553,388	137,400	137,400	137,400	-	2.17%	15,106,776	-	-	-
0	"	宇盛開發有限公司	5	7,553,388	164,900	164,900	164,900	-	2.61%	15,106,776	-	-	-
0	"	欣偉傑建設(股)公司	5	7,553,388	1,229,000	1,229,000	315,320	-	19.44%	15,106,776	-	-	-
0	"	藏善建設(股)公司	5	7,553,388	342,000	342,000	62,297	-	5.41%	15,106,776	-	-	-
0	"	林懋伶	5	7,553,388	108,400	108,400	91,700	-	1.71%	15,106,776	-	-	-
0	"	陳妙星	5	7,553,388	3,670	3,670	3,670	-	0.06%	15,106,776	-	-	-
0	"	仲大有限公司	5	7,553,388	9,700	9,700	7,460	-	0.15%	15,106,776	-	-	-
0	"	唐建民	5	7,553,388	34,480	34,480	25,900	-	0.55%	15,106,776	-	-	-
0	"	唐建雄	5	7,553,388	34,480	34,480	25,900	-	0.55%	15,106,776	-	-	-
0	"	余其芳	5	7,553,388	44,150	44,150	44,150	-	0.70%	15,106,776	-	-	-
0	"	廖月鳳	5	7,553,388	58,340	58,340	43,800	-	0.92%	15,106,776	-	-	-

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自資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

1. 本公司背書保證之總額累積不得超過本公司實收資本額，且對同一企業之背書保證，總額不得超過本公司實收資本額之百分之二十。
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例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實收資本額之百分之三百，個別背書保證不得超過實收資本額之百分之一百五十。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：截止年底舉凡公司向銀行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，皆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C：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)：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期股數或單位數	帳面金額			持股比例	公允價值		備註
							帳	面	金		公	允	
國揚實業(股)公司	基金	復華全球平衡	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		875,146	\$	14,974			\$	14,974	
"	"	合庫全球高收益	無	"		919,007		9,840				9,840	
結揚建設(股)公司	"	債基金A類型	無	"		200,000		1,961				1,958	
		宏利全球入息											
		動態組合基金					\$	26,775			\$	26,772	
"	上市(櫃)股票	廣宇科技(股)公司	無	備供出售金融資產-流動		936	\$	18		-	\$	18	
"	"	友華聯開發(股)公司	無	"		1,101,344		52,424		2.00%		52,424	
"	"	中興電工機械(股)公司	無	"		889,442		18,056		0.21%		18,056	
							\$	70,498			\$	70,498	
"	未上市(櫃)股票	合眾建築經理(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動		1,330,362	\$	7,834		4.43%	\$	17,059	註1
"	"	泰閣建設開發(股)公司	無	"		2,400,000		-		17.14%		-	
"	"	漢神管理顧問(股)公司	無	"		1,800,000		18,000		18.00%		22,074	註1
		漢神名店百貨(股)公司	無	"		1,915,255		29,226		3.83%		29,351	註1
		漢神資產管理(股)公司	無	"		4,946,472		109,442		2.29%		109,910	註1
上揚國際資產管理(股)公司	"	漢威巨蛋開發(股)公司	無	"		12,500,000		125,000		5.00%		133,954	註1
Celestial Talent Limited	"	Cultivat Wealth Limited	無	"		2,727	(USD1,891 仟元)	59,768		18.00%		52,523	註1
							\$	349,270			\$	364,871	

註1：未上市(櫃)並無市價可循，故揭露淨值供參考。

(附表 D：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)														單位：新台幣仟元	
買、賣 之公司	有價證券種類 及 名 稱	帳 列 科 目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末		
					股 數 (仟)	金 額	股 數 (仟)	金 額	股 數 (仟)	售 價	帳面成本	處分(損)益	股數 (仟)	金 額	
本公司	神揚建設(股) 公司之股票	採用權益法之 投資	註 1	子公司	16,000	\$ 159,643	54,000	\$ 540,000	-	\$ -	\$ (56,371)	\$ -	70,000	\$ 643,272	

註 1：本公司認購神揚建設(股)公司辦理現金增資發行新股。

註 2：本公司採權益法認列該公司之投資損失。

(附表 E：母子公司間業務關係及重要交易往來情形)

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
0	國揚實業股份有限公司	Teamfield Limited	2	代付款	60	註4	-
0	國揚實業股份有限公司	Upright Global Limited	2	代付款	60	註4	-
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	2	租金收入	10	註4	-
1	SHADWELL LTD.	上揚國際資產管理股份有限公司	3	應收利息	\$ 485	註4	-
2	上揚國際資產管理股份有限公司	神揚建設股份有限公司	3	其他應收款	50,000	註4	0.34%

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 F：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) 單位：新台幣仟元

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		資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期被投資公司派		備註
				本期	末期	去	年底	股數	比率	帳面金額		股票股利	現金股利	
國揚實業(股)公司	Shadwell Ltd.	英屬維京群島	投資房地產	\$	47,420	\$	47,420	2,000,000	100%	\$ 13,322	\$ (829)	\$ -	-	子公司(註2)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台北市	住宅及大樓開發 租賃業		631,098		631,098	70,000,000	100%	693,853	(12,732)	-	-	子公司(註2)
"	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台北市	一般旅館及餐館業		22,000		22,000	2,200,000	20.00%	15,671	13,124	-	-	關聯企業
"	神揚建設股份有限公司	台北市	不動產投資開發、興建及租售		700,000		160,000	70,000,000	100%	643,272	(56,371)	-	-	子公司(註2)
"	Teamfield Limited	薩摩亞	投資房地產	-	-		-	-	100%	(111)	(117)	-	-	子公司(註2)
Teamfield Limited	Upright Global Limited	薩摩亞	投資公司	-	-		-	-	100%	(51)	(58)	-	-	孫公司(註2)
神揚建設股份有限公司	理揚農技股份有限公司	台北市	園藝服務業及造林業	199,954			157,264	20,000,000	100%	193,333	(6,453)	-	-	孫公司(註2)
"	結揚農技股份有限公司	台北市	園藝服務業及造林業	2,500			-	250,000	100%	2,382	(118)	-	-	孫公司(註2)
上揚國際資產管理股份有限公司	Century Rainbow Limited	賽席爾	投資公司	(USD 3,727仟元) (註1)	117,810		64,904 (USD 2,178仟元)	3,727,000	100%	69,116	(38,319)	-	-	子公司(註2)

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		資 金 額		期 股	持 有			本公司認列之投資損益	本期被投資公司股利分配		備 註
				本 期	末 期	上 期	末 期		數	比 率	帳 面 金 額		股票股利	現金股利	
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	賽 席 爾	投資公司	\$ 86,200 (USD 2,727 仟元)	\$ 64,904 (USD 2,178 仟元)		2,727,000	100%	\$ 59,768	\$ (16,916)	\$ (16,916)	\$ -	-	孫公司 (註 2)	
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香 港	投資公司	31,610 (USD 1,000 仟元)	-		1,000,000	100%	9,349	(21,403)	(21,403)	-	-	孫公司 (註 2)	
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	香 港	投資公司	31,610 (USD 1,000 仟元)	-		1,000,000	40%	9,349	(18,721)	(9,903)	-	-	關聯企業	
Celestial Talent Limited	Culivate Wealth Limited	英屬維京群 島	投資公司	-	64,904 (USD2,178 仟元)		-	-	-	(115,851)	(11,497)	-	-	(註 3)	

註 1：係以原始外幣金額依民國 103 年 12 月 31 日匯率換算而得。

註 2：於編製本合併報表時，業已合併沖銷。

註 3：合併子公司 Celestial Talent Limited 轉投資之 Cultivate Wealth Limited 於民國 103 年 8 月 12 日辦理現金增資，因該合併子公司未按持股比例認購，致該被投資公司增資後已喪失重大影響力，故該合併子公司將其由「採用權益法之投資」轉列「以成本衡量之金融資產-非流動」項下，並按公允價值衡其對原關聯企業所剩餘之投資。

(附表 G：大陸投資資訊)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	(註1) 實收資本額	(註2) 投資方式	本 期 初 自 台 灣 匯 出 累 積 投資金額(註1)	(註1) 本 期 匯 出 或 收 回 投 資 金 額		本 期 末 自 台 灣 匯 出 累 積 投資金額(註1)	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資 之持股比例	(註3) 本期認列投資 損(損)	(註1) 期 末 投 資 價 值	截至本期末 已匯回台灣 之投資收益
					匯 出	收 回						
西安漢神百貨有限公司(註5)	從事百貨之買賣經營	\$ 474,150 (USD 15,000 仟元)	(2)	\$ 68,531 (USD2,168 仟元)	\$ 17,069 (USD 540 仟元)	\$ -	\$ 85,600 (USD 2,708 仟元)	\$ (122,411)	18%	\$ (11,469) (C)	52,335	\$ -
國磐投資諮詢有限公司(註6)	從事經營投資諮詢、企業管理諮詢	\$ 94,830 (USD 3,000 仟元)	(2)	-	31,610 (USD1,000 仟元)	-	31,610 (USD1,000 仟元)	(10,836)	40%	(9,870) (C)	10,006	-
投 資 公 司 名 稱	本公司			\$ 117,210 (USD 3,708 仟元)	註1	\$ 189,660 (USD 6,000 仟元)	註1		經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額	\$ 3,793,975(註4)		

註1:係以原始外幣金額依民國103年12月31日匯率換算而得。

註2: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(請說明該第三地區之投資公司)
- (3)其他方式

註3: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表。
 - B.經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - C.其他。

註4:本公司赴大陸地區投資投資限額為淨值之百分之六十。

註5:係透過投資 Steven Beyond (HK) Limited 再轉投資西安漢神百貨有限公司。

註6:係透過投資 Good Fame Limited 再轉投資國磐投資諮詢有限公司。

十四、部門資訊：

十四、1. 一般性資訊：

本集團主要係從事興建國民住宅、商業大樓之出租出售業務，係為單一產業，且營運決策者係以集團整體評估績效及分配資源，經辨認僅有單一應報導部門。

十四、2. 部門資訊之衡量：

本集團主要營運決策者根據稅後損益評估營運部門之績效，並採與合併財務報表中稅後損益一致之方式衡量。

部門損益、資產與負債之資訊：

	103 年度		
	單 一 部 門	調 整 及 沖 銷	合 計
收入：			
來自外部客戶收入	\$ 1,556,661	\$ -	\$ 1,556,661
部門間收入	10	(10)	-
收入合計	<u>\$ 1,556,671</u>	<u>\$ (10)</u>	<u>\$ 1,556,661</u>
利息收入	\$ 21,852	\$ -	\$ 21,852
利息費用	26,852	-	26,852
採用權益法認列之關聯企業及			
合資損益之份額	(88,823)	70,048	(18,775)
折舊與攤銷	14,609	-	14,609
所得稅費用(利益)	(10,174)	-	(10,174)
部門損益	<u>\$ (19,709)</u>	<u>\$ 70,048</u>	<u>\$ 50,339</u>
	103 年 12 月 31 日		
	單 一 部 門	調 整 及 沖 銷	合 計
資產：			
以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 349,270	\$ -	\$ 349,270
採用權益法之投資	1,375,356	(1,350,336)	25,020
部門資產	<u>\$ 16,143,294</u>	<u>\$ (1,400,942)</u>	<u>\$ 14,742,352</u>
部門負債	<u>\$ 8,469,665</u>	<u>\$ (50,605)</u>	<u>\$ 8,419,060</u>

	102 年度		
	單 一 部 門	調 整 及 沖 銷	合 計
收入：			
來自外部客戶收入	\$ 10,616,898	\$ -	\$ 10,616,898
部門間收入	-	-	-
收入合計	<u>\$ 10,616,898</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,616,898</u>
利息收入	\$ 6,454	\$ -	\$ 6,454
利息費用	25,974	-	25,974
採用權益法認列之關聯企業及			
合資損益之份額	(30,969)	14,576	(16,393)
折舊與攤銷	4,088	-	4,088
所得稅費用	63,754	-	63,754
部門損益	<u>\$ 1,673,400</u>	<u>\$ 14,576</u>	<u>\$ 1,687,976</u>

	102 年 12 月 31 日		
	單 一 部 門	調 整 及 沖 銷	合 計
資產：			
以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 150,834	\$ -	\$ 150,834
採用權益法之投資	\$ 927,967	\$ (866,891)	\$ 61,076
部門資產	<u>\$ 15,567,448</u>	<u>\$ (878,348)</u>	<u>\$ 14,689,100</u>
部門負債	<u>\$ 8,232,923</u>	<u>\$ (11,457)</u>	<u>\$ 8,221,466</u>

十四、3. 產品別及勞務別之資訊：

	103 年度	102 年度
租賃收入	\$ 5,289	\$ 5,449
營建收入	1,551,372	10,611,449
來自外部客戶收入合計	<u>\$ 1,556,661</u>	<u>\$ 10,616,898</u>

十四、4. 地區別資訊：

來自外部客戶收入	103 年度	102 年度
臺灣	<u>\$ 1,556,661</u>	<u>\$ 10,616,898</u>
非流動資產	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
臺灣	<u>\$ 572,587</u>	<u>\$ 403,075</u>

本公司地區別收入係以收款地區為計算基礎。非流動資產包括不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他非流動資產。

十四、5. 重要客戶資訊：

本公司及合併子公司民國103年度及102年度其營業收入佔損益表上營業收入金額10%以上之客戶：無。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：

國揚實業股份有限公司

會計師查核報告

國揚實業股份有限公司董事會 公鑒：

國揚實業股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。國揚實業股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之個體資產負債表中採用權益法之投資—「水美溫泉浴室企業股份有限公司」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「水美溫泉浴室企業股份有限公司」之財務報表所列之金額係依據其他會計師之查核報告。國揚實業股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日對「水美溫泉浴室企業股份有限公司」之採用權益法之投資餘額分別為新台幣 15,671 仟元及 13,046 仟元，佔資產總額之 0.11%及 0.10%，其於民國一〇三年度及一〇二年度採用權益法之投資認列之關聯企業損益之份額分別為新台幣 2,625 仟元及 251 仟元，佔稅前淨利之 6.54%及 0.01%。另國揚實業股份有限公司民國一〇三年度及一〇二年度採用權益法之投資—上揚國際資產管理(股)公司因孫公司 Celestial talent limited 轉投資之被投資公司 Cultivate Wealth(BVI)，其所認列之民國一〇三年度及一〇二年度損益之份額為(11,497)仟元及(16,644)仟元，佔稅前淨利之(28.62)%及(0.95)%，係依該被投資公司同期間經其他會計師查核之財務報告評價而得。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

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，第一段所述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一〇三年十二月三十一日及一〇二年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

資 信 聯 合 會 計 師 事 務 所

胡 明 松



會計師：

蔡 中 元



金管證六字第 0960052896 號

金管會核准簽證文號：

金管證審字第 1010045285 號

中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 二 十 三 日

國揚實業股份有限公司
個體綜合損益表
 民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣仟元

	附註	103年度		102年度	
		金額	%	金額	%
4000 營業收入	四、19及六、21及七、4	\$ 1,338,340	100	\$ 10,616,898	100
5000 營業成本	六、5	(878,599)	(66)	(8,236,472)	(78)
5900 營業毛利		459,741	34	2,380,426	22
6000 營業費用	六、22				
6100 推銷費用	七、2	(116,020)	(9)	(396,501)	(4)
6200 管理費用	六、22及七、2	(219,233)	(16)	(266,380)	(3)
營業費用合計		(335,253)	(25)	(662,881)	(7)
6900 營業利益		124,488	9	1,717,545	15
7000 營業外收入及支出					
7010 其他收入	六、23	26,832	2	72,994	-
7020 其他利益及損失	六、23	(26,076)	(2)	1,360	-
7050 財務成本	六、23	(17,655)	(1)	(25,974)	-
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	四、9及六、7	(67,424)	(5)	(14,325)	-
營業外收入及支出合計		(84,323)	(6)	34,055	-
7900 稅前淨利		40,165	3	1,751,600	15
7950 所得稅費用	四、21及六、24	10,174	1	(63,623)	(1)
8200 本期淨利		50,339	4	1,687,977	14
8300 其他綜合損益					
8310 國外營運機構財務報表換算之兌換差額		784	-	350	-
8325 備供出售金融資產未實現		(9,597)	(1)	6,739	(1)
8360 確定福利計劃精算利益(損失)		422	-	1,699	(1)
8381 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		3,842	-	(603)	(1)
本期其他綜合損益(稅後淨額)		(4,549)	(1)	8,185	(1)
8500 本期綜合損益總額		\$ 45,790	3	\$ 1,696,162	13
9750 基本每股盈餘	六、25	\$ 0.10		\$ 3.39	
9850 稀釋每股盈餘		\$ 0.10		\$ 2.96	

(請參閱後附個體財務報表附註暨資信聯合會計師事務所胡明松、蔡中元會計師民國一〇四年三月二十三日查核報告)

董事長：



經理人：



會計主管：





國揚實業股份有限公司

個體損益變動表

民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

項	目	普	通	股	本	資	本	公	積	保	留	盈	其	他	權	益	項	目	合	計
102年1月1日餘額		\$	4,465,355			\$	480,780			法定盈餘公積	特別盈餘公積	盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益					\$	4,781,522
盈餘指標及分配：																				
法定盈餘公積			-				-			127,392		-	-							-
特別盈餘公積迴轉			-				-			-	(74,476)	(127,392)	-							-
現金股利			-				-			-	-	(134,994)	-							-
股票股利			449,979				-			-	-	(449,979)	-							-
向關係人取得土地評估結果較交易價格低依規定提列特別盈餘公積			-				-			-	387,506	(387,506)	-							-
本期淨利			-				-			-	-	1,687,977	-							1,687,977
本期其他綜合損益			-				-			-	-	1,699	(253)							8,185
本期綜合損益總額			-				-			-	-	1,689,676	(253)							1,696,162
可轉換公司債轉換			117,802				7,141			-	-	-	-							124,943
102年12月31日餘額		\$	5,033,136			\$	487,921			249,864	\$	387,506	\$	14,983					\$	6,467,633

項	目	普	通	股	本	資	本	公	積	保	留	盈	其	他	權	益	項	目	合	計
103年1月1日餘額		\$	5,033,136			\$	487,921			249,864	\$	387,506	\$	14,983					\$	6,467,633
盈餘指標及分配：																				
法定盈餘公積			-				-			68,592		(68,592)	-							-
現金股利			-				-			-	-	(201,423)	-							-
淨值之變動數			-				-			-	-	-	-							-
本期淨利			-				-			-	-	50,339	-							50,339
本期其他綜合損益			-				-			-	-	422	-							(4,549)
本期綜合損益總額			-				-			-	-	50,761	-							45,790
可轉換公司債轉換			2,456				(32)			-	-	-	-							2,424
103年12月31日餘額		\$	5,035,592			\$	496,757			318,456	\$	387,506	\$	19,609					\$	6,323,292

(請參閱後附個體財務報表附註暨資信聯合會計師事務所胡明松、蔡中元會計師民國一〇四年三月二十三日查核報告)



董事長：



經理人：



會計主管：

國揚實業股份有限公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	103年度	102年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 40,165	\$ 1,751,600
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	2,947	3,045
攤銷費用	1,359	264
呆帳費用提列(轉列收入)數	-	10,000
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	72	(818)
利息費用	17,655	25,974
利息收入	(21,377)	(6,278)
股利收入	(1,501)	(1,731)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	67,424	14,325
處分投資損失(利益)	-	385
與營業活動相關之資產/負債變動數		
持有供交易之金融資產(增)減數	26,398	(32,992)
應收票據(增)減數	43,335	5,789
應收帳款(增)減數	197,482	(143,696)
其他應收款(增)減數	(88,662)	5,743
存貨(增)減數	(1,093,321)	3,001,018
預付款項(增)減數	(170,932)	44,828
其他流動資產(增)減數	(78,115)	(30,589)
其他營業資產(增)減數	(7,436)	205,860
應付票據增(減)數	105,977	(37,699)
應付票據-關係人增(減)數	630	-
應付帳款增(減)數	(806,846)	697,315
應付帳款-關係人增(減)數	5,000	-
其他應付款增(減)數	(307,857)	48,425
預收款項增(減)數	(74,655)	(1,505,048)
其他流動負債增(減)數	(45,815)	1,429
應計退休金負債增(減)數	-	(1,572)
其他營業負債增(減)數	(122,032)	(508,350)
營運產生之現金流入(出)	(2,310,105)	3,547,227
收取之利息	21,377	6,278
收取之股利	1,501	4,316
支付之利息	1,804	(12,383)
支付之所得稅	(61,196)	(117,643)
營業活動之淨現金流入(出)	(2,346,619)	3,427,795

(接下頁)

國揚實業股份有限公司
個體現金流量表(續)
民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	103年度	102年度
投資活動之現金流量		
供出售金融資產減資退股款	\$	\$ -
處分備供出售金融資產	1,271	6,534
取得以成本衡量之金融資產	(138,667)	(18,000)
取得採用權益法之投資	(540,000)	(365,598)
取得不動產、廠房及設備	(3,373)	(1,086)
存出保證金(增)減數	307,839	302,548
取得無形資產	(1,010)	(3,938)
其他金融資產(增)減數	1,159,912	(569,070)
投資活動之淨現金流入(出)	785,972	(648,610)
籌資活動之現金流量		
短期借款增(減)數	1,874,998	(2,436,520)
應付短期票券增(減)數	322,000	(4,000)
存入保證金增(減)數	(427)	(1,584)
發放現金股利	-	(134,994)
籌資活動之淨現金流入(出)	2,196,571	(2,577,098)
本期現金及約當現金增(減)數	635,924	202,087
期初現金及約當現金餘額	418,714	216,627
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,054,638	\$ 418,714

(請參閱後附個體財務報表附註暨資信聯合會計師事務所胡明松、蔡中元會計師民國一〇四年三月二十三日查核報告)

董事長：



經理人：



會計主管：



國揚實業股份有限公司
個體財務報表附註
民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

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，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。

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：

本個體財務報告業已於民國 104 年 3 月 23 日經本公司董事會核准通過並發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用：

三、1. 截至個體財務報告發布日為止，本公司未適用下列金管會已核准但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

- (1) 依據金管會民國 103 年 4 月 3 日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國 104 年起全面採用經金管會認可並發布生效之 2013 年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第 9 號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋如下：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	首次採用者被允許使用「金融工具揭露之改善」(修正國際財務報導準則第7號)中對國際財務報導準則之規定編製財務報表之現行編製者所允許之相同過渡規定，無須揭露比較資訊。	民國99年7月1日
2010 年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。	民國100年1月1日
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	該修正要求對移轉全部但仍持續參與或移轉部分金融資產時，須對金融資產之移轉作額外量化揭露及質性揭露。	民國100年7月1日
嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除(修正國際財務報導準則第1號)	當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日之前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會	民國100年7月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
遞延所得稅：標的資產之回收 (修正國際會計準則第12號)	計準則第39號「金融工具」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。 該修正提供一可反駁之前提假設，即按公允價值模式衡量之投資性不動產，其遞延所得稅將以出售之基礎認列，除非企業之經營模式顯示持有該投資性不動產之目的為隨時間消耗其經濟效益。該修正亦提供國際會計準則第16號中採重估價模式衡量之非折舊性資產，其遞延所得稅應以出售之基礎衡量。此修正已使得解釋公告第21號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」被撤銷。	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號 「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號 「聯合協議」	於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號 「對其他個體權益之揭露」	該準則主要係整合針對子公司、聯合協議、關聯企業與未合併結構性個體之揭露規定，並將該等規定於單一國際財務報導準則表達。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號 「公允價值衡量」	該準則主要在於定義公允價值於單一國際財務報導準則規範針對公允價值衡量之架構並規定關於公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值時適用上之複雜性並改善一致性。惟並未改變其他準則中有關何時須採用公允價值衡量或揭露之規定。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工福利」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
其他綜合損益項目之表達 (修正國際會計準則第1號)	期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。 此修正要求其他綜合損益節列報之各單行項目，應依其後續是否重分類至損益予以分類及分組。	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號 「露天礦場於生產階段之剝除成本」	該解釋適用礦場於生產階段之露天採礦活動所發生之廢料移除成本(生產剝除成本)。在剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，企業應依存貨之原則處理該剝除活動之成本。在效益係改善礦產之取得之範圍內，於符合特定標準情況下，則應將此等成本認列為非流動資產(剝除活動資產)。剝除活動資產應作為既有資產之增添或增益處理。	民國102年1月1日
揭露-金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)資訊。	此修正要求企業揭露與互抵權及相關安排之資訊，前述揭露應提供有助於評估互抵對企業財務狀況影響之資訊。新揭露規範所有已認列金融工具依國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」規定互抵者外，亦適用於受可執行淨額交割總約定或類似協議規範之已認列金融工具。	民國102年1月1日
金融資產及金融負債之互抵 (修正國際會計準則第 32 號)	此修正釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」之相關規定。	民國103年1月1日
政府貸款(修正國際財務報導準則第 1 號)	此修正針對追溯調整國際財務報導準則第 9 號 (或國際會計準則第 39 號)及國際會計準則第 20 號作出若干規範。首次採用者須推延適用國際會計準則第 20 號之規定於轉換日存在之政府借款 若於借款首次入帳之時點企業已保有追溯調整所需之相關資訊，則企業亦得選擇追溯適用國際財務報導準則第 9 號 (或國際會計準則第 39 號)及國際會計準則第 20 號之規定於政府貸款。	民國102年1月1日
2009-2011 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 1 號和國際會計準則第 1、16、32 及 34 號相關規定。	民國102年1月1日
合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引(修正國際財務報導準則第 10、11 及 12 號)	明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第 10、11 及 12 號首次適用之年度報導期間之首日。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之修正	投資個體之修正主要係提供國際財務報導準則第10號中有關合併之一例外規定，其要求符合投資個體定義之母公司以透過損益按公允價值衡量對子公司之投資，而非將其併入合併報表。此修正亦規定有關投資個體之揭露事項。	民國103年1月1日

(2)本公司已評估上述新準則或修正除「其他綜合損益項目之表達」已將影響財務報表之表達及增加財務報告之揭露外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

三、2. 國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋：

(1)下列新準則及修正業經理事會發布並生效，尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第9號 「金融工具：金融負債分類及衡量」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。(該評估僅可於原始認列時決定，續後不得再重評估)。	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第21號 「稅賦」	該解釋就應在何時針對政府徵收之稅賦(包括按照國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」的規定進行核算的稅賦以及時間和金額均可確定之稅賦)估列為負債提供相關指引。	民國103年1月1日
非金融資產之可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之債務變更及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日
確定福利計畫：員工提撥金(修正國際會計準則第19號)	闡明與服務連結來自員工或第三方之提撥金應如何歸屬於各服務期間之規定。此外，若提撥金額未取決於服務年數，允許採用實務權宜做法。	民國103年7月1日
2010-2012 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第2、3、8及13號和國際會計準則第16、24及38號相關規定。	民國103年7月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
2011-2013 年對國際財務報導準則之改善 國際財務報導準則第 14 號「受管制之遞延帳戶」	修正國際財務報導準則第 1、3 及 13 號和國際會計準則第 40 號相關規定。 對於處於費率管制活動之首次採用國際財務報導準則採用者，允許該等個體依先前之一般公認會計原則繼續認列與費用管制相關之金額，惟為增進與已採用國際財務報導準則編製者之比較性，國際財務報導準則第 14 號要求應將該等金額單獨列報。	民國 103 年 7 月 1 日 民國 105 年 1 月 1 日
國際財務報導準則 11 號「聯合協議」之修正-收購聯合營運權益之會計	此修正針對如何處理收購聯合營運(構成-業務者)之權益提供新指引，要求企業就其收購持份之範圍適用 IFRS 3「企業合併(及未與 IFRS 11 相衝突之其他 IFRS 之所有原則，並依據該等準則提露相關資訊)。	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」暨國際會計準則第 38 號「無形資產」之修正-釐清可接受之折舊或攤銷方法	此修正係釐清不動產、廠房及設備之折舊方法，不宜以使用該資產之活所產生之收入為基礎。因該等收入通常反映與企業消耗該資產經濟效益無關之其他因素，例如銷售活動及銷售數量及價格之改變等。此修正亦釐清無形資產攤銷方法之前提假設。不直以收入作為衡量無形資產經濟效益消耗型之基礎(惟於特殊情況下，該前提假設可被反駁)	民國 105 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號「來自客戶合約之收入」	此新準則以核心原為企業認列收入之方式應當反映向客戶移轉商品和服務的模式；認列之收入則應反映企業預計因交付該等商品和服務而有權利獲得之對價金額。該新準則亦規範針對收入更詳盡之揭露，提供針對個別交易類型完整之指引，以及改善針對多個組成部分協議之指引。	民國 106 年 1 月 1 日
農業：生產性植物(國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 41 號之修正)	由於生產性植物之產出過程與製造過程類似，國際會計準則理事會決定生產性植物應與國際會計準則第 16 號所規定不動產、廠房及設備之處理方式一致。因此，此修正將生產性植物納入國際會計準則第 16 號之範圍，而於生產性植物上成長之作物則維持於國際會計準則第 41 號之範圍。	民國 105 年 1 月 1 日
於單獨財務報表之權益法(修正國際會計準則第 27 號)	此修正係還原民國九十二年修訂國際會計準則第 27 號時所移除於單獨財務報表採用國際會計準則第 28 號權益法會計處理之選項，以與特定國家之單獨財務報表會計處理之規定相符。	民國 105 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正-投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入。	此修正係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。 此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。	民國105年1月1日
2012-2014 年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第5及7號、國際會計準則第19及34號相關規定。	民國105年1月1日
揭露計畫(修正國際會計準則第1號「財務報表之表達」)	主要修改包括：(1)重大性，釐清企業不應藉由不重要之資訊或將不同性質或功能之資訊彙總表達而模糊重要資訊，降低財務報表之可了解性。此項修正再次重申國際財務報導準則所要求特定之揭露，應進行該資訊是否重大之評估、(2)分類及小計，釐清綜合損益表及資產負債表之單行項目可再與細分，及企業應如何表達並增加額外之小計資訊、(3)附註之架構，釐清對於財務報表附註呈現之順序，企業係有裁量空間，惟仍強調考量順序時要兼顧可了解性及可比性、(4)會計政策之揭露，刪除重大會計政策中與所得稅及外幣兌換損益相關之例舉，因考量前述例舉並無助益，及(5)源自權益會計處理投資之其他綜合損益項目之表達，釐清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依後續能否重分類至損益彙總為財務報表之單行項目表達。	民國105年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	生效日
投資個體：對合併例外之適用(修正國際財務報導準則第10號、第12號及國際會計準則第28號)	此修正包括(1)釐清當投資個體按公允價值衡量其所有子公司時，本身為該投資個體子公司之中間層級母公司係適用國際財務報導準則第10號第4段所規定編製合併財務報表之豁免、(2)釐清子公司唯有於其本身並非投資個體且提供對投資個體母公司之支援服務時，方須依據國際財務報導準則第10號第32段之規定併入投資個體母公司之合併報表，及(3)允許投資者於適用國際會計準則第28號所規定之權益法時，保留屬投資個體之關聯企業或合資對其子公司權益所適用之公允價值衡量。	民國105年1月1日

(2)本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司個體財務報告之影響。

四、重要會計政策之彙總說明：

四、1. 遵循聲明：

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)編製。

四、2. 編製基礎：

本個體財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。

四、3. 外幣交易：

(1) 外幣交易

編製個體財務報告時，以功能性貨幣以外之貨幣(外幣)交易者，係按交易日匯率予以換算認列。於報導期間結束日時，外幣貨幣性項目以該日即期匯率重新換算，兌換差額於發生當年度認列為損益；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則不予重新換算。

(2) 國外營運機構

為編製個體財務報告，國外營運機構之資產及負債係以報導期間結束日之即期匯率換算為新台幣；收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並累計於權益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。

四、4. 資產負債區分流動及非流動之分類標準：

本公司主要從事委託營造廠商興建大樓或廠房出租出售業務，其營業週期通常長於一年，是以與營建業務有關之資產及負債，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)符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：
 - (a)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。
 - (b)主要為交易目的而持有者。
 - (c)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
 - (d)現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。
- (2)符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：
 - (a)預期將於正常營業週期中清償者。
 - (b)主要為交易目的而持有者。
 - (c)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
 - (d)不能無條件將清償期限延期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。

四、5. 現金及約當現金：

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金，且價值變動風險甚小之短期，並具高度流動性之投資。

四、6. 金融工具：

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產

所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

金融資產係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款四類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

(a) 透過損益按公允價值衡量之金融資產：

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及原始認列即指定透過損益按公允價值衡量者。此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息(包含於投資當年度收到者)。

對於此類金融資產，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

(b) 備供出售金融資產：

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之兌換差額部分、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

(c) 持有至到期日金融資產：

非衍生性金融資產若具有固定或可決定之付款金額，且有積極意圖及能力持有至到期日時，分類為持有至到期日金融資產，惟不包括下列項目：原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量、指定為備供出售，以及符合放款及應收款定義者。

此等金融資產於原始衡量後，係以採用有效利率法之攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

(d) 放款及應收款：

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生性金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債券投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

(e) 金融資產減損：

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少係透過備抵科目並將損失認列於損益。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，視為一損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- ①發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- ②違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- ③債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- ④金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

針對以攤銷後成本衡量之持有至到期日金融資產與放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。

利息收入係以減損後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。利息收入認列於損益，當未來預期無法收現且所有抵押品均已實現或移轉予本公司時，放款及相關之備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減損後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

(f) 金融資產除列：

持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- ①來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- ②已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- ③既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

一移轉之資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分就其整體符合除列時，以移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。本公司係以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

(2) 金融負債及權益工具：

(a) 負債或權益之分類：

發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(b) 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(c) 金融負債

符合國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

(d) 透過損益按公允價值衡量之金融負債：

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及原始認列指定透過損益按公允價值衡量之金融負債，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

對於此類金融負債，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本衡量，並以成本衡量之金融負債列報於資產負債表。

(e) 金融負債之除列：

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(3) 金融資產及負債之互抵：

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(4) 金融工具之公允價值

於活絡市場交易之金融工具公允價值係指於每一報導期間結束日之市場報價且不考量交易成本。

對於非屬活絡市場交易之金融工具，其公允價值係以適當之評價技術決定。此評價技術包括使用最近公平市場交易、參考實質上相同另一金融工具目前之公允價值，以及現金流量折現分析或其他評價模式。

四、7. 存 貨：

- (1) 包括待售房地、營建用地、在建房地及預付房地款等，係以取得成本為入帳基礎，購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及其基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」。工程完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

營建用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達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已建未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

- (2) 期末待售房地、營建用地及在建房地按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，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。

四、8. 建造合約：

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

四、9. 採用權益法之投資：

(1) 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

對前子公司剩餘投資係按喪失控制日之公允價值作為原始認列投資關聯企業之成本。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

- (2) 關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之個體。重大影響係指參與被投資公司財務及營運政策決策之權力，但非控制或聯合控制該等政策。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產，比較可回收金額（使用價值或公允價值減出售成本孰高者）與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍認列。

本公司與關聯企業間交易所產生之損益，僅在與本公司對其權益無關之範圍內，認列於本公司之個體財務報告。

四、10. 租 賃：

(1) 本公司為承租人

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本公司者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予財務費用及租賃負債之減少數，其中財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

租賃資產係以該資產耐用年限提列折舊，惟如無法合理確定租賃期間屆滿時本公司將取得該項資產所有權，則以該資產估計耐用年限及租賃期間兩者較短者提列折舊。營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

(2) 本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。或有租金則於租金賺得之期間認列為收入。

四、11. 不動產、廠房及設備：

(1) 認列與衡量：

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目（主要組成部分）處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出之其他收益及損失項目。

(2) 重分類之投資性不動產：

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(3) 後續成本：

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

(4) 折舊：

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

項 目	耐 用 年 數
房屋及建築	5~50 年
租賃改良	5 年
其他設備	3~5 年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

四、12. 投資性不動產：

(1) 投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

(2) 當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(3) 折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，折舊之提列認列為損益。當期及比較期間之估計耐用年限如下：

項 目	耐 用 年 數
建築物	20~60 年

(4) 投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

四、13. 無形資產：

取得商譽以外無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化，所有其他支出於發生時認列於損益。攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

無形資產係取得電腦軟體之成本，自達可供使用狀態起，依估計五年耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

四、14. 非金融資產減損：

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至預期可自合併綜合損益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

四、15. 借 款：

(1) 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利率法按攤銷後成本於借款期間內衡量。

(2) 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

四、16. 負債準備：

負債準備之認列因過去事件負有現時義務(法定或推定義務)，且很有可能需清償該義務，並對該義務之金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值(若貨幣之時間價值影響重大)。

當清償負債準備所需支出之一部分或全部預期可自另一方歸墊，於幾乎確定可收到該歸墊，且其金額能可靠衡量時，將歸墊認列為資產。

四、17. 應付公司債：

發行嵌入具轉換權、賣回權及買回權之應付公司債，於原始認列時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或股東權益（資本公積－認股權），其處理如下：

- (1) 應付公司債之溢價與折價為應付公司債之評價科目，列為應付公司債之加項或減項，於債券流通期間採利息法攤銷，作為利息費用之調整項目。
- (2) 嵌入發行應付公司債之賣回權、買回權與轉換權之淨額帳列「公平價值變動列入損益之金融資產或負債」；續後於資產負債表日按當時之公平價值評價，差額認列「金融資產或負債之評價損益」。於約定賣回期間屆滿日，若可換得普通股之市價高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值一次轉列資本公積；若可換得普通股之市價不高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值認列為當期利益。
- (3) 嵌入發行應付公司債之轉換權，符合權益定義者，帳列「資本公積－認股權」。當持有人要求轉換時，就帳列負債組成要素（包括公司債及分別認列之嵌入式衍生性商品）於轉換當時依當日之帳面價值予以評價認列當期損益，再以前述依負債組成要素帳面價值加計認股權之帳面價值作為換出普通股之發行成本。
- (4) 發行可轉換公司債之發行成本，按原始認列金額比例分攤至各負債及權益組成要素。當公司債持有人得於未來一年內執行賣回權，則該應付公司債應轉列流動負債；若賣回權行使期間結束後，未按行使賣回權部分之應付公司債，則予以轉回非流動負債。

四、18. 員工福利：

(1) 確定提撥計畫：

對於確定提撥計畫，係於支付固定提撥金額至一獨立且公開管理之退休基金帳戶後，即無支付額外金額之法定或推定義務，並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：

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

本公司淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認為損益。如福利立即既得，相關費用立即認為損益。民國 101 年 1 月 1 日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

期中期間之退休金係採用前一財務年度結束日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(3) 短期員工福利：

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認為費用。有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認為負債。

四、19. 收入認列：

(1) 出售房地損益：

委託營造廠商興建預售房地專案，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。

收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但於期後期間實際完成所有權移轉(或實際交屋)者亦得認列。

(2) 其他：

收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認為當期費用。

四、20. 借款成本：

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產(即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產)之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認為損益。

四、21. 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) 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟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 10% 之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資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）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。
- (6) 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主來源：

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，管理階層必需作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

五、1. 會計政策採用之主要判斷：

本公司在採用會計政策以編製財務報表之過程中，管理階層須進行若干重大之判斷。其中包含：

(1) 投資性不動產：

本公司持有不動產之目的主要供自用，部分係為賺取租金或資本增值。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(2) 營業租賃承諾—本公司為出租人：

本公司對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

五、2. 估計及假設：

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 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。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

(2) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估：

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或本公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(3) 退職後福利計畫：

退職後福利計畫之退休金成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率之決定、未來薪資之增加、死亡率和未來退休金給付之增加等。對用以衡量退休金成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六、15。

(4) 所得稅：

所得稅之不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得之金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約之長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能導致已入帳之所得稅利益用於未來調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。

六、重要會計科目之說明：

六、1. 現金及約當現金：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
庫存現金及零用金		\$ 4,249	\$ 3,433
活期存款		1,048,245	412,524
支票存款		2,144	2,757
合 計		<u>\$ 1,054,638</u>	<u>\$ 418,714</u>

六、2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
受益憑證		\$ 24,814	\$ 51,212
嵌入式衍生性商品-應付可轉換公司債		-	72
合 計		<u>\$ 24,814</u>	<u>\$ 51,284</u>

	103 年度	102 年度
(1)按公允價值評價之利益(損失)	<u>\$ 1,579</u>	<u>\$ 3,486</u>

(2)上列資產並未提供作任何質押或擔保。

六、3. 備供出售金融資產-流動：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
上市(櫃)股票		<u>\$ 70,498</u>	<u>\$ 81,366</u>

(1)本公司民國 103 年度及 102 年度認列未實現評價調整分別為(9,597)仟元及 6,739 仟元。

(2)本公司所持有上述金融商品係以其期末公平價值衡量。

(3)上列資產並未提供作任何質押或擔保。

六、4. 應收票據及帳款淨額：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
應收票據		\$ 11,730	\$ 55,065
應收帳款		17,316	214,799
減：備抵呆帳		<u>(17,152)</u>	<u>(17,152)</u>
淨 額		<u>\$ 11,894</u>	<u>\$ 252,712</u>

(1)上列債權並未提供作任何質押或擔保。

(2)應收票據及帳款提列之備抵呆帳變動表：

項 目	103 年度	102 年度
1 月 1 日餘額	\$ 17,152	\$ 17,152
當期發生或迴轉之金額	-	-
12 月 31 日餘額	\$ 17,152	\$ 17,152

備抵呆帳評估所認列之減損為應收款項帳面金額與預期清算回收金額之差額。

(3)應收帳款及應收帳款-關係人之逾期帳齡分析如下：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
未逾期	\$ -	\$ -
0~90 天	164	197,647
91~180 天	-	-
365 天以上	-	-
合 計	164	197,647

六、5.存 貨：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
待售房地淨額	\$ 1,458,577	\$ 2,186,057
營建用地淨額	168,706	168,706
在建房地淨額	7,449,940	5,754,094
預付房地淨額	591,262	466,307
合 計	9,668,485	8,575,164

(1)待售房地淨額：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
美術館	\$ 910	\$ 910
天 喆	9,741	9,741
國揚天母	-	11,143
國硯案	1,447,926	2,164,263
合 計	1,458,577	2,186,057
減：備抵存貨跌價	-	-
淨 額	1,458,577	\$ 2,186,057

上列資產提供擔保情形，請參附註八。

(2) 營建用地淨額：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
景 美 段	\$ 40,172	\$ 40,172
光 華 段	12,500	12,500
新 店 案	13,777	13,777
高雄成功段	108,170	108,170
合 計	\$ 174,619	\$ 174,619
減：備抵存貨跌價	(5,913)	(5,913)
淨 額	\$ 168,706	\$ 168,706

上列資產提供擔保情形，請參附註八。

(3) 在建房地淨額：

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
竹東案	\$ 251,872	\$ 251,809
北投光明段	12,633	12,633
民權東路案	273,822	273,822
大南港案	3,080,222	3,021,301
吉林都更案	112,796	49,018
雲天綠第案(大汐止案)	1,139,478	662,465
國揚綠翡翠案(大台南案)	333,045	35,764
汐止建成段(忠孝大院案)	551,694	49,622
汐止昊天段(國揚雲端案)	1,155,832	993,417
基隆調和段案	558,245	524,470
文山區-公訓段	110,192	9,664
合 計	7,579,831	5,883,985
減：備抵存貨跌價	(129,891)	(129,891)
淨 額	\$ 7,449,940	\$ 5,754,094

上列資產提供擔保情形，請參附註八。

(4) 預付房地款淨額：

工 程 名 稱	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
大台南案	\$ 591,262	\$ 159,853
汐止忠孝東路案	-	306,454
合 計	\$ 591,262	\$ 466,307

(5)本公司於民國 97 年 8 月 15 日與葉國一先生簽訂買賣土地契約書，出售坐落於高雄市苓雅區成功段 300-1、301、302 等 32 筆土地(新田案土地)，面積共計 5,025 平方公尺，約 1,502.06 坪。雙方經參考兩位不動產估價師出具之鑑價報告，議定之買賣總價款共計 1,623,330 仟元。該土地於民國 97 年 12 月 24 日過戶登記完成，土地出售價款於民國 97 年 12 月 30 日已全數收迄。同時與葉國一先生簽訂合作興建房屋契約書，該合建案採「合建分售」方式，另本公司為其以該土地向銀行抵押借款之背書保證 1,254,000 仟元，故土地雖已過戶完成，但資產之風險尚未移轉，因此本公司將該出售土地利益 812,034 仟元予以遞延認列，帳列「其他非流動負債」項下。該建案已於民國 102 年 12 月完工交屋，故將不動產所有權已移轉過戶部分沖銷轉列相關科目，截至民國 103 年 12 月 31 日該負債餘額 181,652 仟元。

(6)民國 103 年度及 102 年度上述在建房地利息資本化金額分別為 54,071 仟元及 79,874 仟元。資本化利率區間分別為 2.3749%~3.1540%及 2.5848%~2.97836%

(7)本公司民國 103 年度及 102 年度由存貨轉列當年度銷貨成本之金額分別為包括存貨跌價損失 0 元及 102,275 仟元後之淨額 877,472 仟元及 8,235,345 仟元。

六、6. 以成本衡量之金融資產-非流動：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
非上市(櫃)股票	\$ 168,502	\$ 29,834
減：累計減損	(4,000)	(4,000)
淨 額	<u>\$ 164,502</u>	<u>\$ 25,834</u>

(1)本公司所持有之上述金融資產因無活絡市場之公開報價，且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

(2)上列資產並未提供作任何質押或擔保。

六、7. 採用權益法之投資：

本公司採用權益法之投資列示如下：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
子公司	\$ 1,350,336	\$ 866,892
關聯企業	15,671	13,046
合 計	<u>\$ 1,366,007</u>	<u>\$ 879,938</u>

(1)投資子公司：

被 投 資 公 司	持 股 比 例	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
		帳 面 價 值	帳 面 價 值
SHADWELL LIMITED	100%	\$ 13,322	\$ 13,364
上揚國際資產管理(股)公司	100%	693,853	693,876
神揚建設(股)公司	100%	643,272	159,643
TEAMFIELD LIMITELD	100%	(111)	9
合 計		\$ 1,350,336	\$ 866,892

(a)上列資產並未提供作任何質押或擔保。

(b)本公司採用權益法認列之子公司損益之份額如下：

被 投 資 公 司	103 年度	102 年度
SHADWELL LIMITED	\$ (829)	\$ (366)
上揚國際資產管理(股)公司	(12,732)	(13,862)
神揚建設(股)公司	(56,371)	(357)
TEAMFIELD LIMITELD(SAMOA)	(117)	9
合 計	\$ (70,049)	\$ (14,576)

上述採用權益法認列之子公司損益之份額中，上揚國際資產管理(股)公司因孫公司 Celestial talent limited 轉投資之被投資公司 Cultivate Wealth(BVI)，其所認列之民國 103 年度及 102 年度損益之份額分別為(11,497)仟元及(16,644)仟元，係依該被投資公司同期間經其他會計師查核之財務報告評價而得。

(c)本公司分別於民國 103 年 4 月 18 日及 5 月 16 日經董事會決議通過，認購神揚建設(股)公司現金增資發行新股 37,000 仟股及 7,000 仟股，每股 10 元，投資金額合計 440,000 仟元，該公司現增資案已分別於民國 103 年 5 及 6 月完成變更登記。

(d)本公司於民國 103 年 10 月 29 日經董事會決議通過，認購神揚建設(股)公司現金增資發行新股 10,000 仟股，每股 10 元，投資金額 100,000 仟元，該公司現增資案已於民國 103 年 11 月完成變更登記。

(e)本公司於民國 102 年 9 月 6 日經董事會決議通過，認購上揚國際資產管理(股)公司現金增資發行新股 20,559 仟股，每股 10 元，投資金額 205,598 仟元，該公司現增資案已於民國 102 年 10 月完成變更登記。

(f)本公司於民國 102 年 11 月投資設立神揚建設(股)公司，投資金額 160,000 仟元，每股 10 元，持有股數 16,000 仟股，該公司業已於民國 102 年 11 月完成設立登記。

(g)本公司於民國 102 年 3 月投資設立境外子公司 TEAMFIELD LIMITED(SAMOA)，作為控股公司之用。

(2)投資關聯企業：

被 投 資 公 司	持 股 比 例	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
		帳 面 價 值	帳 面 價 值
水美溫泉浴室企業(股)公司	20%	\$ 15,671	\$ 13,046

(a)上列資產並未提供作任何質押或擔保。

(b)關聯企業之彙總性財務資訊係關聯企業根據相關規定編製之財務報表金額並反映本公司於採權益法時所為之調整，列示如下：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
總資產	\$ 139,945	\$ 130,700
總負債	(61,589)	(65,469)
淨資產	\$ 78,356	\$ 65,231
本公司所享有關聯企業淨資產份額	\$ 15,671	\$ 13,046

項 目	103 年度	102 年度
營業收入淨額	\$ 142,358	\$ 124,471
淨利(損)	\$ 13,124	\$ 1,259
其他綜合損益	\$ -	\$ -
採用權益法認列之關聯企業損益份額	\$ 2,625	\$ 251
採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益份額	\$ -	\$ -

上述採用權益法認列之關聯企業損益之份額，係依「水美溫泉浴室企業(股)公司」同期間經其他會計師查核之財務報告評價而得。

六、8. 不動產、廠房及設備：

本公司民國 103 年度及 102 年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及處分變動明細如下：

民國 103 年 12 月 31 日：

成 本	103 年 1 月 1 日	增	添 處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
土地成本	\$ 10,902	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,902
房屋及建築	17,336	-	-	-	17,336
其他設備	4,418	3,374	-	-	7,792
租賃改良	3,889	-	(3,889)	-	-
合 計	\$ 36,545	\$ 3,374	\$ (3,889)	\$ -	\$ 36,030

累 計 折 舊	103 年 1 月 1 日	折	舊 處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
房屋及建築	\$ (7,907)	\$ (494)	\$ -	\$ -	\$ (8,401)
其他設備	(2,038)	(1,299)	-	-	(3,337)
租賃改良	(3,862)	(27)	3,889	-	-
合 計	<u>\$ (13,807)</u>	<u>\$ (1,820)</u>	<u>\$ 3,889</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (11,738)</u>

民國 102 年 12 月 31 日：

成 本	102 年 1 月 1 日	增	添 處 分 / 轉 出	重 分 類	102 年 12 月 31 日
土地成本	\$ 10,902	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,902
房屋及建築	17,336	-	-	-	17,336
其他設備	3,332	1,086	-	-	4,418
租賃改良	3,889	-	-	-	3,889
合 計	<u>\$ 35,459</u>	<u>\$ 1,086</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,545</u>

累 計 折 舊	102 年 1 月 1 日	折	舊 處 分 / 轉 出	重 分 類	102 年 12 月 31 日
房屋及建築	\$ (6,957)	\$ (950)	\$ -	\$ -	\$ (7,907)
其他設備	(1,360)	(678)	-	-	(2,038)
租賃改良	(3,572)	(290)	-	-	(3,862)
合 計	<u>\$ (11,889)</u>	<u>\$ (1,918)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (13,807)</u>

帳 面 價 值	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
土地成本	\$ 10,902	\$ 10,902
房屋及建築	8,935	9,429
其他設備	4,455	2,380
租賃改良	-	27
合 計	<u>\$ 24,292</u>	<u>\$ 22,738</u>

不動產、廠房及設備提供擔保情形：請參附註八。

六、9. 投資性不動產：

本公司民國 103 年度及 102 年度投資性不動產之成本、折舊及處分變動明細如下：

民國 103 年 12 月 31 日：

成 本	103 年 1 月 1 日	增	添 處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
土地	\$ 37,014	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 37,014
建築物	49,249	-	-	-	49,249
合 計	<u>\$ 86,263</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,263</u>

累 計 折 舊	103 年 1 月 1 日	折	舊 處 分 / 轉 出	重 分 類	103 年 12 月 31 日
建築物	\$ (16,162)	\$ (1,127)	\$ -	\$ -	\$ (17,289)

民國 102 年 12 月 31 日：

成	本	102 年 1 月 1 日	增	添	處 分 / 轉 出	重	分	類	102 年 12 月 31 日
土地		\$ 37,014	\$	-	\$ -	\$	-	\$	37,014
建築物		49,249		-	-		-		49,249
合 計		\$ 86,263	\$	-	\$ -	\$	-	\$	86,263

累 計 折 舊	102 年 1 月 1 日	折	舊	處 分 / 轉 出	重	分	類	102 年 12 月 31 日
建築物	\$ (15,035)	\$	(1,127)	\$ -	\$	-	\$	(16,162)

帳 面 價 值	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
土地	\$ 37,014	\$ 37,014
建築物	31,960	33,087
合 計	68,974	70,101

(1)投資性不動產提供擔保情形：請參附註八。

(2)投資性不動產之收益：

	103 年度	102 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 5,299	\$ 5,449
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(1,127)	(1,127)
淨 額	\$ 4,172	\$ 4,322

(3)投資性不動產之公允價值：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
投資性不動產之公允價值	\$ 124,239	\$ 107,365

投資性不動產係委任獨立之外部鑑價專家誠立及宏邦不動產估價師事務所評價公允價值。公允價值之決定係依市場之證據支持，採用之評價方法為比較法及收益法。

六、10. 無形資產：

民國 103 年度：

項 目	103 年 1 月 1 日	增	添	到 期 除 列	103 年 12 月 31 日
<u>成本：</u>					
電腦軟體	\$ 3,938	\$ 1,009	\$ -	\$	4,947
<u>攤銷及減損損失：</u>					
電腦軟體	\$ (264)	\$ (1,359)	\$ -	\$	(1,623)
<u>帳面價值：</u>					
電腦軟體	\$ 3,674				\$ 3,324

民國 102 年度：

	102 年 1 月 1 日	增	添	到 期 除 列	102 年 12 月 31 日
<u>成本：</u>					
電腦軟體	\$ -	\$ 3,938	\$ -	\$ 3,938	
<u>攤銷及減損損失：</u>					
電腦軟體	\$ -	\$ (264)	\$ -	\$ (264)	
<u>帳面價值：</u>					
電腦軟體	\$ -			\$ 3,674	

六、11. 短期借款：

項 目	103 年 12 月 31 日	利 率 區 間
銀行擔保借款	\$ 3,690,598	2.552%~3.705%
銀行信用借款	481,100	3.95%~6.216%
合 計	\$ 4,171,698	

項 目	102 年 12 月 31 日	利 率 區 間
銀行擔保借款	\$ 2,296,700	2.563%~3.25%

擔保情形：請參附註八。

六、12. 應付短期票券：

項 目	103 年 12 月 31 日	利 率 區 間
應付商業本票	\$ 486,400	0.75%~2.27%
減：應付短期票券折價	(473)	
淨 額	\$ 485,927	

項 目	102 年 12 月 31 日	利 率 區 間
應付商業本票	\$ 164,400	0.75%~2.27%
減：應付短期票券折價	(112)	
淨 額	\$ 164,288	

擔保情形：請參附註八。

六、13. 預收款項：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
預收土地款	\$ 576,786	\$ 300,580
預收房屋款	216,325	637,787
其 他	105,947	35,346
合 計	\$ 899,058	\$ 973,713

六、14. 應付公司債：

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
發行轉換公司債總金額		\$ 900,000	\$ 900,000
減：應付公司債折價		(6,001)	(23,913)
累積轉換金額		(177,800)	(175,300)
一年內到期之應付公司債淨額		(716,199)	(700,787)
期末應付公司債餘額		\$ -	\$ -

項	目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
負債組成要素(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動)		\$ -	\$ (72)
權益組成要素(帳列資本公積-認股權)		\$ 46,473	\$ 46,633

	103 年度	102 年度
賣回權/贖回權評價損益(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債損益)	\$ (72)	\$ 818
利息費用	\$ 17,836	\$ 18,716

本公司經行政院金融監督管理委員會民國 101 年 4 月 16 日金管證發字第 10100123831 號函核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下：

- (1)發行總額：900,000 仟元
- (2)發行期限：3 年(民國 101 年 5 月 14 日至民國 104 年 5 月 14 日)
- (3)票面利率：0%
- (4)償還方式：除依規定由本公司贖回、註銷及由債權人請求買回或轉換為股票者外，到期時按債券面額加計利息補償金以現金一次還本。
- (5)贖回方式：若符合約約定條件時，本公司得於公司債發行滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，按約定價格向債權人要求贖回公司債。
- (6)債權人請求買回辦法：發行滿二年之前三十日，債權人得要求本公司以債券面額之 102.01%以現金贖回。
- (7)轉換辦法及重要約定事項：
 - (a)轉換期間：債權人於發行之日起屆滿一個月之翌日起至到期日前十日止，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。
 - (b)轉換價格之訂定：發行時之每股轉換價格訂為 11.47 元，經歷次配股配息後，轉換價格調整為 9.89 元。

六、15. 退職後福利計畫：

(1) 確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資 6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。本公司民國 103 年度及 102 年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為 3,442 仟元及 3,235 仟元。

(2) 確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以 45 個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額 2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。

本公司民國 103 年度及 102 年度認列確定福利計畫之費用金額分別為 280 仟元及 370 仟元，均認列於管理費用。

(a) 精算損益認列於其他綜合損益之累積金額如下：

項 目	103 年度	102 年度
期初金額	\$ 159	\$ (1,540)
當期精算損益	422	1,699
期末金額	\$ 581	\$ 159

(b) 確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
確定福利義務	\$ (14,379)	\$ (14,165)
計畫資產之公允價值	16,553	15,046
提撥狀況	2,174	881
未認列前服務成本	-	-
預付退休金帳列數	2,174	881

(c) 確定福利義務之現值變動如下：

項 目	103 年度	102 年度
期初之確定福利義務	\$ (14,165)	\$ (15,314)
當期服務成本	(300)	(384)
利息成本	(247)	(221)
精算利益(損失)	333	1,754
期末之確定福利義務	\$ (14,379)	\$ (14,165)

(d)計畫資產公允價值變動如下：

項 目	103 年度	102 年度
期初之計畫資產公允價值	\$ 15,046	\$ 13,742
計畫資產預期報酬	266	235
計畫資產提撥數	1,152	1,124
計畫資產(損)益	89	(55)
期末之計畫資產公允價值	\$ 16,553	\$ 15,046

(e)本公司預期於民國 103 年 12 月 31 日以後，一年內對確定福利計畫提撥金為 435 仟元。

(f)計畫資產主要類別構成總計畫資產公允價值之百分比如下：

項 目	退休金計畫(%)	
	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
現金	100%	100%
權益工具	-	-
債務工具	-	-
其他	-	-

本公司民國 103 年度及 102 年度計畫資產之實際報酬分別為 355 仟元及 180 仟元。

(g)按勞工退休基金收支保管及運用辦法之相關規定，基金之盈餘分配，視其每年運作之績效而定，惟不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益，若有虧損或不足部分，由國庫補足之。雇主無法自行決定該基金之投資標的，依勞工退休基金監理委員會於近期公告之勞工退休基金運用情形報告，截至民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日勞工退休準備金資產配置如下：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
轉存金融機構	\$ 18.82%	\$ 22.86%
政府機關及公營事業經建貸款	-	-
股票及受益憑證投資	10.78%	8.41%
短期票券	2.50%	4.10%
公債、金融債券、公司債	11.53%	9.37%
海外投資	36.87%	34.31%
其他	19.50%	20.95%

(h)下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
折現率	\$ 1.50%	\$ 1.75%
計畫資產之預期報酬率	1.75%	1.75%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

(i)折現率如增減 0.25%，將導致下列影響：

項 目	103 年度			102 年度		
	增	加	數	減	少	數
確定福利義務之影響	\$	(294)		\$		305

項 目	102 年度			101 年度		
	增	加	數	減	少	數
確定福利義務之影響	\$	(333)		\$		321

(j)民國 103 年度及 102 年度各項與確定福利計畫相關之金額如下：

項 目	103 年度	102 年度
期末確定福利義務之現值	\$ (14,379)	\$ (14,165)
期末計畫資產之公允價值	16,553	15,046
期末計畫之剩餘(短絀)	\$ 2,174	\$ 881
計畫負債之經驗(損)益	\$ 333	\$ 1,440
計畫資產之經驗(損)益	\$ 89	\$ (55)

六、16. 股 本：

- (1)截至民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日止，本公司額定股本均為 7,000,000 仟元，分為 700,000 仟股；實收資本額分別為 5,035,592 仟元及 5,033,136 仟元；發行之股數分別為 503,559 仟股及 503,313 仟股，每股面額為 10 元。
- (2)本公司於民國 102 年 6 月 19 日經股東常會決議，以民國 101 年度未分配盈餘 449,979 仟元轉增資發行新股 44,998 仟股，於 102 年 9 月 18 日經金管會金管證發字第 1020038627 號函核准，並經民國 102 年 9 月 25 日董事會決議訂定增資暨除權息基準日為民國 102 年 10 月 29 日，且於民國 102 年 12 月 4 日經經濟部經授商字第 10201241780 號函核准變更登記在案。
- (3)本公司於民國 103 年度及 102 年度發行之可轉換公司債持有人執行轉換而發行新股，致增加之股本分別為 2,456 仟元及 117,802 仟；資本公積-普通股股票溢價分別為 128 仟元及 15,589 仟元，股本依相關法令規定，按季辦理變更登記。

六、17. 資本公積：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
普通股股票溢價	\$ 420,441	\$ 420,313
處分資產增益	3,323	3,323
捐 贈	17,652	17,652
採用權益法認列關聯企業及合資股權 淨值之變動數	8,868	-
認股權	46,473	46,633
合 計	\$ 496,757	\$ 487,921

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。

六、18. 法定盈餘公積及未提撥保留盈餘：

(1)本公司依章程規定，年度決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，應依法提列法定盈餘公積 10%後，次依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積，再就其餘額加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。次提所餘盈餘之 2%~5%為員工紅利，2%~5%為董事監察人酬勞。其股東紅利則由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司民國 102 年度及 101 年度盈餘分配案，分別於民國 103 年 6 月 23 日及民國 102 年 6 月 19 日經股東會決議通過，盈餘分派情形如下：

	102 年度		101 年度	
	金 額	每股股利(元)	金 額	每股股利(元)
提列法定盈餘公積	\$ 68,592	\$ -	\$ 127,392	\$ -
現金股利	201,423	0.4	134,994	0.3
股票股利	-	-	449,979	1.0
合 計	\$ 270,015	\$ 0.4	\$ 712,365	\$ 1.3

本公司民國 103 年 6 月 23 日經股東會決議發放民國 102 年度員工紅利 4,596 仟元及董監事酬勞 4,596 仟元，全數以現金發放，與民國 102 年度財務報表認列之員工紅利及董監事酬勞並無差異；民國 102 年 6 月 19 日經股東會決議發放民國 101 年度員工紅利 24,420 仟元及董監事酬勞 24,420 仟元，全數以現金發放，與民國 101 年度財務報表認列之員工紅利 23,651 仟元及董監事酬勞 23,651 仟元，其差異分別為 769 仟元及 769 仟元，已列入民國 102 年度之損益調整。

有關股東會決議盈餘分派情形，請逕自臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(2)本公司民國 103 年度及 102 年度之員工紅利估列分別為 906 仟元及 4,596 仟元，董監事酬勞估列分別為 906 仟元及 4,596 仟元，其估列基礎係以民國 103 年度及 102 年度稅前淨利考量營利事業所得稅及法定盈餘公積 10%後之餘額，再按公司章程規定分別估計員工紅利及董監事酬勞於當年度認列為費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額及方式與估列有差異時，則列為股東會決議年度之損益調整。有關本公司董事會及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞相關資訊，請逕自臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(3)本公司未來三年股利之發放，盈餘以全數分派為原則，股票股利及現金股利之比例應視為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%。以公司法第 238 條所列之資本公積撥充資本時，不併入上項股利分配比例計算。

(4)依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積除彌補虧損外不得使用之，但於公司無虧損時，得依股東會之決議，將法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

六、19. 特別盈餘公積：

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(如備供出售金融資產未實現損失、累積換算調整數等)，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。

六、20. 其他權益項目：

(1)國外營運機構財務報表換算之兌換差額：

項 目	103 年度	102 年度
期初數	\$ 14,983	\$ 15,236
當期產生	784	350
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份額	3,842	(603)
期末數	\$ 19,609	\$ 14,983

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為本公司表達貨幣（即新台幣）所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。

(2)備供出售金融資產未實現損益：

項 目	103 年度	102 年度
期初數	\$ (5,885)	\$ (12,624)
本期評價(損)益	(9,597)	6,739
期末數	\$ (15,482)	\$ (5,885)

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，認列於其他綜合損益。當備供出售金融資產後續處分或減損時，則就其所累計於其他綜合損益之利益或損失予以重分類至損益。

六、21. 營業收入：

項	目	103 年度	102 年度
營建收入		\$ 1,337,522	\$ 10,629,832
減：銷貨退回及折讓		(4,481)	(18,383)
加：租賃收入		5,299	5,449
合 計		<u>\$ 1,338,340</u>	<u>\$ 10,616,898</u>

六、22. 員工福利、折舊及攤銷費用：

(1) 員工福利費用：

項	目	103 年度			102 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
薪資費用	\$	-	\$ 77,847	\$ 77,847	\$	-	\$ 101,183
勞健保費用		-	6,697	6,697	-	5,406	5,406
退休金費用		-	3,722	3,722	-	3,605	3,605
其他福利費用		-	4,493	4,493	-	9,427	9,427
合 計	\$	-	<u>\$ 92,759</u>	<u>\$ 92,759</u>	\$	-	<u>\$ 119,621</u>

截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 89 人及 78 人。

(2) 折舊及攤銷費用：

項	目	103 年度	102 年度
不動產、廠房及設備		\$ 1,820	\$ 1,918
投資性不動產		1,127	1,127
無形資產		1,359	264
合 計		<u>\$ 4,306</u>	<u>\$ 3,309</u>

項	目	103 年度	102 年度
<u>折舊費用依功能別彙總</u>			
營業成本		\$ 1,127	\$ 1,127
營業費用		1,820	1,918
合 計		<u>\$ 2,947</u>	<u>\$ 3,045</u>
<u>攤銷費用依功能別彙總</u>			
營業成本		\$ -	\$ -
營業費用		1,359	264
合 計		<u>\$ 1,359</u>	<u>\$ 264</u>

六、23. 營業外收入及支出：

(1) 其他收入：

項	目	103 年度	102 年度
利息收入		\$ 21,376	\$ 6,278
股利收入		1,501	1,731
其他收入-其他		3,955	64,985
合 計		<u>\$ 26,832</u>	<u>\$ 72,994</u>

(2) 其他利益及損失：

項	目	103 年度	102 年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益		\$ 1,507	\$ 4,304
處分投資利益(損失)		-	(385)
其 他		(27,583)	(2,559)
淨 額		<u>\$ (26,076)</u>	<u>\$ 1,360</u>

(3) 財務成本：

項	目	103 年度	102 年度
利息費用			
銀行借款		\$ 51,371	\$ 84,201
應付短期票券利息		2,519	2,217
公司債利息分攤		17,836	18,716
其他		-	714
小 計		71,726	105,848
減：符合要件之資產資本化金額		(54,071)	(79,874)
淨 額		<u>\$ 17,655</u>	<u>\$ 25,974</u>

六、24. 所得稅：

(1) 本公司所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

項	目	103 年度	102 年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利		<u>\$ 40,165</u>	<u>\$ 1,751,600</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率			
計算之稅額		\$ 6,828	\$ 297,772
免計入所得/稅上不可減除費用之			
所得稅影響數		(435)	(301,129)
虧損遞延數		-	3,357
當期應付所得稅		6,393	-
以前年度之當期應付(退)所得稅		(19,406)	20
未分配盈餘加徵 10%		2,839	63,603
所得稅費用(利益)		<u>\$ (10,174)</u>	<u>\$ 63,623</u>

(2) 本公司所得稅費用(利益)組成如下：

項	目	103 年度	102 年度
當期所得稅費用			
當期應付所得稅	\$	6,393	\$ -
以前年度之當期應付(退)所得稅		(19,406)	20
未分配盈餘加徵 10%所得稅		2,839	63,603
所得稅費用(利益)	\$	(10,174)	\$ 63,623

(3) 認列於其他綜合損益之所得稅：

本公司民國 103 年度及 102 年度認列於其他綜合損益之下的所得稅費用均為 0 元。

(4) 本公司兩稅合一相關資訊：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 259,163	\$ 213,211
	103 年度(預計)	102 年度(實際)
盈餘分配之稅額扣抵比率	\$ 25.53%	\$ 20.48%

(5) 本公司未分配盈餘相關資訊：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
99 年度及以後年度	\$ 80,854	\$ 300,108

(6) 所得稅申報核定情形：

截至民國 103 年 12 月 31 日止，本公司營利事業所得稅申報案件，經稅捐稽徵機關核定至民國 101 年度。

(7) 行政救濟：

財政部台北國稅局於民國 103 年 3 月 25 日核定本公司民國 96 年度未分盈餘申報案件應補徵稅額 5,282 仟元並處罰鍰 2,113 仟元，本公司對核定內容不服，於民國 103 年 6 月 24 日申請復查，該局於民國 103 年 9 月 23 日決定復查駁回，本公司於民國 103 年 10 月 30 日申請訴願，財政部於民國 104 年 2 月 6 日決定訴願駁回，本公司仍有不服，故擬提起行政訴訟以茲救濟。

六、25. 每股盈餘：

(1) 基本每股盈餘：

基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

(2) 稀釋每股盈餘：

稀釋每股盈餘係就所有稀釋性潛在普通股之影響數，調整歸屬於本公司普通股權益持有人之損益以及流通在外加權平均股數計算。

(3) 每股盈餘資訊如下：

	103 年度							
	金額(分子)				加權平均流通在外股數-		每股盈餘(元)	
	稅前		稅後		仟股(分母)		稅前	稅後
	稅	前	稅	後	仟股(分母)		稅	後
<u>基本每股盈餘</u>								
屬於普通股股東之本期損益	\$	40,165	\$	50,339	503,534		\$	0.10
具稀釋作用之普通股影響數								
-員工分紅(註)		-		-	62			
-可轉換公司債		-		-	-			
<u>稀釋每股盈餘</u>	\$	40,165	\$	50,339	503,596		\$	0.10

	102 年度							
	金額(分子)				加權平均流通在外股數-		每股盈餘(元)	
	稅前		稅後		仟股(分母)		稅前	稅後
	稅	前	稅	後	仟股(分母)		稅	後
<u>基本每股盈餘</u>								
屬於普通股股東之本期損益	\$	1,751,600	\$	1,687,977	498,590		\$	3.39
具稀釋作用之普通股影響數								
-員工分紅(註)		-		-	471			
-可轉換公司債		17,898		14,717	77,030			
<u>稀釋每股盈餘</u>	\$	1,769,498	\$	1,702,694	576,091		\$	2.96

註：本公司計算稀釋每股盈餘時，係假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價作為發行股數之判斷基礎。於次年年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

六、27. 非現金交易：

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	103 年度	102 年度
應付公司債轉換為普通股	\$ 2,500	\$ 131,300

七、關係人交易：

本公司與關係人間之重大交易如下：

七、1. 營業收入-租賃收入：

	103 年度	102 年度
子公司	\$ 10	\$ -
其他關係人	1,714	1,952
其他關係人	27	-
合 計	\$ 1,751	\$ 1,952

七、2. 推銷費用-租金支出：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ -	\$ 6,000
其他關係人	1,175	-
合 計	\$ 1,175	\$ 6,000

七、3. 管理費用-勞務費：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ 7,200	\$ -

七、4. 應付票據-關係人：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ 630	\$ -

七、5. 應付帳款-關係人：

	103 年度	102 年度
其他關係人	\$ 5,000	\$ -

七、6. 其他債權債務往來情形：

項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人 存出保證金	\$ 1,500	\$ 1,500
其他關係人 存出保證金	150,000	150,000
其他關係人 存出保證金	887	887
其他關係人 存出保證金	206	-
合 計	\$ 152,593	\$ 152,387
項 目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人 存入保證金	\$ 450	\$ 450

七、7. 背書保證：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 2,144,790	\$ 650,200
子公司	\$ 480,000	\$ -
孫公司	\$ -	\$ 1,360,000

七、8. 財產交易：

本公司於民國 102 年 8 月 12 日經董事會決議通過，並同日與其他關係人-崇神開發實業股份有限公司簽訂土地買賣契約書，購買其所持有之新北市汐止區昊天段 1121 地號等 13 筆土地，總價款為 963,969 仟元，因關係人故取得土地評估結果交易價格低依規定提列特別盈餘公積 387,506 仟元，該些土地已過戶完成，款項並已全數付訖。

七、9. 其他

(1)本公司與「威力」於民國 100 年 11 月 16 日簽訂合作開發協議書，由「威力」提供台北市大安區懷生段二小段 465 地號等 9 筆土地，本公司出資興建房屋，本案採「合建分屋」方式進行合作開發事宜。本公司已支付合建保證金 150,000 仟元。

(2)本公司與「威力」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。雙方共同出資開發本案，約定投資比例各為 50%。嗣後本公司及「威力」另邀「佑神電子遊戲場業股份有限公司」、「漢來國際飯店股份有限公司」、「福格銘有限公司」、「祖晟國際有限公司」與藏善建設股份有限公司於民國 101 年 9 月 5 日簽訂「共同投資開發協議書」(以下簡稱本專案)，約定分別依本公司、「威力國際開發股份有限公司」、「佑神電子遊戲場業股份有限公司」、「漢來國際飯店股份有限公司」、「福格銘有限公司」、「祖晟國際有限公司」與藏善建設股份有限公司 50%、12%、5%、5%、5%、8%及 15%為出資及結算分配比例，並協議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」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。另「威力」提供漢神名店百貨股票 14,400 仟股作為向銀行申請履約保證書之擔保品，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。103 年及 102 年 12 月 31 日本專案支付「威力」反擔保之存出保證金分別為 111,632 仟元及 160,000 仟元。

(3)本公司與其他關係人彭邵慧於民國 99 年 4 月簽訂合建契約，採用合建分屋方式由彭邵慧提供台北市中山區吉林段四小段 63-1 地號土地，由本公司出資興建房屋。本公司已支付保證金均為 887 仟元，帳列「存出保證金」項下。

七、10. 董事、監察人及管理階層薪酬資訊：

本公司對董事及其他主要管理階層之獎酬：

項 目	103 年度	102 年度
短期員工福利	\$ 8,880	\$ 32,050
退職後福利	-	-
合 計	\$ 8,880	\$ 32,050

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(抵)押之資產：

本公司下列資產業經提供為向銀行借款之擔保品、工程履約及發行可轉換公司債之保證：

資 產 名 稱	帳面價值		擔 保 性 質
	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日	
營建用地	\$ 108,171	\$ 108,171	短期借款、商業本票
在建房地	6,222,695	3,613,226	短期借款、商業本票
待售房地	1,074,946	-	短期借款、商業本票
其他金融資產-流動	578,770	1,799,132	信託及受益權專戶
不動產、廠房及設備	19,836	20,330	商業本票
投資性不動產	45,419	45,965	商業本票
其他金融資產-非流動	109,784	49,335	履約保證、法院提存
合 計	\$ 8,159,621	\$ 5,636,159	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

九、1. 營業租賃承諾：

(1) 本公司為承租人：

本公司以營業租賃方式辦公室、公務車、員工宿舍及接待中心，租賃期間為一至三年，於租賃期間終止時，本公司承租標的並無優惠承購權。

依據不可取消之營業租賃合約，本公司之未來最低租賃給付總額如下：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
不超過一年	\$ 5,585	\$ 4,899
超過一年但不超過三年	1,491	-
合 計	\$ 7,076	\$ 4,899

(2) 本公司為出租人：

本公司簽訂商業財產租賃合約，租賃期間為一至三年，承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

依據不可取消之營業租賃合約，承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
不超過一年	\$ 2,735	\$ 3,587
超過一年但不超過三年	494	1,293
合 計	\$ 3,229	\$ 4,880

九、2. 截至民國103年12月31及102年12月31日止，本公司因工程施工、銀行融資及合建案等而開立之存出保證票據分別為880,965仟元及840,558仟元。

九、3. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本公司因發包工程、資金貸與及合建案等所收取之存入保證票據分別為1,382,653仟元及2,109,613仟元。

九、4. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款分別為3,740,656仟元及2,779,220仟元，已依約收取之價款分別為793,111仟元及938,367仟元。

九、5. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本公司為購置營建用地所簽訂之合約價款分別為2,640,000仟元及3,087,197仟元，依約已支付金額分別為2,070,520仟元及2,426,596仟元。

九、6. 截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本公司為關係人背書保證係為融資之保證，請詳附註七、7。另截至民國103年12月31日及102年12月31日止，本公司因合作興建個案而與共同合作開發人互為保證之金額為5,404,810仟元及3,219,220仟元。

九、7. 截至民國103年12月31日止，本公司所簽訂之合建契約書及共同投資開發協議書明細如下：

工 程 名 稱	地主或共同興建者	地 號	興 建 性 質	預計完工年度
大南港案	和信成(股)公司等六家公司	台北市南港區玉成段二小段 271 地號等 4 筆	共同投資興建	未定
吉林都更案	李志成等 8 人	台北市吉林段四小段 63-1 地號等 23 筆	合建分屋	未定
雲天綠第案 (大汐止案)	詹俊雄等 26 人	新北市汐止區新峰段 1633 地號等 19 筆	合建分屋	104 年 3 月
大安區懷生段	威力國際開發(股)公司	台北市大安區懷生段二小段 465 地號等 9 筆	合建分屋	未定
國揚綠翡翠案 (台糖安南案)	威力國際開發(股)公司等六家公司	台南市安南區和館段 24 地號 1 筆	共同投資興建	107 年
基隆調和段	欣偉傑建設股份有限公司、藏善建設股份有限公司	基隆市中正區調和段 1382 地號 13 筆土地	共同投資興建	107 年

工 程 名 稱	地主或共同興建者	地 號	興 建 性 質	預計完工年度
汐止建成段 (汐止忠孝東 路)	欣偉傑建設(股)公 司	汐止區建成段 866 地號 第 21 筆土地	共同投資興建	106 年
文山公訓段	欣偉傑建設(股)公 司	台北市文山區公訓段二 小段 210-2 地號第 59 筆 土地	共同投資興建	未定

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他：

十二、1. 資本風險管理：

本公司進行資本管理以確保本公司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。本公司資本結構係由本公司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。

十二、2. 金融工具：

(1) 公允價值之資訊：

(a) 本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及負債之帳面金額趨近其公允價值。

(b) 認列於個體資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級。

- ① 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- ② 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- ③ 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

103 年 12 月 31 日	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-受益憑證	\$ 24,814	\$ -	\$ -	\$ 24,814
備供出售金融資產-國內上市櫃股票	\$ 70,498	\$ -	\$ -	\$ 70,498
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-可轉換公司債認股權	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
102 年 12 月 31 日	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-受益憑證	\$ 51,212	\$ -	\$ -	\$ 51,212
備供出售金融資產-國內上市櫃股票	\$ 81,366	\$ -	\$ -	\$ 81,366
透過損益按公允價值衡量之金融				
資產-可轉換公司債認股權	\$ -	\$ 72	\$ -	\$ 72

民國 103 年度及 102 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(c) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- ① 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計。本公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- ② 衍生工具如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公允價值。若無市場價格可供參考時，非選擇權衍生工具係採用衍生商品存續期間適用殖利率曲線以現金流量折現分析計算公允價值，選擇權衍生工具係採用選擇權定價模式計算公允價值。採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

(2) 金融工具之種類：

	103 年 12 月 31 日	102 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	\$ 24,814	\$ 51,284
備供出售金融資產	70,498	81,366
以成本衡量之金融資產	164,502	25,834
備供出售		
放款及應收款：		
現金及約當現金	1,054,638	418,714
應收款項	11,894	286,724
其他金融資產	688,554	1,848,467
合 計	\$ 2,014,900	\$ 2,712,389

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
<u>金融負債</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ -	\$ -
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款(含應付短期票券)	4,657,625	2,460,988
應付款項	1,260,764	2,060,452
應付公司債	716,199	700,787
合 計	<u>\$ 6,634,588</u>	<u>\$ 5,222,227</u>

十二、3. 財務風險管理目的與政策：

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，本公司依本公司之政策及風險偏好，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。

(1) 市場風險

(a) 匯率風險

本公司從事之業務主要為功能性貨幣(本公司之功能性貨幣為台幣)，故受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

(b) 價格風險

由於本公司持有之投資於資產負債表中係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產，因此本公司暴露於權益工具之價格風險，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。

本公司主要投資於上市櫃公司之權益工具或受益憑證，此等權益工具或受益憑證之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具或受益憑證價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國103年度及102年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之受益憑證之利益或損失將增加或減少2,481仟元及5,128仟元；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之利益或損失將增加或減少7,050仟元及8,137仟元。

(c) 利率風險

本公司之利率風險主要來自短期借款。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及約當現金抵銷。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。民國103年度及102年度本公司按浮動利率計算之短期借款係以新台幣計價。

於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日若借款利率增加或減少 1%，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 103 度及 102 年度之稅後淨利將減少或增加 34,625 仟元及 19,063 仟元。

(2)信用風險

- (a)信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。
- (b)本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- (c)於民國103年12月31日及102年12月31日止，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

本公司藉由現金及約當現金及銀行借款等合約以維持財務彈性。表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製。

非 衍 生 金 融 工 具	短 於 一 年	一 至 三 年	三 年 以 上	合 計
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
短期借款	\$ 3,185,518	\$ 986,180	\$ -	\$ 4,171,698
應付短期票券	485,927	-	-	485,927
應付票據	136,120	1,501	-	137,621
應付帳款	870,975	192,576	-	1,063,551
其他應付款	59,592	-	-	59,592
應付公司債	716,199	-	-	716,199
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
短期借款	\$ -	2,296,700	\$ -	\$ 2,296,700
應付短期票券	164,288	-	-	164,288
應付票據	30,305	709	-	31,014
應付帳款	934,611	289,817	640,969	1,865,397
其他應付款	164,041	-	-	164,041
應付公司債	724,700	-	-	724,700

十三、附註揭露事項：

1. 重大交易事項相關資訊：

- (1)資金貸與他人：A。
- (2)為他人背書保證：詳附表B。
- (3)期末持有有價證券情形：詳附表C。
- (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：D。
- (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：無。
- (9)從事衍生性商品交易：無。

2. 轉投資事業相關資訊：

對被投資公司直接或間接具有重大影響力或控制能力時，其被投資公司之相關資訊：
詳附表E。

3. 大陸投資資訊：

- (1)投資大陸公司名稱、主要營業項目，對本公司經營之影響及本公司投資方式、金額、持股比例與綜合持股比例：詳附表F。
- (2)與大陸被投資公司間直接或間接經由第三地區事業所發生之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對財務報表影響之有關資料：無。

十四、營運部門資訊：不適用。

(附表 A：資金貸與他人)

單位：新台幣仟元

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		對個別對象 資金貸與 限額 (註 7)	資金貸與 總限額 (註 7)
													名稱	價值		
0	國揚實業股 份有限公司	上揚國際資產 管理(股)公司	應收帳款關 係人	是	60,000	60,000	-	無	2	-	營運周轉	-	無	-	632,329	2,529,317
1	Shadwell Limited	上揚國際資產 管理(股)公司	應收帳款關 係人	是	11,000	-	-	無	2	-	營運周轉	-	無	-	632,329	2,529,317
2	上揚國際資產管 理(股)公司	神揚建設股 份有限公司	應收帳款關 係人	是	50,000	50,000	50,000	無	2	-	營運周轉	-	無	-	632,329	2,529,317

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=最近一期財務報表淨*10%

2. 資金貸與總限額=最近一期財務報表淨值*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，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。

(附表B：為他人背書保證)

單位：新台幣仟元

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 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)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	國揚實業 (股)公司	神揚建設(股)公司	2	\$ 7,553,388	\$ 480,000	\$ 480,000	\$ 480,000	\$ -	7.59%	\$ 15,106,776	Y	-	-
0	"	威力國際開發(股)公司	5	7,553,388	2,220,900	2,144,790	1,812,001	-	33.92%	15,106,776	-	-	-
0	"	和信成(股)公司	5	7,553,388	224,300	224,300	224,300	-	3.55%	15,106,776	-	-	-
0	"	弘輝開發建設(股)公司	5	7,553,388	160,300	160,300	160,300	-	2.54%	15,106,776	-	-	-
0	"	展邦建設(股)公司	5	7,553,388	228,900	228,900	228,900	-	3.62%	15,106,776	-	-	-
0	"	定利開發有限公司	5	7,553,388	137,400	137,400	137,400	-	2.17%	15,106,776	-	-	-
0	"	宇盛開發有限公司	5	7,553,388	164,900	164,900	164,900	-	2.61%	15,106,776	-	-	-
0	"	欣偉傑建設(股)公司	5	7,553,388	1,229,000	1,229,000	315,320	-	19.44%	15,106,776	-	-	-
0	"	藏善建設(股)公司	5	7,553,388	342,000	342,000	62,297	-	5.41%	15,106,776	-	-	-
0	"	林慧伶	5	7,553,388	108,400	108,400	91,700	-	1.71%	15,106,776	-	-	-
0	"	陳妙星	5	7,553,388	3,670	3,670	3,670	-	0.06%	15,106,776	-	-	-
0	"	仲大有限公司	5	7,553,388	9,700	9,700	7,460	-	0.15%	15,106,776	-	-	-
0	"	唐建民	5	7,553,388	34,480	34,480	25,900	-	0.55%	15,106,776	-	-	-
0	"	唐建雄	5	7,553,388	34,480	34,480	25,900	-	0.55%	15,106,776	-	-	-
0	"	余其芳	5	7,553,388	44,150	44,150	44,150	-	0.70%	15,106,776	-	-	-
0	"	廖月鳳	5	7,553,388	58,340	58,340	43,800	-	0.92%	15,106,776	-	-	-

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自出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

1. 本公司背書保證之總額累積不得超過本公司實收資本額，且對同一企業之背書保證，總額不得超過本公司實收資本額之百分之二十。
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例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實收資本額之百分之三百，個別背書保證不得超過實收資本額之一百五十。

註 4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註 5：截止年底舉凡公司向銀行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，皆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 C：期末持有有價證券情形) 單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類	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				備註
					股數或單位	帳面金額	持股比例	公允價值	
國揚實業(股)公司	基金	復華全球平衡 合庫全球高收益 債基金 A 類型	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	875,146	\$ 14,974		\$ 14,974	
"	"		無	"	919,007	9,840		9,840	
						\$ 24,814		\$ 24,814	
"	上市(櫃)股票	廣宇科技(股)公司	無	備供出售金融資產-流動	940	18	-	\$ 18	
"	"	華友聯開發(股)公司	無	"	1,101,344	52,424	2.00%	52,424	
"	"	中興電工機械(股)公司	無	"	889,442	18,056	0.21%	18,056	
						\$ 70,498		\$ 70,498	
"	未上市(櫃)股票	合眾建築經理(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,330,362	7,834	4.43%	\$ 17,059	註1
"	"	泰閣建設開發(股)公司	無	"	2,400,000	-	17.14%	-	
"	"	漢神管理顧問(股)公司	無	"	1,800,000	18,000	18.00%	22,074	註1
"	"	漢神名店百貨(股)公司	無	"	1,915,255	29,226	3.83%	29,351	註1
"	"	漢神資產管理(股)公司	無	"	4,946,472	109,442	2.29%	109,910	註1
						\$ 164,502		\$ 178,394	

註1：未上市(櫃)並無市價可循，故揭露淨值供參考。

(附表 D：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) 單位：新台幣仟元

買、賣 之公司	有價證券種類 及 名 稱	帳 列 科 目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股 數 (仟)	金 額	股 數 (仟)	金 額	股 數 (仟)	售 價	帳面成本	處分(損)益	股數 (仟)	金 額
本公司	神揚建設(股) 公司之股票	採用權益法之 投資	註 1	子公司	16,000	\$ 159,643	54,000	\$ 540,000	-	\$ -	\$ (56,371)	\$ -	70,000	\$ 643,272

註 1：本公司認購神揚建設(股)公司辦理現金增資發行新股。

註 2：本公司採權益法認列該公司之投資損失。

(附表E：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) 單位：新台幣仟元

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	資 金 額	期 末 股 數	持 有 比 率	帳 面 金 額	被投資公司 本期(損)益	本公司認列 之投資損益	本期被投資公司股利分派		形 備 註
											股票股利	現金股利	
國揚實業(股)公司	Shadwell Ltd.	英屬維京	投資房地產	47,420	47,420	2,000,000	100%	\$ 13,322	\$ (829)	\$ (829)	\$ -	-	- 子公司
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台北市	住宅及大樓開發 租賃業	631,098	631,098	70,000,000	100%	693,853	(12,732)	(12,732)	-	-	- 子公司
"	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台北市	一般旅館及餐館 業	22,000	22,000	2,200,000	20.00%	15,671	13,124	2,625	-	-	- 關聯企業
"	神揚建設股份有限公司	台北市	不動產投資開發、興建及租售	700,000	160,000	70,000,000	100%	643,272	(56,371)	(56,371)	-	-	- 子公司
"	Teamfield Limited	薩摩亞	投資房地產	-	-	-	100%	(111)	(117)	(117)	-	-	- 子公司
Teamfield Limited	Upright Global Limited	薩摩亞	投資公司	-	-	-	100%	(51)	(58)	(58)	-	-	孫公司
神揚建設股份有限公司	理揚農投股份有限公司	台北市	園藝服務業及造林業	199,954	157,264	20,000,000	100%	193,333	(6,453)	(6,453)	-	-	- 孫公司
"	結揚農投股份有限公司	台北市	園藝服務業及造林業	2,500	-	250,000	100%	2,382	(118)	(118)	-	-	- 孫公司
上揚國際資產管理(股)公司	Century Rainbow Limited	賽席爾	投資公司	117,810 (USD 3,727 仟元)	64,904 (USD 2,178 仟元)	3,727,000	100%	69,116	(38,319)	(38,319)	-	-	- 子公司

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原 始 投 資 金 額	期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本公司認列 之投資損益	本期被投資公司股利分派		註
					本 期 末	上 期 末	比 率	帳 面 金 額		股票股利	現金股利	
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	賽 席 爾	投資公司	\$ 86,200 (USD 2,727 仟元) (註 1)	\$ 64,904 (USD 2,178 仟元)	2,727,000	100%	\$ 59,768	\$ (16,916)	\$ -	- 孫公司	
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香 港	投資公司	31,610 (USD 1,000 仟元) (註 1)	-	1,000,000	100%	9,349	(21,403)	-	- 孫公司	
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	香 港	投資公司	31,610 (USD 1,000 仟元) (註 1)	-	1,000,000	40%	9,349	(9,903)	-	- 關聯企業	
Celestial Talent Limited	Culivate Wealth Limited	英屬維京群島	投資公司	-	64,904 (USD 2,178 仟元)	-	-	-	(11,497)	-	- (註 2)	

註 1：係以原始外幣金額依民國 103 年 12 月 31 日匯率換算而得。

註 2：合併子公司 Celestial Talent Limited 轉投資之 Cultivate Wealth Limited 於民國 103 年 8 月 12 日辦理現金增資，因該合併子公司未按持股比例認購，致該被投資公司增資後已喪失重大影響力，故該合併子公司將其由「採用權益法之投資」轉列「以成本衡量之金融資產-非流動」項下，並按公允價值衡其對原關聯企業所剩餘之投資。

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	102 年度	103 年	差 異	
			金額	%
流動資產	12,112,132	12,440,405	328,273	2.71%
不動產、廠房及設備	62,047	226,538	164,491	265.11%
無形資產	3,674	3,324	(350)	(9.53%)
其他資產	2,511,246	2,072,085	(439,161)	(17.49%)
資產總額	14,680,099	14,742,352	62,253	0.42%
流動負債	7,915,117	8,235,171	320,054	4.04%
非流動負債	306,349	183,889	(122,460)	(39.97%)
負債總額	8,221,466	8,419,060	197,594	2.40%
歸屬於母公司業主之權益	6,467,633	6,323,292	(144,341)	(2.23%)
股本	5,033,136	5,035,592	2,456	0.05%
資本公積	487,921	496,757	8,836	1.81%
保留盈餘	937,478	786,816	(150,662)	(16.07%)
其他權益調整項目	9,098	4,127	(4,971)	(54.64%)
庫藏股	-	-	-	-
非控制權益	-	-	-	-
權益總額	6,467,633	6,323,292	(144,341)	(2.23%)

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

一、重大變動項目之主要原因及影響：

(1)不動產、廠房及設備：主係 103 年度購買不動產之土地所致。

(2)非流動負債：主係 103 度國硯案陸續出售交屋，原遞延之出售土地利益，帳列「其他非流動負債」項下，因此予以沖銷而減少所致。

二、重大變動項目之未來因應計畫：

本公司整體表現尚無重大異常，故無需擬訂因應計畫。

二、財務績效：

1. 經營結果比較分析：

項目 \ 年度	102 年度	103 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入	10,616,898	1,556,661	(9,060,237)	(85.34%)
營業成本	(8,236,472)	(1,060,339)	(7,176,133)	(87.13%)
營業毛利	2,380,426	496,322	(1,884,104)	(79.15%)
營業費用	(668,090)	(400,820)	(267,270)	(40.01%)
營業利益	1,712,336	95,502	(1,616,834)	(94.42%)
營業外收入及支出	39,395	(55,337)	(94,732)	(240.47%)
繼續營業部門稅前淨利(損)	1,751,731	40,165	(1,711,566)	(97.71%)
所得稅利益(費用)	(63,754)	10,174	(73,928)	(115.96%)
本期淨利	1,687,977	50,339	(1,637,638)	(97.02%)
本期其他綜合損益	8,185	(4,549)	(12,734)	(155.58%)
本期綜合損益總額	1,696,162	45,790	(1,650,372)	(97.30%)

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

(1)營業收入：主係102年度「國揚天母案」陸續交屋及「國硯案」完工交屋認列收入，而103年度僅「國硯案」餘屋出售及美墅城堡完工交屋認列收入，因此營業收入減少所致。

(2)營業成本：主係102年度「國揚天母案」陸續交屋及「國硯案」完工交屋認列成本，而103年度僅「國硯案」餘屋出售及美墅城堡完工交屋認列成本，因此營業成本減少所致。

(3)營業毛利：主係102年度「國揚天母案」陸續交屋及「國硯案」完工交屋，而103年度僅「國硯案」餘屋出售及美墅城堡完工交屋，因此營業毛利減少所致。

(4)營業費用：主係因103年度營業收入減少，致相關推銷費用減少所致。

(5)營業利益：主係因103年度營業毛利減少所致。

(6)營業外收入及支出：主係102年度認列和解其他收入，103年度則無此情形；另103年度認列減損損失增加所致。

(7)繼續營業部門稅前淨利：主係因103年度營業毛利減少所致。

(8)所得稅利益(費用)：主係因103年度未分配盈餘加徵10%所得稅減少所致。

(9)本期淨利：主係因103年度稅前淨利減少所致。

2. 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司係根據集團內公司目前建案之開發時程、銷售、工程進度以及營運假設，予以推估 104 年度之營收與獲利目標，預計 104 年度以國硯案、國揚翡翠森林及雲天綠第建案之營建收入為主要營收來源。

三、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析：

項目 \ 年度	102 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	39.04	-	-
現金流量允當比率	104.80	56.26	46.32%
現金再投資比率	43.52	-3.09	-
增減比例變動說明： 現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率，103 年度均較 102 年度減少，主係 103 年度本期稅前利益減少使本期營業活動之淨現金為流出，而 102 年度則因稅前利益增加致營業活動為淨現金流入所致。			

(二)流動性不足之改善計畫：本公司係以銀行借款及出售房地，降低流動性不足之可能性。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現金 流量 (2)	預計全年現金 流入(出)量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
1,600,122	1,128,673	(993,350)	1,735,445	-	
未來一年現金流動性分析： 本公司期初現金餘額為 1,600,122 仟元(係 103 年 12 月 31 日之現金及約當現金餘額 1,172,159 仟元，加計各建案客戶存入之簽約分期款金額 427,963 仟元)，預計未來一年來自營業活動呈淨現金流入約 1,128,673 仟元，未來一年投資及融資活動之淨現金流出約為(993,350)仟元，預計現金流量尚有餘絀					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出及其資金來源之檢討與分析

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：

本公司所營業務主要係興建住宅大樓、工業廠房及商業大樓之租售，故不適用。

2. 預期可能產生效益

(1)預計可增加之產銷量、值及毛利：不適用

(2)其他效益說明：不適用

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

單位：新台幣仟元

轉投資事業	會計處理辦法	投資成本	帳面價值	103 年投資報酬		政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
				投資損益	分配股利				
Shadwell Ltd.	權益法	47,4720	13,322	(829)	-	投資房地產	-	-	-
上揚國際資產管理(股)公司	權益法	631,098	693,853	(12,732)	-	住宅及大樓開發租售業	認列被投資公司之投資損失	-	-
水美溫泉浴室企業(股)公司	權益法	22,000	15,671	2,625	-	一般旅館及餐館業	同業競爭激烈	-	-
神揚建設(股)公司	權益法	700,000	643,272	(56,371)	-	不動產投資開發、興建及租賃	認列被投資公司之投資損失	-	-
Teamfield Ltd	權益法	-	(111)	(117)	-	投資房地產	-	-	-
Upright Global Ltd	權益法	-	(51)	(58)	-	投資公司	-	-	-
理揚農技股份有限公司	權益法	199,954	193,333	(6,453)	-	園藝服務業及造林業	-	-	-
結揚農技股份有限公司	權益法	2,500	2,382	(118)	-	園藝服務業及造林業	-	-	-
Century Rainbow Ltd	權益法	117,810	69,116	(38,319)	-	投資公司	認列被投資公司之投資損失	-	-
Celestial talent.Ltd	權益法	86,200	59,768	(16,916)	-	投資公司	認列被投資公司之投資損失	-	-
Charm Merit Ltd.	權益法	31,610	9,349	(21,403)	-	投資公司	認列被投資公司之投資損失	-	-
Good Fame Ltd.	權益法	31,610	9,349	(9,903)	-	投資公司	認列被投資公司之投資損失	-	-
Culivate Wealth.Ltd.	成本法	86,200	59,768	(11,497)	-	投資公司	認列被投資公司之投資損失	-	-
泰閣建設開發(股)公司	成本法	4,000	-	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
合眾建設經理(股)公司	成本法	7,834	7,834	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢神管理顧問(股)公司	成本法	18,000	18,000	-	-	投資及管理顧問	-	-	-
漢神名店百貨(股)公司	成本法	29,226	29,226	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢神資產管理(股)公司	成本法	109,442	109,442	-	-	建立策略聯盟關係	-	-	-
漢威巨蛋開發(股)公司	成本法	125,000	125,000	-	-	投資興建公共建設及不動產租賃	-	-	-

資料來源：本公司103年度會計師查核簽證財務報表。

六、風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項：

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1) 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

項目/年度	102年度	103年度
短期借款	2,296,700	4,171,698
銀行長期借款	-	-
利息費用(1)	25,974	17,655
營業淨利(2)	1,717,545	124,488
比率(1)/(2)	1.51%	14.18%

資料來源：各期間經會計師查核簽證之財務報告

由於全球金融風暴後總體經濟穩健復甦，央行於年度逐漸調升重貼現利率，而因歐洲主權債務問題，以及美國房地產市場疲弱與失業率偏高等諸多不確定性因素，加上通膨預期舒緩情況下，央行近期維持穩定的重貼現利率。而本公司 102 年度因營業毛利增加致使營業淨利增加，利息費用佔營業淨利比重大幅下降至 1.52%；103 年度因建案完工案量及部份銷售延後，使得營業毛利減少致使營業淨利減少，利息費用佔營業淨利比重大幅上升至 14.18%。未來本公司除時常注意利率動向，與往來銀行保持密切聯繫外，並透過資本市場各項融資工具，以降低取得資金成本及對銀行之依存度。

(2) 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司從事之業務主要為功能性貨幣(本公司之功能性貨幣為新台幣)，故受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

(3) 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

根據行政院主計處公佈 102 年消費者物價指數年增率仍屬平穩，由於我國政府密切注意物價波動情形並進行因應政策，且房地產市場相對具有抵抗通貨膨脹特性，因此尚無嚴重通貨膨脹影響之虞。

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

(1) 從事高風險、高槓桿投資之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司專注經營本業，並無從事高風險、高槓桿投資。

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

本公司從事資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易，均依據本公司「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」規定辦理。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

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

4. 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

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

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司所屬行業為營建業，近年營建技術並無重大改變，在產業方面，由於營建業較易受景氣波動影響，未來本公司營建案開發上會朝多元化方向發展，如：參與都市更新、土地重劃、合建分售或合建分屋及國宅獎助興建計劃等，提升公司之競爭力及獲利能力。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

企業形象誠信之重要，公司雖於之前發生財務危機，導致形象受損，後仍秉承誠信基本之精神，力精圖治，形象已大幅改進，之前榮獲最佳卓越品牌企業類-金石獎、首獎及國揚天母-更新工程類卓越獎，殊難能可貴。

本公司積極去化餘屋、處分長短期投資等資產，並推出優質地段之建案，未來亦專注本業，以保障股東權益。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：不適用

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：不適用

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1) 進貨

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

(2) 銷貨

本公司購屋客戶均為一般消費者，故並無銷貨集中之風險。

10. 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換公司之影響及風險：不適用

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無經營權改變之情形

12. 訴訟或非訟事件：無

13. 其他重要風險及因應措施：無

七、 其他重要事項：

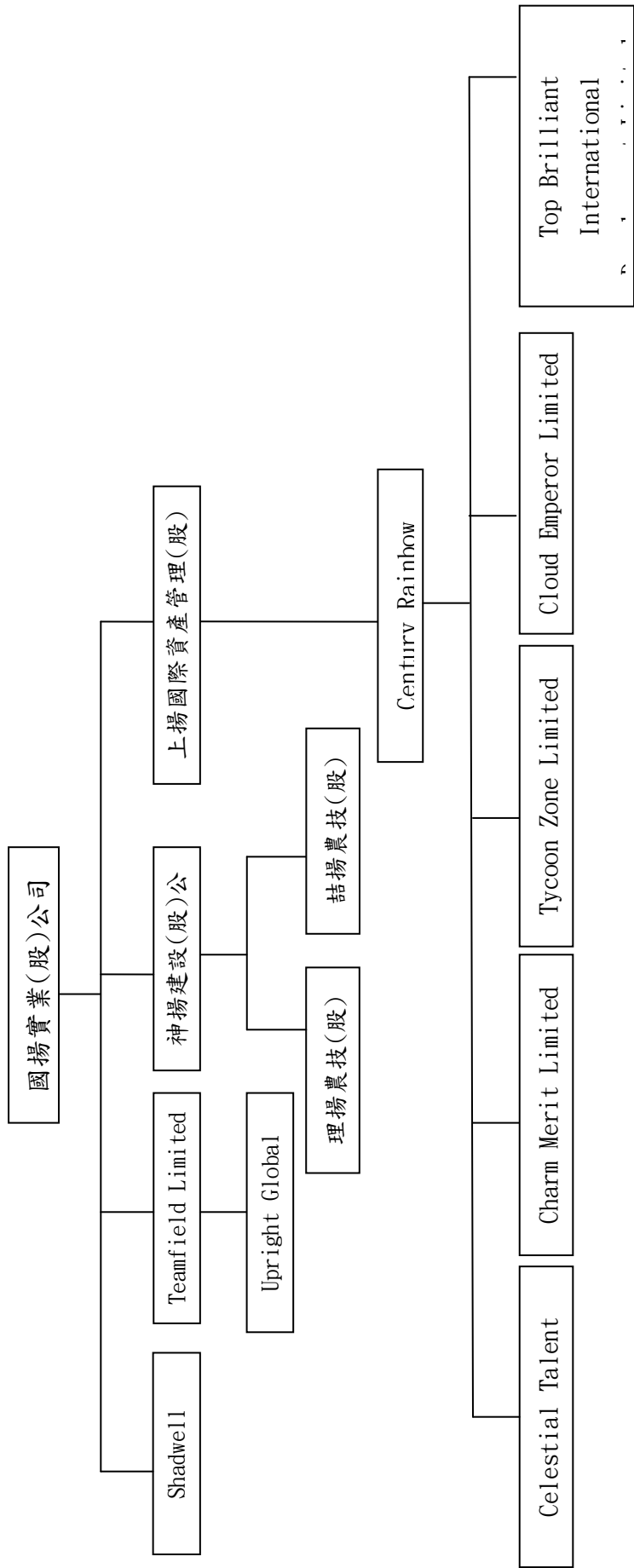
本公司與「威力」於民國101年6月29日簽訂共同投資開發協議書，雙方就台灣糖業(股)公司持有台南市安南區和館段24地號等土地(面積77,479.53平方公尺)聯合開發案，共同開發興建集合住宅。雙方共同出資開發本案，約定投資比例各為50%。嗣後本公司及「威力」另邀「佑神電子遊戲場業股份有限公司」、「漢來國際飯店股份有限公司」、「福格銘有限公司」、「祖晟國際有限公司」與藏善建設股份有限公司於民國101年9月5日簽訂「共同投資開發協議書」(以下簡稱本專案)，約定分別依本公司、「威力國際開發股份有限公司」、「佑神電子遊戲場業股份有限公司」、「漢來國際飯店股份有限公司」、「福格銘有限公司」、「祖晟國際有限公司」與藏善建設股份有限公司50%、12%、5%、5%、5%、8%及15%為出資及結算分配比例，並協議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」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。另「威力」提供漢神名店百貨股票14,400仟股作為向銀行申請履約保證書之擔保品，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。103年及102年12月31日本專案支付「威力」反擔保之存出保證金分別為111,632仟元及160,000仟元。

捌、特別記載事項

- 一、關係企業相關資料
(一) 關係企業合併營業報告
1. 關係企業概況
(1) 關係企業組織圖

國揚實業股份有限公司

關係企業組織圖



(2)關係企業基本資料

各關係企業基本資料

單位：新臺幣千元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
Shadwell Ltd.	81.01.10	英屬維京群島	47,420 (USD2,000,000)	投資房地產
上揚國際資產管理股份有限公司	92.01.10	台北市民生東路3段49號 16樓	700,000	1.住宅及大樓開發租售業 2.不動產租賃業 3.一般旅館業
神揚建設股份有限公司	102.11.21	台北市民生東路3段49號 16樓	700,000	1.住宅及大樓開發租售業 2.不動產租賃業 3.一般旅館業
Teamfield Ltd.	102.01.02	薩摩亞	尚未投入資本	投資房地產
理揚農技股份有限公司	102.11.20	台北市民生東路3段49號 16樓	200,000	園藝服務業及造林業
結揚農技股份有限公司	103.05.09	台北市民生東路3段49號 16樓	2,500	園藝服務業及造林業
Upright Global Ltd.	102.03.21	塞席爾	尚未投入資本	投資公司
Century Rainbow Ltd.	102.06.03	塞席爾	117,810 (USD3,727,000)	投資公司
Celestial Talent Ltd.	102.06.17	塞席爾	86,200 (USD2,727,000)	投資公司
Charm Merit Ltd.	100.03.15	香港	31,610 (USD1,000,000)	投資公司
Good Fame Ltd.	100.03.15	香港	79,025 (USD2,500,000)	投資公司
Tycoon Zone Ltd.	102.06.10	塞席爾	尚未投入資本	投資公司
Cloud Emperor Ltd.	102.06.11	塞席爾	尚未投入資本	投資公司
Top Brilliant International Development Ltd.	102.07.25	香港	尚未投入資本	投資公司

註：民國103年12月31日之兌換匯率為USD:NT約1:31.61。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

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

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：；股，%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持有股份(註2)(註3)	
			股數	持股比例
Shadwell Ltd.	董事	國揚實業(股)- 林子寬	2,000,000	100.00%
上揚國際資產管理股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 國揚實業(股)- 王正怡	70,000,000	100.00%
神揚建設股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 國揚實業(股)- 王正怡	70,000,000	100.00%
Teamfield Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	-	100.00%
理揚農技股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 國揚實業(股)- 王正怡	20,000,000	100.00%
喆揚農技股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 國揚實業(股)- 王正怡	2,500,000	100.00%
Upright Global Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	-	100.00%
Century Rainbow Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	3,727,000	100.00%
Celestial Talent Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	2,727,000	100.00%
Charm Merit Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	1,000,000	100.00%
Good Fame Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	1,000,000	40.00%
Tycoon Zone Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	-	100.00%
Cloud Emperor Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	-	100.00%
Top Brilliant International Development Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	-	100.00%

2. 關係企業營運概況

各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)
Shadwell Ltd.	47,420	13,354	32	13,322	-	(82)	(829)
上揚國際資產股份有限公司	700,000	715,406	21,553	693,853	218,331	18,905	(12,732)
神揚建設股份有限公司	700,000	1,175,428	532,156	643,272	-	(41,131)	(56,371)
Teamfield Ltd.	-	(51)	60	(111)	-	-	(117)
理揚農技股份有限公司	200,000	193,428	95	193,333	-	(6,477)	(6,453)
喆揚農技股份有限公司	2,500	2,437	35	2,382	-	(79)	(118)
Upright Global Ltd.	-	9	60	(51)	-	-	(58)
Century Rainbow Ltd.	117,810	69,116	-	69,116	-	-	(38,319)
Celestial Talent Ltd.	86,200	59,768	-	59,768	-	-	(16,916)
Charm Merit Ltd.	31,610	9,349	-	9,349	-	-	(21,403)
Good Fame Ltd.	79,025	24,665	1,294	23,371	-	(64)	(18,721)

註：1. 關係企業如為外國公司，相關數字已以報告日之兌換匯率換算為新台幣列示。

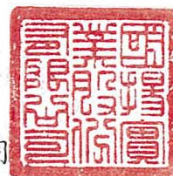
(二) 關係企業合併財務報表：不適用

聲明書

本公司民國一〇三年度(自民國一〇三年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依「國際會計準則」第二十七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告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱:國揚實業股份有限公司



負責人:林子寬



(三)關係報告書：無

1.從屬公司與控制公司之關係

本公司係承啟有限公司之從屬公司，其資料如下：

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
承啟有限公司	1.取得本公司過半數之董事席位 2.該公司法人代表當選為本公司董事	36,339,471	7.23%	—	董事	103.6.23 全面改選 阮劍平(新任) 彭邵齡(卸任)
					董事	蔡哲雄 (103.10.29 新任) 蔡杉源 103.8.27 請辭職
					董事	蘇東明

2. 交易往來情形

本公司民國一〇三年度與控制公司承啟有限公司之交易往來情形如下：

- (1)進、銷貨交易情形：無
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)其他重要交易往來情形：無

3. 背書保證情形：無

4. 其他對財務、業務有重大影響之事項:無

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券之執行情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無

四、其他必要補充說明事項：無

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券
交易法第36條第3項第2款所定對股東權
益或證券價格有重大影響之事項：無

國揚實業股份有限公司



董事長：林子寬





忠孝大院

W O N D E R L A N D



KUO YANG CONSTRUCTION
國揚實業股份有限公司