上市股票代碼：3266
本年報揭示於
http：//mops.twse.com.tw
http：//www.sunty.com.tw

昇陽建設企業股份有限公司
Sunty Development Co.,Ltd

一〇五年度年報

中華民國一〇五年五月十五日刊印

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人：簡伯殷	代理發言人：魏岱霖
職　稱：總經理	職　　稱：副總經理
電　話：(02)2777-1355	電　　話：(02)2777-1355
信　箱：pouying@sunty.com.tw	信　　箱：boss@sunty.com.tw

二、本公司地址及電話：

地址：台北市大安區忠孝東路四段 289 號 12 樓

電話：(02)2777-1355

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名　　稱：　日盛證券股份有限公司股務代理部

地　　址：　台北市中山區南京東路二段 85 號 7 樓

網　　址：　http://www.jihsun.com.tw

電　　話：　(02)2541-9977

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：曾國禓會計師、池世欽會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地　　址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

網　　址：http://www.kpmg.com.tw

電　　話：(02)8101-6666

五、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。

六、公司網址：http://www.sunty.com.tw

目　錄

頁次

壹、致股東報告書 ---------- 1

貳、公司簡介 ---------- 5

一、設立日期 ---------- 5

二、公司沿革 ---------- 5

參、公司治理報告 ---------- 7

一、組織系統 ---------- 7

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 --- 8

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 ---------- 16

四、公司治理運作情形 ---------- 21

五、會計師公費資訊 ---------- 38

六、更換會計師資訊 ---------- 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 ---------- 40

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，其相互間之關係資料 ---------- 42

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 ---------- 45

肆、募資情形 ---------- 46

一、資本及股份 ---------- 46

二、公司債辦理情形 ---------- 50

三、特別股辦理情形 ---------- 50

四、海外存託憑證辦理情形 ---------- 50

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形 ---------- 50

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 ---------- 50

七、資金運用計劃執行情形 ---------- 50

伍、營運概況 ---------- 51

一、業務內容 ---------- 51

二、市場及產銷概況 ---------- 58

三、從業員工最近二年度及截至年報刊日期止之資訊 ---------- 67

四、環保支出資訊 ---------- 67

五、勞資關係 ---------- 68

六、重要契約 ---------- 69

陸、財務概況 ---------- 71
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見 ------ 71
二、最近五年度財務分析 ---------- 81
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 ---------- 89
四、最近年度財務報告 ---------- 89
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表 ---------- 89
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務周轉困難情事，對公司財務狀況之影響 ---------- 89

柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項 ---------- 90
一、財務狀況 ---------- 90
二、經營績效 ---------- 91
三、現金流量 ---------- 92
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 ---------- 92
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃與未來一年投資計畫-------- 93
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估 ---------- 95
七、其他重要事項 ---------- 97

捌、特別記載事項 ---------- 98
一、關係企業相關資料 ---------- 98
二、最近年度及截至年報刊印止，私募有價證券辦理情形 ---------- 99
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 --------- 99
四、其他必要補充說明事項 ---------- 99
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 ---------- 99

105 年度合併財務報告 ---------- 100

105 年度個體財務報表 ---------- 154

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

茲將 105 年度營業結果、106 年營業計畫、未來發展策略及各種外在環境因素之影響說明如下：

一、 一〇五年度營業結果

(一) 營業計劃實施成果

105 年在新政府上任後，受兩岸政治不確定性提高的影響下，經濟發展未見樂觀成長，且國內勞資雙方爭議不斷、地價稅及房屋稅制改革對房市的衝擊，加上國際利率確定調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化。105 年全國新推個案市場推案量較去年明顯萎縮，再加上銷售率下滑，致使成交量減少。

本公司 105 年度隨著個案「雙楠港匯廣場」、「昇陽之冠」、「滿築」及「昇陽寓見」等銷售交屋，處分金山南路土地及子公司新東陽營造之營建工程收入等，合併營業收入淨額為 1,481,603 仟元，較 104 年度 1,884,387 仟元減少 402,784 仟元，衰退 21.37%。本期淨損 49,811 仟元，較 104 年度虧損幅度縮小 92.91%，其中歸屬於母公司業主為淨利 41,020 仟元，呈現微幅獲利。

單位：新台幣仟元

項目	105 年度	104 年度	增減比率(%)
營業收入淨額	1,481,603	1,884,387	-21.37%
營業成本	1,251,006	2,202,718	-43.21%
營業毛利	230,597	(318,331)	172.44%
營業費用	245,528	257,903	-4.80%
營業淨利(損)	(14,931)	(576,234)	-97.41%
營業外收(支)	(30,110)	(88,896)	-66.13%
稅前淨利(損)	(45,041)	(665,130)	-93.23%
所得稅費用	4,770	37,593	-87.31%
本期淨利(損)	(49,811)	(702,723)	-92.91%
其他綜合損益(稅後淨額)	(131,855)	(30,471)	332.72%
本期綜合損益總額	(181,666)	(733,194)	-75.22%

(二) 預算執行情形

本公司並未依「公開發行公司財務預測處理準則」公開 105 年度之財務預測。

(三) 財務收支及獲利能力分析

項目 \ 年度			105 年度	104 年度
財務結構	負債占資產比率(%)		39.26	43.09
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		2224.49	1998.04
償債能力	流動比率(%)		249.41	195.80
	速動比率(%)		40.45	40.68
	利息保障倍數(倍)		0.08	-6.65
獲利能力	報酬率(%)		-0.07	-6.51
	股東權益報酬率(%)		0.81	-8.43
	佔實收資本比率(%)	營業利益	-0.42	-16.36
		稅前純益	-1.28	-18.88
	純益率(%)		-3.36	-37.29
	基本每股盈餘(元)-追溯調整後		0.12	-1.31

(四) 研究發展狀況

1. 研發團隊：用心塑造精緻化高品質產品

本公司經營團隊具備卓越的眼光及堅強的領導能力，更擁有三十年以上的建築相關經驗，不僅熟稔營建法規，對市場的趨勢動態更是獨具慧眼。秉持著一貫對建築本業的專注來興建住宅個案，更不斷創新技術，用心塑造精緻化高品質的產品，在產品規劃上致力於趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化，以滿足客戶的需求；穩健經營的理念，不僅創造市場競爭優勢，也樹立了消費者心中不可動搖的信譽。

2. 工程團隊：三環品管、工程品管監督管理

本公司於興建工程時委託需符合公司品質要求及成本控制的營造廠商，以確保施工品質。另透過股權之控制與長期的合作，與營造廠均建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求。營建工程管理除要求提升品質、降低成本外，並將持續研究採用昇陽高性能施工工法，增加本公司產品競爭力。

3. 業務團隊：產品差異化之藍海策略

隨時注意政經局勢及房地產景氣變化，確實掌握市場資訊，作為產品定位及行銷策略之依據。以進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並彈性採取預售、邊建邊售或成屋銷售之銷售方式，降低市場

波動風險，進行產品藍海策略；同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性，並降低外部競爭威脅。

二、 一〇六年度營業計劃概要

(一) 當年度之經營方針

1.考量本公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，106 年仍以投資興建出售大台北地區之中小型個案為主。

2.注意政經局勢及房地產景氣變化，確實掌握市場資訊，作為產品定位及行銷策略之依據。

3.控制營建個案成本及興建品質。

4.建立客戶服務及產品售後服務。

(二) 預期銷售數量

1.已推案銷售個案：

(1)新北市板橋區「昇陽寓見」之國有土地設定地上權住宅案，位處光環重劃區，近光復國中、光復國小等知名學府，文教氣息濃厚且基地鄰近綠意盎然的公園用地，坐擁良好生活品質。地上權存續期間為自簽約日起 50 年，採先建後售，目前銷售率約 30%。

(2)台北市中山區「京手作」小型個案，採先建後售，尚餘 1 店面 1 車位待售。

(3)大陸四川省成都市「雙楠港匯廣場」，地處武侯區雙楠 2.5 環內黃金地段，三地鐵交匯口，交通便捷。完工後配合地鐵通車推出銷售，目前銷售率約 35%。

2.106 年計畫新推個案：

(1)台北市中正區延平南路住宅案，基地 201 坪，於 104 年中開工，預定 106 年第 4 季開始銷售。

(2)台北市萬華區漢口街住宅案，基地 258 坪，於 103 年底開工，預定 106 年第 4 季開始銷售。

3.興建中及開發中個案：

(1)新北市板橋區北門街公辦都更案，基地 573 坪，於 105 年第一季開工，工程進行中，預計 107 年底完工，採先建後售。

(2)台北市中山區松江長春都更案，基地 426 坪，預計 106 第 3 季開工。

(3)台北市內湖區金龍路都更案，基地 306 坪，預計 106 第 3 季開工。

(4)台北市北投區關渡住宅案，基地 790 坪，預計 106 第 4 季開工。

(5)台北市逸仙段三小段、永吉力霸皇家社區案、中興公園、德行東路等都市更新案，持續進行規劃開發。

(三) 重要之產銷政策

國內房市受到經濟成長疲弱、房地合一稅實施及稅基正常化的制度面調整、房價趨勢緩跌走勢，以及市場交易量持續減少等因素影響，房市表現依然不佳，雖然金融面有低資金成本及低利率的誘因，加上購屋負擔仍重的基本條件尚未改變，預估國內的住宅價格仍將維持緩跌格局，房價的修正幅度預期會更加減緩，房價整理的時間也將拉長。預估 106 年的房市應是「量微增、價趨穩」的上揚趨勢。

本公司因應不景氣將採取持盈保泰的經營策略，現有銷售個案掌握銷售進度、快速回收資金；進行中工程落實掌握營建工程進度及預算；新開發個案爭取銷售把握度高的好地段土地，且以合建或小型都更為主；轉投資方面，營造事業將擴大承攬能力，並評估其他投資資產活化的可行性，期望以主動多元的模式增加獲利。

三、 未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

房地產仍是民眾的重要的投資工具，在市場觀望氣氛逐漸減緩，房地產市場可望回歸理性階段，朝向平穩發展。對於未來房地產景氣評估，本公司抱持審慎心態，持續以積極行動開發優質個案。土地開發政策仍將以大台北都會區優質地段作為開發的首要標的，採多元化方式開發土地，長期目標則考慮大台北地區完整區塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加，而都更個案開發難度增高，將開發範圍擴展至大台北以外、發展密集之都會區擴展，大陸房地產投資則以中西部二線城市為基礎，以掌握中國中西部房地產快速發展時機，期以多元化開發方式進行，儲備足夠案源。銷售政策則以進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並彈性採取預售、成屋銷售或邊建邊售之銷售方式，降低市場波動風險，進行產品藍海策略；同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性，建立公司品牌及知名度，並降低外部競爭威脅，進而提升毛利，創造公司最大獲利。

新的一年，本公司稟承提供顧客優質住宅與服務的精神，持續經營昇陽品牌與創新，擴大精緻化核心專業能力，增加及整合供應鏈資源，深信在各位股東的支持與全體員工同心協力下，必能順利達成營運目標。

敬祝 身體健康、萬事如意

昇陽建設企業股份有限公司

董 事 長　麥 寬 成

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 82 年 3 月 17 日。

二、公司沿革：

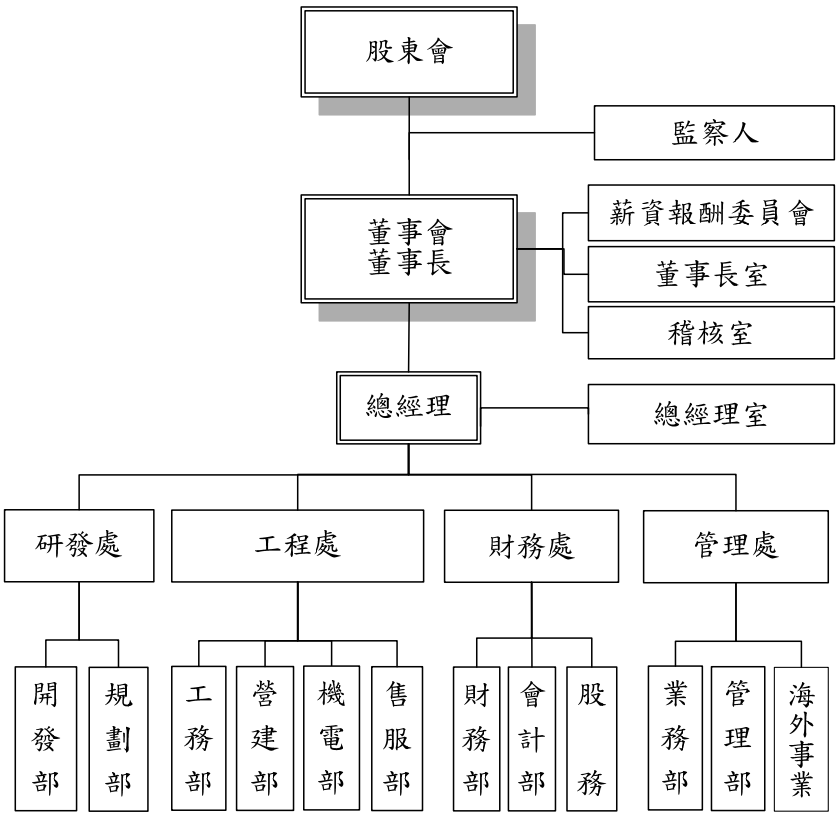
82 年 03 月	核准設立弘如洋企業股份有限公司，資本額 500 萬元整。 登記公司中文名稱為“弘如洋企業股份有限公司”，英文名稱為“Ocean Bright Co., LTD.”。
91 年 06 月	變更公司名稱為“弘如洋生技股份有限公司”。
91 年 08 月	辦理盈餘轉增資 2,500 萬元，現金增資 7,000 萬元，資本額共 1 億元。
92 年 04 月	獲准財政部證券暨期貨管理委員會公開發行。
92 年 06 月	辦理員工紅利及盈餘轉增資 4,093 萬元整，資本額共 1 億 4,093 萬元整。
92 年 10 月	獲准財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心登錄為興櫃股票。
93 年 07 月	獲准財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心登錄為上櫃股票。
93 年 07 月	辦理員工紅利及盈餘轉增資 4,395 萬 400 元，資本額共 1 億 8,488 萬 400 元整。
93 年 10 月	正式於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃股票掛牌。
94 年 08 月	辦理員工紅利及盈餘轉增資 3,373 萬 2,060 元，資本額共 2 億 1,861 萬 2,460 元整。
95 年 09 月	辦理員工紅利及盈餘轉增資 1,293 萬 630 元，資本額共 2 億 3,154 萬 3,090 元整。
96 年 11 月	辦理私募增資 6 億元，資本額共 8 億 3,154 萬 3,090 元整。 昇陽建設企業股份有限公司為主要私募認購對象，取得本公司股權 50.27%。
96 年 12 月	董監事改選、董事長異動。成立營建事業處。
98 年 06 月	遷址至台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓。
100 年 1 月	推出全國第一棟高性能住宅個案『如陽 Living』，引進日本獨特的 SI 工法技術，為本公司首件自地自建個案。
100 年 05 月	96 年私募 60,000,000 股經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心同意櫃檯買賣。
100 年 06 月	變更公司名稱為“昇陽開發股份有限公司”，英文名稱為“Sunty Property Development Co., LTD.”。
101 年 04 月	辦理現金增資 4 億元，資本額共 12 億 3,154 萬 3,090 元整。
101 年 10 月	轉投資百分之百子公司昇陽置地股份有限公司及昇陽國際置地股份有限公司。

102 年 03 月	本公司與昇陽建設企業股份有限公司合併案，經金融監督管理委員會 102 年 1 月 24 日金管證發字第 1010060567 號函申報生效在案。 合併增資淨發行 17 億 9,160 萬元，資本額共 30 億 2,314 萬 3,090 元整。 合併基準日為 102 年 3 月 21 日，董事長異動，公司更名為『昇陽建設企業股份有限公司』，英文名稱為“Sunty Development Co., LTD.”。 合併換股後原昇陽建設之法人股東成為本公司法人股東。 合併後新東陽營造股份有限公司成為本公司重要子公司。
102 年 10 月	經由第三地區投資事業 MASQUE ENTERPRISES LIMITED，間接在大陸地區投資成都漢飛房地產開發有限公司，從事經營不動產開發業務。
102 年 12 月	辦理現金增資 5 億元，資本額共 35 億 2,314 萬 3,090 元整。
103 年 04 月	經由第三地區投資事業 Great Harbor Limited，間接在大陸地區投資成都盛陽房地產開發有限公司，從事經營不動產開發業務。
103 年 12 月	正式轉至臺灣證券交易所上市股票掛牌。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司之組織結構



(二)各主要部門所營業務

主要部門	執掌業務說明
研發處	開發部：土地開發及個案分析之研擬與提報相關事務。 規劃部：個案規畫設計、法規檢討及建照等相關事務。
工務處	工務部/營建部/機電部：工程施工計畫、工程進度、品質、預算、採購發包等監管事宜。 售服部：完工個案售後服務， 工程重大瑕疵資訊提供，客戶服務。
財務處	財務部：資金調度及出納等財務事務之規劃及管理。 會計部：會計帳務、稅務事務及財務報告編製等之規劃及管理。 另綜理股務作業。
管理處	業務部：市場研究、景氣推測、銷售暨廣告企劃、客戶訂約收款交屋等事宜。 管理部：綜理人事規章建立、員工考核、管理、訓練、福利、總務庶務、資產管理等相關業務。電腦化之規劃推動及電腦硬體資源調度及維護。推動公司 CSR 相關作業之運作專案。 另負責海外投資事業之營運管理事宜。
總經理室	公司目標管理及年度經營策略分析。綜理合約條款之會審、法律資訊之蒐集及其他法務事宜。另負責行政庶務及公司品牌形象事務之執行。
董事長室 稽核室	內部稽核與作業流程管理。

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

1.董事及監察人資料表

單位：股；106 年 5 月 15 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		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
董事長	中華民國	麥寬成	男	105.6.15	3 年	96.12.27	8,841,071	2.92%	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	昇陽建設企業(股)公司董事長 新東陽(股)公司董事長 玉山金融控股(股)公司董事	新東陽(股)公司董事長 新東陽營造(股)公司董事 昇陽置地(股)公司董事/昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司董事/昇陽建設代表人 新東陽房屋仲介(股)公司董事長 鼎陽投資(股)公司董事長 上陽投資(股)公司董事長 興陽投資(股)公司董事長 成陽投資企業(股)公司董事長 元上(股)公司董事長 華陽國際物流(股)公司董事 玉山金融控股(股)公司董事/新東陽代表人 玉山商業銀行(股)公司常務董事/玉山金控代表人 桃花園飯店(股)公司董事/新東陽房屋仲介代表人 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事 Great Harbor Limited 董事	董事	麥修瑋	父子

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		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	鼎陽投資(股)公司 代表人 簡伯殷	男	105.6.15	3年	102.6.25	法人股東 36,244,198	11.99%	40,738,478	11.56%	0	-	0	-	國立政治大學EMBA、逢甲大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司總經理 大宇建築師事務所 李俊仁建築師事務所	本公司總經理 新東陽營造(股)公司董事/昇陽建設代表人 昇陽置地(股)公司董事長/昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司董事長/昇陽建設代表人 統富開發建設(股)公司董事/昇陽建設代表人 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事/昇陽建設代表人 Great Harbor Limited 董事/昇陽建設代表人	-	-	-
	中華民國			105.6.15			代表人 1,729,123	0.49%	1,729,123	0.49%									
董事	中華民國	鼎陽投資(股)公司 代表人 麥修瑋	男	105.6.15	3年	102.6.25	法人股東 36,244,198	11.99%	40,738,478	11.56%	0	-	0	-	夏威夷太平洋大學HPU企業管理研究所畢業 昇陽建設企業(股)公司董事	本公司協理 新東陽營造(股)公司董事 昇陽置地(股)公司監察人/昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司監察人/昇陽建設代表人 新東陽(股)公司董事/興陽投資代表人 傳陽建設事業(股)公司董事長 新東陽房屋仲介(股)公司董事 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事 昇陽保全(股)公司監察人 上陽投資(股)公司董事 鼎陽投資(股)公司董事 興陽投資(股)公司董事 成陽投資企業(股)公司董事 元上(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事長 Great Harbor Limited 董事長 宏芯科技(股)公司監察人 北極星藥業集團公司董事/Moral Star International Limited 代表人	董事	麥寬成	父子
	中華民國			105.6.15			代表人 4,637,918	1.32%	6,837,918	1.94%									

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		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
獨立董事	中華民國	于俊明	男	105.6.15	3年	96.12.27	0	-	0	-	0	-	0	-	國立政治大學地政研究所畢業 台北市都市計畫委員會委員、台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會委員、台北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會委員、台北市松山、大安、古亭地政事務所不動產糾紛調處委員會委員、台北市不動產評價委員	中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會秘書長 台北市不動產開發商業同業公會總幹事 國有財產局國有非公用土地設定地上權審議小組委員	-	-	-
獨立董事	中華民國	黃其光	男	105.6.15	3年	100.6.15	44,681	0.01%	44,681	0.01%	0	-	0	-	美東密西根大學企業管理系學士、美東密西根大學榮譽商業博士、印度IIS University 榮譽社會科學博士、國立臺北科技大學名譽管理博士 國際扶輪社總社長、台灣新光保全(股)公司董事長、新壽公寓大廈管理維護股份有限公司董事長、台灣新光健康管理事業(股)公司董事長、台灣宅配通(股)公司董事長、樂雅樂食品股份有限公司董事長、華僑產物保險(股)公司總經理、中華票券金融(股)公司董事	華立集團顧問 板信商業銀行顧問 秉誠保險代理人有限公司董事長 泰豐輪胎(股)公司董事 宏新技股份有限公司監察人 財團法人黃秉心保險獎學金基金會董事	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		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
監察人	中華民國	許全隆	男	105.6.15	3年	96.12.27	724,681	0.24%	1,114,541	0.32%	0	-	0	-	國防管理學院財務管理科畢業 新東陽(股)公司副總經理	新東陽(股)公司顧問	-	-	-
監察人	中華民國	林鴻基	男	105.6.15	3年	104.6.12	303,704	0.08%	303,704	0.08%	0	-	0	-	國立中興大學企業管理系畢業 美國諾華東南大學企管博士 會計師高等考試及格 台灣省會計師公會常務理事 執業會計師36年	新東陽股份有限公司監察人 中國砂輪企業股份有限公司監察人 基勝開曼控股股份有限公司董事	-	-	-
監察人	中華民國	吳淑媛	女	105.6.15	3年	103.6.11	0	-	0	-	0	-	0	-	國立台北商專畢業 會計師高等考試及格 大陸註冊會計師 和泰聯合會計師事務所會計師	和泰聯合會計師事務所會計師	-	-	-

2.法人股東之主要股東

106 年 5 月 15 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	名稱	持股比例(%)
鼎陽投資股份有限公司	麥寬成	54.82
	實陽建設股份有限公司	19.70
	林秀英	19.08
	興陽投資股份有限公司	2.69
	麥修仁	1.95
	麥修瑋	1.51
	麥嘉容	0.25

3.主要股東為法人者其主要股東

106 年 5 月 15 日

法人名稱	法人之主要股東	
	名稱	持股比例(%)
實陽建設股份有限公司	新東陽房屋仲介股份有限公司	70.16
	麥寬成	23.15
	林秀英	5.65
	麥修瑋	0.96
	麥修仁	0.05
	麥嘉容	0.03
興陽投資股份有限公司	麥寬成	68.74
	新東陽房屋仲介(股)公司	18.00
	鼎陽投資(股)公司	9.18
	麥修瑋	4.08

4.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

106 年 5 月 15 日

條件 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)										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	
麥寬成			✓	✓						✓		✓	✓	0
鼎陽投資代表人 簡伯殷			✓			✓	✓	✓		✓	✓	✓		0
鼎陽投資代表人 麥修瑋			✓						✓	✓		✓		0
于俊明		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃其光			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
許全隆			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林鴻基		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
吳淑媛		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註：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）非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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、二親等以內親屬或五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、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。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

單位：股；106 年 5 月 15 日

職稱	國籍	姓名	性別	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	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			經理人取得員工認股權證情形
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	簡伯殷	男	96.12.27	1,729,123	0.49%	0	-	0	-	國立政治大學EMBA 畢業 逢甲大學建築系畢業 昇陽建設企業(股)公司總經理 大宇建築師事務所 李俊仁建築師事務所	新東陽營造(股)公司董事/昇陽建設代表人 昇陽置地(股)公司董事/昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司董事/昇陽建設代表人 統富開發建設(股)公司董事/昇陽建設代表人 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事/昇陽建設代表人 Great Harbor Limited 董事/昇陽建設代表人	無	-	-	無
副總經理	中華民國	魏岱霖	男	102.3.21	418,401	0.12%	0	-	0	-	國立成功大學建築系碩士畢業 昇陽建設企業(股)公司研發部協理	無	無	-	-	無
工程處副總經理	中華民國	謝志長	男	102.3.21	220,000	0.06%	0	-	0	-	淡江大學建築系畢業 文化大學市政系畢業 昇陽建設企業(股)公司工程部協理 康和建設企劃室設計科長 陳錦賜建築師事務所主要設計師	新東陽營造(股)公司董事/昇陽建設代表人 興陽工程(股)公司董事	無	-	-	無

職稱	國籍	姓名	性別	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	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			經理人取得員工認股權證情形
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
業務部協理	中華民國	麥修瑋	男	102.3.21	6,837,918	1.94%	0	-	0	-	夏威夷太平洋大學 HPU 企業管理研究所畢業 昇陽建設企業(股)公司董事	新東陽營造(股)公司董事 昇陽置地(股)公司監察人/昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司監察人/昇陽建設代表人 新東陽(股)公司董事/興陽投資代表人 傳陽建設事業(股)公司董事長 新東陽房屋仲介(股)公司董事 昇陽公寓大廈管理維護(股)公司董事 昇陽保全(股)公司監察人 上陽投資(股)公司董事 鼎陽投資(股)公司董事 興陽投資(股)公司董事 成陽投資企業(股)公司董事 元上(股)公司董事 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 董事長 Great Harbor Limited 董事長 宏芯科技(股)公司監察人 北極星藥業集團公司董事/Moral Star International Limited 代表人	無	-	-	無
財務處協理	中華民國	葉玉娟	女	103.3.10	0	0%	0	-	0	-	昇陽建設企業(股)公司資深經理 弘如洋生技(股)董事長特助 新東陽(股)財務課長	昇陽置地(股)公司董事/昇陽建設代表人 昇陽國際置地(股)公司董事/昇陽建設代表人 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 監察人 Great Harbor Limited 監察人	無	-	-	無

註：本公司無分支機構。

三、最近年度(105 年)支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)董事(含獨立董事)之酬金

單位：新臺幣仟元；105 年 12 月 31 日

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		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		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)(註2)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	麥寬成	1,200	2,040	0	0	337	819	70	70	3.9164%	7.1392%	7,304	7,304	235	235	54	0	54	0	22.4269%	25.6497%	無
董　事	簡伯殷 鼎陽投資(股)公司代表人																					
董　事	麥修瑋 鼎陽投資(股)公司代表人																					
獨立董事	于俊明																					
獨立董事	黃其光																					
*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：0 元																						

註 1：最近年度(105 年度)董事會(106.3.21)決議分派董事及監察人酬勞新臺幣 496,000 元。

註 2：退職退休金含退職退休金費用化之提列數，及本年度實際給付之退職退休金金額。

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	財務報告內所有公司 I	本公司	財務報告內所有公司 J
低於 2,000,000 元	麥寬成、簡伯殷、麥修瑋 于俊明、黃其光	麥寬成、簡伯殷、麥修瑋 于俊明、黃其光	麥修瑋、于俊明、黃其光	麥修瑋、于俊明、黃其光
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	-	-	麥寬成、簡伯殷	麥寬成、簡伯殷
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）	-	-	-	-
元（含）～50,000,000 元（不含）	-	-	-	-
元（含）～100,000,000 元（不含）	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	麥寬成、簡伯殷、麥修瑋 于俊明、黃其光	麥寬成、簡伯殷、麥修瑋 于俊明、黃其光	麥寬成、簡伯殷、麥修瑋 于俊明、黃其光	麥寬成、簡伯殷、麥修瑋 于俊明、黃其光

(二)監察人之酬金

單位：新臺幣仟元；105 年 12 月 31 日

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		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)(註 1)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	許全隆	720	720	159	159	40	40	2.2416%	2.2416%	無
監察人	林鴻基									
監察人	吳淑媛									

註1：最近年度(105年度)董事會(106.3.21)決議分派董事及監察人酬勞新臺幣496,000元。

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	財務報告內所有公司 D
低於 2,000,000 元	許全隆、林鴻基、吳淑媛	許全隆、林鴻基、吳淑媛
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	許全隆、林鴻基、吳淑媛	許全隆、林鴻基、吳淑媛

(三)總經理及副總經理之酬金

單位：新臺幣仟元；105 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)(註 1)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞(D)(註 2)				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額			
總經理	簡伯殷	5,043	5,043	342	342	2,593	2,593	90	0	90	0	19.6684%	19.6684%	無
副總經理	魏岱霖													
副總經理	謝志長													

註 1：退職退休金含退職退休金費用化之提列數，本年度無實際給付予總經理及副總經理退職退休金。

註 2：最近年度(105 年度)董事會(106.3.21)決議分派員工酬勞新臺幣 992,000 元。

酬金級距表

給付本公司各個總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 2,000,000 元	-	-
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	簡伯殷、魏岱霖、謝志長	簡伯殷、魏岱霖、謝志長
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	簡伯殷、魏岱霖、謝志長	簡伯殷、魏岱霖、謝志長

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新臺幣仟元；105 年 12 月 31 日

	職稱	姓名	股票金額(註)	現金金額(註)	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	總經理	簡伯殷	0	138	138	0.3364%
	副總經理	魏岱霖				
	副總經理	謝志長				
	協理	麥修瑋				
	協理	葉玉娟				

註：最近年度(105 年度)董事會(106.3.21)決議分派員工現金酬勞新臺幣 992,000 元。

(四)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佔個體或個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、與經營績效及未來風險之關聯性

1.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佔稅後純益比例之分析

單位：新臺幣仟元；105 年 12 月 31 日

	104 年(個體)		105 年(個體)		差異數	
	酬金總額	佔稅後純益(損)比例	酬金總額	佔稅後純益(損)比例	酬金總額	佔稅後純益(損)比例之增減比例
本公司	13,967	-3.0235%	14,775	36.0190%	808	39.04%
合併報表所有公司	15,634	-3.3843%	16,121	39.3003%	487	42.68%

本公司 105 年度個體稅後純益 41,020 仟元，較 104 年度個體稅後虧損 461,955 仟元，呈現轉虧為盈。董監事、總經理及副總經理之酬金總額較 104 年度小幅增加 808 仟元，主係 104 年度為稅前淨損，故未估列員工及董事、監察人酬勞，105 年度則依法提撥及分派董事、監察人及員工酬勞，歸屬於員工身份之酬金總額，則與 104 年度相較差異不大。另因 105 年度獲利較少，致酬金總額佔稅後純益比例為 36.0190%。

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

(1).本公司支付董事及監察人之酬金包括報酬及酬勞等，報酬依其對公司營運參與及貢獻之價值，不論營業盈虧得依同業通常水準，由董事會議定支給之，目前項目含酬金及車馬費，係參考同業水準或依董監事出席董事會情況支付；酬勞則由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議分配之，全體董監酬勞不高於 3%，依其個別對公司營運參與及貢獻之價值支付。

(2).本公司支付總經理之酬金包括薪資、獎金、員工紅利等，係依其所任之職位、所承擔之責任及經營績效，酌參同業對於同類職位之水準訂定。

3.本公司支付董事、監察人及總經理之酬金，皆參考其對公司貢獻之價值及經營績效支給之，以降低未來風險之關聯性。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度(105 年)董事會開會 7 次，董事監察人依各該在職期間之出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	麥寬成	7	0	100%	無
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：簡伯殷	7	0	100%	無
董事	鼎陽投資(股)公司 代表人：麥修瑋	7	0	100%	無
獨立董事	于俊明	7	0	100%	無
獨立董事	黃其光	7	0	100%	無
監察人	許全隆	7	-	100%	無
監察人	林鴻基	6	-	86%	無
監察人	吳淑媛	7	-	100%	無

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：無此情形。

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

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

會議時間	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
105 年 4 月 25 日第八屆第 24 次董事會	黃其光 于俊明	第九屆董事會獨立董事提名審查案案	現任獨立董事黃其光及于俊明因本身為獨立董事候選人。	經主席徵詢全體出席非獨立董事，無異議照案通過。
105 年 11 月 4 日第九屆第三次董事會議	麥寬成	處分本公司不動產予關係人案元上股份有限公司	現任董事麥寬成因擔任元上股份有限公司代表人，為本案利害關係人。	經主席徵詢全體未迴避董事，無異議照案通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

本公司為推行公司治理制度，強化董事會職權，經參酌主管機關相關法令之規定，陸續修訂本公司「董事會議事規範」，俾落實並發揮董事會之職能以提高本公司治理之績效。另經董事會通過訂定「獨立董事職責範疇規則」，以建立良好之獨立董事制度。

本公司經 106 年 3 月 21 日第三屆第 2 次薪資報酬委員會及 106 年 5 月 10 日第九屆第 6 次董事會通過訂定本公司董事及經理人績效評估辦法，評估方式如下，首次評核結果平均總分皆達 80 分以上：

1、公司整體經營績效及董事會運作情形

依公司年度營運目標達成率及董事會實際運作情形訂定「董事會績效評核表」，區分財務性指標及非財務性指標等兩大構面，共 18 項具體指標。

2、董事會成員自評

於年度結束後由董事會成員填寫「董事會成員自評表」，區分公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修及內部控制等六大構面，共 24 項評核項目。

3、董事會成員評量

於年度結束後，分別由董事會之議事單位及董事長(董事長個人評核由監察人評核)，依「董事會成員評核表」針對個別董事予以評核，區分遵守相關法令及規定及對公司營運參與程度等兩大構面，共 11 項評核項目。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.本公司未設置審計委員會。

2.最近年度(105 年)董事會開會 7 次，監察人依各該在職期間之列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	許全隆	7	100%	無
監察人	林鴻基	6	86%	無
監察人	吳淑媛	7	100%	無

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）

本公司監察人可透過發言人、董事會、股東會等機制與員工、股東及利害關係人溝通，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）

本公司監察人可隨時與內部稽核主管及會計師溝通，溝通情形尚屬良好。

內部稽核主管與監察人至少每季一次定期會議，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告；若遇重大異常事項時得隨時召集會議。另經股東會通過訂定「監察人之職權範疇規則」，以發揮監察人之監督職能，強化本公司內部之自我監督能力，並健全本公司之公司治理制度。

105 年度本公司會計師就新式查核報告之關鍵查核事項，與全體董事監察人作說明，並於年度財務報告外勤工作結束後，與全體董事監察人就查核情形做報告。

三、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

董事會日期/期別	議案內容	監察人陳述意見	董事會決議結果	公司對監察人陳述意見之處理
105 年 11 月 4 日第九屆第三次董事會議	處分本公司不動產予關係人	就本案實施者之股東成分、都更增值稅及土地鄰近位置、估價報告結論等提問	經主席徵詢全體未迴避董事，無異議照案通過。	經簡董事就所提事項於會議現場予以回答。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項　　目	運　作　情　形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司參酌「上市上櫃公司治理實務守則」之規範，經董事會通過訂定「公司治理實務守則」，並揭露於本公司網站及公開訊觀測站。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		本公司已訂定內部作業程序，處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司依股務代理機構提供之股東名冊，掌握主要股東及主要股東之最終控制者名單。	無重大差異。
(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？	✓		本公司經董事會通過制定「關係企業相互間財務業務規範」及「與特定公司及集團企業公司間交易作業辦法」等具體財務作業辦法，用以規範與關係企業間之往來事項。	無重大差異。
(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？	✓		本公司經董事會通過制定「誠信經營作業程序及行為指南」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無重大差異。
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？	✓		本公司「公司治理實務守則」第20條及「董事及監察人選任程序」第3條明訂，董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準： 一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。 本公司目前設董事5席，符合專業知識與技能面向之多元化，未	無重大差異。

項　　目	運　作　情　形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			來視公司運作、營運型態及發展需求，朝同時符合基本條件與價值之多元面向，以更落實董事成員多元化之政策。	
(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？		✓	本公司依法設置薪資報酬委員會，目前尚無其他各類功能性委員會之需求。	未設置提名或其他各類功能性委員會等功能委員會。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		本公司經董事會通過訂定「董事會績效評估辦法」，每年定期進行董事會績效評估。請參閱本年報第22頁。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司定期由董事會評估簽證會計師之獨立性。請參閱本年報第27頁。	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司指定財務處為本公司治理之兼職單位負責公司治理相關事務，並指定財務處最高主管負責督導，其應具備律師、會計師資格或於公開發行公司從事法務、財務或股務等管理工作經驗達三年以上。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司已建立與利害關係人溝通管道，作為與利害關係人之溝通管道。本公司網站已設置利害關係人專區，妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任日盛證券股份有限公司辦理股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		公司已架設公司網站，揭露財務業務及公司治理資訊。	無重大差異。

項　　目	運　作　情　形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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）？	✓		本公司已指定財務處專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度，如有召開法說會，法人說明會過程將放置公司網站。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、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）？	✓		請參閱本年報第26頁。	無重大差異。

八、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊

(一)董事及監察人進修之情形

本公司全體董事及監察人已於105年參與持續進修之課程共6小時，未來將繼續安排每年參與相關課程，以提升並落實公司治理及了解法令規範。

職稱	姓名	時間	主辦單位	課程名稱	時數
董　事　長	簡伯殷	105.11.4	社團法人 中華公司治理協會	集團治理	3
董　　事	麥寬成				
董　　事	麥修瑋				
獨立董事	于俊明				
獨立董事	黃其光	105.12.27	中華民國 內部稽核協會	內線交易 案例分析	3
監　察　人	許全隆				
監　察　人	林鴻基				
監　察　人	吳淑媛				

(二)本公司董事秉持高度自律之原則，對董事會所列之議案涉有董事本身或其代表之法人利害關係，致有損害公司利益之虞時，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權，請參閱本年報第21頁。

(三)公司為董事及監察人購買責任保險之情形

投保對象	保險公司	投保金額	投保期間(起迄)
全體董事及監察人	台灣產物保險	新台幣 1,500 萬元	起：104 年 06 月 01 日 迄：105 年 06 月 01 日
全體董事及監察人	台灣產物保險	新台幣 1,500 萬元	起：105 年 11 月 01 日 迄：106 年 11 月 01 日

項　　目	運　作　情　形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	

(四)本公司定期評估簽證會計師獨立性之程序

評估日期：106 年 3 月 21 日第九屆第五次董事會
評估期間：105 年度財務報表簽證會計師

	獨立性評估項目	符合獨立性情形	
		曾國禓	池世欽
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。	✓	✓
9	是否取具會計師出具之獨立性聲明書。	✓	✓

評估結果：評估表列會計師具獨立性，得予以聘用或續聘。

評估日期：106 年 3 月 21 日第九屆第五次董事會
評估期間：106 年第一季起財務報表簽證會計師

	獨立性評估項目	符合獨立性情形	
		簡蒂暖	曾國禓
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。	✓	✓

項目		運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
		是	否	摘要說明	
8	未有公司法第 30 條各款情事之一。	✓			✓
9	是否取具會計師出具之獨立性聲明書。	✓			✓

評估結果：評估表列會計師具獨立性，得予以聘用或續聘。

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施

公司治理評鑑共區分1.維護股東權益2.平等對待股東3.強化董事會結構與運作4.提升資訊透明度5.落實企業社會責任等五大構面，根據最近年度發布之公司治理評鑑結果，顯示本公司維護股東權益及強化董事會結構與運作較佳，平等對待股東、提升資訊透明度及落實企業社會責任等則為有待改善構面。

本公司擬就已執行，惟未列入年報或公司網站導致未能於公司治理評鑑得分之指標，列為次年度必要改善項目；其餘則考量本公司現階段經營狀況，以致力提升股東權益為前提，故各評鑑指標之達成以其適法性、必要性及成本考量，盡力改善為宜。

(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

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別（註1）	條件 / 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
		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		
獨立董事	于俊明		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	符合
獨立董事	黃其光			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	符合
其他	莊孟翰	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	-

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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1).本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2).本屆委員任期：105 年 6 月 15 日至 108 年 6 月 14 日，最近年度(105 年)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)	備註
召集人	于俊明	2	0	100%	-
委員	黃其光	2	0	100%	-
委員	莊孟翰	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)：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

(五)履行社會責任情形

項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實推動公司治理				
(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？	✓		1.本公司經董事會通過訂定「企業社會責任實務守則」。明訂公司企業文化應兼顧公司、客戶、員工、股東及社會大眾。每年定期兩次公司檢討實施成效後，於公司同仁日報告。	無重大差異。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	✓		2.本公司定期於董事會或公司同仁日，舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導。	無重大差異。
(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？	✓		3.責成管理部組成CSR小組，由管理部及總經理室成員組成，兼職負責推動企業責任及社會公益。每年定期兩次於公司同仁日及每年一次向董事會報告處理情形。	無重大差異。

項　　目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（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？	✓		4.本公司已訂定薪資報酬政策，另經106年3月21日第三屆第2次薪資報酬委員會及106年5月10日第九屆第6次董事會通過訂定本公司董事及經理人績效評估辦法。	無重大差異。
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？	✓		1.本公司致力發展高性能住宅，採用永住、通用設計、建康及環保節能的訴求，降低對環境衝擊及能源使用量。	無重大差異。
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		2.本公司各工地皆重視環境管理。	無重大差異。
(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？	✓		3.本公司已制定辦公室節能規範，區分照明節能、空調節能及電腦與事務機節能等項目持續宣導。	無重大差異。
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？	✓		1.公司依照勞基法，保障員工合法權益。	無重大差異。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		2.員工對部門或公司有所建議或權益受損時，可循申訴管道提出申訴，公司並妥適處理。	無重大差異。
(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？	✓		3.本公司訂有各種福利制度，提供員工安全與健康之工作環境，積極推動健康職場，並對員工定期實施安全與健康教育，與員工建立良好關係。請參閱本年報第68頁。	無重大差異。
(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？	✓		4.本公司每年舉辦二次同仁日，說明公司經營績效及影響員工之營運變動。	無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		5.本公司每年就專業訓練、管理才能及通識訓練，進行多元教育訓練，為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。	無重大差異。

項　　目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（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？	✓		6.本公司設置售後服務部門及客戶服務專線，就各作業流程制定相關保護消費者權益政策及申訴程序。	無重大差異。
（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？	✓		7.本公司產品及服務均依行政院頒部之定型化契約範本相關規定辦理，如有磋商條件亦取得客戶同意。	無重大差異。
（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？	✓		8.本公司與廠商溝通管道暢通，執行情形良好。	無重大差異。
（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？	✓		9.本公司與主要供應商訂有施工規範，要求供應商於施工期間應盡專業之注意，如有過失則依契約進行調處。	無重大差異。
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？	✓		本公司於公司網站及公開資訊觀測站等處揭露企業社會責任實務守則及企業社會責任報告書。	無重大差異。
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： 本公司經董事會通過訂定企業社會責任實務守則，並按照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」之規範辦理，與上市上櫃公司企業社會責任實務守則尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： (一)本公司對環保、社區參與、社會貢獻社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形 1.高性能住宅：以兼顧陽光空氣水的健康住宅、適合全齡化使用的通用設計考量及降低對地球環境的衝擊和能源使用量為訴求，期望引領成為未來住宅的發展趨勢。 2.售後服務：力求規劃設計與興建過程中嚴格的層層把關之外，更成立售後服務部門，以專業、專職服務客戶，在經營品牌的同時也在踐行建築人的社會責任。 3.員工照顧：打造穩定且優質的工作環境、不斷培植及發展人才及持續提供學習成長的環境，讓員工個人的保障與機會在組織與社會中可以獲得滿足，是本公司給員工們始終如一的信念。 4.社會參與及回饋：堅持取之於社會，用之於社會，藉由參與社會公益活動，致力於培育下一代、經營社區人文及關懷環境。對於企業生根的土地付出一份心力是本公司抱			

項　　目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
持的初衷與職志。本公司本著對建築本業的堅持及孕育建築人才，每年舉辦校園不動產投資精磚獎活動。打造昇陽文化館─高性能體驗中心，訴求「永住、節能、通用、健康」。同時持續每年贊助公益團體，或透過企業捐款，贊助基金會。 105年度執行社區美學活動，如花藝活動、音樂會及展覽導覽等共9場，生活美學講堂2場，主題為建築及居家設計，另執行本公司昇陽文化館參觀共5場，各場次參觀人數20~60人間，主係為建築相關科系學生導覽本公司執行高性能住宅之經驗與成果，以協助學生對業界實際作業有更深認識。 (二)本公司績優健康職場之執行成果 1.企業永續目標 本公司以「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念興建健康好宅，並以不斷研發兼具居住安全、節能環保及低碳健康的精藝居住空間為企業永續目標；此外更重視員工的健康維護，長期投入在員工健康檢查、飲食、醫療保險、居住的關心與照顧，促進員工身心健康以及提升對生活品質的感受。 2.推行健康活動概述 每年定期員工健康檢查、問卷調查並宣導正確觀念、舉辦促進員工健康、維持身體最佳狀況、正視自己的健康問題之系列活動(如日行萬步60天、健康減重比賽)、持續推動健康飲食、設置健康管理專區及鼓勵參加各項健康系列活動等。 3.獲獎記錄 105年10月獲北市大安區健康服務中心頒贈感謝狀 105年12月臺北市績優健康職場獎勵計畫 榮獲嘉獎 106年01月獲衛福部頒發「全國績優健康職場」-樂群健康獎				
七、公司產品或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： 本公司自成立以來，持續推動與落實回饋社會的經營理念，並於103年自發性地以企業永續報告書與所有利害關係人溝通。本公司編輯出版之報告書，係首次編撰並尋求外部公正第三方進行查證與評核，期能以更嚴謹並符合國際報告準則之報告書撰寫方式，與所有利害關係人共享本公司所揭露的願景與資訊。 昇陽建設領先建設業，獲得國際企業社會責任（CSR）認證，不但成為國內第一家申請CSR認證的上市櫃建設公司，更是率先採用GRI G4編製CSR報告書的建設業者。 本公司103年發表之企業社會責任報告書，受到國際第三方公正單位以全球永續性報告第四代綱領（Global Reporting Initiative, GRI G4）及AA1000保證標準(2008)(AA1000 AS 2008)等嚴謹檢驗標準的認可，並舉行授證儀式，由法國標準協會(AFNOR)亞太地區為本公司授予證書。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

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經營政策之承諾？	✓		1.本公司參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規範，經董事會通過訂定誠信經營作業程序及道德行為準則，以具體規範董事會、管理階層與員工於執行業務時應注意之事項。	無重大差異。
(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？	✓		2.本公司企業經營理念為誠信、務實、積極、創新，明確將誠信列為首要項目。	無重大差異。
(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？	✓		3.本公司建置內部控制制度及內部稽核制度，有效執行及遏阻各項不誠信行為。	無重大差異。
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？	✓		1.本公司對往來廠商均執行徵信作業，並視交易內容研議契約中明訂誠信行為條款。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	✓		2.責成管理部為推動企業誠信經營之兼職單位，每年一次向董事會報告執行情形。	無重大差異。
(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？	✓		3.本公司制定之誠信經營作業程序及道德行為準則，涵蓋防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行。	無重大差異。
(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？	✓		4.公司已建立之有效會計制度、內部控制制度，內部稽核人員定期依稽核計畫進行查核，已落實誠信經營，避免舞弊之情形發生。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		5.每年同仁日向公司員工舉辦教育訓練與宣導，使其充分了解公司誠信經營之原則。	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？	✓		1.本公司網站上設有外部信箱，可提供檢舉人檢舉，相關單位之承辦會對檢舉人之身分及檢舉內容進行保密。若有違反誠信經營之規定，本公司內部人員即依人力規章懲處之規定，簽報懲處。	無重大差異。
(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？	✓		2.本公司已訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。	無重大差異。
(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？	✓		3.本公司對申訴人及申訴內容絕對保密並妥善處理。	無重大差異。
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？	✓		1.本公司已於公司網站及公開資訊觀測站，揭露本公司訂誠信經營守則內容。	無重大差異。
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： 本公司經董事會通過訂定誠信經營作業程序及行為指南，並按照「上市上櫃公司誠信經營守則」之規範辦理，以具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項，與上市上櫃公司誠信經營守則尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司經董事會通過訂定誠信經營作業程序及行為指南。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

本公司經董事會通過訂定公司治理守則，並揭露於本公司網站。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊

最近年度(105年)及截至年報刊印日止經理人參與公司治理有關之進修與訓練：

106年5月15日

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	時數
總 經 理	簡伯殷	社團法人 中華公司治理協會	集團治理	3
副總經理	魏岱霖			
副總經理	謝志長			
協　　理	麥修瑋	中華民國 內部稽核協會	內線交易 案例分析	3
協　　理	葉玉娟			

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

昇陽建設企業股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：106 年 3 月 21 日

本公司民國 105 年度之內部控制制度，依據自行檢查之結果，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能，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」所採用之內部控制判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，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 105 年 12 月 31 日的內部控制制度制度，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 106 年 3 月 21 日董事會通過，出席董事 5 人，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

昇陽建設企業股份有限公司

董事長：麥寬成

總經理：簡伯殷

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：無此情形。

(十)最近年度(105 年)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：無此情形。

(十一)最近年度(105 年)及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
105 年股東常會	105.6.15	1.承認 104 年營業報告書及決算表冊。 執行情形：依決議執行。 2.承認 104 年度盈餘分配案。 執行情形：決議盈餘保留不分配。 3.通過修訂公司章程。 執行情形：於 105 年 6 月 30 日獲經濟部准予登記，並公告於公司網站。 4.全面改選第九屆董事及監察人。 選任第九屆董事五人(含二席獨立董事)，監察人三人。 董事當選名單：麥寬成、鼎陽投資股份有限公司代表人簡伯殷及鼎陽投資股份有限公司代表人麥修瑋。 獨立董事當選名單：黃其光及于俊明。 監察人當選名單：許全隆、林鴻基及吳淑媛。 執行情形：於 105 年 6 月 30 日獲經濟部准予登記，並公告於公司網站。 5.通過解除本公司新任董事競業禁止之限制案。 執行情形：股東會後發布重大訊息。
第九屆第六次董事會	106.05.10	1.通過訂定本公司董事及經理人績效評估辦法。 2.通過本公司與合作金庫商業銀行忠孝分行之貸款額度續約案。 3.通過本公司與臺灣中小企業銀行北三重分行之貸款額度續約案。 4.通過本公司與兆豐票券金融公司之貸款額度續約案。 5.通過本公司與上海商業儲蓄銀行儲蓄部分行之貸款額度續約案。
第九屆第五次董事會	106.03.21	1.通過 105 年度營業報告書及財務報表。 2.通過 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 3.通過 105 年度盈餘分配案。 4.通過修訂本公司取得或處分資產處理程序部分條文。 5.通過修訂本公司股東會議事規則部分條文。 6.通過召開本公司 106 年股東常會及股東提案權受理期間等事宜。 7.通過修訂本公司公司治理實務守則部分條文。 8.通過本公司 105 年度內部控制制度聲明書。 9.通過為配合本公司財務報告簽證之會計師事務所內部人

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
		員輪調，自 106 年起，更換財務報表簽證會計師，暨會計師獨立性評估。 10.通過本公司與第一銀行城東分行之貸款額度申請案。 11. 通過本公司與中華票券金融公司之貸款額度續約案。
第九屆第四次董事會	105.12.29	1.通過本公司 106 年度營運計畫暨預算案。 2.通過本公司與凱基銀行企業金融處之貸款額度申請案。 3.通過本公司與臺灣工業銀行之貸款額度續約案。
第九屆第三次董事會	105.11.04	1.通過處分本公司不動產予關係人。 2.通過本公司 106 年度內部稽核計畫案。 3.通過本公司與華南銀行天母分行之貸款額度申請案。 4.通過本公司與第一銀行城東分行之貸款額度續約案。
第九屆第二次董事會	105.08.10	1.通過為本公司之孫公司成都盛陽房地產開發有限公司辦理背書保證。 2.通過本公司與華南銀行天母分行之貸款額度申請案。 3.通過本公司與兆豐商業銀行國外部之貸款額度續約案。 4.通過本公司與京城商業銀行蘆洲分行之貸款額度續約案。 5.通過本公司與聯邦商業銀行公館分行之貸款額度續約案 6.通過本公司與高雄銀行大直分行之貸款額度續約案。 7.通過本公司與臺灣銀行台北分行之貸款額度續約案。 8.通過本公司與遠東國際商業銀行營業部之貸款額度續約案。
第九屆第一次董事會	105.06.15	1.推選本公司第九屆董事會之董事長。 2.通過委任本公司第三屆薪資報酬委員會委員。 3.通過為本公司之子公司 Great Harbor Limited 辦理背書保證。 4.通過本公司與上海商業儲蓄銀行儲蓄部分行之貸款額度申請案。
第八屆第二十五次董事會	105.05.12	1.因應本公司組織架構調整，通過修訂內部管理辦法。 2.通過本公司與合作金庫忠孝分行之貸款額度續約案。 3.通過本公司與臺灣中小企業銀行北三重分行之貸款額度續約案。 4.通過本公司與臺灣中小企業銀行北三重分行之貸款額度申請案。
第八屆第二十四次董事會	105.04.25	1.通過本公司第九屆董事會獨立董事提名審查案。
第八屆第二十三次董事會	105.03.22	1.通過 104 年度營業報告書及財務報表。 2.通過 104 年度盈餘分配案。 3.通過修訂公司章程。 4.通過提請股東會全面改選本公司第九屆董事及監察人。 5.通過解除新任董事競業禁止之限制。 6.通過召開 105 年股東常會、獨立董事候選人提名受理期

年度/次董事(股東)會	日期	重要決議事項
		間及股東提案權受理期間等事宜。 7.通過修訂本公司組織架構。 8.通過 104 年度內部控制制度聲明書。 9.通過委任本公司 105 年財務報告之財務報表查核簽證會計師暨會計師獨立性評估。 10.通過本公司與中國信託商業銀行之貸款額度申請案。

(十二)最近年度(105 年)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：無此情形。

(十三)最近年度(105 年)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：無此情形。

五、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓	池世欽	105 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日	無

會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

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	✓		✓
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			

(一)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占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無此情形。

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費				
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小 計
安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓 池世欽	3,000	0	0	0	0	0
會計師查核期間是否涵蓋完整會計年度：是 查核期間：105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日 非審計服務內容：無此情形。							

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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形。

六、更換會計師資訊(最近二年度及其期後期間)

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	104 年 3 月 12 日		106 年 3 月 21 日	
更換原因及說明	配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員輪調，自 104 年度第一季起之簽證會計師由簡蒂暖會計師及池世欽會計師變更為曾國禓會計師及池世欽會計師。		配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員輪調，自 106 年度第一季起之簽證會計師由曾國禓會計師及池世欽會計師變更為簡蒂暖會計師及曾國禓會計師。	
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	不適用	不適用	
	不再接受(繼續)委任	不適用	不適用	
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	無			
其他揭露事項 (公開發行公司年報編製準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無			

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所	
會計師姓名	曾國禓、池世欽	簡蒂暖、曾國禓
委任之日期	104 年 3 月 12 日	106 年 3 月 21 日
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	無	
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無	

(三)前任會計師對公開發行公司年報編製準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 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：無此情形。

八、最近年度(105 年)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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	105 年度		106 年截至 4 月 30 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
董事長	麥寬成	0	0	(4,900,000)	0
董事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：簡伯殷	0	0	0	0
董事	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：麥修瑋	0	0	2,200,000	0
獨立董事	于俊明	0	0	0	0
獨立董事	黃其光	0	0	0	0
監察人	許全隆	0	0	0	0
監察人	林鴻基	0	0	0	0
監察人	吳淑媛	0	0	0	0

職　稱	姓　名	105 年度		106 年截至 4 月 30 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
總經理	簡伯殷	(25,000)	0	0	0
副總經理	謝志長	0	0	0	0
副總經理	魏岱霖	0	0	0	0
協　理	蕭榮濱(註)	0	0	0	0
協　理	麥修瑋	0	0	2,200,000	0
協　理	葉玉娟	0	0	0	0
大股東	成陽投資企業(股)公司	0	0	0	0
大股東	上陽投資(股)公司	0	0	0	0
大股東	鼎陽投資(股)公司	0	0	0	0

註：協理蕭榮濱於 105 年 3 月 31 日退休，故其 105 年增減股數係統計至退休之日止。

(二)股權移轉之相對人為關係人之資訊

單位：股、新台幣元

姓　名	股權移轉原因	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股　數	每股交易價格
麥寬成	處分(贈與)	106.1.17	麥修瑋	父子	2,200,000	11.1
麥寬成	處分(贈與)	106.1.17	麥嘉容	父女	2,700,000	11.1
麥修瑋	取得(贈與)	106.1.17	麥寬成	父子	2,200,000	11.1

(三)股權質押之相對人為關係人之資訊：無股權質押之情形。

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

單位：股；106 年 4 月 16 日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
成陽投資企業股份有限公司	41,303,941	11.72%	-	-	0	-	上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修瑋	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	擔任董事長之公司	無
上陽投資股份有限公司	41,234,312	11.70%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修瑋	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 42 頁)		無
鼎陽投資股份有限公司	40,738,478	11.56%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司	董事長為同一人	無

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
							新東陽房屋仲介股份有限公司		
							麥修瑋	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 42 頁)		無
興陽投資股份有限公司	30,856,309	8.76%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修瑋	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 42 頁)		無
實陽建設股份有限公司	25,855,653	7.34%	-	-	0	-	鼎陽建設股份有限公司	董事長為同一人	無
代表人：謝國土	0	0	0	0	0	0	無	無	無
元上股份有限公司	25,172,005	7.14%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修瑋	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 42 頁)		無

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
鼎陽建設股份有限公司	21,993,819	6.24%	-	-	0	-	實陽建設股份有限公司	董事長為同一人	無
代表人：謝國土	0	0	0	0	0	0	無	無	無
國泰世華銀行託管皆添有限公司投資專戶	16,043,000	4.55%	-	-	-	-	無	無	無
新東陽房屋仲介股份有限公司	12,192,903	3.46%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司	董事長為同一人	無
							麥修瑋	董事	無
代表人：麥寬成	5,037,363	1.43%	2,406,461	0.68%	0	-	(請參閱本年報第 42 頁)		無
麥修瑋	6,737,918	1.94%	-	-	0	-	成陽投資企業股份有限公司 上陽投資股份有限公司 鼎陽投資股份有限公司 興陽投資股份有限公司 元上股份有限公司 新東陽房屋仲介股份有限公司	擔任董事之公司	無

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

單位：股；106 年 5 月 15 日

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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新東陽營造(股)公司	11,357,999	70.11%	1,187,148	7.33%	12,545,147	77.44%
昇陽置地(股)公司	8,000,000	100.00%	0	0.00%	8,000,000	100.00%
昇陽國際置地(股)公司	18,000,000	100.00%	0	0.00%	18,000,000	100.00%
統富開發建設(股)公司	2,000,000	10.00%	0	0.00%	2,000,000	10.00%
MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.)	2,160	60.00%	0	0.00%	2,160	60.00%
Great Harbor Limited (SAMOA)	16,320	51.00%	0	0.00%	16,320	51.00%
上陽建設(股)公司(註 1)	0	0.00%	125,000	50.00%	125,000	50.00%
成都漢飛房地產開發有限公司(註 2)	0	0.00%	-	100.00%	-	100.00%
成都盛陽房地產開發有限公司(註 3)	0	0.00%	-	100.00%	-	100.00%

註：係公司採用權益法之投資。

註 1：係本公司之子公司新東陽營造(股)公司持股比例 50%之子公司，投資金額為 1,250 仟元，股數為 125 仟股。

註 2：係本公司之投資公司 MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.)投資比例 100%之子公司，投資金額為 USD33,000 仟元。該公司係有限公司組織型態。

註 3：係本公司之子公司 Great Harbor Limited (SAMOA)投資比例 100%之子公司，投資金額為 USD49,000 仟元。該公司係有限公司組織型態。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：新臺幣仟元、仟股；106 年 5 月 15 日

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註			
		股數	金額	股數	金額	股本來源		以現金以外之財產抵充股款者	其他
						現金增資	盈餘轉增資		
82.3	10	500	5,000	500	5,000	5,000	0	0	-
91.6	10	25,000	250,000	10,000	100,000	70,000	25,000	0	經授商字第09101310080號函
92.6	10	25,000	250,000	14,093	140,930	0	40,930	0	台財政一字第092011642號函
93.7	10	25,000	250,000	18,488	184,880	0	43,950	0	金管證一字第0930132053號函
94.8	10	25,000	250,000	21,861	218,612	0	33,732	0	金管證一字第0940123606號函
95.8	10	25,000	250,000	23,154	231,543	0	12,931	0	金管證一字第0950130637號函
96.11	12	60,000	600,000	83,154	831,543	600,000	0	0	**私募** 金管證發字第1000017419號函
101.4	13.8	150,000	1,500,000	123,154	1,231,543	400,000	0	0	金管證發字第1000065162號函
102.3	10	500,000	5,000,000	302,314	3,023,143	0	0	1,791,600 合併增資	金管證發字第1010060567號函
102.12	25	500,000	5,000,000	352,154	3,523,143	500,000	0	0	金管證發字第1020044183號函

106 年 5 月 15 日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	352,314,309 股	147,685,691 股	500,000,000 股	流通在外股份為上市公司股票

註：本公司無以總括申報制度募集發行有價證券之情形。

(二)股東結構

單位：戶、股；106 年 4 月 16 日

數量 \ 股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數(人)	0	0	28	3,674	17	3,719
持有股數(股)	0	0	245,824,231	89,545,438	16,944,640	352,314,309
持股比例(%)	0%	0%	69.77%	25.42%	4.81%	100.00%

(三)股權分散情形

單位：人、股；106 年 4 月 16 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	619	124,799	0.04%
1,000 至 5,000	2,011	4,191,650	1.18%
5,001 至 10,000	408	3,342,842	0.95%
10,001 至 15,000	138	1,802,101	0.51%
15,001 至 20,000	108	1,982,663	0.56%
20,001 至 30,000	104	2,627,787	0.75%
30,001 至 50,000	113	4,398,016	1.25%
50,001 至 100,000	98	7,245,539	2.06%
100,001 至 200,000	47	6,607,643	1.88%
200,001 至 400,000	31	8,956,269	2.54%
400,001 至 600,000	7	3,192,726	0.91%
600,001 至 800,000	7	4,992,120	1.42%
800,001 至 1,000,000	2	1,839,200	0.52%
1,000,001 以上	26	301,010,954	85.43%
合計	3,719	352,314,309	100.00%

註：截至年報刊印日止，本公司尚未發行特別股。

(四)主要股東名單

單位：股；106 年 4 月 16 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
成陽投資企業股份有限公司	41,303,941	11.72%
上陽投資股份有限公司	41,234,312	11.70%
鼎陽投資股份有限公司	40,738,478	11.56%
興陽投資股份有限公司	30,856,309	8.76%
實陽建設股份有限公司	25,855,653	7.34%
元上股份有限公司	25,172,005	7.14%
鼎陽建設股份有限公司	21,993,819	6.24%

註：係列明持股比例達 5%以上或股權比例佔前 10 名之股東。

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元、仟股

項目 \ 年度			104 年度	105 年度	106 年度截至 106 年5 月15 日(註2)
每股市價	最高		20.60	14.75	12.45
	最低		11.30	10.00	11.25
	平均		15.96	11.73	11.75
每股淨值	分配前		14.37	14.26	14.25
	分配後		14.37	14.26	14.25
每股盈餘	加權平均股數		352,314	352,314	352,314
	基本每股盈餘	調整前	-1.31	0.12	-0.02
		調整後	-1.31	0.12	不適用
每股股利	現金股利		0	0(註1)	不適用
	無償配股	盈餘配股	0	0(註1)	不適用
		資本公積配股	0	0(註1)	不適用
	累積未付股利		0	0(註1)	不適用
投資報酬分析	本益比(註3)		-12.18	97.75	不適用
	本利比(註3)		不適用	不適用	不適用
	現金股利殖利率%(註3)		不適用	不適用	不適用

註1：105 年盈餘分配案業經 106 年 3 月 21 日董事會決議通過，尚待股東會決議通過。

註2：106 年度每股淨值及每股盈餘係 106 年第 1 季經會計師核閱之資料；其餘欄位係截至年報刊印日止之當年度資料。

註3：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。
本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。
現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所訂之股利政策：

本公司現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分派議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，得優先保留所需資金嗣以後年度有充足資金時再行分派。

由董事會就累積可分配盈餘提撥適當數額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。分配盈餘時，員工紅利不低於百分之二；董事、監察人酬勞，不高於百分之三；其餘全部分派股東紅利，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

2.本次股東會擬議股利分派之情形：

本公司 105 年度盈餘分派案，業經 106 年 3 月 21 日董事會擬定，盈餘保留不分配，尚待 106 年股東常會決議通過。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 105 年度並無無償配股，故不適用。

(八)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司章程第 20 條，公司年度如有當期淨利，應提撥不低於百分之二，不高於百分之十為員工酬勞；及提撥不高於百分之三為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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

本公司民國 105 年度員工酬勞提列金額為 992,000 元，董事及監察人酬勞提列金額為 496,000 元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國 105 年度之營業成本或營業費用。民國 105 年度之員工及董事、監察人酬勞實際分派情形若與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國 106 年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、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。

單位：新臺幣元

分派情形 / 項目說明		董事會通過分派金額	認列費用年度估列金額	差異數、原因及處理情形
員工酬勞	現金	992,000 元	992,000 元	無差異
	股票	0 元	0 元	無差異
董事、監察人酬勞	現金	496,000 元	496,000 元	無差異
	股票	0 元	0 元	無差異

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

4.前一年度(104 年度)員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

單位：股；新臺幣元

項目說明 \ 分派情形			實際分派金額	認列費用金額	差異數、原因及處理情形
員工酬勞	現金		0 元	0 元	無差異
	股票	股數	0 股	-	無差異
		金額	0 元	0 元	
		股價	-	-	
董事、監察人酬勞	現金		0 元	0 元	無差異
	股票	股數	0 股	-	無差異
		金額	0 元	0 元	
		股價	-	-	

(九)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計劃執行情形

(一)、計劃內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者，應詳細說明前開各次發行或私募有價證券計畫內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入本會指定資訊申報網站之日期。

本公司截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券皆已完成且計畫效益已顯現。

(二)、執行情形

就前款之各次計畫之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較，如執行進度或效益未達預計目標者，應具體說明其原因、對股東權益之影響及改進計畫。

不適用。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.所營業務之主要內容、目前之商品項目及營業比重

業務主要內容	目前之商品項目	105 年銷售金額(仟元)	營業比重
住宅及大樓開發業務	出售房地收入	473,009	31.92%
土木建築工程承攬業等	營建收入	950,248	64.14%
住宅及大樓租售業務	租金收入等	58,346	3.94%
合計		1,481,603	100.00%

註：係本公司合併營業收入。

2.計劃開發之新產品項目或服務

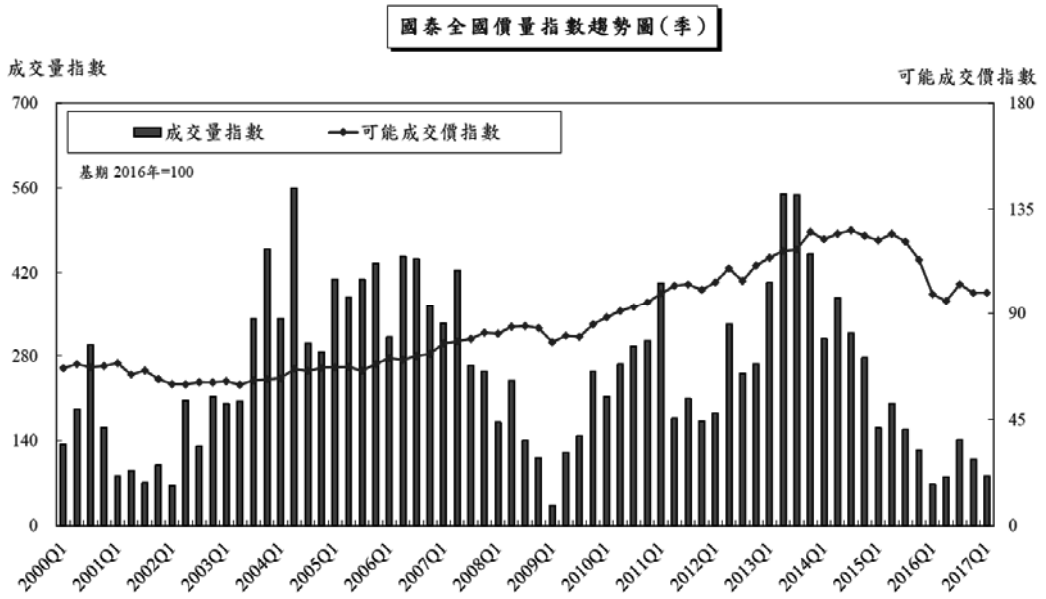
本公司將精選個案採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性，建立公司品牌及知名度。

(二)產業概況

1.產業現況與發展

(1).產業現況

房地產市場發展在我國經濟發展過程中扮演重要角色,由於國內房地產市場長期處於超額供給狀態，加以十多年來房價節節攀升，主管機關除於100年開徵奢侈稅之外，更針對投資客炒房地區逐年緊縮房貸，次年持續房價調控政策、緊縮房地產銀行放款及施行實價登錄制度等，全台房市景氣頓時由熱絡轉趨保守。104年國內房市面臨最大的考驗是稅制變革，隨著房地產重稅時代來臨，使不動產投資保值題材消失等趨勢的變化，房地產投資吸引力逐步減弱、令市場的風險增加，故市場資金從房市移轉至其他投資工具。105年房市景氣持續低迷，全國新推個案量較去年減少約3成，成交量下滑近4成，各地區成交價大多呈下跌趨勢，政策及稅制仍是影響房市的最主要的因素，不動產調控政策由緊縮趨於鬆綁，不動產稅制的調整，如房地合一實價課稅、持有稅爭議及台北市新版房屋稅調整等，皆為影響房市景氣的關鍵。展望106年，在國內總體經濟穩定度尚顯不足的情形下，房市價量趨勢預估為持續盤整修正格局。惟房地產仍是民眾的重要的投資工具之一，因此，長期看來，市場觀望氣氛可望減緩，房地產市場亦能回歸理性階段，朝向平穩發展。



資料來源：106 年第一季國泰房地產指數

(2).未來發展

由於建設業素來有「火車頭工業」之稱，因此未來成長性與總體經濟環境、國民所得、政府法令政策及人口數等息息相關，因此其未來發展大致上可以經濟環境、社會人口及政府法令三方面來探討：

A.經濟環境

依據行政院主計總處公布之「國民所得統計及預測經濟成長」報告中指出：台灣98年受金融海嘯影響，經濟成長率為負1.57%，惟99年台灣已走出全球金融海嘯陰霾，民間消費及投資金額逐漸復甦，經濟成長率高達10.63%，100年至103年度經濟成長率介於2.06%~3.92%，整體經濟環境呈現穩健成長；104年度因外需成長力道疲弱導致下半年為負經濟成長，全年經濟成長率為0.72%，105年度起逐季走升，預測106年國內經濟成長率為1.92%，主因外需增溫，以及政府積極落實提振景氣措施，可望逐步帶動內需回溫所致。

國內生產毛額與經濟成長率

年(季)別	實質 GDP 金額 (以 100 年為參考年之連鎖值)	經濟成長率
	未經季節調整(新臺幣百萬元)	對上年同期(yoy)
96 年	12,572,550	6.52
97 年	12,661,079	0.70
98 年	12,462,729	(1.57)
99 年	13,787,642	10.63

年(季)別	實質 GDP 金額 (以 100 年為參考年之連鎖值) 未經季節調整(新臺幣百萬元)	經濟成長率 對上年同期(yoy)
100 年	14,312,200	3.80
101 年	14,607,569	2.06
102 年	14,929,292	2.20
103 年	15,529,606	4.02
104 年	15,641,351	0.72
105 年	15,876,398	1.50
106 年(f)	16,181,699	1.92
第 1 季(a)	3,883,462	2.56
第 2 季(f)	3,982,691	2.29
第 3 季(f)	4,098,830	1.51
第 4 季(f)	4,220,855	1.50

資料來源：行政院主計處

註：(f)表預測數，(a)表概估統計數，

B.社會因素

依內政部統計月報資料顯示，90年台灣地區人口總數約為22,406仟人，至106年截至4月人口總數成長達23,547仟人。台灣地區地狹人稠，土地資源有限，基於人口的自然成長對房地產的需求增加是可預期的。台灣社會型態由農業社會轉變為工商社會，家庭結構亦由農村時期的大家庭逐漸轉變為小家庭，致使家庭戶數由90年的6,802仟戶上升至106年截至4月的8,584仟戶，故人口增加及戶數結構上的改變所引起之房屋基本需求仍將繼續存在。長期看來，隨著國民所得逐年提昇，消費習性逐漸改變，高品質的生活環境成為現代人追求的目標，基於追求更好居住空間品質的生活型態，將促使購屋、換屋的情況持續，也將為建設業帶來長期且穩定發展的空間。

台灣地區人口、戶籍統計數

年度	人口數 (仟人)	人口增加率 (%)	戶籍數 (仟戶)	戶籍數 增加率(%)	人口密度 (人/km^2)
90	22,406	5.79	6,802	1.80	619
91	22,521	0.51	6,925	1.81	622
92	22,605	0.37	7,047	1.76	625

年度	人口數 (仟人)	人口增加率 (%)	戶籍數 (仟戶)	戶籍數 增加率(%)	人口密度 (人/km^2)
93	22,689	0.37	7,180	1.89	627
94	22,770	0.36	7,293	1.57	629
95	22,877	0.47	7,395	1.40	632
96	22,958	0.35	7,512	1.58	634
97	23,037	0.34	7,656	1.92	637
98	23,120	0.36	7,806	1.96	639
99	23,162	0.18	7,937	1.68	640
100	23,225	0.27	8,058	1.52	642
101	23,316	0.39	8,186	1.60	644
102	23,374	0.25	8,286	1.22	646
103	23,434	0.26	8,383	1.16	647
104	23,492	0.25	8,469	1.03	649
105	23,539	0.20	8,561	1.09	650
106 截至 4 月	23,547	0.20 (較上年 1-4 月增減)	8,584	1.18 (較上年 1-4 月增減)	650

資料來源：戶政司

C.政府政策

房地產是一個與政策高度相關的產業，政府政策的寬鬆或緊縮，對房價與交易量來說，都是重大的影響因素。

一、79年起政府打房，房市萎靡

為壓抑房價暴漲，政府從 78 年開始，實施對建商一連串的壓抑政策，信用管制、容積管制及抑制建商的融資，也規定在某時段後申請的建照，限制其開發總量。造成建商融資不易，但卻需要大量請照與搶建，以免影響樓地板面積。導致大量的待售餘屋與倒閉的建商，89 年開始持續 10 年的盤整期，是房地產低迷的年代。

二、89年提振景氣，放鬆房市管制

89 年亞洲金融風暴發生、政黨輪替、網路泡沫化等危機，因此政府開始放鬆管制，並且鼓勵消費者購房，包括前一個階段申請的高量體建照，可以展延開工與完工日，降低建商的推案壓力與市場供給。另外也對消費者推出大量的優惠房貸，補貼利息，以及土增稅減半，降低買賣的成本。優惠

政策在兩年多後，房市呈現上漲的走勢，造成 93 年開始持續 5 年的的大多頭。

97 年金融海嘯，房價回跌，資金斷鍊，大量法拍屋出現。美國聯準會推出量化寬鬆，市場上產生大量的資金，適逢臺灣調降遺贈稅，因此資金回流，湧入房地產，99 年開始再次呈現房市榮景。

三、100年後，開始壓抑房市

金融海嘯後的房價暴漲，讓政府在 100 年開始壓抑房市，包括奢侈稅、豪宅稅、限貸政策、調高地價稅、房屋稅...等，交易稅、持有稅、貸款、資本利得稅全部檢討調整。初期雖似成效有限，但持續一波波的政策出爐，讓房市在 104 年開始反轉向下，出現了明顯的跌幅。

目前的階段，在 105 年房地合一稅後，政府的政策放鬆管制，包括豪宅房屋稅的微調、解除房貸管制、建照的展延、房屋稅凍漲等，以讓房市回到中性立場。

政府日前推出的前瞻基礎建設計畫，其中近半數的預算編列為軌道建設，當計畫轉為實際編列預算並執行時，預期將影響區域房市。

2.產業上、中、下游之關聯性

建築投資業素有火車頭工業之稱，其上游產業涵蓋各種建材供應產業，下游包括購屋之個人與公司行號，另外有房屋代銷公司、代書業、建築經理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系，其與上下游產業之關聯圖如下：

在整個體系中，建設公司實係居於協調整合之地位，其與各產業兼具有相輔相成、相互依存之關係，建設公司自土地所有者處取得土地，再向金融機構辦理貸款，然後委託建築師規劃及營造公司施工興建，而後透過代銷公司銷售或與購屋者直接進行銷售。

3.產品之發展趨勢及競爭情形

(1).發展趨勢

房地產所推出之產品必須符合市場每一個經濟發展環境階段調整，因此未來發展趨勢如下所述：

a.產品趨向多元化、精緻化及人性化

市場主要產品除住宅大樓外，商業大樓、廠辦大樓、休閒住宅、銀髮住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品應運而生，將可滿足不同階層客戶之需求，且未來隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求不再僅著重實用性，轉而對居住環境、地區生活機能、外觀的設計、格局、建材設備品質等方面日趨講究，因此，未來產品的規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。

b.社區整體規劃設計

未來新建之社區應著重於生活機能的完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境的需求。

c.住宅興建郊區化

由於都會區人口已趨於飽和，加上政府積極推動各項都市計劃及交通建設，再者，因都市土地之取得不易、房價昂貴，以致建商紛紛向郊區發展。

d.住宅安全需求提高

受到地震大樓崩塌事件及社會治安狀況之敗壞影響，使消費者對住家結構設計的安全性及管理保全等軟硬體規劃之要求日益提高，此亦成為消費者特別注意之購屋原則。

e.建築品牌制度的落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質的要求亦日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化，因此建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務的垂直服務網路，建立消費者心目中的品牌意識，將成為個案暢銷保證。

(2).競爭情形

在目前國內總體經濟穩定度尚顯不足的情形下，房市價量趨勢預估為持續盤整修正格局，市場上高單價豪宅價格個案普遍銷售不佳，另因客戶以理性自住首購、換屋為主，加上少子化趨勢顯著下，將逐步往中小坪數產品來規劃，推案將以低總價產品為主力。長期目標則考慮大台北地區完整區

塊土地稀有性問題，使得土地購置、整合成本大幅增加，而都更個案開發難度增高，除將開發範圍擴展至大台北以外之區域，更進一步向中南部發展密集之都會區擴展，期以多元化開發方式進行，儲備足夠案源。

(三)技術及研發概況

1.最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：

由於建設業不似一般之製造業，特別是高科技產業較須新產品之研發與設計，故最近年度並無研發費用之支出。

2.開發成功之技術或產品：

引進獨特的 SI 工法技術，Skeleton&Infill 結構體與內裝修系統採分離設計，同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性。

(四)長、短期業務發展計劃

1.短期業務發展計劃

(1).考量客戶以理性自住首購、換屋為主，加上少子化趨勢顯著下，將逐步往中小坪數產品來規劃，推案將以低總價產品為主力。

(2).考量本公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展仍以投資興建出售大台北地區之中小型個案為主。

(3).注意政經局勢及房地產景氣變化，確實掌握市場資訊，作為產品定位及行銷策略之依據。

(4).控制營建個案成本及興建品質。

(5).建立客戶服務及產品售後服務。

2.長期業務發展計劃

(1).面對台北市可供建築開發土地漸難取得，本公司將採取靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣或相關不良債權資產等投資標的進行評估與開發，並積極佈局大台北地區都市更新案精選個案。

(2).將開發範圍擴展至大台北以外之區域，更進一步向中南部發展密集之都會區擴展。

(3).營建工程管理除要求提升品質、降低成本外，並將持續研究採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，增加本公司產品競爭力，建立品牌知名度。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要產品之銷售地區：主要經營大台北地區集合住宅開發興建及不動產買賣

推案年度	主要案名	產品類型	銷售地區
105 年	昇陽之冠	集合住宅大樓	新北市中和區
	昇陽寓見	集合住宅大樓(地上使用權)	新北市板橋區
	滿築	集合住宅大樓	台北市中正區
106 年預計	昇陽光環時代(原昇陽寓見)	集合住宅大樓(地上使用權)	新北市板橋區
	延平南路案	集合住宅大樓	台北市中正區
	漢口街案	集合住宅大樓	台北市萬華區

2.市場佔有率

本公司 105 年主要推案地點在台北市「滿築」及新北市「昇陽之冠」、「昇陽寓見」，以國泰建設公司台灣房地產研究中心發布之 105 年台北市推案量 1,150 億元及新北市推案量 1,546 億元，估算本公司市場佔有率低於 1%。

另外由於房地產具有地域性及不可移動性，產品規劃內容亦具特殊性，故與一般產業之競爭情形不相同，大部分為區域內彼此個案之競爭。本公司主要推案產品為住宅大樓，推案地點以大台北地區為主，其競爭對手包括在大台北地區推案且具有品牌之建設公司。本公司良好的建築品牌形象深耕大台北地區，客戶均為北市質優客戶，並由於建築規劃及施工品質之嚴謹，早已深獲客戶信賴與肯定，亦形成客戶始終追隨公司建案購買的普遍現象，推出個案之區域頗能符合當地繁榮發展之趨勢，合併後可擴展營運規模，藉以提升市場佔有率。

3.市場未來之供需狀況與成長性

(1).供給面

自民國 91 年下半年起隨全球經濟景氣復甦，房地產市場供給量隨之呈現大幅增加之情形，由營建署發布之台灣地區歷年住宅核發建造執照與使用執照件數資料可知，建造執照發放件數於 90 年度衰退至谷底約 22,000 件，自 91 年度開始逐年增加，至 93 年最高達 45,000 件，94 年開始逐年下降，至 97 年受全球金融海嘯影響減少至 19,000 多件，金融海嘯後隨著景氣的復甦，建造執照發放件數於 100 年度至 103 年度約為 31,000 件至 33,000 多件；近兩年受房地產市場觀望與延後購屋氣氛相對明顯，建造執照發放件數及總樓地板面積連續衰退，105 年分別為 22,511 件及 26,236 千平方公尺，較 104 年同期分別衰退 18.56%及 19.51%。

歷年建築物建造執照統計

年別	件數(件)	較上年增減率(%)	總樓地板面積(千平方公尺)	較上年增減率(%)
民國 89 年	29,493	-	34,987	-
90 年	22,175	(24.81)	21,630	(38.18)
91 年	25,282	14.01	23,079	6.70
92 年	34,468	36.33	28,356	22.86
93 年	45,934	33.27	42,497	49.87
94 年	43,805	(4.63)	43,200	1.65
95 年	35,184	(19.68)	36,664	(15.13)
96 年	31,704	(9.89)	34,732	(5.27)
97 年	19,484	(38.54)	26,166	(24.66)
98 年	20,517	5.30	19,916	(23.89)
99 年	29,696	44.74	31,174	56.53
100 年	33,161	11.67	34,148	9.54
101 年	31,237	(5.80)	32,883	(3.70)
102 年	33,531	7.34	39,760	20.91
103 年	31,994	(4.58)	38,634	(2.83)
104 年	27,643	(13.60)	32,596	(15.63)
105 年	22,511	(18.56)	26,235	(19.51)

資料來源：內政部營建署

根據國泰房地產指數新聞稿研究資料顯示，105 年度全國推案金額與可銷戶數分別為 5,920 億元、35,679 戶，較 104 年度之 8,510 億元、36,066 戶分別衰退 30.43%、1.07%，106 年第一季全國推案金額與可銷戶數分別為 1,348 億元、7,946 戶，較 105 年度同期之 1,144 億元、7,081 戶分別成長 17.83%、12.22%。

104 年度、105 年度及 106 年第一季各季推案狀況

年度 / 項目	104 年度					105 年度					106 年
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季
個案數(件)	224	252	226	177	879	135	142	155	168	600	152
總可銷戶數(戶)	11,907	15,33	12,144	12,015	36,066	7,081	7,873	10,687	10,038	35,679	7,946
總可銷金額(新臺幣億元)	2,058	2,722	1,945	1,785	8,510	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920	1,348

資料來源：104 年度、105 年度及 106 年第一季各季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學台灣房地產研究中心)

(2).需求面

a.因民國 91 年 331 地震事件使建築物安全性之考量再度重獲重視，加強磚造、鋼筋及混凝土造之房屋耐震度已不符安全需求，故市場上未能符合新耐震標準者，已逐漸為市場所淘汰，故預計未來不動產市場改建或換屋需求將會增加。

b.在國內政治情勢穩定且預期未來政策開放將使經濟復甦情況下，未來整體經濟發展前景可期，企業所得及國民所得可望提升，未來對於高品質之住宅及辦公大樓之需求持續增加，將可帶動建商推案之意願。

c.台北捷運便捷的交通網路，將有效縮短市區與市郊之距離，大幅提昇客戶市郊購屋之意願，如近年捷運板南線通車至永寧站後，帶動板橋、土城房屋之買氣，另淡水也因規劃中之捷運網路將延伸至淡海新市鎮，致使淡海新市鎮出現大型開發案。而在目前政經局勢下，未來國民所得可望成長，也將使國民對居住品質的要求隨之提升，故換屋需求也將湧現，且選購區域也因交通便捷而逐漸往郊區風景雅緻地區發展。

綜上所述分析，在國內政經情勢穩定及景氣回升可期等有利因素影響下，預計自住型與換屋型購屋者之需求將陸續增加，故就中長期而言，市場觀望氣氛可望減緩，房地產市場亦能回歸理性階段，將有助房地產市場之供需漸趨平衡，朝向平穩發展。

4.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1).公司之競爭利基

A.專業的經營團隊

本公司從推出第一個案件至今，每一棟建物的規劃及建造都是經過慎密的研究及詳實要求品質的成果，而且是以「自己要住」的心態來從事建築，專業人員充分發揮所長討論再三後，方決定出各項人性化的規劃。而在配合廠商的抉擇上，專業及品質是基本的要求，故能提供完美的建物予客戶。

B.前瞻之土地開發

本公司規劃部門具有豐富的土地資訊，訓練體系健全，因此規劃人員之地政法務知識完整，同時具備良好的溝通協調能力與地段發展潛力之分析能力，因此能事先洞燭具增值潛力之地段並與地主合建開發，另外針對不動產買賣或相關不良債權資產等投資標的進行評估與開發，對於早已一地難求之大台北地區優質地段，更能較其他同業更充分掌握土地來源。

C.成功的產品定位

本公司進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並進行產品藍海策略，引進獨特的 SI 工法技術，Skeleton & Infill 結構體與內裝修

系統採分離設計，同時發展採用『永住、環保、通用、健康』之高性能住宅設計，創造產品差異化與不可取代性。

(2).發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.未來發展之有利因素

(a).房地產具有保值、投資的功能

建築房屋首要取得土地，而土地具有不可移動性及不可替代性，由於台灣地區地小人稠，使土地更具稀有性，加上人口日增，土地需求增加，造成土地取得愈趨困難，房地產不但不易貶值，反會因都會環境的改變而增值，且在國人「有土斯有財」觀念及預期物價上漲心理下，房地產仍為一般人投資及保值工具。

(b).政府推動經濟方案及重大建設，以提振國內經濟

政府為積極改善國內經濟環境，加強國際競爭力，正藉由多項重大經濟方案之推動，及具體行政措施之施行，達成促進民間投資，這些經濟方案包括「振興經濟方案」等；此外政府並積極推動建設，如快速鐵路及多筆土地開發案件，相對會提供許多營建機會，帶動各項產業，以促進經濟景氣發展，並刺激房地產市場景氣。

(c).大台北地區積極推動重大之公共建設

台北都會區為台灣地區之經濟、社會、政治、文化等首善之區，目前在大台北都會區進行多項大型建設工程，而這些大型建設工程對大台北地區之空間結構衝擊或經濟發展均將產生巨大之正面影響，對本公司業務拓展與經營具有正面激勵作用。

(d).生活品質提升，換屋人口增加

隨著時代潮流演進，對生活品質提昇之渴望愈形提高，購屋者講究品質升級，對房屋整體規劃水準需求也相對提高。購屋者不再是只需要一個居住空間，開始講求房屋品質、結構性安全、生活機能、交通便利性等因素，主要為了追求品質生活，因而換屋人口將逐漸增加，有利於高品質產品市場之推動。

B.未來發展的不利因素及相關因應措施

(a).土地取得不易，建築成本提高

土地為房屋建築業最重要的生產要素之一，且土地具有不增性及不移性。台灣地區土地有限，在人口自然成長中，可供興建房屋的土地日益減少，在土地供不應求的情形下，使土地取的成本也逐步提昇。

因應對策

採靈活多元之土地開發策略，除針對不動產買賣等投資標的進行評估與開發，再則配合政府都市更新及老舊社區更新計劃，取得成本較低之土地。

(b).工程成本逐年提高

因國際石油價格波動及市場供需問題，部份材料如鋼料價格維持高檔，且由於政府重大工程陸續開工，人力需求殷切，與建築業勞工需求產生排擠效果，造成工資上漲，人力難覓的現象，再加上大幅調高公告土地現值，將增加民眾售屋時的稅額，導致房地成本的控制持續攀升。

因應對策

為因應未來各種成本之持續上揚並加強成本控管，本公司除加強土地開發及產品規劃以增進產品之附加價值以抵抗外在不利因素衝擊外，並以改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間等方式，降低成本上揚之衝擊，另本公司於興建工程時則委託需符合本公司品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。

(c).利率回升的疑慮

目前國內利率為全世界較低的國家之一，近期物價上漲，為避免實質負利率及對抗通貨膨脹，央行調高利率及滙率為手段之一。若利率走高，除公司的利息支出增加外，另購屋者的負擔亦增加，影響其購屋需求，甚至使大量舉債購屋者或投資客拋售房屋，進而影響價格。

因應對策

本公司擬採取穩健的財務策略，並透過本次現金增資的發行提高自有資金比率。土地開發方面，亦採取穩健策略，不盲從推案，以免造成公司資金壓力。在購屋者方面，由於目前游資充沛，故短期內尚不致於有重大影響。

(二)主要產品之重要用途及製造過程

1.主要產品之重要用途

住宅大樓：住家、套房、停車位。

商用大樓：店面、商場、辦公室、停車位。

2.製造過程

(三)主要原料之供應狀況

主要產品名稱	供應情況
土　　地	本公司設有土地開發人員，並建構其他各種房地開發通路，以積極主動尋找適合案件。並視實際需要與地主以合建方式合作或評估買斷自建，供應來源應不虞匱乏。
營造工程及材料	本公司營建工程係委託營造廠採「包工包料」之方式為原則，遴選符合資格之營造廠，並有效控管工程進度、施工品質及建材成本，尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因

1.最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新臺幣仟元

項目	104 年度				105 年度				106 年度截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	玉山商業銀行(股)	662,580	35.16	註4	玉山商業銀行(股)	320,667	21.64	註4	昇平座建設(有)	46,207	12.80	無
2	正鎧建設(股)	259,448	13.77	無	昇平座建設(有)	161,976	10.93	無	其他	314,915	87.20	無
3	永德國際開發(股)	256,443	13.61	無	福璽建設(股)	154,777	10.45	無				
	其他	705,916	37.46	無	其他	844,183	56.98	無				
	銷貨淨額	1,884,387	100.00	-	銷貨淨額	1,481,603	100.00	-	銷貨淨額	361,122	100.00	-

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：106 年度第一季資料係經會計師核閱之財務資料。

註 3：增減變動原因：

建設業之行業特性，銷售對象為一般大眾客戶，無特定銷售對象，目標銷售對象極為分散，另營造業務為工程承攬，故其變動應屬合理。

註 4：該公司常務董事為本公司董事長。

2.最近二年度主要供應商資料：

單位：新臺幣仟元

項目	104 年度				105 年度				106 年度截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人關係
1	其他	2,030,621	100.00	無	其他	1,235,537	100.00	無	其他	336,487	100.00	無
	進貨淨額	2,030,621	100.00	-	進貨淨額	1,235,537	100.00	-	進貨淨額	336,487	100.00	-

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：106 年度第一季資料係經會計師核閱之財務資料。

註 3：本公司 104 年度、105 年度及 106 年度第一季均無佔進貨淨額總額百分之十以上之供應商。

註 4：增減變動原因：

因產業特性，各年度供應商並無連續性，且營造工程係採包工包料之發包工程，其隨工程進度產生增減變動。

(五)最近二年度生產量值

年度及產值 主要商品	104 年		105 年	
	產量(戶)	產值(仟元)	產量(戶)	產值(仟元)
住　宅　大　樓	545	2,620,218	0	0

註：本公司105年度無完工個案。

(六)最近二年度銷售量值

年度及產值 主要商品	104 年		105 年	
	銷量(戶)	產值(仟元)	銷量(戶)	產值(仟元)
租　賃　收　入	-	11,044	-	22,436
房　地　銷　售	30	423,402	73	473,009
其　　他	-	13,691	-	35,910
營建工程收入	-	1,436,250	-	950,248
合　　計	-	1,884,387	-	1,481,603

註：營建事業均為內銷。銷值為當年度實際入帳金額。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日期止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年　　度		104 年底	105 年底	106 年度截至 5 月 15 日
員工人數	經 理 人	7	6	6
	業務人員	4	5	5
	開發人員	10	8	7
	規劃人員	5	6	5
	工程人員	17	17	17
	一般職員	23	24	23
	合　　計	66	66	63
平　均　年　歲		45.6	46.0	46.5
平 均 服 務 年 資		7.3	8.3	8.7
學歷分布比率(%)	博　　士	0.00	0.00	0.00
	碩　　士	25.76	25.76	25.40
	大　　學	66.67	66.67	66.67
	高　　中	7.57	7.57	7.93
	高中及以下	0.00	0.00	0.00

四、環保支出資訊

(一)最近年度(105 年度)及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額，未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額)：

本公司所營業務尚無污染環境問題，故尚無因污染環境而遭受損失，預計未來亦暫無重大環保資本支出。

(二)因應歐盟有害物質限用指令(ROHS)之執行情形：不適用。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1.員工福利措施

公司及職工福利委員會，提供之員工福利措施如下：

(1)勞工保險、全民健康保險及團體保險
(2)教育訓練課程
(3)員工分紅入股辦法
(4)國內外旅遊、康樂活動
(5)獎金制度及優秀資深同仁之獎勵
(6)提撥退休金準備
(7)員工婚喪、生育、住院、生日補助

2.員工進修育訓練

本公司為因應營建業之各項專業技能及法規之瞭解遵循等工作需求，將員工持續學習與發展訂為人力資源管理之重點項目，並針對公司組織策略、個人績效發展等方面規劃整體公司培訓課程。本公司提供多種進修方式與機會，除安排多元的內部訓練外，亦鼓勵員工積極參與外部訓練課程及在職進修。

本公司最近年度(105 年)教育訓練之各項成果如下：

課程項目	總人次	總時數	總費用 (新臺幣仟元)
專業訓練	762	2,426	678
管理才能	17	126	
通識訓練	212	445	

3.員工退休制度之相關資訊

本公司配合勞工退休金條例之實施，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。截至本年報刊印日止，本公司有未有員工退休之情事。

4.本公司定期召開勞資會議，且隨時保持勞資關係和諧，對員工之激勵、溝通、培訓、福利及退休均訂定完善周全之辦法，並使員工與公司之利益相互結合，迄今尚無勞資爭議案件。

5.本公司重視員工的健康維護，長期投入在員工健康檢查、飲食、醫療保險、居住的關心與照顧，促進員工身心健康以及提升對生活品質的感受，105 年度推行健康活動概述及績優健康職場獲獎記錄，請參閱本年報第 32 頁。

6.本公司經理人參與公司治理有關之進修與訓練，請參閱本年報第 34 頁。

7.本公司與財務資訊透明有關人員取得主管機關指明之相關證照：

職稱	姓名	證照
稽核主管	蘇春燕	國際內部稽核師 (Certified Internal Auditor，簡稱 CIA)

8.本公司已訂定「道德行為準則」及「內部重大資訊處理作業程序」，並定期向同仁講習「資訊安全管理」及「證券市場概要及證券法規」等相關課程，內容涵蓋內部重大資訊處理及保密等相關之法令及規定，藉此教育訓練告知所有員工，避免其違反暨發生內線交易。

(二)最近年度(105 年)及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實

無此情形。本公司重視員工福利及發展，致力維持勞資關係和諧，迄今並無重大勞資糾紛情事發生，評估目前及未來發生勞資糾紛之可能性不高。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
營建發包工程	新東陽營造股份有限公司	101.04.30~105.08.31	「昇陽寓見」新建工程	無
	辰豐營造股份有限公司	103.07.01~工程完竣保固期滿	「漢口街案」營建發包新建工程	無
	新東陽營造股份有限公司	104.7.20~工程完竣保固期滿	「延平南路案」營建發包-假設基礎工程	無
	新東陽營造股份有限公司	104.11.11~工程完竣保固期滿	「延平南路案」營建發包-結構體工程	無
	億澧工程有限公司	104.10.12~工程完竣保固期滿	「延平南路案」營建發包-水電工程	無
	新東陽營造股份有限公司	104.08.03~工程完竣保固期滿	「板橋北門街案」營建發包新建工程	與實陽建設依投資興建比例分攤40%，合約各自簽訂
建築師委任合約	金以容建築師事務所	95.11.28~使照申請	「逸仙案」規劃設計建築師	無
	簡俊卿建築師事務所	98.11.20~使照申請	「永吉案」規劃設計建築師	無
	黃模春建築師事務所	100.09.13~使照申請	「松江長春案」規劃設計建築師	無
	陳麗珍建築師事務所	101.10.02~使照申請	「中興公園案」規劃設計建築師	無
	周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所	103.03.20~使照申請	「關渡案」規劃設計建築師	無
	黃模春建築師事務所	103.08~使照申請	「延平南路案」規劃設計建築師	無
	黃模春建築師事務所	104.01~使照申請	「德行東路案」規劃設計建築師	無
	高仲廷建築師事務所	104.01.30~使照申請	「金龍路案」規劃設計建築師	無
變更實施者協議	華升上大建設及營造	99.3.25~公有物騰空點交	「逸仙B案」都市更新實施者變更為昇陽建設	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合作意願書	統創建設開發股份有限公司	99.8.19 起	合資開發興建大安區龍泉段土地	無
地上權契約	財政部國有財產局臺灣北區辦事處	地上權存續期間 100.10.11~150.10.10	「昇陽寓見」設定地上權	無
合資協議書	ADORIX INVESTMENTS LIMITED	102.10.5~目標項目個案結案	共同投資入股MASQUE ENTERPRISES LIMITED ，以參與中國四川省成都市郫縣紅光鎮之房地產開發項目	無
股權轉讓協議書	MARRICH TECHNOLOGY LIMITED	103.4.10~目標項目個案結案	採股權交易方式取得Great Harbor Limited 股權，以參與中國四川省成都永豐鄉太平村之房地產開發項目	無
借款合約	凱基銀行	103.06.10-105.12.09	中期擔保放款	無
	台灣銀行城中分行	103.05.02-108.05.02	中期擔保放款	無
	台灣銀行城中分行	103.05.02-108.05.02	中期放款	無
	新光銀行	104.11.06-114.11.06	長期擔保放款	無
	台灣企銀	103.08.26-108.02.26	中期擔保放款	無
	台灣企銀	103.08.26-108.02.26	中期放款	無
	台灣企銀	105.06.07-109.06.07	中期放款	無
	中國信託	105.04.19~108.04.19	中期擔保放款	無
	華南銀行	105.07.14-106.07.14	短期擔保放款	無
	華南銀行	105.09.02-109.06.30	中期放款	無
	第一銀行	105.12.28-109.12.28	中期放款	無
	合作金庫	105.06.03-106.06.03	短期放款	無
	台灣企銀	105.06.07-106.06.07	短期放款	無
	聯邦銀行	105.08.17-106.08.17	短期放款	無
	遠東銀行	105.09.01-106.09.01	短期放款	無
	王道銀行	105.09.12-106.09.11	短期放款	無
	高雄銀行	105.09.26-106.09.26	短期擔保放款	無
	高雄銀行	105.09.26-106.09.26	短期放款	無
	台灣銀行台北分行	105.11.28-106.11.28	短期放款	無
	第一銀行	105.12.28-106.12.28	短期放款	無

註：列示截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之契約。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表、會計師姓名及其查核意見

昇陽開發股份有限公司與昇陽建設企業股份有限公司為響應政府鼓勵企業併購經營之政策，暨提升整體資源運用效益、擴大經營規模，爰依企業併購法進行企業合併；於民國101年11月9日分別經雙方股東臨時會通過在案，並奉金管會函示依法於民國102年1月24日申報生效。依雙方合併契約書所約載之換股比例為每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股；合併基準日定為民國102年3月21日。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司並於同年4月3日經經濟部核准變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)。

有關本公司上述合併案係依據國際財務報導準則之共同控制下之企業合併，並採帳面價值法之會計處理。另本財務概況101年度之財務資料為原昇陽開發股份有限公司依我國一般公認會計原則編製之資料，102年度起為合併後昇陽建設企業股份有限公司依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併財務報告為基礎編製之合併資料。

(一)、簡明資產負債表

1.簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料					當年度截至106年3月31日財務資料
		101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	
流動資產		8,230,489	7,617,042	8,034,399	7,967,666	7,310,131	7,034,192
不動產、廠房及設備		182,084	182,127	181,571	315,256	289,850	287,670
無形資產		1,815	391	744	937	291	179
其他資產		120,891	957,416	2,001,602	2,084,268	1,778,394	1,869,936
資產總額		8,535,279	8,756,976	10,218,316	10,368,127	9,378,666	9,191,977
流動負債	分配前	6,749,057	4,158,159	3,102,521	4,069,194	2,930,977	2,914,189
	分配後	6,749,057	4,158,159	3,102,521	4,069,194	2,930,977	2,914,189
非流動負債		105,137	88,724	103,421	397,972	751,151	644,630
負債總額	分配前	6,854,194	4,246,883	3,205,942	4,467,166	3,682,128	3,558,819
	分配後	6,854,194	4,246,883	3,205,942	4,467,166	3,682,128	3,558,819
歸屬於母公司業主之權益		600,840	4,425,647	5,898,377	5,064,385	5,024,620	5,020,928
股本		1,298,000	3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143
資本公積		7,689	802,339	802,339	802,339	802,339	802,339
保留盈餘	分配前	(702,066)	94,070	1,515,606	700,563	740,580	732,917
	分配後	(702,066)	94,070	1,515,606	700,563	740,580	尚未分配
其他權益		(2,783)	6,095	57,289	38,340	(41,442)	(37,471)
庫藏股票		0	0	0	0	0	0
非控制權益		1,080,245	84,446	1,113,997	836,576	671,918	612,230
權益總額	分配前	1,681,085	4,510,093	7,012,374	5,900,961	5,696,538	5,633,158
	分配後	1,681,085	4,510,093	7,012,374	5,900,961	5,696,538	尚未分配

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，季報告業經會計師核閱。

註2：本公司自102年度起採用國際財務報導準則。

註3：本公司(原昇陽開發)102年3月21日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之101年採用國際財務報導準則編製之合併財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

2.簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料					當年度截至106年3月31日財務資料
		101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	
流動資產		5,881,900	7,259,548	3,943,873	4,800,725	4,575,493	不適用
不動產、廠房及設備		122,657	120,518	115,576	109,971	105,105	
無形資產		0	391	725	403	168	
其他資產		869,443	1,045,907	3,291,919	3,129,177	2,680,074	
資產總額		6,874,000	8,426,364	7,352,093	8,040,276	7,360,840	
流動負債	分配前	6,185,059	3,955,401	1,385,485	2,914,752	2,282,660	
	分配後	6,185,059	3,955,401	1,385,485	2,914,752	2,282,660	
非流動負債		88,101	45,316	68,231	61,139	53,560	
負債總額	分配前	6,273,160	4,000,717	1,453,716	2,975,891	2,336,220	
	分配後	6,273,160	4,000,717	1,453,716	2,975,891	2,336,220	
歸屬於母公司業主之權益		600,840	4,425,647	5,898,377	5,064,385	5,024,620	
股本		1,298,000	3,523,143	3,523,143	3,523,143	3,523,143	
資本公積		7,689	802,339	802,339	802,339	802,339	
保留盈餘	分配前	(702,066)	94,070	1,515,606	700,563	740,580	
	分配後	(702,066)	94,070	1,515,606	700,563	740,580	
其他權益		(2,783)	6,095	57,289	38,340	(41,442)	
庫藏股票		0	0	0	0	0	
非控制權益		0	0	0	0	0	
權益總額	分配前	600,840	4,425,647	5,898,377	5,064,385	5,024,620	
	分配後	600,840	4,425,647	5,898,377	5,064,385	5,024,620	

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司自102年度起採用國際財務報導準則。

註3：本公司(原昇陽開發)102年3月21日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之101年採用國際財務報導準則編製之合併財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

3.簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併)

單位：新臺幣仟元

年度 / 項目		最近五年度財務資料					當年度截至106年3月31日財務資料
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
流動資產		1,674,705	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
基金及投資		9,950					
固定資產		15,614					
無形資產		435,708					
其他資產		2,937					
資產總額		2,138,914					
流動負債	分配前	489,393					
	分配後	489,393					
長期負債		0					
其他負債		0					
負債總額	分配前	489,393					
	分配後	489,393					
股本		1,231,543					
資本公積		269,120					
保留盈餘	分配前	148,858					
	分配後	148,858					
金融商品未實現損益		0					
累積換算調整數		0					
未認列為退休金成本之淨損失		0					
股東權益總額	分配前	1,649,521					
	分配後	1,649,521					

註1：101年度財務資料經會計師查核簽證。

註2：本公司自102年度起採用國際財務報導準則。

4.簡明資產負債表-我國財務會計準則(個體)

單位：新臺幣仟元

年度 / 項目		最近五年度財務資料					當年度截至106年3月31日財務資料
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
流動資產		1,640,754	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
基金及投資		43,901					
固定資產		15,614					
無形資產		435,708					
其他資產		2,937					
資產總額		2,138,914					
流動負債	分配前	489,393					
	分配後	489,393					
長期負債		0					
其他負債		0					
負債總額	分配前	489,393					
	分配後	489,393					
股本		1,231,543					
資本公積		269,120					
保留盈餘	分配前	148,858					
	分配後	148,858					
金融商品未實現損益		0					
累積換算調整數		0					
未認列為退休金成本之淨損失		0					
股東權益總額	分配前	1,649,521					
	分配後	1,649,521					

註1：101年度財務資料經會計師查核簽證。

註2：本公司自102年度起採用國際財務報導準則。

(二)、簡明綜合損益表

1.簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至106年3月31日財務資料
	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	
營業收入	1,411,233	6,606,777	5,167,677	1,884,387	1,481,603	361,122
營業毛利	171,952	2,460,235	2,267,539	(318,331)	230,597	14,946
營業損益	(366,629)	1,884,866	1,674,883	(576,234)	(14,931)	(44,510)
營業外收入及支出	65,359	24,271	(203,324)	(88,896)	(30,110)	5,891
稅前淨利	(301,270)	1,909,137	1,471,559	(665,130)	(45,041)	(38,619)
繼續營業單位本期淨利(稅前)	(301,270)	1,909,137	1,471,559	(665,130)	(45,041)	(38,619)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(稅後)	(308,300)	1,816,073	1,432,723	(702,723)	(49,811)	(41,145)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(3,133)	9,249	92,502	(30,471)	(131,855)	(22,235)
本期綜合損益總額	(311,433)	1,825,322	1,525,225	(733,194)	(181,666)	(63,380)
淨利歸屬於母公司業主	(306,752)	1,806,829	1,416,704	(461,955)	41,020	(7,663)
淨利歸屬於非控制權益	(1,548)	9,244	16,019	(240,768)	(90,831)	(33,482)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(309,380)	1,815,707	1,472,729	(481,678)	(39,765)	(3,692)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(2,053)	9,615	52,496	(251,516)	(141,901)	(59,688)
基本每股盈餘	(1.39)	6.33	4.02	(1.31)	0.12	(0.02)

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，季報告業經會計師核閱。

註 2：本公司自 102 年度起採用國際財務報導準則。

註 3：本公司(原昇陽開發)102 年 3 月 21 日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之 101 年採用國際財務報導準則編製之財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

2.簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至106年3月31日財務資料
	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	
營業收入	249,460	5,773,407	4,063,745	215,839	249,684	不適用
營業毛利	37,682	2,379,084	2,124,450	63,794	98,691	
營業損益	(339,319)	1,906,712	1,651,295	(88,653)	(42,515)	
營業外收入及支出	39,253	(7,834)	(181,838)	(371,497)	90,624	
稅前淨利	(300,066)	1,898,878	1,469,457	(460,150)	48,109	
繼續營業單位本期淨利(稅前)	(300,066)	1,898,878	1,469,457	(460,150)	48,109	
停業單位損失	0	0	0	0	0	
本期淨利(稅後)	(306,752)	1,806,829	1,416,704	(461,955)	41,020	
本期其他綜合損益(稅後淨額)	0	8,878	56,025	(19,723)	(80,785)	
本期綜合損益總額	(306,752)	1,815,707	1,472,729	(481,678)	(39,765)	
淨利歸屬於母公司業主	(306,752)	1,806,829	1,416,704	(461,955)	41,020	
淨利歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0	
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(306,752)	1,815,707	1,472,729	(481,678)	(39,765)	
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	0	0	0	0	
基本每股盈餘	(1.39)	6.33	4.02	(1.31)	0.12	

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 102 年度起採用國際財務報導準則。

註 3：本公司(原昇陽開發)102 年 3 月 21 日執行之合併案，係依據國際財務報導準則共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，故並列之 101 年採用國際財務報導準則編製之財務報告資訊，皆為原昇陽建設之資訊。

3.簡明損益表-我國財務會計準則(合併)

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至106年3月31日財務資料
	101 年度	102 年	103 年	104 年	105 年	
營業收入	466,304	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
營業毛利	104,728					
營業損益	53,569					
營業外收入及利益	6,667					
營業外費用及損失	6,522					
繼續營業部門稅前損益	53,714					
停業部門損益	0					
非常損益	0					
會計原則變動之累積影響數	0					
本期損益(稅後)	53,320					
每股盈餘(元)	0.48					

註 1：101 年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 102 年度起採用國際財務報導準則。

4.簡明損益表-我國財務會計準則(個體)

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至106年3月31日財務資料
	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	
營業收入	466,304	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
營業毛利	104,728					
營業損益	53,620					
營業外收入及利益	6,665					
營業外費用及損失	6,571					
繼續營業部門稅前損益	53,714					
停業部門損益	0					
非常損益	0					
會計原則變動之累積影響數	0					
本期損益(稅後)	53,320					
每股盈餘(元)	0.48					

註 1：101 年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 102 年度起採用國際財務報導準則。

(三)會計師姓名及其查核意見

年　度	會計師事務所	會 計 師 姓 名	查　核　意　見
105 年度	安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓、池世欽	無保留意見
104 年度		曾國禓、池世欽(註 1)	無保留意見
103 年度		簡蒂暖、池世欽(註 1)	無保留意見
102 年度		簡蒂暖、陳宗哲	修正式無保留意見(註 2)
101 年度		簡蒂暖、陳宗哲	無保留意見

註 1：本公司更換簽證會計師係為配合安侯建業聯合會計師事務所內部人員輪調。

註 2：修正式無保留意見說明如下：

昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司以民國一〇二年三月二十一日為合併基準日，以 1.7：1 之換股比例發行普通股合併昇陽建設企業股份有限公司。昇陽建設企業股份有限公司係依據國際財務報導準則第三號之規定採收購法之會計處理，編製民國一〇二年度個體財務報告，本會計師並於民國一〇三年三月十日出具修正式無保留意見查核報告。昇陽建設企業(原昇陽開發)股份有限公司於申請上市審查過程，將前述併購交易變更為共同控制下之企業合併，並採帳面價值法，爰重編民國一〇二年度個體財務報告。

二、最近五年度財務分析-我國財務會計準則(合併)

分析項目 \ 年度			最近五年度財務分析(註1)					106年度截至106年3月31日
			101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
財務結構	負債占資產比率(%)		22.88	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	長期資金占固定資產比率(%)		10,564.37					
償債能力	流動比率(%)		342.20					
	速動比率(%)		87.76					
	利息保障倍數(倍)		9.43					
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.55					
	平均收現日數(天)		16.19					
	存貨週轉率(次)		0.31					
	應付款項週轉率(次)		4.48					
	平均銷貨日數(天)		1,177.42					
	固定資產週轉率(次)		30.47					
	總資產週轉率(次)		0.24					
獲利能力	資產報酬率(%)		2.96					
	股東權益報酬率(%)		3.82					
	佔實收資本比率(%)	營業利益	4.35					
		稅前純益	4.36					
	純益率(%)		11.43					
	每股盈餘(元)-追溯調整後		0.48					
現金流量	現金流量比率(%)		3.29					
	現金流量允當比率(%)		(註2)					
	現金再投資比率(%)		(註2)					
槓桿度	營運槓桿度		1.76					
	財務槓桿度		1.14					

註 1：101 年度財務資料經會計師查核簽證；自 102 年度起改採用國際財務報導準則。

註 2：因營業活動之現金流量為流出數，故現金流量相關比率不予計算。

註 3：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) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額／各期平均應收款項餘額
   (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) 應付款項週轉率 =銷貨成本／各期平均應付款項餘額
   (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 X(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
5. 現金流量：
   (1) 淨現金流量比率 = 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)
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
   (2) 財務槓桿度 = 營業利益／(營業利益-利息費用)

最近五年度財務分析-我國財務會計準則(個體)

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)					106年度截至106年3月31日
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
財務結構	負債占資產比率(%)	22.88	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	長期資金占固定資產比率(%)	10,564.37					
償債能力	流動比率(%)	335.26					
	速動比率(%)	80.82					
	利息保障倍數(倍)	9.43					
經營能力	應收款項週轉率(次)	22.55					
	平均收現日數(天)	16.19					
	存貨週轉率(次)	0.31					
	應付款項週轉率(次)	4.48					
	平均銷貨日數(天)	1,177.42					
	固定資產週轉率(次)	30.47					
	總資產週轉率(次)	0.24					
獲利能力	資產報酬率(%)	2.96					
	股東權益報酬率(%)	3.82					
	佔實收資本比率(%) 營業利益	4.35					
	佔實收資本比率(%) 稅前純益	4.36					
	純益率(%)	11.43					
	每股盈餘(元)-追溯調整後	0.48					
現金流量	現金流量比率(%)	3.29					
	現金流量允當比率(%)	(註2)					
	現金再投資比率(%)	(註2)					
槓桿度	營運槓桿度	1.76					
	財務槓桿度	1.14					

註 1：101 年度財務資料經會計師查核簽證，自 102 年度起改採用國際財務報導準則。

註 2：因營業活動之現金流量為流出數，故現金流量相關比率不予計算。

註 3：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) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額／各期平均應收款項餘額
   (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) 應付款項週轉率 =銷貨成本／各期平均應付款項餘額
   (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 X(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
5. 現金流量：
   (1) 淨現金流量比率 = 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)
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
   (2) 財務槓桿度 = 營業利益／(營業利益-利息費用)

最近五年度財務分析-國際財務報導準則(合併)

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					106年度截至106年3月31日(註2)
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
財務結構	負債占資產比率(%)	80.30	48.50	31.37	43.09	39.26	38.72
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	980.99	2,525.06	3919.02	1,998.04	2,224.49	2,182.29
償債能力	流動比率(%)	121.95	183.18	258.96	195.80	249.41	241.38
	速動比率(%)	21.80	66.37	46.22	40.68	40.45	34.30
	利息保障倍數(倍)	-5.61	43.78	19.19	-6.65	0.08	-1.90
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.80	34.37	15.83	5.70	4.48	4.34
	平均收現日數(天)	96	11	23	64	81	84
	存貨週轉率(次)	0.21	1.43	0.52	0.35	0.20	0.23
	應付款項週轉率(次)	1.79	9.13	4.15	3.98	2.56	2.93
	平均銷貨日數(天)	1,738	256	702	1,043	1,825	1,586
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6.09	66.82	28.42	7.59	4.90	5.00
	總資產週轉率(次)	0.17	1.21	0.54	0.18	0.15	0.16
獲利能力	資產報酬率(%)	-3.40	33.80	15.20	-6.51	-0.07	-1.50
	權益報酬率(%)	-18.46	59.48	27.44	-8.43	0.81	-0.61
	稅前純益佔實收資本比率(%)	-23.21	54.19	41.77	-18.88	-1.28	-4.38
	純益率(%)	-21.85	27.49	27.72	-37.29	-3.36	-11.39
	每股盈餘(元)-追溯調整後	-1.39	6.33	4.01	-1.31	0.12	-0.02
現金流量	現金流量比率(%)	-8.67	69.66	-72.58	-30.20	3.65	-10.86
	現金流量允當比率(%)	45.20	47.80	8.33	-0.44	-7.50	-13.13
	現金再投資比率(%)	-86.94	55.20	-37.82	-30.06	1.97	-6.03
槓桿度	營運槓桿度	-0.13	1.16	1.24	0.62	-12.56	-0.11
	財務槓桿度	0.94	1.02	1.01	0.94	0.22	0.85

最近二年度合併財務報告各項財務比率變動原因說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

1.流動比率及利息保障倍數：主係提供予子公司之融資保證減少，致借款較前期減少。

2.應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨日數、不動產廠房及設備週轉率、營運槓桿度及財務槓桿度：因房市受到經濟成長疲弱、稅制改變、稅基制度調整及營建個案特性等因素影響，相關銷售週轉率及槓桿度均較前期趨緩及保守。

3.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、純益率及每股盈餘：主係因合併公司104年度認列存貨跌價損失，致營業成本提高；而本期銷售金華段土地，使本期營業毛利、營業淨利及本期淨利等均較前期增加所致。

4.現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：主係本期淨損幅度較前期減少及提供予子公司之融資保證減少，造成營業活動淨現金流出增加所致。

註 1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：106 年度第一季經會計師核閱之財務報告，其中經營能力之數據係將第一季比例年度化。

註 3：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-預付款項)／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) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額／各期平均應收款項餘額
   (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) 應付款項週轉率 = 銷貨成本／各期平均應付款項餘額
   (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 X(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
5. 現金流量：
   (1) 淨現金流量比率 = 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)
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
   (2) 財務槓桿度 = 營業利益／(營業利益-利息費用)

最近五年度財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					106年度截至106年3月31日
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
財務結構	負債占資產比率(%)	91.26	47.48	19.77	37.01	31.74	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	561.68	3,709.79	5,162.50	4,660.80	4,831.53	
償債能力	流動比率(%)	95.10	183.54	284.66	164.70	200.45	
	速動比率(%)	12.41	61.45	37.88	34.26	21.14	
	利息保障倍數(倍)	-6.75	45.38	111.57	-14.27	1.25	
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.93	75.29	59.56	6.79	6.48	
	平均收現日數(天)	124	5	6	54	56	
	存貨週轉率(次)	0.05	1.17	0.49	0.04	0.04	
	應付款項週轉率(次)	0.41	8.79	4.78	384	1.01	
	平均銷貨日數(天)	7,300	312	745	9,125	9,125	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.18	84.82	34.42	1.91	2.32	
	總資產週轉率(次)	0.04	1.09	0.52	0.03	0.03	
獲利能力	資產報酬率(%)	-4.35	34.66	18.06	-5.90	0.62	
	權益報酬率(%)	-18.46	59.48	27.44	-8.43	0.81	
	稅前純益佔實收資本比率(%)	-23.12	53.90	41.71	-13.06	1.37	
	純益率(%)	-122.97	31.30	34.86	-214.03	16.43	
	每股盈餘(元)-追溯調整後	-1.39	6.33	4.01	-1.31	0.12	
現金流量	現金流量比率(%)	-10.63	70.53	26.72	-40.41	-4.42	
	現金流量允當比率(%)	48.97	45.65	62.27	57.55	40.93	
	現金再投資比率(%)	-254.98	54.66	7.66	-29.09	-2.50	
槓桿度	營運槓桿度	0.15	1.10	1.17	-0.46	-1.91	
	財務槓桿度	0.96	1.02	1.01	0.90	0.84	

最近二年度合併財務報告各項財務比率變動原因說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

1.流動比率、速動比率及利息保障倍數：主係提供予子公司之融資保證減少等致借款較前期減少所致。

2.不動產、廠房及設備週轉率：主係本期銷售餘屋及金華段土地等，致銷貨淨額增加所致。

3.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、純益率及每股盈餘：主係本期銷售金華段土地、收取融資保證手續費等，使本期淨利增加所致。

4.現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：主係本期淨利增加及提供予子公司之融資保證減少，造成營業活動淨現金流出增加所致。

5.營運槓桿度：係因本期銷售金華段土地，毛利較高所致。

註 1：上列各年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：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-預付款項)／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) 應收款項週轉率 = 銷貨淨額／各期平均應收款項餘額
   (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) 應付款項週轉率 = 銷貨成本／各期平均應付款項餘額
   (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 X(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
5. 現金流量：
   (1) 淨現金流量比率 = 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)
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
   (2) 財務槓桿度 = 營業利益／(營業利益-利息費用)

三、最近年度(105 年)財務報告之監察人或審計委員會審查報告

監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇五年度個體及合併之資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本公司委託安侯建業聯合會計師事務所曾國禓會計師暨池世欽會計師查核簽證完竣，認為足以允當表達本公司之財務狀況、財務績效與現金流量情形。連同營業報告書、盈餘分配表，經本監察人審查，認為尚無不符，爰依照公司法第二一九條之規定，報告如上。

此致

昇陽建設企業股份有限公司一〇六年度股東常會

昇陽建設企業股份有限公司

監察人：林鴻基

許金峰

吳淑媛

中　華　民　國　一　〇　六　年　三　月　二　十　二　日

四、最近年度(105 年)財務報告：請參閱本年報第 100 頁起。

五、最近年度(105 年)經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱本年報第 154 頁起。

六、公司及其關係企業最近年度(105 年)及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新臺幣仟元

年度 / 項目	104 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日	差異	
			金額	%
流動資產	7,967,666	7,310,131	(657,535)	-8.25%
基金及投資	573,333	561,627	(11,706)	-2.04%
固定資產(不動產、廠房及設備)	315,256	289,850	(25,406)	-8.06%
無形資產	937	291	(646)	-68.94%
其他資產	1,510,935	1,216,767	(294,168)	-19.47%
資產總額	10,368,127	9,378,666	(989,461)	-9.54%
流動負債	4,069,194	2,930,977	(1,138,217)	-27.97%
非流動負債	397,972	751,151	353,179	88.74%
負債總額	4,467,166	3,682,128	(785,038)	-17.57%
股本	3,523,143	3,523,143	0	0.00%
資本公積	802,339	802,339	0	0.00%
保留盈餘	700,563	740,580	40,017	5.71%
其他權益	38,340	(41,442)	(79,782)	208.09%
母公司股東權益總額	5,064,385	5,024,620	(39,765)	-0.79%
非控制權益	836,576	671,918	(164,658)	-19.68%
權益總額	5,900,961	5,696,538	(204,423)	-3.46%

註：本表係列示依國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

發生重大變動之主要原因及其影響說明：

流動負債及非流動負債：主係本期解除子公司之融資擔保等致短期借款隨之減少及合併公司因融資擔保品轉換，該融資分類至非流動，故本期流動負債較上期減少，而非流動負債增加。

影響重大者應說明未來因應計畫：無。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

年度 / 項目	104年12月31日		105年12月31日		增(減)金額	變動比例(%)
	小計	合計	小計	合計		
銷貨收入	1,884,387		1,481,603		(402,784)	-21.37%
減：銷貨退回	0				0	0.00%
銷貨收入淨額		1,884,387		1,481,603	(402,784)	-21.37%
營業成本		2,202,718		1,251,006	(951,712)	-43.21%
營業毛利		(318,331)		230,597	548,928	-172.44%
營業費用		257,903		245,528	(12,375)	-4.80%
推銷費用	36,268		43,094		6,826	18.82%
管理費用	215,918		197,920		(17,998)	-8.34%
研究費用	5,717		4,514		(1,203)	-21.04%
營業淨利		(576,234)		(14,931)	561,303	-97.41%
營業外收入及支出		(88,896)		(30,110)	58,786	-66.13%
稅前淨利		(665,130)		(45,041)	620,089	-93.23%
減：所得稅費用		37,593		4,770	(32,823)	-87.31%
本期淨利		(702,723)		(49,811)	652,912	-92.91%
其他綜合損益(稅後淨額)		(30,471)		(131,855)	(101,384)	332.72%
本期綜合損益總額		(733,194)		(181,666)	551,528	-75.22%
本期淨利歸屬		(702,723)		(49,811)	652,912	-92.91%
母公司業主	(461,955)		41,020		502,975	-108.88%
非控制權益	(240,768)		(90,831)		149,937	-62.27%
綜合損益總額歸屬		(733,194)		(181,666)	551,528	-75.22%
母公司業主	(481,678)		(39,765)		441,913	-91.74%
非控制權益	(251,516)		(141,901)		109,615	-43.58%

註：本表係列示依國際財務報導準則編製之合併財務報告資料。

重大變動之主要原因說明：

1.銷貨收入及營業成本：係因本期營建工程減少，且合併公司前期認列存貨跌價損失致營業成本提高，故營建工程收入及營業成本均較104年度減少。

2.營業毛利、營業淨利、稅前淨利、本期淨利及本期綜合損益總額：主係因合併公司104年度認列存貨跌價損失，致營業成本提高；而本期銷售金華段土地，故本期營業毛利、營業淨利、本期淨利等均較前期增加。

3.其他綜合損益：係本期受匯率波動影響，認列國外合併公司財報換算兌換差額所致。

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：

由於市場受到經濟環境及稅制改變之調整，對於未來將保持審慎心態評估開發優質個案，穩健經營。

三、現金流量

(一)最近年度(105 年)現金流量變動之分析

項目 \ 年度	104 年度 (國際財務報導準則)	105 年度 (國際財務報導準則)	增(減)比例%
現金流量比率(%)	-30.2	3.65	-112.09%
現金流量允當比率(%)	-0.44	-7.50	1604.55%
現金再投資比率(%)	-30.06	1.97	-106.55%
現金流量變動分析說明： 105年度產生營業活動之現金流量為流入數，主係提供予子公司之融資保證減少等所致；而104年度營業活動之現金流量為流出數，主為支應興建工程款及融資保證等，致使兩期比率產生變動。			

(二)流動性不足之改善計畫：無此情形。

(三)未來一年(106 年)現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年現金流入量 (2)	全年現金流出量 (3)	現金剩餘(不足)數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
630,811	2,905,395	3,353,111	183,095		
現金流量情形分析： 本公司預計 106 年度興建工程款等支出，另加計全年營建造個案收款等，預計將產生淨現金流出約 447,716 仟元。 現金不足額之補救措施：無。					

四、最近年度(105 年)重大資本支出對財務業務之影響：無此情形。

五、最近年度(105 年)轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改變計畫及未來一年投資計畫：

(一)轉投資政策

本公司最近年度之轉投資事業為新東陽營造(股)公司、昇陽國際置地(股)公司、昇陽置地(股)公司、統富開發建設(股)公司、MASQUE ENTERPRISES LIMITED 及 Great Harbor Limited，均係考量營建業務發展所需，進行本業內投資。

(二)轉投資獲利或虧損之主要原因、改善計畫

新東陽營造(股)公司以豐富的建築經驗、細緻的施工品質、良好的服務建立起優良的形象，故在 105 年度大環境建築業景氣欠佳，獲利能力仍在同業中有相當水準的表現。

因近來國有非公用土地設定地上權政策變動，經本公司評估實難以繼續履行該契約，故於 105 年底向財政部國有財產署南區分署分別申請終止昇陽國際置地(股)公司、昇陽置地(股)公司持有之地上權契約，故就未完工程部分提列減損損失。

統富開發建設(股)公司由於尚處於初期營運階段，尚未產生收益，故呈現虧損之情形。

MASQUE ENTERPRISES LIMITED 與成都郎輝企業管理諮詢有限公司於 106 年 1 月 26 日簽訂「成都漢飛房地產開發有限公司之股權轉讓協議書」，由成都郎輝收購成都漢飛公司 100%股權，以取得所持有之四川省成都市郫縣國有建設用地使用權。預計股權轉讓基準價格為人民幣 186,000 千元。MASQUE 公司及成都漢飛公司並於 105 年財務報表認列部分資產回升利益。截至年報刊印日止，本股權轉讓案已向成都市投資促進委員會備案，並至成都市工商行政管理局提出申請。

因成都房市不佳，影響雙楠港匯廣場案銷售，成都盛陽房地產開發有限公司 105 年之營業毛利尚難以支應管銷費用及利息費用，故該公司 105 年呈現虧損之情形。Great Harbor Limited 除認列轉投資成都盛陽之損失外，另因本公司配合 Great Harbor 公司融資案，為該公司背書保證，Great Harbor 公司據以支付背書保證手續費，故 105 年亦呈現虧損之情形。

轉投資概況請參閱本年報第 94 頁。

(三)未來一年投資計畫：無。

單位：股;新臺幣仟元；105 年 12 月 31 日

投資公司名稱	與本公司關係	期初 投資金額	期末 投資金額	期末股數	持股比例	帳面金額	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益
新東陽營造(股)公司	本公司之子公司	108,700	108,700	11,357,999	70.11%	165,373	64,652	35,806
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	180,000	180,000	18,000,000	100.00%	141,602	(19,440)	(19,440)
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	70,000	80,000	8,000,000	100.00%	63,004	(7,262)	(7,262)
統富開發建設(股)公司	採權益法評價之轉投資公司	20,000	20,000	2,000,000	20.00%	19,925	(38)	(8)
MASQUE ENTERPRISES LIMITED	本公司之合資公司	633,875	633,875	2,160	60.00%	541,702	47,776	28,666
Great Harbor Limited	本公司之子公司	1,044,112	1,044,112	16,320	51.00%	617,095	(134,537)	(28,445)
上陽建設(股)公司	新東陽營造之投資	1,250	1,250	125,000	(註 1)	1,662	0	0
成都漢飛房地產開發有限公司	MASQUE 之投資	(註 2)	(註 2)	(註 2)	(註 2)	494,264 US15,326	53,458 US1,657	32,069 US994
成都盛陽房地產開發有限公司	Great Harbor 之投資	(註 3)	(註 3)	(註 3)	(註 3)	598,206 CNY129,538	(40,714) CNY(8,394)	19,406 CNY4,001

註 1：係本公司之子公司新東陽營造(股)公司持股比例 50%之子公司。

註 2：係本公司之投資公司 MASQUE ENTERPRISES LIMITED 投資比例 100%之子公司。

註 3：係本公司之投資公司 Great Harbor Limited 投資比例 100%之子公司。

六、最近年度(105 年)及截至年報刊印日止風險事項之分析評估

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1.利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及重要子公司新東陽營造股份有公司之利息收入及費用佔營業收入之比率較小，故對損益影響不大。本公司及其子公司之與往來銀行保有良好之授信往來關係，最近年度及截至年報刊印日止目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

2.匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

對公司損益之影響

本公司及重要子公司 105 年度匯兌損失為 6,797 仟元，佔該年度營業收入及營業利益-0.46%、45.52%，106 年第一季匯兌損失為 6,020 仟元，佔該季營業收入及營業利益-1.67%、13.53%，本公司匯兌損失主要係受美金及人民幣匯率波動影響；重要子公司則無匯兌損益之情事。本公司及重要子公司之主係經營營建事業，其所採購之對象多係以新台幣計價，因此受匯率波動之影響較小，且兌換損益金額不高，其外幣交易之處理並無重大損失情形發生，顯示本公司及重要子公司之因應匯率變化之風險控管能力尚屬良好，不致影響本公司及重要子公司之正常之營運。

未來因應措施

A.業務報價加入考量因匯率變動連帶產生之售價調整，以保障公司之合理利潤。

B.針對外匯部位，由財務部門與往來銀行密切配合隨時掌握匯市變動資訊，以適時採取因應措施。

3.通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來由於原物料及能源價格持續上漲致使物價上揚，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，致通貨膨脹仍在可控制範圍。另本公司及重要子公司之積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

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

本公司採取穩健保守之投資政策，最近年度及截至年報刊印日止，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人及衍生性商品交易之情事。

最近年度及截至年報刊印日為止，104 年 11 月本公司為子公司 Great Harbor Limited 背書保證，提供新臺幣存款 8.5 億元設質擔保，以利 Great Harbor Limited

取得銀行融資保證額度；105 年 8 月本公司以待售房地雙楠港匯廣場案作質擔保，及徵提本公司依持股比例為成都盛陽公司連帶保證人民幣 76,245 千元，並同時解除原背書保證金額及融資；另，105 年 6 月，本公司為配合 Great Harbor Limited 融資案，爰由本公司為該公司背書保證 72,397 千元並以存款設質擔保，本公司就前揭背書保證案，作業執行均依本公司「背書保證作業程序」辦理。

另本公司及重要子公司均訂有「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」等相關辦法，並經股東會同意通過，做為未來執行相關事項之依據，以加強控管交易程序。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用

考量營建業與一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計有異，故本公司及重要子公司並未設立專責之研究發展部門，並無相關之研發費用及具體成果。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

最近年度國內外重要政策及法律變動對本公司財務業務並無重大影響，本公司及重要子公司均隨時注意政策及法令之變動，並請會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及重要子公司新東陽營造(股)公司目前主要以大台北地區之土地開發、投資與興建住宅業務創造營收與獲利，昇陽國際置地(股)公司及昇陽置地(股)公司目前分別取得台南市建興段及屏東市香揚段之地上權開發案，MASQUE ENTERPRISES LIMITED 及 Great Harbor Limited 則主要係參與大陸地區房地產開發。為因應科技及產業改變，本公司及各子公司之隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，目前除因近來國有非公用土地設定地上權政策變動，經本公司評估實難以繼續履行該契約，故於 105 年底向財政部國有財產署南區分署分別申請終止昇陽國際置地(股)公司、昇陽置地(股)公司持有之地上權契約，故就未完工程部分提列減損損失外，尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及重要子公司之全體同仁及經理人本著『誠信務實、積極創新、堅持品質』的企業價值觀，穩健經營公司；對於客戶及投資大眾，也始終保持著『負責任』及『誠懇』的企業形象，未來我們將維持良好的企業形象，應無企業形象改變之問題。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；另，由於產業特性，為控制新建個案品質水準，本公司及子公司之建築工程部份委由合格之營造公司承攬，由於國內目前一般甲級營造廠商眾多，且水電、機電及設計等機構或承包商選擇性多，故本公司無進貨集中之風險。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，故並無銷貨集中之問題。又重要子公司新東陽營造(股)公司主要原料為鋼筋、混凝土、水泥、砂、紅磚，除部份依合約由業主供料外，主要大宗建材國內均可供應，且本公司秉持永續經營理念，多年來已與各家協力廠商建立良好之關係及互動，供應狀況正常，故尚無主要原料進貨集中之虞；另其銷貨主係以承攬母公司及透過招標及議價方式取得廠辦及住宅工程為主，因營運規模有限且工期多為 2-3 年，致其收入集中於少數幾個業主中，故其銷售集中於某些客戶之情形應屬行業特性， 待工程結束後即變更業主，故應無銷貨集中風險。其他子公司因開發案尚處規劃階段，故無進貨及銷貨集中之風險。

(十) 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對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二) 訴訟或非訟事件

公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：

本公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，皆非重大案件，其結果對股東權益或證券價格尚無重大影響，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

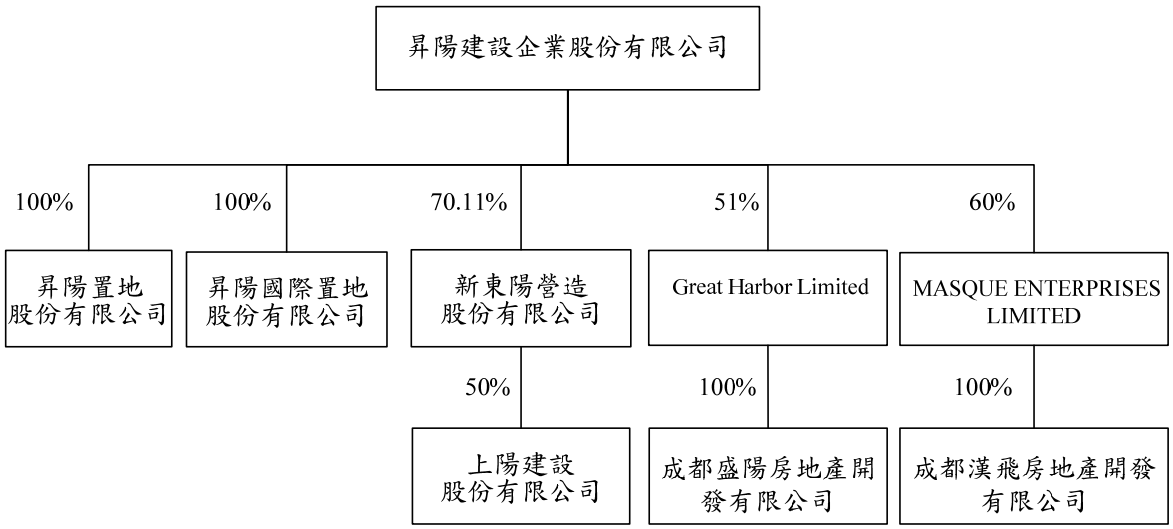
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

本公司最近年度(105 年)未編製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等。

(一)關係企業組織圖



(二)與關係企業之關係及相互持股情形

單位：仟股；新臺幣仟元；106 年 3 月 31 日

關係企業名稱	與本公司關係	本公司持有關係企業			關係企業持有本公司		
		持股比例	股數	原始投資金額(截至 106.3.31)	持股比例	股數	原始投資金額
新東陽營造(股)公司	本公司之子公司	70.11%	11,358	108,700	-	0	-
昇陽國際置地(股)公司	本公司之子公司	100%	18,000	180,000	-	0	-
昇陽置地(股)公司	本公司之子公司	100%	8,000	80,000	-	0	-
MASQUE ENTERPRISES LIMITED	本公司之合資公司	60%	2,160 股	美金 21,600 仟元	-	0	-
Great Harbor Limited	本公司之子公司	51%	16,320 股	美金 34,500 仟元	-	0	-
上陽建設(股)公司	新東陽營造之投資	(註 1)	(註 1)	(註 1)	-	0	-
成都盛陽房地產開發有限公司	Great Harbor 之投資	(註 2)	(註 2)	(註 2)	-	0	-

註 1：係新東陽營造(股)公司持股比例 50%之子公司，投資金額為 1,250 仟元，股數為 125 仟股。

註 2：係 Great Harbor Limited 投資比例 100%之子公司，投資金額為 USD49,000 仟元。該公司係有限公司組織型態。

註：MASQUE ENTERPRISES LIMITED 投資比例 100%之子公司成都漢飛房地產開發有限公司，於 106 年 3 月轉列待出售非流動資產。

二、最近年度(105 年)及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情形。

三、最近年度(105 年)及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度(105 年)及截至年報刊印日止，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：無此情形。

聲 明 書

本公司民國一〇五年及一〇四年(自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金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，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表。

特此聲明

公司名稱：昇陽建設企業股份有限公司

董 事 長：麥寬成

日　　期：民國一〇六年三月二十一日

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

昇陽建設企業股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司(昇陽集團)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達昇陽集團民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與昇陽集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對昇陽集團民國一〇五年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十九)收入認列；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(十八)。

關鍵查核事項之說明：

昇陽集團屬不動產建設開發產業，因房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇五年度房地銷售收入473,279千元，占總合併營業收入32%，故營業收入認列之合理性對合併財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解昇陽集團內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、建造合約

有關建造合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(九)建造合約；有關建造合約之估計總合約成本評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；建造合約及其收入認列，請詳合併財務報告附註六(四)建造合約及(十八)收入。

關鍵查核事項之說明：

昇陽集團中有從事土木、建築工程承攬業，民國一〇五年度工程合約收入950,248千元，占總合併營業收入64%。其工程承攬收入及成本係依國際會計準則第十一號規定認列與衡量。有關工程總合約收入、估計總合約成本及完工程度等皆涉及管理當局之估計與判斷，包括：工程追加或追減、變更設計、成本調漲或減價、或其他附加成本等，及財務報導期間結束日參照合約活動所決定之工程完成程度等，係具有高度估計不確定性之會計估計。因此，建造合約之相關收入及成本認列為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：測試有關工程承攬收入及收款、採購發包及付款及工程預算制度等作業循環與財務報導相關之內部控制，並比較及評估總合約收入、估計總成本及完工程度等變動是否有重大異常。另，取得本期管理當局設算之工程收入成本金額，檢視相關合約總價、執行預算及工程累計投入等是否完整及合理，以評估管理當局認列之工程收入及成本是否有重大異常。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨評估之說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

昇陽集團所屬產業為高度資金投入且回收期較長之房地產開發買賣業，其存貨係以成本與淨變現金額孰低者列示。囿於目前房地產業受政治與稅制變革及經濟景氣幅度之波動，淨變現價值之重要假設及判斷，如：銷售價格、銷售費用、或個案開發利潤分析等皆仰賴管理當局之判斷。因此，存貨之評價為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：詢問並瞭解管理當局對存貨淨變現價值之會計處理及相關控制；取得管理當局民國一〇五年十二月三十一日存貨淨變現價值評估資料，抽查並檢視管理當局使用之重要假設，並與外部資訊(如：內政部不動產實價登錄價值、附近房地成交記錄等)比較與分析，以評估存貨淨變現價值是否允當表達及適當揭露。

其他事項

昇陽建設企業股份有限公司已編製民國一〇五年及一〇四年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任包括評估昇陽集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算昇陽集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

昇陽集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對昇陽集團內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使昇陽集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致昇陽集團不再具有繼續經營之能力。

5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對昇陽集團民國一〇五年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

證券主管機關：金管證六字第0940129108號

核准簽證文號：金管證審字第1020000737號

民國 一〇六 年 三 月 二十一 日

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105.12.31		104.12.31	
	資　產	金　額	%	金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一)及(廿一))	$ 630,811	7	427,403	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(廿一))	113,144	1	147,078	1
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(廿一))	27,655	-	61,356	1
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(廿一))	265,679	3	160,954	2
1190	應收建造合約款(附註六(四))	14,352	-	130,791	1
1200	其他應收款(附註六(三)及(廿一))	19,298	-	62,551	1
1320	存貨(附註六(五)及八)	6,054,941	65	6,233,747	60
1410	預付款項	69,575	1	78,721	1
1476	其他金融資產-流動(附註六(廿一)附註八及九(一))	114,243	1	664,631	6
1479	其他流動資產-其他	433	-	434	-
		7,310,131	78	7,967,666	77
	非流動資產：				
1551	採用權益法之投資(附註六(六))	561,627	6	573,333	6
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	289,850	3	315,256	3
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	1,015,622	11	1,038,324	10
1780	無形資產	291	-	937	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十五))	82,194	1	67,983	1
1980	其他金融資產-非流動(附註六(廿一)及附註八)	61,967	1	346,420	3
1985	長期預付租金(附註六(九))	56,984	-	58,208	-
		2,068,535	22	2,400,461	23
	資產總計	$ 9,378,666	100	10,368,127	100

		105.12.31		104.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十)及(廿一))	$ 1,696,876	18	2,558,568	25
2110	應付短期票券(附註六(十一)及(廿一))	79,988	1	309,966	3
2150	應付票據	5,288	-	4,313	-
2170	應付帳款	369,035	4	439,518	4
2180	應付帳款-關係人(附註七(二))	16,267	-	5,262	-
2190	應付建造合約款(附註六(四))	109,982	1	29,242	-
2200	其他應付款	295,902	3	316,987	3
2230	本期所得稅負債	4,246	-	23,900	-
2250	負債準備-流動(附註六(十二))	5,792	-	5,952	-
2310	預收款項	338,143	4	371,502	4
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	5,805	-	-	-
2399	其他流動負債-其他	3,653	-	3,984	-
		2,930,977	31	4,069,194	39
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(十))	657,531	7	299,700	3
2550	負債準備-非流動(附註六(十二))	84,758	1	82,988	1
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	176	-	8,018	-
2640	淨確定福利負債-非流動(附註六(十四))	7,856	-	6,675	-
2645	存入保證金	830	-	591	-
		751,151	8	397,972	4
	負債總計	3,682,128	39	4,467,166	43
	歸屬母公司業主之權益：(附註六(十六))				
3100	股本	3,523,143	37	3,523,143	34
3200	資本公積	802,339	9	802,339	8
3300	保留盈餘	740,580	8	700,563	7
3400	其他權益	(41,442)	-	38,340	-
	母公司業主權益小計	5,024,620	54	5,064,385	49
36XX	非控制權益	671,918	7	836,576	8
	權益總計	5,696,538	61	5,900,961	57
	負債及權益總計	$ 9,378,666	100	10,368,127	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：參寬成　　經理人：簡伯殷　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		105年度		104年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入(附註六(十八)及七(一))**	$ 1,481,603	100	1,884,387	100
5000	**營業成本(附註七(一))**	1,251,006	84	2,202,718	117
	營業毛利(損)	230,597	16	(318,331)	(17)
	營業費用(附註七(一)):				
6100	推銷費用	43,094	3	36,268	2
6200	管理費用	197,920	13	215,918	11
6300	研究發展費用	4,514	-	5,717	-
		245,528	16	257,903	13
	營業淨利(損)	(14,931)	-	(576,234)	(30)
	營業外收入及支出:				
7100	其他收入(附註六(二十))	2,247	-	2,887	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十)及七(一))	(9,311)	(1)	11,236	1
7050	財務成本(附註六(二十))	(51,704)	(3)	(39,794)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(六))	28,658	2	(63,225)	(3)
		(30,110)	(2)	(88,896)	(4)
7900	**稅前淨利(損)**	(45,041)	(2)	(665,130)	(34)
7950	**減:所得稅費用(附註六(十五))**	4,770	-	37,593	2
	本期淨利(損)	(49,811)	(2)	(702,723)	(36)
8300	**其他綜合損益:**				
8310	**不重分類至損益之項目**				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(1,430)	-	(1,104)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8360	**後續可能重分類至損益之項目**				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(143,716)	(10)	(33,248)	(2)
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	13,291	1	3,881	-
8300	**本期其他綜合損益**	(131,855)	(9)	(30,471)	(2)
	本期綜合損益總額	**$ (181,666)**	**(11)**	**(733,194)**	**(38)**
	本期淨利歸屬於:				
8610	母公司業主	$ 41,020	4	(461,955)	(23)
8620	非控制權益	(90,831)	(6)	(240,768)	(13)
		$ (49,811)	**(2)**	**(702,723)**	**(36)**
	綜合損益總額歸屬於:				
8710	母公司業主	$ (39,765)	(3)	(481,678)	(26)
8720	非控制權益	(141,901)	(8)	(251,516)	(12)
		$ (181,666)	**(11)**	**(733,194)**	**(38)**
	每股盈餘(元)(附註六(十七))				
	基本每股盈餘(元)	**$**	**0.12**		**(1.31)**
	稀釋每股盈餘(元)	**$**	**0.12**		**-**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　**經理人：簡伯殷**　　**會計主管：葉玉娟**

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益									
			保留盈餘			其他權益項目				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇四年一月一日餘額	$ 3,523,143	802,339	487,491	1,028,115	1,515,606	57,289	-	5,898,377	1,113,997	7,012,374
本期淨利(損)	-	-	-	(461,955)	(461,955)	-	-	(461,955)	(240,768)	(702,723)
本期其他綜合損益	-	-	-	(774)	(774)	(18,949)	-	(19,723)	(10,748)	(30,471)
本期綜合損益總額	-	-	-	(462,729)	(462,729)	(18,949)	-	(481,678)	(251,516)	(733,194)
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	102,812	(102,812)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(352,314)	(352,314)	-	-	(352,314)	-	(352,314)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,905)	(25,905)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,339	590,303	110,260	700,563	38,340	-	5,064,385	836,576	5,900,961
本期淨利(損)	-	-	-	41,020	41,020	-	-	41,020	(90,831)	(49,811)
本期其他綜合損益	-	-	-	(1,003)	(1,003)	(79,782)	-	(80,785)	(51,070)	(131,855)
本期綜合損益總額	-	-	-	40,017	40,017	(79,782)	-	(39,765)	(141,901)	(181,666)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,757)	(22,757)
民國一〇五年十二月三十一日餘額	**$ 3,523,143**	**802,339**	**590,303**	**150,277**	**740,580**	**(41,442)**	**-**	**5,024,620**	**671,918**	**5,696,538**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：簡伯殷　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	$ (45,041)	(665,130)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	29,786	29,467
攤銷費用	4,705	4,641
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(4,896)	(6,679)
利息收入	(2,247)	(2,887)
利息費用	51,704	39,794
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(28,658)	63,225
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	29	8
減損損失	26,738	18,488
收益費損項目合計	77,161	146,057
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
交易目的金融資產減少	37,592	80,153
應收票據減少(增加)	33,701	(18,406)
應收帳款增加	(104,725)	(38,352)
應收建造合約款減少	116,439	11,223
其他應收款減少(增加)	18,428	(24,828)
存貨減少	42,282	281,987
預付款項減少	26,167	22,082
其他流動資產減少	6	184
其他金融資產－流動減少(增加)	41,418	(625,089)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	211,308	(311,046)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據增加	975	720
應付帳款減少	(57,773)	(151,912)
應付建造合約款增加	80,740	406
其他應付款項減少	(12,527)	(58,905)
負債準備(減少)增加	(160)	1,116
預收款項減少	(21,237)	(77,284)
其他流動負債(減少)增加	(331)	1,854
淨確定福利負債(減少)增加	(249)	157
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(10,562)	(283,848)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	200,746	(594,894)
調整項目合計	277,907	(448,837)
營運產生之現金流入(出)	232,866	(1,113,967)
收取之利息	2,086	2,874
支付之利息	(90,790)	(93,777)
支付之所得稅	(37,130)	(24,092)
營業活動之淨現金流入(出)	107,032	(1,228,962)

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(3,970)	(7,418)
存出保證金減少	-	99
取得無形資產	-	(21)
收取之股利	1,238	-
投資活動之淨現金流出	(2,732)	(7,340)
籌資活動之現金流量：		
舉借長短期借款	1,815,745	2,556,867
償還長短期借款	(2,257,075)	(1,320,708)
應付短期票券增加	279,876	309,966
應付短期票券減少	(509,854)	(19,991)
存入保證金增加(減少)	239	(609)
其他金融資產減少	793,316	-
發放現金股利	-	(352,314)
非控制權益變動	(22,757)	(25,905)
籌資活動之淨現金流入	99,490	1,147,306
匯率變動對現金及約當現金之影響	(382)	(25,963)
本期現金及約當現金增減數	203,408	(114,959)
期初現金及約當現金餘額	427,403	542,362
期末現金及約當現金餘額	$ **630,811**	**427,403**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：簡伯殷　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司，以下稱昇陽開發)設立於民國八十二年三月，經營各種西藥、醫療器材等買賣業務，於民國九十三年十月十八日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國一〇三年十二月二十四日轉於台灣證券交易所掛牌交易。自民國九十七年度起增加住宅及大樓開發租售及不動產買賣等業務。

昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)於民國七十六年九月二十四日奉准設立，係以委託營造廠商興建商業大樓之出租出售為主要業務。

昇陽開發與昇陽建設為響應政府鼓勵企業併購經營政策，暨提升整體資源運用效益、擴大經營規模，爰依「企業併購法」進行企業合併；於民國一〇一年十一月九日分別經雙方股東臨時會通過在案，並奉金管會函示依法於民國一〇二年一月二十四日申報生效。依雙方合併契約書所約載之換股比例為每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股；合併基準日定為民國一〇二年三月二十一日。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司並於一〇二年四月三日經經濟部核准變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)，註冊地址為臺北市大安區忠孝東路四段289號11樓。

本公司及子公司(以下併稱「合併公司」)主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、都市更新重建業及土木建築工程承攬業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇六年三月二十一日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

1.國際財務報導準則解釋第二十一號「公課」

政府依法所課徵之款項，若係適用國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」，現行準則對其應認列為負債之時點未提供明確指引，依新解釋之指引，產生公課支付負債之義務事項為法規明定之啟動公課支付之活動。

合併公司預估依該解釋之規定判斷，可能改變判斷負債認列時點，惟尚待進一步分析。

2.國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。合併公司將依該準則增加相關揭露。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本合併財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關之解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： ・分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 ・減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 ・避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： ・承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 ・出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本合併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」)及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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；

(2)確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；及

(3)企業合併：因收購而取得之可辨認資產、承擔之負債及被收購者之非控制利益。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣－新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告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告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

合併公司對子公司所有權益之變動，未導致喪失控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 105.12.31	所持股權百分比 104.12.31	說明
本公司	新東陽營造股份有限公司（以下稱新東陽營造）	綜合營造業等	70.11 %	70.11 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽國際置地股份有限公司（以下稱昇陽國際）	住宅、大樓開發租售業及一般旅館業	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	昇陽置地股份有限公司（以下稱昇陽置地）	住宅、大樓開發租售業及一般旅館業	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
本公司	Great Harbor Limited（以下稱G.H.）	控股	51.00 %	51.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
新東陽營造	上陽建設股份有限公司（以下稱上陽建設）	住宅及大樓開發租售業及建材零售業等	50.00 %	50.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司
G.H.	成都盛陽房地產開發有限公司（以下稱成都盛陽）	房地產開發	100.00 %	100.00 %	直接持有普通股股權超過50%之子公司

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外　　幣

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，其兌換損益係指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新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，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。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

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。

3.國外營運機構淨投資之避險

合併公司未對國外營運機構之功能性貨幣與合併公司之功能性貨幣間產生之外幣換算差異均採用避險會計。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為建築與土木工程，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目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：

1.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。

4.現金或約當現金，惟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。

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：

1.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

4.合併公司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其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款等。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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事件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各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至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務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。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下財務成本。

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存　　貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用之地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計成本。

(九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤(請詳附註六(四))，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之工程成本。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(十)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。合併公司持有被投資公司20%至50%之表決權時，即假設具有重大影響力。

於權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已於合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內認列額外之損失及相關負債。

(十一)合資權益

聯合控制個體係指合併公司藉由與其他合資控制者間之合約協議以約定其策略性財務與營運決策必須取得分享控制者之一致共識，而對其具有聯合控制能力之企業。合併公司對於聯合控制個體之權益採用權益法處理。

(十二)投資性不動產

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。

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。

(十三)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之直接可歸屬成本、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，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2. 重分類至投資性不動產

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時，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，並依資產之各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。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房　　屋	5～45年
(2)運輸設備	5年
(3)辦公及其他設備	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。

(十四)租　　賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十五)無形資產

1. 其他無形資產

合併公司取得其他無形資產(專利及商標)係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之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，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤　　銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依估計耐用年限(5年)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。

(十六)長期預付租金

合併公司取得地上使用權時，除支付一定金額之權利金外，為使地上使用權達可使用狀態而支付必要支出亦認列為取得成本，於有效期間內逐年攤銷，並按取得該權之使用性質而列於長期預付租金或其他適當科目項下。另用以建造房屋之地上使用權於興建期間內將攤銷之權利金列入房屋建造成本，並於完工時結轉至待售房屋、不動產、廠房及設備或其他適當項目項下。

(十七)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及金融資產，合併公司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，則合併公司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。

合併公司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，惟不超過若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合併公司預期可自合併綜效受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。

(十八)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務完成時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十九)收入認列

1.商品銷售

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、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。

2.工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例、已完成工作之勘測或合約工作實體之完成比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益認列於營業收入項下。

(二十)員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

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。合併公司於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之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高品質公司債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，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合併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，對合併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列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。惟合併公司得選擇將該等已認列於其他綜合損益項目下之金額轉入保留盈餘或其他權益，若採用轉入其他權益者，後續期間不得重分類至損益或轉入保留盈餘，應於未來期間一致採用。合併公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

合併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。

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合併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，將該金額認列為負債。

(廿一)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。

2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.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

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，於很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內認列為遞延所得稅資產，並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(廿二)共同控制下之企業合併(組織重組)

依財團法人會計研究基金會(下稱基金會)民國102年1月8日發佈之IFRS問答集，有關「共同控制下企業合併之處理疑義」所述，由於國際財務報導準則第3號「企業合併」對於共同控制下之企業合併並無明確規定，故仍應適用我國已發布之相關解釋函之規定，採用帳面價值法，並視為自始合併而重編前期比較財務報告。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

(廿三)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司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，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(廿四)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用（包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用）之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)建造合約

建造合約之相關收入及成本認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。合併公司考量各項工程之性質、預計工期、工程項目、施工流程、工法及預計發包金額等因素估計總合約成本。任何上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊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期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。若用於衡量公允價值之輸入值係使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿一)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
現金及零用金	$ 1,266	1,189
活期存款	530,844	371,705
支票存款	3,045	3,035
定期存款	95,656	51,474
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 630,811**	**427,403**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	105.12.31	104.12.31
持有供交易之金融資產		
非衍生性金融資產	**$ 113,144**	**147,078**

1.合併公司已於附註六(廿一)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

2.截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、應收帳款及其他應收款

	105.12.31	104.12.31
應收票據	$ 27,655	61,356
應收帳款	265,679	160,954
其他應收款	150,510	168,779
減：備抵呆帳	(131,212)	(106,228)
	$ 312,632	**284,861**

合併公司應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	105.12.31	104.12.31
未逾期	**$ 312,632**	**284,861**

合併公司民國一〇五年一月一日至十二月三十一日之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	105年度	104年度
1月1日餘額	$ 106,228	-
提列/轉入	24,984	161,763
減損損失迴轉	-	(55,535)
12月31日餘額	**$ 131,212**	**106,228**

1.合併公司於民國九十九年度，因原與他人就數筆土地簽訂合作興建契約，而依約支付存出及預付保證金計340,000千元。於民國一〇四年三月，該等土地地主因財務狀況為他債權人查封經臺灣士林地方法院執行拍賣完畢或拍賣中，致前述合作興建契約之土地所有權人已無可履約標的。合併公司除提起必要之法律程序外並將該等保證金轉列其他應收款項下。另，合併公司業於民國一〇三年度就上述應收回保證金評估提列減損損失計161,763千元。於民國一〇四年十二月三十一日，前揭部分執行案件已接獲法院通知債權分配，合併公司依受償結果予以迴轉減損損失55,535千元。

2.合併公司業於民國一〇五年度就上述部分執行案件接獲法院通知減價拍賣，並就上述應收回保證金評估提列減損損失計24,984千元。

(四)建造合約

合併公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	105年度	104年度
當期認列為收入之合約收入金額	**$ 950,248**	**1,436,250**

	105.12.31	104.12.31
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	$ 2,563,982	2,332,765
加：累計已認列工程總(損)益	329,471	261,501
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	2,893,453	2,594,266
減：累計工程進度請款金額	2,989,083	2,492,717
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	**$ 14,352**	**130,791**
合約工作列報為負債之應付客戶帳款	**$ 109,982**	**29,242**
累計已收取之預收款	**$ -**	**-**
建造合約之工程保留款	**$ 169,218**	**122,023**

(五)存貨-建設業

	105.12.31	104.12.31
預付土地款	$ -	740
營建用地	1,229,517	1,275,007
在建房地	2,652,961	2,285,175
待售房地	2,172,463	2,672,825
	$ 6,054,941	**6,233,747**

1.於民國一〇五年度及一〇四年度，合併公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為366,758千元及226,822千元。

2.於民國一〇五年度及一〇四年度，合併公司因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失分別為22,559千元及665,525千元。

3.於民國一〇五年度及一〇四年度，合併公司在建房地分別依1.97%及2.31%~8.7%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳六(二十)。

4.截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之存貨已提供作為借款質押擔保之情形請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	105.12.31	104.12.31
關聯企業	$ 19,925	19,933
合資	541,702	553,400
	$ 561,627	**573,333**

1.關聯企業

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	105.12.31	104.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	**$ 19,925**	**19,933**

	105年度	104年度
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利(損)	$ (8)	2
綜合損益總額	**$ (8)**	**2**

合併公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債；且合併公司關聯企業將資金移轉予合併公司之能力並未受有重大限制。

2.合　　資

合併公司之合資投資標的為MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.)（下稱MASQUE)，合併公司持有60%之股權。

合併公司並無任何因合資權益而發生之或有負債、與其他合資控制者共同發生之或有負債，及應承擔合資本身之或有負債，且合併公司並無義務承擔合資中其他合資控制者應承擔之負債。

合併公司採用權益法之合資屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	105.12.31	104.12.31
個別不重大合資之權益之期末彙總帳面金額	**$ 541,702**	**553,400**

	105年度	104年度
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利(損)	$ 28,666	(63,227)
其他綜合損益	(40,364)	(8,579)
綜合損益總額	**$ (11,698)**	**(71,806)**

(1)於西元二〇一六年十一月，本公司、ADORIX INVESTMENTS LIMITED(以下稱ADORIX)及MASQUE與鷹盛有限公司(以下稱鷹盛)簽訂「意向收購協議」，擬由鷹盛收購MASQUE100%股權以取得MASQUE轉投資之成都漢飛房地產開發有限公司(以下稱成都漢飛)所持有之四川省成都市郫縣國有建設用地使用權，並於同年十二月六日依協議匯入誠意金人民幣5,000千元至雙方於成都漢飛設置之共管帳戶。

(2)上述協議，經買賣雙方再協議後，於西元二〇一七年一月二十六日，改由MASQUE及成都郎輝企業管理諮詢有限公司簽訂為「成都漢飛房地產開發有限公司之股權轉讓協議書」，預計股權轉讓基準價格為人民幣186,000千元；並於買方支付第一筆交易價款後將誠意金退還。截至財務報導日止，本股權轉讓案已向成都市投資促進委員會備案，並至成都市工商行政管理局提出申請。

3.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司上述採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動之明細如下：

	土　地	房屋及建築	生財設備	辦公設備	未完工程	總　計
成本或認定成本：						
民國105年1月1日餘額	$165,839	88,055	19,464	11,034	146,420	430,812
增　　添	-	780	69	2,306	815	3,970
處　　分	-	-	(84)	-	-	(84)
轉入/轉出	-	-	46	(46)	-	-
匯率影響數	-	-	-	(216)	-	(216)
民國105年12月31日餘額	**$165,839**	**88,835**	**19,495**	**13,078**	**147,235**	**434,482**
民國104年1月1日餘額	$165,839	88,055	19,306	11,155	6,058	290,413
增　　添	-	-	308	38	7,072	7,418
處　　分	-	-	(150)	(105)	-	(255)
轉　　入	-	-	-	-	133,290	133,290
匯率影響數	-	-	-	(54)	-	(54)
民國104年12月31日餘額	**$165,839**	**88,055**	**19,464**	**11,034**	**146,420**	**430,812**
折舊及減損損失：						
民國105年1月1日餘額	$ 38,200	50,440	18,615	8,301	-	115,556
減損損失	-	-	-	-	19,455	19,455
本年度折舊	-	4,897	207	1,980	-	7,084
處　　分	-	-	(55)	-	-	(55)
轉入/轉出	-	-	42	(42)	2,760	2,760
匯率影響數	-	-	-	(168)	-	(168)
民國105年12月31日餘額	**$ 38,200**	**55,337**	**18,809**	**10,071**	**22,215**	**144,632**
民國104年1月1日餘額	$ 38,200	45,678	18,492	6,472	-	108,842
本年度折舊	-	4,762	265	1,989	-	7,016
處　　分	-	-	(142)	(105)	-	(247)
匯率影響數	-	-	-	(55)	-	(55)
民國104年12月31日餘額	**$ 38,200**	**50,440**	**18,615**	**8,301**	**-**	**115,556**
帳面價值：						
民國105年12月31日	**$127,639**	**33,498**	**686**	**3,007**	**125,020**	**289,850**
民國104年12月31日	**$127,639**	**37,615**	**849**	**2,733**	**146,420**	**315,256**

因近來國有非公用土地設定地上權政策變動，經合併公司評估後業於民國一〇五年底向財政部國有財產署南區分署申請終止本地上權契約，並將該標的上已投入之相關工程支出提列減損損失19,455千元。

於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，有關合併公司承租地上權利而於未來之應付租賃款請詳附註六(十三)。

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇五年度及一〇四年度之折舊金額請詳附註十二(一)。

於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司已提供部分不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(八)投資性不動產

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國105年1月1日餘額	$ 57,745	1,070,595	1,128,340
民國105年12月31日餘額	**$ 57,745**	**1,070,595**	**1,128,340**
民國104年1月1日餘額	$ 57,745	1,070,595	1,128,340
民國104年12月31日餘額	**$ 57,745**	**1,070,595**	**1,128,340**
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	$ 10,071	79,945	90,016
本年度折舊	-	22,702	22,702
民國105年12月31日餘額	**$ 10,071**	**102,647**	**112,718**
民國104年1月1日餘額	$ 10,071	21,157	31,228
本年度折舊	-	22,451	22,451
本年度減損損失	-	36,337	36,337
民國104年12月31日餘額	**$ 10,071**	**79,945**	**90,016**
帳面金額：			
民國105年12月31日	**$ 47,674**	**967,948**	**1,015,622**
民國104年12月31日	**$ 47,674**	**990,650**	**1,038,324**
公允價值：			
民國105年12月31日			**$ 1,015,622**
民國104年12月31日			**$ 1,038,324**

本期折舊金額請詳附註十二(一)。

於民國一〇三年度，本公司「昇陽寓見」完工並採地上權房屋租賃方式推出，期間約47年，爰予轉列投資性不動產。另該案地上權係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段5地號之國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止，共五十年，每年需支付之地租依公告地價計算，並每三年依公告地價調整。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產因業務需要而信託他人分別為18,107千元及18,307千元；另，前述部分投資性不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(九)長期預付租金

	105.12.31	104.12.31
長期預付租金	$ 56,984	58,208

因近來國有非公用土地設定地上權政策變動，經合併公司評估後實難以繼續履行本契約，故合併公司已於民國一〇五年十二月以存證信函向財政部國有財產署南區分署屏東辦事處(下稱國產署)申請終止本地上權契約。於民國一〇六年二月七日，國產署函覆合併公司於改善期限屆滿前(民國一〇六年七月二十二日)積極履行此契約，倘屆期仍未改善，雙方即依契約約定，終止本地上權契約。依契約第18條3款之規定，合併公司得按地上權存續期間之剩餘月數比例退還權金利。另，有關合併公司承租地上權利而於未來之應付租賃款請詳附註六(十三)。

(十)短期及長期借款

合併公司短期借款明細如下：

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	$ 336,838	970,000
擔保銀行借款	2,023,374	1,888,268
合　　計	$ 2,360,212	2,858,268
尚未使用額度	$ 4,234,365	1,935,125
利率區間	1.55%~5.463%	1.73%~7.975%

1.民國一〇五年度及一〇四年度新增金額分別為1,815,745千元及2,556,867千元；民國一〇五年度及一〇四年度償還之金額分別2,257,075千元及1,320,708千元。

2.有關合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(廿一)。

(十一)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	105.12.31			104.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	中華票券	1.838%	$ 50,000	中華票券	1.77%~2.51%	310,000
	兆豐票券	2.288%	30,000			
減：應付短期票券折價			(12)			(34)
合　　計			$ 79,988			309,966

1.民國一〇五年度及一〇四年度新增金額分別為279,876千元及309,966千元，到期日為民國一〇五年一月；償還之金額分別為509,854千元及19,991千元。

2.合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險資訊請詳附註六(廿一)。

(十二)負債準備

	105.12.31	104.12.31
流動	$ 5,792	5,952
非流動	84,758	82,988
期末餘額	**$ 90,550**	**88,940**

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度保固準備變動表如下：

	105年度		104年度	
	流動	非流動	流動	非流動
期初餘額	$ 5,952	82,988	2,752	85,073
當期新增	-	2,973	-	2,821
當期使用	(160)	(1,203)	-	(1,706)
轉入(出)	-	-	3,200	(3,200)
期末餘額	**$ 5,792**	**84,758**	**5,952**	**82,988**

民國一〇五年度及一〇四年度合併公司之保固負債準備主要與銷售房地及承攬工程等相關。保固負債準備係依據類似房地及工程之歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多數係將於銷售或勞務完成之次一年度起陸續發生。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

有關合併公司之重大營業租賃契約，其未來應付租金情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	$ 14,407	11,936
一年至五年	26,532	24,055
五年以上	222,594	228,125
	$ 263,533	**264,116**

合併公司以營業租賃承租數個辦公室、小客車、倉庫及土地地上權等。租賃期間通常為六至十年，並附有於租期屆滿之續租權。租金給付每五年調增以反映市場租金，部分租賃依當地物價指數變動支付額外租金。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金。上述未來應付租金係依財務報導日之現時義務評估，並依民國一〇五年度公告現值計算之，尚未考量未來公告現值漲幅。

民國一〇五年度及一〇四年度營業租賃列報於損益之費用分別為15,031千元及13,940千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租投資性不動產，請詳附註六(八)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	$ 12,039	12,095
一年至五年	28,938	22,086
五年以上	257,733	210,229
	$ 298,710	**244,410**

民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入分別為7,518千元及4,321千元。

(十四)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31	104.12.31
確定福利義務之現值	$ 47,127	48,054
計畫資產之公允價值	(39,271)	(41,379)
淨確定福利淨負債(資產)	**$ 7,856**	**6,675**

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計39,271千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利義務現值變動如下：

	105年度	104年度
1月1日確定福利義務	$ 48,054	45,198
當期服務成本及利息	934	1,425
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－因經驗調整所產生之精算損益	1,025	1,431
計畫支付之福利	(2,886)	-
12月31日確定福利義務	**$ 47,127**	**48,054**

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利計畫資產公允現值之變動如下：

	105年度	104年度
1月1日計畫資產之公允價值	$ 41,379	39,784
利息收入	686	761
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－計畫資產報酬(不含當期利息)	(405)	327
已提撥至計畫之金額	497	507
計畫已支付之福利	(2,886)	-
12月31日計畫資產之公允價值	**$ 39,271**	**41,379**

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度列報為費用之明細如下：

	105年度	104年度
當期服務成本	$ 142	558
淨確定福利負債(資產)之淨利息	106	106
	$ 248	**664**

費用係認列於綜合損益表內之下列項目：

	105年度	104年度
營業費用	**$ 248**	**664**
計畫資產實際報酬	**$ 281**	**1,088**

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	105年度	104年度
1月1日累積餘額	$ 8,518	7,574
本期減少	(1,430)	(1,104)
12月31日累積餘額	**$ 7,088**	**6,470**

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	105.12.31	104.12.31
折現率	1.40 %	1.65 %
未來薪資增加	2.75 %	2.75 %

合併公司預計於民國一〇五年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為497千元。另，確定福利計畫之加權平均存續期間為12年。

(7)敏感度分析

計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率、員工離職率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇五年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加%	減少%
105年12月31日		
折現率(變動0.25%)	$ (1,079)	1,114
未來薪資增加(變動1.00%)	4,662	(4,168)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係為連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,816千元及6,787千元，已分別提撥6,550千元及5,983千元至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.合併公司之民國一〇五年度及一〇四年度所得稅費用明細如下：

	105年度	104年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 8,233	32,459
未分配盈餘加徵10%	-	11,103
調整前期之當期所得稅	86	1,181
土地增值稅	5,213	472
	13,532	45,215
遞延所得稅費用(利益)		
當期產生者	-	(9,040)
可減除暫時性差異之變動	(8,762)	1,418
	(8,762)	(7,622)
所得稅費用	**$ 4,770**	**37,593**

2.合併公司認列於其他綜合損益之下之所得稅(費用)利益明細如下：

	105年度	104年度
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	**$ 13,291**	**3,881**

3.合併公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利(淨損)	$ (45,041)	(665,130)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ (7,657)	(113,072)
外國轄區稅率差異影響數	11,845	129,119
採權益法認列之投資損益	(4,872)	10,748
以前年度所得稅費用(高)低估	86	1,181
證券交易免稅所得	(1,200)	(1,135)
土地免稅(所得)損失	(4,850)	189
未分配盈餘加徵10%	-	11,103
未認列課稅損失	14,536	-
其他.	(3,118)	(540)
合　　計	**$ 4,770**	**37,593**

4.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	105.12.31	104.12.31
課稅損失	$ 4,917	4,155
可減除暫時性差異	11,242	-
	$ 16,159	**4,155**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	負債準備	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他	合計
遞延所得稅資產：				
民國105年1月1日餘額	$ 15,880	-	52,103	67,983
借記(貸記)損益表	486	-	8,287	8,773
借記(貸記)其他綜合損益	-	5,438	-	5,438
民國105年12月31日餘額	**$ 16,366**	**5,438**	**60,390**	**82,194**
民國104年1月1日餘額	$ 14,462	-	46,064	60,526
借記(貸記)損益表	1,418	-	6,039	7,457
民國104年12月31日	**$ 15,880**	**-**	**52,103**	**67,983**

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他	合計
遞延所得稅負債：			
民國105年1月1日餘額	$ 7,853	165	8,018
借記(貸記)損益表	-	11	11
借記(貸記)其他綜合損益	(7,853)	-	(7,853)
民國105年12月31日餘額	**$ -**	**176**	**176**
民國104年1月1日餘額	$ 11,734	-	11,734
借記(貸記)損益表	-	165	165
借記(貸記)其他綜合損益	(3,881)	-	(3,881)
民國104年12月31日餘額	**$ 7,853**	**165**	**8,018**

5.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。

6.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	$ 10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	139,289	99,272
	$ 150,277	**110,260**
可扣抵稅額帳戶餘額	**$ 105,906**	**84,371**

	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	**36.55 %**	**- %**

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十六)資本及其他權益

1.民國一〇一年十二月三十一日，本公司額定及實收股本總額分別為1,350,000千元及1,298,000千元，每股面額10元，分別為135,000千股及129,800千股。於民國一〇二年三月二十一日經合併發行新股179,160千股及同年十二月二十七日經董事會通過辦理現金增資50,000千股後，民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之額定及實收股本總額分別為5,000,000千元及3,523,143千元。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	105.12.31	104.12.31
發行股票溢價	$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
處分子公司股權價格與帳面價值差額	49,356	49,356
	$ 802,339	**802,339**

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，未有因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，而依規定以轉換日公允價值作為認定成本而增加保留盈餘之金額之情形，故免依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月十五日及民國一〇四年六月十二日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		104年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
現　　金	$ -	-	1.00	352,314

4.其他權益

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	非控制權　益	合　計
民國105年1月1日	$ 38,340	48,708	87,048
合併公司	(79,782)	(51,070)	(130,852)
民國105年12月31日餘額	**$ (41,442)**	**(2,362)**	**(43,804)**
民國104年1月1日	$ 57,289	59,456	116,745
合併公司	(18,949)	(10,748)	(29,697)
民國104年12月31日餘額	**$ 38,340**	**48,708**	**87,048**

(十七)每股盈餘

1.本公司基本每股盈餘之計算如下：

	105年度	104年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 41,020**	**(461,955)**
普通股加權平均流通在外股數	352,314	352,314
	$ 0.12	**(1.31)**

2.稀釋每股盈餘

民國一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利41,020千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為352,314千股為基礎計算。

(十八)收　　入

合併公司之收入明細如下：

	105年度	104年度
房地銷售收入	$ 473,279	423,402
工程合約收入	950,248	1,436,250
投資性不動產租金收入	22,166	11,044
其他營業收入	29,292	8,697
已實現利息收入	6,618	4,994
	$ 1,481,603	**1,884,387**

工程合約收入請詳附註六(四)。

(十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%，不高於10%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞；但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為992千元及零千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為496千元及零千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本或營業費用。民國一〇五年度之員工及董事、監察人酬勞實際分派情形若與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇六年度之損益。一〇四年度為稅前淨損，故未估列員工及董事、監察人酬勞。

(二十)營業外收入及支出

1.合併公司之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
銀行存款利息收入	$ 2,141	2,399
放款及其他利息收入	106	488
	$ 2,247	**2,887**

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	105年度	104年度
外幣兌換(損)益	$ (6,797)	1,634
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	(29)	(8)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	4,896	6,679
股利收入	1,238	391
減損損失	(26,738)	(18,488)
其他收入	25,029	24,579
其他支出	(6,910)	(3,551)
	$ (9,311)	**11,236**

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用	$ 88,597	94,100
減：利息資本化	(36,893)	(54,306)
	$ 51,704	**39,794**

(廿一)金融工具

1.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
105年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 2,023,373	2,213,382	31,252	124,262	68,020	1,799,267	190,581
無擔保銀行借款	336,838	344,001	109,127	165,093	5,640	64,141	-
應付短期票券	79,988	80,000	80,000	-	-	-	-
應付款項	461,190	461,190	410,092	33,620	17,478	-	-
存入保證金	830	830	830	-	-	-	-
	$ 2,902,219	**3,099,403**	**631,301**	**322,975**	**91,138**	**1,863,408**	**190,581**
104年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,888,268	2,028,557	91,971	656,830	36,753	1,210,026	32,977
無擔保銀行借款	970,000	980,714	508,910	471,804	-	-	-
應付短期票券	309,966	310,000	310,000	-	-	-	-
應付款項	525,216	525,216	495,999	2,445	26,772	-	-
存入保證金	591	591	591	-	-	-	-
	$ 3,694,041	**3,845,078**	**1,407,471**	**1,131,079**	**63,525**	**1,210,026**	**32,977**

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

2.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加13,774千元及12,088千元。

3.公允價值資訊

(1)公允價值

合併公司對於放款及應收款及按攤銷後成本衡量之金融負債因帳面金額為公允價值之合理近似值，及以成本衡量之金融資產因於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量，故無須揭露公允價值資訊；除前述者外，合併公司持有之透過損益按公允價值衡量之金融資產係以第一級評價方式估列其公允價值。

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

上市(櫃)公司股票等係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。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

(3)各等級間之移轉

合併公司持有股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇五年度及一〇四年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇五年度及一〇四年度並無各等級間移轉之情形。

4.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。合併公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為1,232,797千元及1,870,393千元。

5.匯率風險

合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日皆未有暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債。

(廿二)財務風險管理

1.概　　要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責及監督合併公司之風險管理架構。董事會負責及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司設有監察人監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告管理階層。

3.信用風險

信用風險係合併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，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟未有重大顯著集中之虞；且合併公司係透過公開市場與信用良好之交易相對人往來，預期交易相對人不致發生違約，故發生信用風險之可能性低微。

合併公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為一般客戶。若有被評定為高風險之客戶則被歸屬於受限制客戶名單並予監控，且未來與該等客戶之銷售須將以預收基礎為之。

合併公司之客戶集中於建設業及公共工程等，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，必要時則要求對方提供擔保或保證。合併公司評估尚無信用風險顯著集中之情形。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，且呆帳損失尚於管理當局預期之內。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投　　資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保　　證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予具控制力之子公司。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司皆無對外部人之背書保證。

4.流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為4,234,365千元及1,935,125千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

合併公司並無為管理市場風險而從事任何衍生工具交易。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣及人民幣。於此情況，提供經濟避險而無須簽訂衍生工具，因此合併公司並未採用避險會計。

(2)利率風險

合併公司藉由維持適當之固定及浮動利率組合並定期評估，以確保採用最符合成本效益之策略。

(3)其他市價風險

合併公司未積極交易上市櫃權益證券，故未有重大權益價格暴險。

(廿三)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部(亦即合併公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益)加上淨負債。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

報導日之合併負債資本比率如下：

	105.12.31	104.12.31
負債總額	$ 3,682,128	4,467,166
減：現金及約當現金	(630,811)	(427,403)
淨負債	3,051,317	4,039,763
權益總額	5,696,538	5,900,961
調整後資本	**$ 8,747,855**	**9,940,724**
負債資本比率	**34.88 %**	**40.64 %**

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷售金額(含工程承攬收入)如下：

	105年度	104年度
其他關係人	**$ 155,577**	**-**

合併公司考量參與合建與資金運用之效益，將營建用地出售予其他關係人；截至民國一〇五年十二月三十一日該關係人之款項皆已收訖。

合併公司對上述公司承攬工程之收款條件為40%現金票、60%2個月期票，收款期間與一般交易相當。此外，合併公司銷售予主要管理階層之銷貨條件與一般銷售價格無顯著不同。

2.合併公司發包工程或設計予關係人之金額如下：

105年度	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額	本期進貨
其他關係人	建築設計	**$ 32,529**	**600**	**16,625**	**600**
其他關係人	發包工程	**$ 118,857**	**31,669**	**35,184**	**31,669**
104年度					
其他關係人	建築設計	**$ 32,529**	**1,801**	**16,025**	**1,801**
其他關係人	發包工程	**$ 81,430**	**5,793**	**10,851**	**6,286**

合併公司對上述公司之進貨價格與合併公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

3.債權債務情形

合併公司與關係人間之債權債務情形如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應收帳款	其他關係人	$ 33,700	1,540
應付帳款	〃	$ 16,267	5,262

4.於民國一〇五年度及一〇四年度，合併公司與關係人間之租賃情形如下：

105年度	標的物	期　　間	收付方式	租金(支出)收入
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	104.01.01~105.12.31	一次支付	$ (1,224)
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	104.01.01~105.12.31	〃	$ (2,263)
104年度				
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	104.01.01~105.12.31	一次支付	$ (1,224)
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	104.01.01~105.12.31	〃	$ (2,263)

5.合併公司出租部分投資性不動產予主要管理階層為居住之用，租期為三年，並按月收取。民國一〇五年度及一〇四年度租金收入分別為71千元及零元。

6.合併公司與其他關係人簽訂業務委託經營契約書，由合併公司提供產品定位、策劃、開發建設等管理開發服務，合作協議期間分二階段支付，第一階段自民國一〇五年四月一日起至取得施工許可證止，第二階段自開工日起至目標結算，勞務收入依總銷售額之2%計算。民國一〇五年度及一〇四年度勞務收入分別為5,769千元及零元。另，如附註六（六）所述，前揭合約案於民國一〇六年度一月簽立終止協議書。

7.其他

(1)合併公司於民國一〇二年十二月間與關係人簽訂合資興建大樓之投資協議書，就都市更新案中之共同負擔費用，約定雙方各依40%及60%之比例共同負擔。於民國一〇四年十二月三十一日，合併公司依共同負擔比例計支付該關係人墊付之款項為77,510千元，截至民國一〇五年十二月三十一日止，前述依共同負擔比例支付該關係人之款項皆已付訖，於民國一〇五年度及一〇四年度保證金利息收入分別為57千元99千零元。另，此共同投資興建案於民國一〇五年三月經新北府城更字第1053412067號函同意核定開工。

(2)合併公司與關係人簽訂業務委託經營契約，由合併公司派員協助其營建個案之工作事項，並按月以固定酬方式計價。於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之金額分別為8,800千元及8,066千元。另，於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日因銷售房地及管理支付予關係人之推銷及管理費等各項費用分別為1,341千元及1,333千元。

(3)於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司因承攬工程所支付之存出保證票據金額皆為33,198千元。

(4)於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司因發包工程予其他關係人而收取之存入保證票據金額分別為25,464千元及53,639千元。

(5)合併公司於民國九十八年間委託關係人以其名義代為取得信義區永吉段之不動產並於同年十二月簽訂信託合約以為保全；截至民國一〇五年十二月三十一日止，該筆不動產帳列不動產投資計18,107千元。

(三)主要管理人員報酬如下：

	105年度	104年度
短期員工福利	$ 22,604	18,630
退職後福利	592	683
	$ 23,196	**19,313**

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	105.12.31	104.12.31
不動產、廠房及設備	銀行借款	$ 159,588	160,720
投資性不動產	〃	960,865	997,199
存貨－建設業	〃	4,706,950	2,329,473
其他金融資產-流動及非流動	工程履約保固及子、孫公司背書保證	65,129	878,940
		$ 5,892,532	**4,366,332**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有負債：

1.合併公司為所推出個案與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款如下：

	105.12.31	104.12.31
已簽訂之銷售合約價款	**$ 633,481**	**582,858**
已依約收取金額	**$ 337,923**	**371,299**

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	105.12.31	104.12.31
已簽訂之工程合約價款	**$ 4,338,573**	**4,027,329**
已依約收取金額	**$ 2,989,083**	**2,492,717**

3.合併公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	105.12.31	104.12.31
依約已存出之保證金	**$ 99,669**	**125,729**

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別	105年度			104年度		
性質別	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	$ 38,367	123,752	162,119	39,120	130,873	169,993
勞健保費用	3,638	8,129	11,767	3,573	9,707	13,280
退休金費用	2,154	4,910	7,064	2,072	5,379	7,451
其他員工福利費用	1,420	7,167	8,587	1,879	7,024	8,903
折舊費用	23,081	6,705	29,786	22,903	6,564	29,467
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	4,705	4,705	-	4,641	4,641

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇五年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	原計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	昇陽建設	Great Harbor Limited	2	$ 5,024,620	922,397	72,397	48,375	48,375	1.44 %	5,024,620	Y	N	N
0	昇陽建設	成都盛陽	2	5,024,620	359,343	359,343	352,099	-	7.15 %	5,024,620	Y	N	Y
1	Great Harbor Limited	成都盛陽	2	5,024,620	757,517	-	-	-	- %	5,024,620	Y	N	Y

註：本公司背書保證總額以不超過本公司淨值為限，其中對單一企業之背書保證限額不得超過本公司淨值，對各企業背書保證總額以不超過本公司淨值150%為限。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比率	公允價值		
新東陽營造	受益憑證-保德信貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	320	$ 5,012	- %	5,012	- %	
"	股票-玉山金融控股(股)公司	-	"	3,166	58,097	0.04 %	58,097	0.04 %	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	1,812	30,005	- %	30,005	- %	
"	受益憑證-合庫貨幣市場基金	-	"	994	10,004	- %	10,004	- %	
"	受益憑證-聯邦貨幣市場基金	-	"	766	10,026	- %	10,026	- %	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
昇陽建設	新東陽營造	採權益法評價之被投資公司	進貨	$ 143,546	38 %	40%現金，60%按期計價後2個月之票期	約當	與一般約當	(57,431)	(35) %	
新東陽營造	昇陽建設	對新東陽營造採權益法之投資公司	銷貨	(143,546)	(13) %	"	〃	"	57,431	17 %	

註：上述交易於編製合併報表時業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	昇陽建設	新東陽營造	1	營業成本	$ 125,351	40%現金及60%按期計價後兩個月之票期	8.46 %
0	"	"	1	存入保證金	228	-	- %
0	"	"	1	應付帳款	57,431	-	0.61 %
0	"	"	1	租金收入	3,620	一年一付	0.24 %
0	"	"	1	投資性不動產	14,612	-	0.16 %
0	"	"	1	存貨	311	-	- %
0	"	昇陽置地	1	營業收入	1,429	一月一付	0.10 %
0	"	"	1	租金收入	17	一次收取	- %
0	"	"	1	應收帳款	250	-	- %
0	"	昇陽國際置地	1	營業收入	1,429	一月一付	0.10 %
0	"	"	1	租金收入	17	一次收取	- %
0	"	"	1	應收帳款	250	-	- %
0	"	Great Harbor Limited	1	應收帳款	29,552	-	0.32 %
0	"	"	1	營業收入	4,170	依約定收取	0.28 %
0	"	"	1	其他應收帳款	10,440	-	0.11 %
0	"	"	1	利息收入	78,609	依約定收取	5.31 %
1	新東陽營造	昇陽建設	2	營業收入	125,351	40%現金及60%按期計價後兩個月之票期	8.46 %
1	"	"	2	營業成本	14,923	-	1.01 %
1	"	"	2	應收帳款	57,431	-	0.61 %
1	"	"	2	租金支出	3,620	一年一付	0.24 %
1	"	"	2	其他金融資產-非流動	228	-	- %
2	昇陽置地	昇陽建設	2	不動產、廠房及設備	515	-	- %
2	"	"	2	營業費用	914	-	0.06 %
2	"	"	2	租金支出	17	一次支付	- %
2	"	"	2	應付帳款	250	-	- %
3	昇陽國際置地	昇陽建設	2	不動產、廠房及設備	1,429	-	0.10 %
3	"	"	2	租金支出	17	一次支付	- %
3	"	"	2	應付帳款	250	-	- %
4	Great Harbor Limited	昇陽建設	2	其他應付款	29,552	-	0.32 %
4	"	"	2	營業費用	4,170	依約定支付	0.28 %
4	"	"	2	其他應付帳款	10,440	-	0.11 %
4	"	"	2	利息支出	78,609	依約定支付	5.31 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標識如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註三、上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率	帳面金額				
昇陽建設	新東陽營造	台灣	土木建築工程承攬業等	$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	165,373	70.00 %	64,652	35,806	
"	昇陽國際置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	180,000	180,000	18,000	100.00 %	141,602	100.00 %	(19,440)	(19,440)	
"	昇陽置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	80,000	80,000	8,000	100.00 %	63,004	100.00 %	(7,262)	(7,262)	
"	統富開發	台灣	住宅及不動產開發租售業等	20,000	20,000	2,000	20.00 %	19,925	20.00 %	(38)	(8)	
"	Masque	英屬維京群島	一般投資業	633,875	633,875	2	60.00 %	541,702	60.00 %	47,776	28,666	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	1,044,112	16	51.00 %	617,095	51.00 %	(134,537)	(28,445)	
新東陽營造	上陽建設	台灣	住宅及不動產開發租售業等	1,250	1,250	125	50.00 %	1,662	50.00 %	-	-	

註：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回							
成都漢飛房地產開發有限公司	住宅及不動產開發租售業等	$ 1,062,105 (US33,000)	註1	695,196 (US21,600)	- -	- -	695,196 (US21,600)	53,458 (US1,657)	60.00 %	60.00 %	32,069 (US 994)	494,264 (US 15,326)	-
成都盛陽房地產開發有限公司	房地產開發	1,557,065 (US49,000)	註2	1,110,383 (US34,500)	-	-	1,110,383 (US34,500)	(40,714) (CNY(8,394))	51.00 %	51.00 %	19,406 (CNY4,001)	598,206 (CNY129,538)	-

註1：係本公司持有之合資公司再轉投資。

註2：係本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接投資。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
$ 1,809,225 (US56,100)	2,154,623 (US66,810)	3,417,922

註：本年所列金額係按民國一〇五年十二月三十一日匯率US$1=NT$32.25，US$1=RMB$0.1432換算。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：請詳(一)2說明。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司應報導部門分為建設部門及營造部門，由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下:

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者覆核之內部管理報告之部門稅前損益(不包括非經常發生之損益及兌換損益)作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	房地銷售部門	工程承攬部門	調整及銷除	合計
105年度				
收入：				
來自外部客戶收入	$ 531,355	950,248	-	1,481,603
利息收入	1,980	267	-	2,247
收入總計	**$ 533,335**	**950,515**	**-**	**1,483,850**
利息費用	$ (51,690)	(14)	-	(51,704)
折舊與攤銷	33,148	1,343	-	34,491
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	28,658	-	-	28,658
應報導部門損益	**$ (107,271)**	**62,230**	**-**	**(45,041)**
資產：				
採用權益法之投資	$ 561,627	-	-	561,627
非流動資產資本支出	1,283,166	22,306	-	1,305,472
應報導部門資產	**$ 8,648,189**	**730,477**	**-**	**9,378,666**
應報導部門負債	**$ 3,193,048**	**521,785**	**-**	**3,714,833**

104年度	房地銷售部門	工程承攬部門	調整及銷除	合計
收入：				
來自外部客戶收入	$ 448,137	1,436,250	-	1,884,387
利息收入	2,439	448	-	2,887
收入總計	**$ 450,576**	**1,436,698**	**-**	**1,887,274**
利息費用	$ (39,681)	(113)	-	(39,794)
折舊與攤銷	32,852	1,256	-	34,108
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(63,225)	-	-	(63,225)
應報導部門損益	**$ (757,418)**	**92,288**	**-**	**(665,130)**
資產：				
採用權益法之投資	$ 573,333	-	-	573,333
非流動資產資本支出	1,319,001	34,579	-	1,353,580
應報導部門資產	**$ 9,707,967**	**660,160**	**-**	**10,368,127**
應報導部門負債	**$ 4,053,815**	**413,351**	**-**	**4,467,166**

(三)產品別及勞務別資訊：

合併公司來自外部客戶收入資訊請詳附註六(十八)。

(四)地區別資訊：

合併公司無外銷交易之情形，爰不予揭露地區別資訊。

(五)主要客戶資訊：

合併公司未有來自單一客戶之營業收入達綜合損益表營業收入之10%，爰不予揭露主要客戶資訊。

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

昇陽建設企業股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

昇陽建設企業股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告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，足以允當表達昇陽建設企業股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與昇陽建設企業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對昇陽建設企業股份有限公司民國一〇五年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十六)收入認列；收入之說明，請詳個體財務報告附註六(十五)收入。

關鍵查核事項之說明：

昇陽建設企業股份有限公司屬不動產建設開發產業，囿於房地市場景氣受政治經濟等諸多動態因素影響，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇五年度房地銷售收入193,895千元，占總營業收入78%，故營業收入認列之合理性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行昇陽建設企業股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解昇陽建設企業股份有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、採用權益法認列之子公司損益之份額

有關投資子公司之會計政策請詳個體財務報告附註四(八)投資子公司；投資子公司之說明，請詳個體財務報告附註六(四)採用權益法之投資－子公司。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，昇陽建設企業股份有限公司持有之子公司新東陽營造股份有限公司為土木、建築工程承攬業。其工程承攬收入及成本係依國際會計準則第十一號規定認列與衡量。有關工程總合約收入、估計總合約成本及完工程度等皆涉及管理當局之估計與判斷，包括：工程追加或追減、變更設計、成本調漲或減價、或其他附加成本等，及財務報導期間結束日參照合約活動所決定之工程完成程度等，係具有高度估計不確定性之會計估計。另，昇陽建設企業股份有限公司之子公司成都盛陽房地產開發有限公司，民國一〇五年度房地銷售收入279,384千元，占其總營業收入96%。因此，該等子公司之收入認列為本會計師執行昇陽建設企業股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：測試新東陽營造股份有限公司有關工程承攬收入及收款、採購發包及付款及工程預算制度等作業循環與財務報導相關之內部控制，並比較及評估總合約收入、估計總成本及完工程度等變動是否有重大異常。另，取得本期管理當局設算之工程收入成本金額，檢視相關合約總價、執行預算及工程累計投入等是否完整及合理，以評估管理當局認列之工程收入及成本是否有重大異常。針對房地收入之主要查核程序包括：瞭解成都盛陽房地產開發有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨認列；存貨評估之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨評估之說明，請詳個體財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

昇陽建設企業股份有限公司所屬產業為高度資金投入且回收期較長之房地產開發買賣業，其存貨係以成本與淨變現金額孰低者列示。囿於目前房地產業受政治與稅制變革及經濟景氣幅度之波動，淨變現價值之重要假設及判斷，如：銷售價格、銷售費用、或個案開發利潤分析等皆仰賴管理當局之判斷。因此，存貨之評價為本會計師執行昇陽建設企業股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：詢問並瞭解昇陽建設企業股份有限公司對存貨淨變現價值之會計處理及相關控制；取得管理當局民國一〇五年十二月三十一日存貨淨變現價值評估資料，抽查並檢視管理當局使用之重要假設，並與外部資訊(如：內政部不動產實價登錄價值、附近房地成交記錄等)比較與分析，以評估存貨淨變現價值是否允當表達及適當揭露。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任包括評估昇陽建設企業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算昇陽建設企業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

昇陽建設企業股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對昇陽建設企業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使昇陽建設企業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致昇陽建設企業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對昇陽建設企業股份有限公司民國一〇五年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會　計　師：

證券主管機關：金管證六字第0940129108號
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號
民　國　一〇六　年　三　月　二十一　日

昇陽建設企業股份有限公司

資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105.12.31 金額	%	104.12.31 金額	%
	資產				
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 317,385	4	242,660	3
1150	應收票據淨額(附註六(二)及七(三))	3,953	-	1,201	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二)及七(三))	31,592	-	40,363	1
1200	其他應收款(附註六(二)及七(三))	29,686	-	76,407	1
1320	存貨(附註六(三)及八)	4,047,952	55	3,758,517	47
1410	預付款項	45,007	1	43,740	1
1476	其他金融資產-流動(附註八及九)	99,669	2	637,592	8
1479	其他流動資產-其他	249	-	245	-
		4,575,493	62	4,800,725	61
	非流動資產：				
1551	採用權益法之投資(附註六(四))	1,548,701	21	1,688,788	21
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	105,105	2	109,971	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	1,052,679	14	1,075,567	13
1780	無形資產	168	-	403	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))	23,017	-	19,389	-
1980	其他金融資產-非流動(附註七(三)、八及九)	55,677	1	345,433	4
		2,785,347	38	3,239,551	39
	資產總計	$ 7,360,840	100	8,040,276	100

		105.12.31 金額	%	104.12.31 金額	%
	負債及權益				
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七))	$ 1,662,575	23	2,111,515	26
2110	應付短期票券(附註六(八))	79,988	1	309,966	4
2150	應付票據(附註七(三))	4,098	-	4,271	-
2170	應付帳款	84,059	1	85,439	1
2180	應付帳款-關係人(附註七(三))	73,698	1	44,675	1
2200	其他應付款(附註六(十))	173,818	2	179,419	2
2230	本期所得稅負債	-	-	11,067	-
2250	負債準備-流動(附註六(九))	5,792	-	5,952	-
2310	預收款項	195,355	3	158,900	2
2399	其他流動負債-其他	3,277	-	3,548	-
		2,282,660	31	2,914,752	36
	非流動負債：				
2550	負債準備-非流動(附註六(九))	52,692	1	52,720	1
2570	遞延所得稅負債(附註六(十二))	66	-	7,853	-
2645	存入保證金	802	-	566	-
		53,560	1	61,139	1
	負債總計	2,336,220	32	2,975,891	37
	權益(附註六(十三))：				
3100	股本	3,523,143	48	3,523,143	44
3200	資本公積	802,339	11	802,339	10
3300	保留盈餘	740,580	10	700,563	9
3400	其他權益	(41,442)	(1)	38,340	-
	權益總計	5,024,620	68	5,064,385	63
	負債及權益總計	$ 7,360,840	100	8,040,276	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：參寬成　　經理人：簡伯殷　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		105年度		104年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入(附註六(十五)及七(三))**	$ 249,684	100	215,839	100
5000	**營業成本(附註七(三))**	149,049	60	150,656	70
5910	減：未實現銷貨損益	1,944	1	1,389	1
	營業毛利	98,691	39	63,794	29
	營業費用(附註七(三))：				
6100	推銷費用	19,575	8	24,810	11
6200	管理費用	117,117	47	121,919	56
6300	研究發展費用	4,514	2	5,718	3
		141,206	57	152,447	70
	營業淨利(損)	(42,515)	(18)	(88,653)	(41)
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十七))	79,778	32	14,950	7
7020	其他利益及損失(附註六(十七)及七(三))	9,812	4	2,267	1
7050	財務成本(附註六(十七))	(8,282)	(3)	(9,760)	(5)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(四))	9,316	4	(378,954)	(176)
		90,624	37	(371,497)	(173)
7900	**稅前淨利(損)**	48,109	19	(460,150)	(214)
7950	**減：所得稅費用(附註六(十二))**	7,089	3	1,805	1
	本期淨利(淨損)	41,020	16	(461,955)	(215)
8300	**其他綜合損益：**				
8310	**不重分類至損益之項目**				
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(1,003)	-	(774)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(1,003)	-	(774)	-
8360	**後續可能重分類至損益之項目**				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額	(93,073)	(37)	(22,830)	(11)
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	13,291	5	3,881	2
		(79,782)	(32)	(18,949)	(9)
8300	**本期其他綜合損益(稅後淨額)**	(80,785)	(32)	(19,723)	(9)
8500	**本期綜合損益總額**	**$ (39,765)**	**(16)**	**(481,678)**	**(224)**
	每股盈餘(元)(附註六(十四))				
	基本每股盈餘(元)	**$ 0.12**			**(1.31)**
	稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.12**		-	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成　　**經理人：簡伯殷**　　**會計主管：葉玉娟**

昇陽建設企業股份有限公司

權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總計
			法定盈餘公積	未分配盈餘	合計		
民國一〇四年一月一日餘額	$ 3,523,143	802,339	487,491	1,028,115	1,515,606	57,289	5,898,377
本期淨利(損)	-	-	-	(461,955)	(461,955)	-	(461,955)
本期其他綜合損益	-	-	-	(774)	(774)	(18,949)	(19,723)
本期綜合損益總額	-	-	-	(462,729)	(462,729)	(18,949)	(481,678)
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	102,812	(102,812)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(352,314)	(352,314)	-	(352,314)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,339	590,303	110,260	700,563	38,340	5,064,385
本期淨利(損)	-	-	-	41,020	41,020	-	41,020
本期其他綜合損益	-	-	-	(1,003)	(1,003)	(79,782)	(80,785)
本期綜合損益總額	-	-	-	40,017	40,017	(79,782)	(39,765)
民國一〇五年十二月三十一日餘額	**$ 3,523,143**	**802,339**	**590,303**	**150,277**	**740,580**	**(41,442)**	**5,024,620**

註：本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為496千元及零千元、員工酬勞分別為992千元及零千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成　　**經理人：簡伯殷**　　**會計主管：葉玉娟**

昇陽建設企業股份有限公司

現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 48,109	(460,150)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	28,534	28,493
攤銷費用	235	322
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(110)	(134)
利息費用	8,282	9,760
利息收入	(79,778)	(14,950)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(9,316)	378,954
減損損失	7,283	18,488
未實現銷貨利益	1,944	1,389
收益費損項目合計	(42,926)	422,322
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
交易目的金融資產減少	110	134
應收票據增加	(2,752)	(576)
應收帳款減少(增加)	8,771	(19,008)
其他應收款減少(增加)	21,946	(25,845)
存貨增加	(234,841)	(391,987)
預付款項增加	(1,267)	(7,154)
其他流動資產減少	66	253
其他金融資產－流動及非流動減少(增加)	26,060	(636,183)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(181,907)	(1,080,366)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(173)	678
應付帳款增加(減少)	27,643	(46,242)
其他應付款項減少	(7,610)	(72,677)
負債準備(減少)增加	(188)	600
預收款項增加	36,455	86,655
其他流動負債(減少)增加	(271)	2,061
與營業活動相關之負債之淨變動合計	55,856	(28,925)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(126,051)	(1,109,291)
調整項目合計	(168,977)	(686,969)
營運產生之現金流出	(120,868)	(1,147,119)
收取之利息	79,569	760
支付之利息	(43,166)	(30,915)
支付之所得稅	(16,350)	(722)
營業活動之淨現金流出	(100,815)	(1,177,996)

昇陽建設企業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(10,000)
取得不動產、廠房及設備	(780)	-
存出保證金增加	(6)	(72)
取得子公司現金股利	53,383	60,765
投資活動之淨現金流入	52,597	50,693
籌資活動之現金流量：		
償還短期借款	(1,531,940)	(571,458)
舉借短期借款	1,083,000	1,825,360
應付短期票券增加	279,876	309,966
應付短期票券減少	(509,854)	(19,991)
其他金融資產-流動及非流動	801,625	-
存入保證金增加(減少)	236	(611)
發放現金股利	-	(352,314)
籌資活動之淨現金流入	122,943	1,190,952
本期現金及約當現金增加數	74,725	63,649
期初現金及約當現金餘額	242,660	179,011
期末現金及約當現金餘額	**$ 317,385**	**242,660**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成　　經理人：簡伯殷　　會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

昇陽開發股份有限公司(原弘如洋生技股份有限公司，以下稱昇陽開發)設立於民國八十二年三月，經營各種西藥、醫療器材等買賣業務，於民國九十三年十月十八日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國一〇三年十二月二十四日轉於台灣證券交易所掛牌交易。自民國九十七年度起增加住宅及大樓開發租售及不動產買賣等業務。

昇陽建設企業股份有限公司(以下稱昇陽建設)於民國七十六年九月二十四日奉准設立，係以委託營造廠商興建商業大樓之出租出售為主要業務。

昇陽開發與昇陽建設為響應政府鼓勵企業併購經營政策，暨提升整體資源運用效益、擴大經營規模，爰依「企業併購法」進行企業合併；於民國一〇一年十一月九日分別經雙方股東臨時會通過在案，並奉金管會函示依法於民國一〇二年一月二十四日申報生效。依雙方合併契約書所約載之換股比例為每1.7股昇陽開發普通股換發1股昇陽建設普通股；合併基準日定為民國一〇二年三月二十一日。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司並於一〇二年四月三日經經濟部核准變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」(以下稱本公司)，註冊地址為臺北市大安區忠孝東路四段289號11樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇六年三月二十一日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動：

1.國際財務報導準則解釋第二十一號「公課」

政府依法所課徵之款項，若係適用國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」，現行準則對其應認列為負債之時點未提供明確指引，依新解釋之指引，產生公課支付負債之義務事項為法規明定之啟動公課支付之活動。

本公司預估依該解釋之規定判斷，可能改變判斷負債認列時點，惟尚待進一步分析。

2.國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。本公司將依該準則增加相關揭露。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本個體財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關之解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： ・分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 ・減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 ・避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： ・承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 ・出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)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」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；

(2)確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；及

(3)企業合併：因收購而取得之可辨認資產、承擔之負債及被收購者之非控制利益。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣－新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要營業項目為建築與土木工程，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目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：

1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。

4.現金或約當現金，惟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。

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：

1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

4.本公司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其清償者，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(五)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款等。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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事件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各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至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務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。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下財務成本。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予互抵並以淨額表達於資產負債表。

(六)存　　貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用之地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計成本。

(七)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。本公司持有被投資公司20%至50%之表決權時，即假設具有重大影響力。

於權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已於本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內認列額外之損失及相關負債。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。於權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(九)合資權益

聯合控制個體係指本公司藉由與其他合資控制者間之合約協議以約定其策略性財務與營運決策必須取得分享控制者之一致共識，而對其具有聯合控制能力之企業。本公司對於聯合控制個體之權益採用權益法處理。

(十)投資性不動產

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。

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。

(十一)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之直接可歸屬成本、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，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2.重分類至投資性不動產

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時，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，並依資產之各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。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房　　屋　　5～45年
(2)運輸設備　　5年
(3)辦公及其他設備　　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。

(十二)租　　賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產(專利及商標)係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之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，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤　　銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依估計耐用年限(5年)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。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產，本公司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，則本公司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。

本公司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，惟不超過若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效受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。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務完成時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十六)收入認列

1.商品銷售

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、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。

2.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益認列於營業收入項下。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

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。本公司於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之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高品質公司債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業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列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

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保留盈餘。

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。

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，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。

2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.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

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，於很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內認列為遞延所得稅資產，並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司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，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)應收帳款之減損評估

當有客觀證據顯示減損跡象時，本公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係參考客戶過去拖欠記錄、分析其目前財務狀況及依據對客戶之應收帳款帳齡分析等因素，以該資產之帳面金額及估計未來現金流量按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。減損提列情形請詳附註附註六(二)。

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊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期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十八)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
現金及零用金	$ 659	634
活期存款	252,768	239,072
支票存款	3,005	2,954
定期存款	60,953	-
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 317,385**	**242,660**

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十八)。

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

	105.12.31	104.12.31
應收票據	$ 3,953	1,201
應收帳款	31,592	40,363
其他應收款	160,898	182,635
減：備抵呆帳	(131,212)	(106,228)
	$ 65,231	**117,971**

本公司應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	105.12.31	104.12.31
未逾期	**$ 65,231**	**117,971**

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	105年度	104年度
1月1日餘額	$ 106,228	-
本期提列數	24,984	-
轉入數	-	161,763
減損損失迴轉	-	(55,535)
12月31日餘額	**$ 131,212**	**106,228**

1.本公司於民國九十九年度，因原與他人就數筆土地簽訂合作興建契約，而依約支付存出及預付保證金計340,000千元。於民國一〇四年三月，該等土地地主因財務狀況為他債權人查封經臺灣士林地方法院執行拍賣完畢或拍賣中，致前述合作興建契約之土地所有權人已無可履約標的。本公司除提起必要之法律程序外並將該等保證金轉列其他應收款項下。另，本公司業於民國一〇三年度就上述應收回保證金評估提列減損損失計161,763千元。於民國一〇四年十二月三十一日，前揭部分執行案件已接獲法院通知債權分配，本公司依受償結果予以迴轉減損損失55,535千元。

2.本公司業於民國一〇五年度就上述部份執行案件接獲法院通知減價拍賣，並就上述應收回保證金評估提列減損損失計24,984千元。

(三)存貨-建設業

	105.12.31	104.12.31
預付土地款	$ -	740
營建用地	1,229,517	1,275,007
在建房地	2,708,496	2,296,749
待售房地	109,939	186,021
	$ 4,047,952	**3,758,517**

1.於民國一〇五年度及一〇四年度，本公司認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為103,602千元及117,001千元。

2.於民國一〇五年度及一〇四年度，因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失分別為22,559千元及10,767千元。

3.如附註六(二)所述，於民國一〇五年間及一〇四年間受查公司參與上述公開拍賣所取得部分之土地分別為4,280千元及217,900千元，並分別於民國一〇五年及一〇四年四月完成過戶登記。

4.於民國一〇五年及一〇四年度，本公司在建房地分別依1.97%及2.31%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳六(十七)。

5.截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之存貨已提供作為借款質押擔保之情形請詳附註八。

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	105.12.31	104.12.31
子公司	$ 987,074	1,115,455
關聯企業	19,925	19,933
聯合控制個體	541,702	553,400
	$ 1,548,701	**1,688,788**

1.子公司

請參閱本公司民國一〇五年度合併財務報告。

2.關聯企業

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	105.12.31	104.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	**$ 19,925**	**19,933**

	105年度	104年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨(損)利	$ (8)	2
綜合損益總額	**$ (8)**	**2**

本公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債；且本公司關聯企業將資金移轉予本公司之能力並未受有重大限制。

3.合　　資

本公司之合資投資標的為MASQUE ENTERPRISES LIMITED (B.V.I.)（下稱MASQUE)，本公司持有60%之股權。

本公司並無任何因合資權益而發生之或有負債、與其他合資控制者共同發生之或有負債，及應承擔合資本身之或有負債，且本公司並無義務承擔合資中其他合資控制者應承擔之負債。

本公司採用權益法之合資屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	105.12.31	104.12.31
個別不重大合資之權益之期末彙總帳面金額	**$ 541,702**	**553,400**

	105年度	104年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利(損)	$ 28,666	(63,227)
其他綜合損益	(40,364)	(8,579)
綜合損益總額	**$ (11,698)**	**(71,806)**

(1)於西元二〇一六年十一月，本公司、ADORIX INVESTMENTS LIMITED(以下稱ADORIX)及MASQUE與鷹盛有限公司(以下稱鷹盛)簽訂「意向收購協議」，擬由鷹盛收購MASQUE100%股權以取得MASQUE轉投資之成都漢飛房地產開發有限公司(以下稱成都漢飛)所持有之四川省成都市郫縣國有建設用地使用權，並於同年十二月六日依協議匯入誠意金人民幣5,000千元至雙方於成都漢飛設置之共管帳戶。

(2)上述協議，經買賣雙方再協議後，於西元二〇一七年一月二十六日，改由MASQUE及成都郎輝企業管理諮詢有限公司簽訂為「成都漢飛房地產開發有限公司之股權轉讓協議書」，預計股權轉讓基準價格為人民幣186,000千元；並於買方支付第一筆交易價款後將誠意金退還。截至財務報導日止，本股權轉讓案已向成都市投資促進委員會備案，並至成都市工商行政管理局提出申請。

4.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司上述採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(五)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	辦公設備	運輸設備	總　計
成本或認定成本：					
民國105年1月1日餘額	$ 116,000	80,994	826	4,854	202,674
增　　添	-	780	-	-	780
民國105年12月31日餘額	**$ 116,000**	**81,774**	**826**	**4,854**	**203,454**
民國104年1月1日餘額	$ 116,000	80,994	826	4,854	202,674
民國104年12月31日餘額	**$ 116,000**	**80,994**	**826**	**4,854**	**202,674**
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	$ 38,200	50,037	459	4,007	92,703
當期折舊	-	4,695	136	815	5,646
民國105年12月31日餘額	**$ 38,200**	**54,732**	**595**	**4,822**	**98,349**
民國104年1月1日餘額	$ 38,200	45,468	295	3,135	87,098
當期折舊	-	4,569	164	872	5,605
民國104年12月31日餘額	**$ 38,200**	**50,037**	**459**	**4,007**	**92,703**
帳面價值：					
民國105年12月31日	**$ 77,800**	**27,042**	**231**	**32**	**105,105**
民國104年12月31日	**$ 77,800**	**30,957**	**367**	**847**	**109,971**

於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司已提供部分不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(六)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國105年1月1日餘額	$ 81,013	1,083,040	1,164,053
民國105年12月31日餘額	**$ 81,013**	**1,083,040**	**1,164,053**
民國104年1月1日餘額	$ 81,013	1,083,040	1,164,053
民國104年12月31日餘額	**$ 81,013**	**1,083,040**	**1,164,053**
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	$ 10,071	78,415	88,486
本年度折舊	-	22,888	22,888
民國105年12月31日餘額	**$ 10,071**	**101,303**	**111,374**
民國104年1月1日餘額	$ 10,071	19,190	29,261
本年度折舊	-	22,888	22,888
本年度減損損失	-	36,337	36,337
民國104年12月31日餘額	**$ 10,071**	**78,415**	**88,486**
帳面金額：			
民國105年12月31日	**$ 70,942**	**981,737**	**1,052,679**
民國104年12月31日	**$ 70,942**	**1,004,625**	**1,075,567**
公允價值：			
民國105年12月31日			**$ 1,052,679**
民國104年12月31日			**$ 1,075,567**

本期折舊金額請詳附註十二(一)。

於民國一〇三年度，本公司「昇陽寓見」完工並採地上權房屋長期租賃方式推出，期間約47年，爰予轉列投資性不動產。另該案地上權係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段5地號之國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止，共五十年，每年需支付之地租依公告地價計算，並每三年依公告地價調整。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)或由本公司以收益法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司已提供部份投資性不動產作為借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(七)短期借款

本公司短期借款明細如下：

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	$ 250,000	970,000
擔保銀行借款	1,412,575	1,141,515
合　　計	**$ 1,662,575**	**2,111,515**
尚未使用額度	**$ 3,704,125**	**1,665,125**
利率區間	**1.55%~2.50%**	**1.73%~2.63%**

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十八)。

(八)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	105.12.31			104.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	中華票券	1.838%	$ 50,000	中華票券	1.77%~2.51%	310,000
〃	兆豐票券	2.288%	30,000			
減：應付短期票券折價			(12)			(34)
合　　計			**$ 79,988**			**309,966**

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八；有關流動性風險資訊，請詳附註六(十八)。

(九)負債準備

	105.12.31	104.12.31
流動	$ 5,792	5,952
非流動	52,692	52,720
期末餘額	**$ 58,484**	**58,672**

本公司於民國一〇五年度及一〇四年度保固準備變動表如下：

	105年度		104年度	
	流動	非流動	流動	非流動
期初餘額	$ 5,952	52,720	2,752	55,320
轉入(出)	-	-	3,200	(3,200)
當期新增	-	-	-	600
當期使用	(160)	(28)	-	-
期末餘額	**$ 5,792**	**52,692**	**5,952**	**52,720**

民國一〇五年度及一〇四年度本公司之保固負債準備主要與銷售房地及承攬工程等相關。保固負債準備係依據類似房地及工程之歷史保固資料估計，本公司預期該負債多數係將於銷售或勞務完成之次一年度起陸續發生。

(十)營業租賃

1.承租人租賃

有關本公司之重大營業租賃契約，其未來應付租金情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	$ 11,205	12,435
一年至五年	15,898	14,157
五年以上	134,519	137,899
	$ 161,622	**164,491**

本公司以營業租賃承租數個辦公室、小客車及土地地上權等。租賃期間通常為一至三年，並附有於租期屆滿之續租權。租金給付每五年調增以反映市場租金，部分租賃依當地物價指數變動支付額外租金。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金。上述未來應付租金係依財務報導日之現時義務評估，並依民國一〇四年度公告現值計算之，尚未考量未來公告現值漲幅。

本公司地上權租賃係於民國一〇〇年八月與財政部國有財產局簽訂「新北市板橋區光環段國有土地設定地上權開發案」契約，存續期間至民國一五〇年十月止，共五十年，每年需支付之權利金依公告地價計算，並每三年依公告地價調整之。

民國一〇五年及一〇四年度營業租賃列報於損益之費用分別為12,621千元及11,667千元。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(七)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	$ 12,088	9,937
一年至五年	28,372	22,086
五年以上	257,733	210,229
	$ 298,193	**242,252**

民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入分別為7,518千元及4,321千元。

(十一)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,360千元及3,463千元，並已分別提撥3,137千元及3,223千元於勞工保險局。

(十二)所得稅

1.本公司之民國一〇五年度及一〇四年度所得稅(利益)費用明細如下：

	105年度	104年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵10%	$ -	11,103
調整前期之當期所得稅	-	215
土地增值稅	5,213	472
	5,213	11,790
遞延所得稅費用(利益)		
可減除暫時性差異之變動	1,876	(9,985)
	1,876	(9,985)
所得稅費用	**$ 7,089**	**1,805**

2.本公司認列於其他綜合損益之下之所得稅費用明細如下：

	105年度	104年度
後續可能重分類至損益之項目：		
外幣財務報表換算調整	**$ 13,291**	**3,881**

3.本公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利(損)	$ 48,109	(460,150)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 8,179	(78,226)
採權益法認列之投資損益	(1,584)	64,422
土地免稅所得	(4,850)	189
未分配盈餘加徵10%	-	11,103
土地增值稅	5,213	472
財稅認列方式差異	(2,947)	6,939
未認列之課稅損失	975	2,618
暫時性差異	1,876	(9,985)
其他	227	4,273
合　　計	**$ 7,089**	**1,805**

4.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日與投資子公司相關之暫時性差異本公司可控制該項暫時性差異迴轉之時點，且確信於可預見之未來不會迴轉，故未認列遞延所得稅資產。其相關金額如下：

	105.12.31	104.12.31
與投資子公司相關之暫時性差異彙總金額	**$ 7,465**	**-**

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇五年度及一〇四年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	負債準備	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他	合計
遞延所得稅資產：				
民國105年1月1日餘額	$ 9,974	-	9,415	19,389
(借記)貸記損益表	(32)	-	(1,778)	(1,810)
(借記)貸記其他綜合損益	-	5,438	-	5,438
民國105年12月31日餘額	**$ 9,942**	**5,438**	**7,637**	**23,017**
民國104年1月1日餘額	$ 9,404	-	-	9,404
(借記)貸記損益表	570	-	9,415	9,985
民國104年12月31日	**$ 9,974**	**-**	**9,415**	**19,389**

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他	合計
遞延所得稅負債：			
民國105年1月1日餘額	$ 7,853	-	7,853
借記(貸記)損益表	-	66	66
借記(貸記)其他綜合損益	(7,853)	-	(7,853)
民國105年12月31日餘額	**$ -**	**66**	**66**
民國104年1月1日餘額	$ 11,734	-	11,734
借記(貸記)其他綜合損益	(3,881)	-	(3,881)
民國104年12月31日餘額	**$ 7,853**	**-**	**7,853**

5.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。

6.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	$ 10,988	10,988
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	139,289	99,272
	$ 150,277	**110,260**
可扣抵稅額帳戶餘額	**$ 105,906**	**84,371**

	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	**36.55 %**	**- %**

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十三)資本及其他權益

1.資本

民國一〇一年十二月三十一日，本公司額定及實收股本總額分別為1,350,000千元及1,298,000千元，每股面額10元，分別為135,000千股及135,000千股。於民國一〇二年三月二十一日經合併發行新股179,160千股及同年十二月二十七日經董事會通過辦理現金增資50,000千股後，民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之額定及實收股本總額分別為5,000,000千元及3,523,143千元。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	105.12.31	104.12.31
發行股票溢價	$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
處分子公司股權價格與帳面價值差額	49,356	49,356
	$ 802,339	**802,339**

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，未有因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，而依規定以轉換日公允價值作為認定成本而增加保留盈餘之金額之情形，故免依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月十五日及民國一〇四年六月十二日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		103年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
現　　金	$ -	-	1.00	352,314

4.其他權益

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
民國105年1月1日	$ 38,340
本公司	(36,034)
子公司	(43,748)
民國105年12月31日餘額	$ (41,442)
民國104年1月1日	$ 57,289
本公司	(11,828)
子公司	(7,121)
民國104年12月31日餘額	$ 38,340

(十四)每股盈餘

1.本公司基本每股盈餘之計算如下：

	105年度	104年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	$ 41,020	(461,955)
普通股加權平均流通在外股數	352,314	352,314
	$ 0.12	(1.31)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利41,020千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數352,314千股為基礎計算。

(十五)收　　入

本公司之收入明細如下：

	105年度	104年度
房地銷售收入	$ 193,895	167,965
投資性不動產租金收入	7,518	4,321
其他營業收入	41,653	38,559
已實現利息收入	6,618	4,994
	$ 249,684	**215,839**

(十六)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%，不高於10%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞；但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為992千元及零千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為496千元及零千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本或營業費用。民國一〇五年度之員工及董事、監察人酬勞實際分派情形若與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇六年度之損益。一〇四年度為稅前淨損，故未估列員工及董事、監察人酬勞。

(十七)營業外收入及支出

1.本公司之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
銀行存款利息收入	$ 1,076	373
放款及其他利息收入	78,702	14,577
	$ 79,778	**14,950**

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	105年度	104年度
外幣兌換利益	$ 380	878
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	110	134
減損損失	(7,283)	(18,488)
其他收入	23,127	23,539
其他支出	(6,522)	(3,796)
	$ 9,812	**2,267**

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用	$ 45,175	31,560
減：利息資本化	(36,893)	(21,800)
	$ 8,282	**9,760**

(十八)金融工具

1.信用風險

信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
105年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,412,575	1,515,719	14,926	107,936	35,370	1,166,907	190,580
無擔保銀行借款	250,000	253,554	72,107	160,532	376	20,539	-
應付短期票券	79,988	80,000	80,000	-	-	-	-
應付款項	175,978	175,978	162,076	13,902	-	-	-
存入保證金	802	802	802	-	-	-	-
	$ 1,919,343	**2,026,053**	**329,911**	**282,370**	**35,746**	**1,187,446**	**190,580**
104年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,141,515	1,214,391	72,248	193,595	19,670	895,901	32,977
無擔保銀行借款	970,000	980,714	508,910	471,804	-	-	-
應付短期票券	309,966	310,000	310,000	-	-	-	-
應付款項	152,196	152,196	152,157	39	-	-	-
存入保證金	566	566	566	-	-	-	-
	$ 2,574,243	**2,657,867**	**1,043,881**	**665,438**	**19,670**	**895,901**	**32,977**

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險

本公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日皆未有暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債。

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，於所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加3,048千元及6,530千元。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於個體財務報表中之帳面金額皆趨近於其公允價值，未有重大差異。

(2)衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

a.上市(櫃)公司股票等係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。

b.除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

本公司皆以第一級分析以公允價值衡量之金融工具。所稱第一級係指相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(十九)財務風險管理

1.概　　要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責及監督本公司之風險管理架構。董事會負責及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

本公司之風險管理政策係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司設有監察人監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告管理階層。

3.信用風險

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，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟未有重大顯著集中之虞；且本公司係透過公開市場與信用良好之交易相對人往來，預期交易相對人不致發生違約，故發生信用風險之可能性低微。

本公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為一般客戶。若有被評定為高風險之客戶則被歸屬於受限制客戶名單並予監控，且未來與該等客戶之銷售須將以預收基礎為之。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投　　資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保　　證

本公司政策規定僅能提供財務保證予具控制力之子公司。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司皆無對外部人之背書保證。

4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,704,125千元及1,665,125千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司並無為管理市場風險而從事任何衍生工具交易。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。一般而言，借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣。於此情況，提供經濟避險而無須簽訂衍生工具，因此本公司並未採用避險會計。

(2)利率風險

本公司藉由維持適當之固定及浮動利率組合並定期評估，以確保採用最符合成本效益之策略。

(3)其他市價風險

本公司未積極交易上市櫃權益證券，故未有重大權益價格暴險。

(二十)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本總額係權益之全部組成部(亦即本公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益)加上淨負債。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

報導日之負債資本比率如下：

	105.12.31	104.12.31
負債總額	$ 2,336,220	2,975,891
減：現金及約當現金	(317,385)	(242,660)
淨負債	2,018,835	2,733,231
權益總額	5,024,620	5,064,385
調整後資本	**$ 7,043,455**	**7,797,616**
負債資本比率	**28.66 %**	**35.05 %**

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

		業主權益(持股%)	
名　　稱	設立地	105.12.31	104.12.31
新東陽營造股份有限公司(以下稱新東陽營造)	台灣	70.11 %	70.11 %
昇陽國際置地股份有限公司(以下稱國際置地)	台灣	100.00 %	100.00 %
昇陽置地股份有限公司(以下稱昇陽置地)	台灣	100.00 %	100.00 %
Great Harbor Limited(以下稱G.H.)	薩摩亞	51.00 %	51.00 %
成都盛陽房地產開發有限公司(以下稱成都盛陽)	大陸	51.00 %	51.00 %

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	105年度	104年度
其他關係人	**$ 99,160**	**-**

本公司考量參與合建與資金運用效益，將營建用地出售予其他關係人；截至民國一〇五年十二月三十一日該款項皆已收訖。

2.本公司發包工程或設計予關係人之金額如下：

105年度	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額	本期進貨
子公司	發包工程	$ 508,700	143,546	195,941	143,546
其他關係人	發包工程	118,857	31,669	35,184	31,669
		$ 627,557	**175,215**	**231,125**	**175,215**
其他關係人	建築設計	**$ 32,529**	**600**	**16,625**	**600**
104年度					
子公司	發包工程	$ 352,905	52,395	52,395	52,395
其他關係人	發包工程	81,430	5,793	10,851	6,286
		$ 434,335	**58,188**	**63,246**	**58,681**
其他關係人	建築設計	**$ 32,529**	**1,801**	**16,025**	**1,801**

本公司對上述公司之進貨價格與本公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

3.債權債務情形

本公司與關係人間之債權債務情形如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應收帳款	子公司	$ 30,052	30,516
〃	其他關係人	1,540	1,540
		$ 31,592	**32,056**
應付帳款	子公司	$ 57,431	39,413
〃	其他關係人	16,267	5,262
		$ 73,698	**44,675**

4.於民國一〇五年度及一〇四年度，本公司與關係人間之租賃情形如下：

105年度	標的物	期　　間	收付方式	租金收(支)
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	104.01.01~105.12.31	一次支付	$ (1,224)
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	104.01.01~105.12.31	〃	$ (2,263)
子公司	台北市忠孝東路部分辦公室	104.01.01~105.12.31	一次收足	$ 3,620
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	105.01.01~106.12.31	〃	$ 17
〃	〃	〃	〃	$ 17
104年度				
對本公司具重大影響力者	台北市忠孝東路部分辦公室	104.01.01~105.12.31	一次支付	$ (1,224)
其他關係人	台北市忠孝東路四段289號11樓	104.01.01~105.12.31	〃	$ (2,263)
子公司	台北市忠孝東路部分辦公室	104.01.01~105.12.31	一次收足	$ 3,620
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	103.01.01~104.12.31	〃	$ 17
〃	〃	〃	〃	$ 17

5.本公司出租部分投資性不動產予主要管理階層為居住之用，租期為三年，並按月收取。民國一〇五年度及一〇四年度租金收入分別為71千元及零元。

6.本公司與其他關係人簽訂業務委託經營契約書，由本公司提供產品定位、策劃、開發建設等管理開發服務，合作協議期間分二階段支付，第一階段自民國一〇五年四月一日起至取得施工許可證止，第二階段自開工日起至目標結算，勞務收入依總銷售額之2%計算。民國一〇五年度及一〇四年度勞務收入分別為5,769千元及零千元。另，如附註六（四）所述，前揭合約案於民國一〇六年度一月簽立終止協議書。

7.其他

(1)本公司於民國一〇二年十二月間與關係人簽訂合資興建大樓之投資協議書，就都市更新案中之共同負擔費用，約定雙方各依40%及60%之比例共同負擔。於民國一〇四年度，本公司依共同負擔比例計支付該關係人墊付之款項為77,510千元，截至民國一〇五年十二月三十一日止，前述依共同負擔比例支付該關係人之款項皆已付訖，於民國一〇五年度及一〇四年度保證金利息收入分別為57千元及99千元。另，此共同投資興建案於民國一〇五年三月經新北府城更字第1053412067號函同意核定開工。

(2)本公司與關係人簽訂業務委託經營契約，由本公司派員協助其營建個案之工作事項，並按月以固定酬方式計價。於民國一〇五年度及一〇四年度分別為15,827千元及31,409千元。另，於民國一〇五年度及一〇四年度因銷售房地之管理支付予關係人之推銷及管理費等各項費用分別為1,341千元及1,333千元。

(3)於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司因發包工程予子公司及其他關係人而收取之存入保證票據金額分別為162,825千元、25,464千元及211,857千元、53,639千元。

(4)於民國一〇四年十一月，本公司及子公司為配合孫公司融資案，爰由本公司為子公司背書保證850,000千元並以存款設質擔保，再由子公司分別以三年期信用狀CNY6,000萬元、一年期信用狀CNY3,950及CNY5,000萬元為孫公司提供融資保證；於民國一〇五年八月，合併公司就前揭融資案置換擔保品，以孫公司之待售房地作質擔保，及徵提本公司依持股比例為孫公司連帶保證CNY76,245千元，並同時解除原背書保證850,000千元、擔保信用狀CNY14,950萬元及存款850,000千元。另，民國一〇五年六月，本公司為配合子公司融資案，爰由本公司為子公司背書保證72,397千元並以存款設質擔保，截至民國一〇五年十二月三十一日本公司已提存48,375千元擔保金(帳列其他金融資產－非流動)。於民國一〇五年度及一〇四年度保證服務費分別為78,609千元及14,089千元；於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日分別尚有10,440千元及14,089千元未收訖，帳列其他應收款項下。

(四)主要管理人員報酬如下：

	105年度	104年度
短期員工福利	$ 14,180	13,334
退職後福利	501	501
	$ 14,681	**13,835**

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	105.12.31	104.12.31
不動產、廠房及設備	銀行借款	$ 103,293	104,224
投資性不動產	〃	1,030,890	1,053,695
存貨－建設業	〃	3,003,673	2,564,819
其他金融資產-流動及非流動	為子公司融資保證等	51,375	853,000
		$ 4,189,231	**4,575,738**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有負債：

1.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款如下：

	105.12.31	104.12.31
已簽訂之銷售合約價款	**$ 416,155**	**326,454**
已依約收取金額	**$ 195,329**	**158,786**

2.本公司依工程合建等而提供之存出保證金如下：

	105.12.31	104.12.31
依約已存出之保證金	**$ 99,669**	**125,729**

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別	105年度			104年度		
性質別	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	$ -	68,598	68,598	-	68,354	68,354
勞健保費用	-	5,394	5,394	-	6,978	6,978
退休金費用	-	3,360	3,360	-	3,463	3,463
其他員工福利費用	-	2,426	2,426	-	2,193	2,193
折舊費用	22,888	5,646	28,534	22,888	5,605	28,493
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	235	235	-	322	322

本公司民國一〇五年度及一〇四年度平均員工人數分別為73人及71人。

(二)營運之季節性：

本公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇五年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	昇陽建設	Great Harbor Limited	2	$ 5,024,620	922,397	72,397	48,375	48,375	1.44 %	5,024,620	Y	N	N
0	昇陽建設	成都盛陽	2	5,024,620	359,343	359,343	352,099	-	7.15 %	5,024,620	Y	N	Y
1	Great Harbor Limited	成都盛陽	2	5,024,620	757,517	-	-	-	- %	5,024,620	Y	N	Y

註：本公司背書保證總額以不超過本公司淨值為限，其中對單一企業之背書保證限額不得超過本公司淨值，對各企業背書保證總額以不超過本公司淨值150%為限。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數/單位(千)	帳面金額	持股比率	公允價值	
新東陽營造	受益憑證-保德信貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	320	$ 5,012	- %	5,012	
"	股票-玉山金融控股(股)公司	-	"	3,166	58,097	0.04 %	58,097	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	1,812	30,005	- %	30,005	
	受益憑證-合庫貨幣市場基金	-	"	994	10,004	- %	10,004	
"	受益憑證-聯邦貨幣市場基金	-	"	766	10,026	- %	10,026	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
昇陽建設	新東陽營造	採權益法評價之被投資公司	進貨	$ 143,546	38 %	40%現金，60%按期計價後2個月之票期	約當	與一般約當	(57,431)	(35) %	
新東陽營造	昇陽建設	對新東陽營造採權益法之投資公司	銷貨	(143,546)	(13) %	"	〃	"	57,431	17 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率	帳面金額			
昇陽建設	新東陽營造	台灣	土木建築工程承攬業等	$ 108,700	108,700	11,358	70.11 %	165,373	64,652	35,805	
"	昇陽國際置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	180,000	180,000	18,000	100.00 %	141,602	(19,440)	(19,440)	
"	昇陽置地	台灣	住宅及不動產開發租售業等	80,000	80,000	8,000	100.00 %	63,004	(7,262)	(7,262)	
"	統富開發	台灣	住宅及不動產開發租售業等	20,000	20,000	2,000	20.00 %	19,925	(38)	(8)	
"	Masque(註)	英屬維京群島	一般投資業	633,875	633,875	2	60.00 %	541,702	47,776	28,666	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	1,044,112	1,044,112	16	51.00 %	617,095	(134,537)	(28,445)	
新東陽營造	上陽建設	台灣	住宅及不動產開發租售業等	1,250	1,250	125	50.00 %	1,662	-	-	

註：有關股權買賣協議請詳附註六(四)。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
成都漢飛房地產開發有限公司(註)	住宅及不動產開發租售業等	$ 1,062,105 (US33,000)	註1	695,196 (US21,600)	- -	- -	695,196 (US21,600)	53,458 (US1,657)	60.00 %	32,069 (US994)	494,264 (US15,326)	-
成都盛陽房地產開發有限公司	房地產開發	1,557,065 (US49,000)	註2	1,110,383 (US34,500)	- -	- -	1,110,383 (US34,500)	(40,714) (CNY(8,394))	51.00 %	19,406 (CNY4,001)	598,206 (CNY129,538)	-

註1：係本公司持有之合資公司再轉投資。

註2：係本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接投資。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
$ 1,809,225 (US56,100)	2,154,623 (US66,810)	3,417,922

註：所列金額係按民國一〇五年十二月三十一日匯率US$1=NT$32.25，

US$1=RMB$0.1432換算。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：

(1)請詳(一)2說明。

(2)本公司民國一〇五年度與大陸被投資公司直接或間接之重大交易事項(於編製合併報告時業已沖銷)，請詳「重大交易事項相關資訊」之說明。

十四、部門資訊

請詳民國一〇五年度合併財務報告。

昇陽建設企業股份有限公司

董事長：麥寬成

儒風 承印
RU FON (02) 2225-1430