

股票代碼：3266

昇陽建設企業股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

公 司 地 址：臺北市大安區忠孝東路4段289號11樓
電 話：(02)2777-1355

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20～21
(六)重要會計項目之說明	21～42
(七)關係人交易	43～45
(八)質押之資產	45
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	45～46
(十)重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其 他	46～47
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	47～48
2.轉投資事業相關資訊	48
3.大陸投資資訊	48～49
4.主要股東資訊	49
(十四)部門資訊	49
九、重要會計項目明細表	50～56



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報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一一三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、房地銷售收入歸屬期間之適當性

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；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(十九)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業，其房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶或實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視所有權過戶或交屋清單始得認列收入，通常需涉及諸多人工作業，以確定房地銷貨收入認列時點之正確性。因此，收入歸屬期間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的評估事項之一。

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銷售房地收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行。
- 執行證實測試抽查銷售合約及不動產所有權移轉文件與交屋資料收執表，並核對銷售資料與總帳明細。
- 測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、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(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明，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之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之73%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試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：

- 瞭解昇陽建設企業股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或昇陽建設企業股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

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，管理階層之責任亦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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報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。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成昇陽建設企業股份有限公司之查核意見。

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循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一一三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：

徐沂連



曹明陽



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一一四年三月十日

昇陽建設企業股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31				113.12.31		112.12.31	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
資 產						負債及權益					
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,818,412	15	1,031,855	8	2100	短期借款(附註六(十))	\$ 3,199,000	26	3,785,000	30
1170	應收帳款淨額(附註六(二)及(二十二))	-	-	48,296	-	2130	合約負債—流動(附註六(十九)及九)	1,358,007	11	2,162,514	17
1180	應收帳款—關係人淨額(附註六(二)、(二十二)及七)	632	-	613	-	2150	應付票據(附註六(二十二))	1,537	-	796	-
1200	其他應收款(附註六(二十二))	569	-	473	-	2170	應付帳款(附註六(二十二))	412,939	3	276,191	2
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八)	8,964,256	73	9,791,981	76	2180	應付帳款—關係人(附註六(二十二)及七)	222,697	2	186,714	1
1410	預付款項	122,720	1	151,810	1	2200	其他應付款(附註六(十五)、(二十二)及七)	166,105	1	139,884	1
1476	其他金融資產—流動(附註六(九)、(二十二)、八及九)	76,127	1	213,370	2	2230	本期所得稅負債	182,348	2	35,962	-
1479	其他流動資產—其他	4,511	-	2,219	-	2250	負債準備—流動(附註六(十三))	9,686	-	5,722	-
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(九))	120,327	1	339,627	3	2280	租賃負債—流動(附註六(十二))	2,953	-	947	-
		<u>11,107,554</u>	<u>91</u>	<u>11,580,244</u>	<u>90</u>	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	30,000	-	30,000	-
						2399	其他流動負債—其他	3,811	-	9,706	-
								<u>5,589,083</u>	<u>45</u>	<u>6,633,436</u>	<u>51</u>
非流動資產：						非流動負債：					
1551	採用權益法之投資(附註六(四)及(五))	157,920	1	248,667	2	2541	銀行長期借款(附註六(十一))	189,000	2	221,500	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	39,801	-	84,187	1	2550	負債準備—非流動(附註六(十三))	55,760	1	36,808	-
1755	使用權資產(附註六(七))	6,343	-	844	-	2573	遞延所得稅負債—其他(附註六(十六))	160	-	-	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	926,104	8	941,992	7	2580	租賃負債—非流動(附註六(十二))	53,640	-	41,418	-
1780	無形資產	1,514	-	-	-	2645	存入保證金(附註六(二十二))	4,919	-	2,851	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	36,343	-	22,263	-			<u>303,479</u>	<u>3</u>	<u>302,577</u>	<u>2</u>
1980	其他金融資產—非流動(附註六(九)、(二十二)、八及九)	32,249	-	55,341	-			<u>5,892,562</u>	<u>48</u>	<u>6,936,013</u>	<u>53</u>
		<u>1,200,274</u>	<u>9</u>	<u>1,353,294</u>	<u>10</u>	負債總計					
						權益(附註六(十七))					
						3100	股本	3,523,143	29	3,523,143	27
						3200	資本公積	802,671	6	802,670	7
						3300	保留盈餘	2,088,813	17	1,671,964	13
						3400	其他權益	639	-	(252)	-
								<u>6,415,266</u>	<u>52</u>	<u>5,997,525</u>	<u>47</u>
						權益總計					
						負債及權益總計					
								<u>\$ 12,307,828</u>	<u>100</u>	<u>12,933,538</u>	<u>100</u>
資產總計		<u>\$ 12,307,828</u>	<u>100</u>	<u>12,933,538</u>	<u>100</u>						

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成

經理人：魏岱霖

會計主管：葉玉娟

昇陽建設企業股份有限公司

綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十四)、(十九)及七)	\$ 4,240,189	100	3,790,393	100
5000	營業成本(附註六(三))	2,866,336	68	2,581,844	68
	營業毛利	1,373,853	32	1,208,549	32
	營業費用(附註七)：				
6100	推銷費用(附註六(九))	225,262	5	175,867	5
6200	管理費用	255,881	6	230,128	6
6300	研究發展費用	2,028	-	2,182	-
		483,171	11	408,177	11
	營業淨利	890,682	21	800,372	21
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十一)及七)	22,310	-	3,842	-
7020	其他利益及損失(附註六(六)、(七)及(二十一))	(20,289)	-	(21,802)	(1)
7050	財務成本(附註六(三)及(二十一))	(2,592)	-	(31,891)	(1)
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))	1,520	-	5,025	-
		949	-	(44,826)	(2)
7900	稅前淨利	891,631	21	755,546	19
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	212,125	5	71,823	1
	本期淨利	679,506	16	683,723	18
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	1,579	-	2,405	-
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 (附註六(十七))	1,114	-	(7,135)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅 (附註六(十六))	(223)	-	1,427	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	891	-	(5,708)	-
8300	本期其他綜合損益	2,470	-	(3,303)	-
	本期綜合損益總額	\$ 681,976	16	\$ 680,420	18
	每股盈餘(元)(附註六(十八))				
	基本每股盈餘(元)	\$ 1.93		\$ 1.94	
	稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.92		\$ 1.93	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成



經理人：魏岱霖



會計主管：葉玉娟



昇陽建設企業股份有限公司

權益變動表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘			合計	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	特別盈 餘公積	未分配 盈餘			
民國一十二年一月一日餘額	\$ 3,523,143	802,675	651,642	50,716	459,635	1,161,993	(43,951)	5,443,860
本期淨利	-	-	-	-	683,723	683,723	-	683,723
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,405	2,405	(5,708)	(3,303)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	686,128	686,128	(5,708)	680,420
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	20,311	-	(20,311)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(176,157)	(176,157)	-	(176,157)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(6,765)	6,765	-	-	-
處分採用權益法之投資子公司	-	-	-	-	-	-	49,407	49,407
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)
民國一十二年十二月三十一日餘額	3,523,143	802,670	671,953	43,951	956,060	1,671,964	(252)	5,997,525
本期淨利	-	-	-	-	679,506	679,506	-	679,506
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,579	1,579	891	2,470
本期綜合損益總額	-	-	-	-	681,085	681,085	891	681,976
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	68,613	-	(68,613)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(264,236)	(264,236)	-	(264,236)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(43,699)	43,699	-	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	1	-	-	-	-	-	1
民國一十三年十二月三十一日餘額	\$ 3,523,143	802,671	740,566	252	1,347,995	2,088,813	639	6,415,266

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：麥寬成



經理人：魏岱霖



會計主管：葉玉娟



昇陽建設企業股份有限公司

現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 891,631	755,546
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	27,037	25,968
攤銷費用	272	64
利息費用	2,592	31,891
利息收入	(22,310)	(3,842)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(1,520)	(5,025)
處分投資損失	-	14,848
減損提列損失	43,679	-
租賃修改利益	(8)	-
收益費損項目合計	49,742	63,904
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收帳款(含關係人)減少(增加)	48,277	(4,369)
其他應收款減少	-	16,925
存貨減少	916,118	654,620
預付款項減少(增加)	29,090	(8,114)
其他金融資產一流動及非流動減少	159,526	388,596
其他流動資產增加	(2,292)	(1,347)
取得合約之增額成本減少	219,300	150,760
與營業活動相關之資產之淨變動合計	1,370,019	1,197,071
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(804,507)	(455,657)
應付票據增加(減少)	741	(9,937)
應付帳款(含關係人)增加	172,731	23,158
其他應付款增加	29,230	43,076
負債準備增加(減少)	22,916	(284)
其他流動負債減少	(5,895)	(1,082)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(584,784)	(400,726)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	785,235	796,345
調整項目合計	834,977	860,249
營運產生之現金流入	1,726,608	1,615,795
收取之利息	22,214	3,501
支付之利息	(97,427)	(114,591)
支付之所得稅	(79,882)	(43,518)
營業活動之淨現金流入	1,571,513	1,461,187

昇陽建設企業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(1,672)	(2,451)
處分採用權益法之投資	-	481,317
採用權益法之被投資公司減資退回股款	75,000	-
取得不動產、廠房及設備	(1,002)	(156)
存出保證金減少	810	2,011
取得無形資產	(1,786)	-
取得子公司現金股利	25,065	4,293
投資活動之淨現金流入	96,415	485,014
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	1,024,000	1,010,000
償還短期借款	(1,610,000)	(1,871,000)
應付短期票券增加	79,769	59,838
應付短期票券減少	(79,769)	(89,757)
償還長期借款	(32,500)	(30,000)
存入保證金增加	2,068	1,429
租賃本金(償還)增加	(703)	733
發放現金股利	(264,236)	(176,157)
籌資活動之淨現金流出	(881,371)	(1,094,914)
本期現金及約當現金增加數	786,557	851,287
期初現金及約當現金餘額	1,031,855	180,568
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,818,412	1,031,855

董事長：麥寬成



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：魏岱霖



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
民國一一三年度及一一二年度
(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(以下簡稱昇陽開發)設立於民國八十二年三月十七日，並於民國一〇二年三月二十一日與昇陽建設企業股份有限公司合併，合併後法律上以昇陽開發為存續公司，最終存續公司於民國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一一四年三月十日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號 「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

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。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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) 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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1) 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2) 指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3) 合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

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本個體財務報告之表達貨幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為本個體財務報告之表達貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

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

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司對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.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

本公司對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.預期於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(五)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。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(2)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(3)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)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。

成本與淨變現價值孰低衡量係採逐項比較法，因公司是以售價法分辨，故依個案別進行比較。淨變現價值係指正常營業下之預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費用後之餘額。

(八)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，但非控制或聯合控制者。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。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之日起至喪失重大影響之日止，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。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，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。

(九)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。

(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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|-------|
| (1)房屋及建築 | 5～45年 |
| (2)運輸設備 | 5年 |
| (3)辦公及其他設備 | 3～5年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

本公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1)作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2)租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一年六月三十日以前到期之給付；且
- (4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)無形資產

1.認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

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始予以資本化。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

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限(3年~5年)內認列為損益。

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，或已實際交付房地之日期為準，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。

本公司對住宅不動產提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十三)。

(2)顧問及管理服務

本公司提供企業顧問及管理服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

(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。

(4)財務組成部分

本公司依IFRS 15實務指引－營建業，係於合約層級評估財務因子是否重大，惟依該實務指引，於計算時可依個案計算。本公司參酌行業特性及市場借貸利率，訂定財務因子佔合約總價達5%以上始為重大。另，本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本－取得合約之增額成本

(1)本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(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服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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，在很有可能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；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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。

(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

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

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如下：

(一)對關聯企業是否具重大影響之判斷

本公司持有Great Harbor Limited公司之表決權低於20%，惟本公司擔任Great Harbor Limited公司董事會三席董事席次中之一席董事，並有權參與Great Harbor Limited公司財務及營運決策，而對Great Harbor Limited公司具有重大影響。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)存貨及投資性不動產之評價

由於存貨及投資性不動產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。此存貨及投資性不動產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。投資性不動產除依成本與淨變現價值孰低計價外，同時考量以收益法方式為評價基礎。存貨及投資性不動產評價估列情形請詳附註六(三)及(八)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

評價流程

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。本公司進行獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則係本公司參酌內政部不動產實價查詢服務網及房仲業等網站查詢相似區位及類型於近期內成交價格或由收益法綜合考量後為評價基礎。

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：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 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。
- 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)。

各等級間移轉政策

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進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(八)，投資性不動產。
- 2.附註六(二十二)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
現金及零用金	\$ 390	465
活期存款	664,580	527,682
支票存款	3,756	6,271
定期存款	1,000,000	497,437
約當現金	149,686	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,818,412</u>	<u>1,031,855</u>

上述約當現金係短期票券，其到期區間為民國一一四年一月，利率為1.32%。

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(二十二)。

(二)應收帳款(含關係人)

	113.12.31	112.12.31
應收帳款(含關係人)	<u>\$ 632</u>	<u>48,909</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

113.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ <u>632</u>	-
		-
112.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ <u>48,909</u>	-
		-

於民國一一三年度及一一二年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(三)存貨-建設業

	113.12.31	112.12.31
預付土地款	\$ 17,985	95,817
營建用地	3,382,130	3,392,460
在建房地	5,470,455	5,454,512
待售房地	<u>93,686</u>	<u>849,192</u>
	\$ <u>8,964,256</u>	<u>9,791,981</u>

- 1.於民國一一三年度及一一二年度，本公司認為銷貨成本及費用之存貨成本分別為2,836,434千元及2,558,424千元。
- 2.於民國一一三年度及一一二年度，因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失分別為10,300千元及9,024千元。
- 3.於民國一一三年度及一一二年度，本公司在建房地分別依2.45%及2.33%之資本化利率計算，其利息資本化之金額分別為91,826千元及83,087千元。
- 4.於民國一一二年十二月三十一日，本公司之存貨因業務需求而信託予其他關係人金額為67,560千元。
- 5.截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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：

	113.12.31	112.12.31
子公司	\$ 127,989	218,242
關聯企業	<u>29,931</u>	<u>30,425</u>
	\$ <u>157,920</u>	<u>248,667</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 子公司

(1)請參閱本公司民國一一三年度合併財務報告。

(2)本公司之子公司Great Harbor Limited (以下簡稱G.H.及及其子公司成都盛陽開發有限公司於民國一一二年十二月二十二日分別減資彌補虧損人民幣60,000千元及人民幣31,000千元。G.H.於民國一一二年十二月二十日經董事會決議辦理非等比例現金減資退還股款，金額為美金15,510千元(約台幣481,365千元)，減資基準日訂為一一二年十二月二十五日其持股比例由51.00%下降為17.98%故喪失控制力，惟本公司對G.H.仍具重大影響力，故採權益法評價。

2. 關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名 稱	與本公司間 關係之性質	公司註冊 之 國 家	所有權權益及表決權之比例	
			113.12.31	112.12.31
Great Harbor Limited	一般投資業	薩摩亞	17.98 %	17.98 %

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則本公司中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

(1)Great Harbor Limited之彙總性財務資訊

	113.12.31	112.12.31
流動資產	\$ 24,222	24,935
非流動資產	179,397	170,607
流動負債	27,719	26,330
淨 資 產	<u>\$ 175,900</u>	<u>169,212</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 175,900</u>	<u>169,212</u>
	113年度	112.12.25~ 112.12.31
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 487	(21,238)
其他綜合損益	6,200	(1,756)
綜合損益總額	<u>\$ 6,687</u>	<u>(22,994)</u>
	113年度	112年度
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 30,425	-
本期新增	-	34,559
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(494)	(4,134)
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 29,931</u>	<u>30,425</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.擔 保

於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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)喪失對子公司之控制

本公司之子公司Great Harbor Limited於民國一一二年十二月二十五日減資退回33.02%股權，其股權由51.00%下降至17.98%並喪失對其之控制，減資退還股款金額為481,365千元，其處分損失14,848千元包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分損失中包括減資退回利益101,345千元、剩餘投資依公允價值衡量所產生之損失66,786千元及依國際財務報導準則規定產生國外營運機構財務報表換算之兌換差額重分類至損益所產生之損失49,407千元。

民國一一二年十二月二十五日Great Harbor Limited公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 533,058
透過損益按公允價值衡量之金融資產	8,746
存貨	343,921
預付款項	3,882
其他應收款	764
其他金融資產—流動	197
不動產、廠房及設備	66
其他金融資產—非流動	36
遞延所得稅資產	7,319
其他應付款	(53,786)
合約負債—流動	(54,895)
其他流動負債—其他	(240)
存入保證金	(922)
先前(喪失控制力前)子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ 788,146</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)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113年1月1日餘額	\$ 104,707	79,271	2,013	758	186,749
增 添	-	545	457	-	1,002
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 104,707</u>	<u>79,816</u>	<u>2,470</u>	<u>758</u>	<u>187,751</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 104,707	79,271	1,857	758	186,593
增 添	-	-	156	-	156
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 104,707</u>	<u>79,271</u>	<u>2,013</u>	<u>758</u>	<u>186,749</u>
折舊及減損損失：					
民國113年1月1日餘額	\$ 38,200	61,994	1,610	758	102,562
本年度折舊	-	1,512	197	-	1,709
減損損失	35,418	8,261	-	-	43,679
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 73,618</u>	<u>71,767</u>	<u>1,807</u>	<u>758</u>	<u>147,950</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 38,200	60,603	1,393	758	100,954
本年度折舊	-	1,391	217	-	1,608
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 38,200</u>	<u>61,994</u>	<u>1,610</u>	<u>758</u>	<u>102,562</u>
帳面價值：					
民國113年12月31日	<u>\$ 31,089</u>	<u>8,049</u>	<u>663</u>	<u>-</u>	<u>39,801</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 66,507</u>	<u>18,668</u>	<u>464</u>	<u>-</u>	<u>85,639</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 66,507</u>	<u>17,277</u>	<u>403</u>	<u>-</u>	<u>84,187</u>

本公司於民國一一三年度經評估上列不動產、廠房及設備之可回收金額低於帳面金額，爰予認列減損損失43,679千元，帳列其他利益及損失項下。

於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(七)使用權資產

本公司承租土地、辦公設備及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	土 地	辦公設備	運輸設備	總 計
使用權資產成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 531	1,523	-	2,054
增 添	227	1,398	5,298	6,923
租賃修改	10	-	-	10
處 分	-	(1,524)	-	(1,524)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 768</u>	<u>1,397</u>	<u>5,298</u>	<u>7,463</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,523	-	1,523
增 添	531	-	-	531
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 531</u>	<u>1,523</u>	<u>-</u>	<u>2,054</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	辦公設備	運輸設備	總 計
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 93	1,117	-	1,210
本年度折舊	298	298	660	1,256
處 分	-	(1,346)	-	(1,346)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 391</u>	<u>69</u>	<u>660</u>	<u>1,120</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	812	-	812
本年度折舊	93	305	-	398
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 93</u>	<u>1,117</u>	<u>-</u>	<u>1,210</u>
帳面價值：				
民國113年12月31日	<u>\$ 377</u>	<u>1,328</u>	<u>4,638</u>	<u>6,343</u>
民國112年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>711</u>	<u>-</u>	<u>711</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 438</u>	<u>406</u>	<u>-</u>	<u>844</u>

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		使用權資產	
	土 地	房 屋 及建築	土 地	總 計
成本或認定成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 88,526	1,089,210	34,782	1,212,518
租賃修改	-	-	8,184	8,184
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 88,526</u>	<u>1,089,210</u>	<u>42,966</u>	<u>1,220,702</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 88,526	1,089,210	34,782	1,212,518
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 88,526</u>	<u>1,089,210</u>	<u>34,782</u>	<u>1,212,518</u>
折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 6,291	260,452	3,783	270,526
本年度折舊	-	23,035	1,037	24,072
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 6,291</u>	<u>283,487</u>	<u>4,820</u>	<u>294,598</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 6,291	237,290	2,983	246,564
本年度折舊	-	23,162	800	23,962
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 6,291</u>	<u>260,452</u>	<u>3,783</u>	<u>270,526</u>
帳面金額：				
民國113年12月31日	<u>\$ 82,235</u>	<u>805,723</u>	<u>38,146</u>	<u>926,104</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 82,235</u>	<u>851,920</u>	<u>31,799</u>	<u>965,954</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 82,235</u>	<u>828,758</u>	<u>30,999</u>	<u>941,992</u>
公允價值：				
民國113年12月31日			\$	<u>1,033,770</u>
民國112年12月31日			\$	<u>1,040,367</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司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。本公司「昇陽寓見」完工並採特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地定期租賃方式推出。其租賃期間及地租等請詳附註六(十二)說明。

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。

於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(九)其他金融資產及取得合約之增額成本

	113.12.31	112.12.31
其他金融資產－流動	\$ 76,127	213,370
取得合約之增額成本	120,327	339,627
其他金融資產－非流動	32,249	55,341
	<u>\$ 228,703</u>	<u>608,338</u>

1.其他金融資產－流動及非流動

主係預售房地之信託專戶及合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付代銷公司及銷售人員之銷售服務費，故將其認列為資產。民國一一三年度及一一二年度分別增加927千元及8,407千元。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一三年度及一一二年度分別認列220,227千元及159,167千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十)短期借款

本公司短期借款明細如下：

	113.12.31	112.12.31
無擔保銀行借款	\$ 1,189,000	1,415,000
擔保銀行借款	2,010,000	2,370,000
合 計	<u>\$ 3,199,000</u>	<u>3,785,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 6,475,000</u>	<u>6,395,000</u>
利率區間	<u>2.28%~2.96%</u>	<u>2.15%~2.73%</u>

1.民國一一三年度及一一二年度新增金額分別為1,024,000千元及1,010,000千元；償還之金額分別為1,610,000千元及1,871,000千元。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.有關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(二十二)。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

113.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	NTD	3.03%	114
減：一年內到期部分			
			\$ 219,000
			(30,000)
			<u>\$ 189,000</u>
尚未使用額度			<u>\$ -</u>

112.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	NTD	2.86%	114
減：一年內到期部分			
			\$ 251,500
			(30,000)
			<u>\$ 221,500</u>
尚未使用額度			<u>\$ -</u>

1.民國一一三年度及一一二年度償還之金額分別為32,500千元及30,000千元。

2.有關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(二十二)。

(十二)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	113.12.31	112.12.31
流動	<u>\$ 2,953</u>	<u>947</u>
非流動	<u>\$ 53,640</u>	<u>41,418</u>

到期分析請詳附註六(二十二)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 941</u>	<u>1,463</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 9,686</u>	<u>11,494</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 11,330</u>	<u>12,224</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司承租辦公設備、小客車及土地等，其租賃期間通常為一至五年。前述部分租賃為短期或低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。另，屬土地地上權租賃期間為五十年，地租係按當年度土地申報地價為基礎計算之，上述未來應付地租係依財務報導日之現時義務評估，民國一一三年度及一一二年度係分別依民國一一三年度及一一一年度申報地價計算之，尚未考量未來土地申報地價漲幅。

(十三) 負債準備

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
流動	\$ 9,686	5,722
非流動	<u>55,760</u>	<u>36,808</u>
期末餘額	<u>\$ 65,446</u>	<u>42,530</u>

本公司於民國一一三年度及一一二年度保固準備變動表如下：

	<u>113年度</u>		<u>112年度</u>	
	<u>流動</u>	<u>非流動</u>	<u>流動</u>	<u>非流動</u>
期初餘額	\$ 5,722	36,808	14,515	28,299
轉入(出)	3,964	(3,964)	-	-
當期新增	-	23,000	-	8,740
當期使用	<u>-</u>	<u>(84)</u>	<u>(8,793)</u>	<u>(231)</u>
期末餘額	<u>\$ 9,686</u>	<u>55,760</u>	<u>5,722</u>	<u>36,808</u>

民國一一三年度及一一二年度本公司之保固負債準備主要與銷售房地相關。保固負債準備係依據類似房地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。

(十四) 營業租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等合約係分類為營業租賃，請詳附註六(八)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
低於一年	\$ 28,653	29,425
一至二年	27,285	27,232
二至三年	27,085	26,632
三至四年	25,860	26,632
四至五年	25,860	25,806
五年以上	<u>473,912</u>	<u>496,819</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 608,655</u>	<u>632,546</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一一三年度及一一二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為28,378千元及27,964千元。

(十五)員工福利

1.確定福利計畫

本公司員工福利負債明細如下：

	113.12.31	112.12.31
短期帶薪假負債	\$ <u>2,826</u>	<u>3,913</u>

2.確定提撥計畫

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。

本公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,642千元及3,544千元，已分別提撥3,434千元及3,345千元至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.本公司之民國一一三年度及一一二年度所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 192,535	42,302
未分配盈餘加徵	19,849	670
調整前期之當期所得稅	13,409	(157)
土地增值稅	<u>475</u>	<u>19,223</u>
	<u>226,268</u>	<u>62,038</u>
遞延所得稅費用		
可減除暫時性差異之變動	<u>(14,143)</u>	<u>9,785</u>
所得稅費用	\$ <u>212,125</u>	<u>71,823</u>

2.本公司認列於其他綜合損益之下之所得稅利益明細如下：

	113年度	112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	\$ <u>(223)</u>	<u>1,427</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.本公司之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利	\$ 891,631	755,546
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	178,326	151,109
採權益法認列之投資損失	(304)	(1,005)
投資損失	-	(94,539)
土地免稅所得	-	(2,393)
土地增值稅	475	19,223
未分配盈餘加徵	19,849	670
財稅認列方式差異	14,989	4,998
前期低(高)估	13,409	(157)
其他	(14,619)	(6,083)
合 計	<u>\$ 212,125</u>	<u>71,823</u>

4.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一三年度及一一二年度已認列之遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	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：	負債準備				
民國113年1月1日餘額	\$ 8,506	63		13,694	22,263
(借記)貸記損益表	4,583	-		9,560	14,143
(借記)貸記其他綜合損益	-	(63)		-	(63)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 13,089</u>	<u>-</u>		<u>23,254</u>	<u>36,343</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 8,562	10,988		11,132	30,682
(借記)貸記損益表	(56)	(12,352)		2,562	(9,846)
(借記)貸記其他綜合損益	-	1,427		-	1,427
民國112年12月31日	<u>\$ 8,506</u>	<u>63</u>		<u>13,694</u>	<u>22,263</u>
遞延所得稅負債：	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額			其他	合計
民國113年1月1日餘額	\$ -	-		-	-
借記(貸記)其他綜合損益	160	-		-	160
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 160</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>160</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	其他	合計
民國112年1月1日餘額	\$ -	61	61
借記(貸記)損益表	-	(61)	(61)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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一一一年度。

(十七)資本及其他權益

1.資本

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股份皆為50,000千股。前述額定股本皆為普通股，已發行股份皆為普通股352,314千股。所有已發行股份之股款均已收取。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 750,000	750,000
現金增資員工認股	2,983	2,983
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>49,688</u>	<u>49,687</u>
	<u>\$ 802,671</u>	<u>802,670</u>

依公司法規定，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，年度決算如有當期盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列百分之十為法定盈餘公積，並依主管機關規定提列特別盈餘公積；再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數及當年度未分配盈餘調整數，為累積可分配盈餘，由董事會提撥適當餘額，擬具盈餘分配議案，提報股東會決議分派之。其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

(1)法定盈餘公積

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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年五月三十一日及民國一一二年六月七日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案。有關分派予業主股利之金額如下：

	112年度		111年度	
	配股率(元)	金 額	配股率(元)	金 額
分派與普通股業主之股利：				
現 金	\$ 0.75	<u>264,236</u>	\$ 0.50	<u>176,157</u>

本公司於民國一一四年三月十日經董事會擬議民國一一三年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	113年度	
	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：		
現 金	\$ 0.75	<u>264,236</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
民國113年1月1日餘額	\$ (252)
採用權益法之子公司及關聯企業之換算差額之份額	891
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 639</u>
民國112年1月1日	\$ (43,951)
採用權益法之子公司及關聯企業之換算差額之份額	(5,708)
處分採用權益法之子公司之換算差額重分類至損益	49,407
民國112年12月31日餘額	<u>\$ (252)</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)每股盈餘

本公司民國一一三年度及一一二年度基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	113年度	112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	\$ <u>679,506</u>	<u>683,723</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>352,314</u>	<u>352,314</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>1.93</u>	<u>1.94</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>679,506</u>	<u>683,723</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>352,314</u>	<u>352,314</u>
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	<u>1,504</u>	<u>1,118</u>
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>353,818</u>	<u>353,432</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>1.92</u>	<u>1.93</u>

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113年度	112年度
主要地區市場：		
亞洲	\$ <u>4,240,189</u>	<u>3,790,393</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 4,198,455	3,757,196
其他	<u>41,734</u>	<u>33,197</u>
	\$ <u>4,240,189</u>	<u>3,790,393</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之收入	\$ 41,734	33,197
於某一時點移轉之商品	<u>4,198,455</u>	<u>3,757,196</u>
	\$ <u>4,240,189</u>	<u>3,790,393</u>

2.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
合約負債－銷售房地	\$ 748,724	1,534,034	1,966,694
合約負債－預收收入	607,524	626,819	650,012
合約負債－預收租金	<u>1,759</u>	<u>1,661</u>	<u>1,465</u>
合計	\$ <u>1,358,007</u>	<u>2,162,514</u>	<u>2,618,171</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為873,442千元及735,046千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一三年度及一一二年度並無其他重大變動之情形。特定地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書之預收款項，請詳附註九說明。

(二十)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞提列金額分別為23,086千元及19,214千元，董事酬勞提列金額分別為9,234千元及7,686千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一三年度及一一二年度之營業成本或營業費用。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一三年度及一一二年度個體財務報告估列金額並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)營業外收入及支出

1.本公司之利息收入明細如下：

	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 22,274	3,803
其他利息收入	36	39
利息收入合計	<u>\$ 22,310</u>	<u>3,842</u>

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	113年度	112年度
處分投資損失	\$ -	(14,848)
租賃修改利益	8	-
外幣兌換利益(損失)	23,783	(8,139)
減損損失	(43,679)	-
其他利益及損失	(401)	1,185
其他利益及損失淨額	<u>\$ (20,289)</u>	<u>(21,802)</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	113年度	112年度
利息費用	<u>\$ 2,592</u>	<u>31,891</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十二)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故未有信用風險重大顯著集中之虞；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。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款，其為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一一三年度及一一二年度未有提列備抵損失。

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
113年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,229,000	2,341,443	579,881	36,366	987,909	665,795	71,492
無擔保銀行借款	1,189,000	1,207,180	704,362	325,920	90,285	86,613	-
應付款項	803,278	803,278	798,968	-	4,310	-	-
租賃負債	56,593	92,458	1,497	1,497	2,771	3,644	83,049
存入保證金	4,919	4,919	-	-	4,919	-	-
	<u>\$ 4,282,790</u>	<u>4,449,278</u>	<u>2,084,708</u>	<u>363,783</u>	<u>1,090,194</u>	<u>756,052</u>	<u>154,541</u>
112年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,621,500	2,790,399	486,647	40,690	267,796	1,891,477	103,789
無擔保銀行借款	1,415,000	1,446,539	912,813	53,716	391,613	88,397	-
應付款項	603,585	603,585	581,395	17,880	-	4,310	-
租賃負債	42,365	72,969	522	439	548	1,453	70,007
存入保證金	2,851	2,851	-	-	2,851	-	-
	<u>\$ 4,685,301</u>	<u>4,916,343</u>	<u>1,981,377</u>	<u>112,725</u>	<u>662,808</u>	<u>1,985,637</u>	<u>173,796</u>

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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	113.12.31			112.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
金融資產							
貨幣性項目							
美金：新台幣	\$	3	32.7850	94	16.162	30.7050	496.254

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅後淨利將分別增加或減少1千元及4,963千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為新台幣之金額，以及各功能性貨幣換算至母公司功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

台 幣	113年度		112年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
	\$ 23,783	-	(8,139)	-

4. 利率風險

本公司之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，本公司民國一一三年度及一一二年度之淨利將減少或增加938千元及11,196千元。

5. 其他價格風險

本公司於民國一一三年度及一一二年度無其他價格風險。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.公允價值資訊

(1)公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

113.12.31					
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,818,412	-	-	-	-
應收票據、帳款及其他應收款	1,201	-	-	-	-
其他金融資產－流動	76,127	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	32,249	-	-	-	-
小 計	\$ 1,927,989	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,199,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	803,278	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	219,000	-	-	-	-
租賃負債	56,593	-	-	-	-
存入保證金	4,919	-	-	-	-
小 計	\$ 4,282,790	-	-	-	-
112.12.31					
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,031,855	-	-	-	-
應收票據、帳款及其他應收款	49,382	-	-	-	-
其他金融資產－流動	213,370	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	55,341	-	-	-	-
小 計	\$ 1,349,948	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,785,000	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	603,585	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	251,500	-	-	-	-
租賃負債	42,365	-	-	-	-
存入保證金	2,851	-	-	-	-
小 計	\$ 4,685,301	-	-	-	-

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

本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)公司股票及公司債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，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法。

係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係以各種情境下可能之稅前息前折舊攤銷前盈餘考量發生機率以估計所須支付價款，並以風險調整折現率予以折現後之現值估計。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)各等級間之移轉

本公司持有之基金具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一一三年度及一一二年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一一三年度及一一二年度並無各等級間移轉之情形。

(二十三)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。

本公司審計委員會監督管理人員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審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司設置有備抵損失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有業務往來之公司、本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度(包含台幣借款、履約保證及商業本票額度)分別為6,923,182千元及6,955,867千元。

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。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十四)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分(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：

	113.12.31	112.12.31
負債總額	\$ 5,892,562	6,936,013
減：現金及約當現金	<u>(1,818,412)</u>	<u>(1,031,855)</u>
淨負債	4,074,150	5,904,158
權益總額	<u>6,415,266</u>	<u>5,997,525</u>
調整後資本	<u>\$ 10,489,416</u>	<u>11,901,683</u>
負債資本比率	<u>38.84%</u>	<u>49.61%</u>

(二十五)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一三年度及一一二年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

		非現金之變動				
	113.1.1	現金流量	新增	處分	租賃給付 變動	113.12.31
長期借款(含一年內到期)	\$ 251,500	(32,500)	-	-	-	219,000
短期借款	3,785,000	(586,000)	-	-	-	3,199,000
租賃負債	42,365	(703)	6,923	(186)	8,194	56,593
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 4,078,865</u>	<u>(619,203)</u>	<u>6,923</u>	<u>(186)</u>	<u>8,194</u>	<u>3,474,593</u>

		非現金之變動				
	112.1.1	現金流量	新增	租賃給付 變動		112.12.31
長期借款(含一年內到期)	\$ 281,500	(30,000)	-	-		251,500
短期借款	4,646,000	(861,000)	-	-		3,785,000
租賃負債	41,101	733	531	-		42,365
應付短期票券	29,919	(29,919)	-	-		-
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 4,998,520</u>	<u>(920,186)</u>	<u>531</u>	<u>-</u>		<u>4,078,865</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
Great Harbor Limited (G.H.)	關聯企業(註2)
成都盛陽房地產開發有限公司(成都盛陽)	關聯企業
昇陽國際置地股份有限公司(昇陽國際置地)	本公司之子公司
昇陽置地股份有限公司(昇陽置地)	本公司之子公司
新東陽營造股份有限公司(新東陽營造)	本公司之子公司
興陽工程股份有限公司(興陽工程)	其他關係人
實陽建設股份有限公司(實陽建設)	其他關係人
新東陽房屋仲介股份有限公司(新東陽房仲)	其他關係人
新東陽股份有限公司	其他關係人
安橋昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司	其他關係人(註1)
安橋昇陽保全股份有限公司	其他關係人(註1)
李○琬	其他關係人
麥○仁	其他關係人
劉○輝	其他關係人
麥○瑋	本公司主要管理階層

註1：本公司其他關係人擔任該公司董事，其任期於一一二年四月起解除。

註2：G.H.原為本公司之子公司，於民國一一二年十二月二十五日減資返還股款予本公司，本公司已喪失對G.H.之控制，惟仍具重大影響力。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.本公司發包工程予關係人之金額如下：

113年度	性質	合約總價	本期計價金額	已計價金額
子公司－新東陽營造	發包工程	\$ 3,200,000	709,561	1,796,988
其他關係人－興陽工程	發包工程	500,952	55,652	88,817
		<u>\$ 3,700,952</u>	<u>765,213</u>	<u>1,885,805</u>
112年度				
子公司－新東陽營造	發包工程	2,446,390	532,133	1,402,376
其他關係人－興陽工程	發包工程	333,912	52,217	111,839
		<u>\$ 2,780,302</u>	<u>584,350</u>	<u>1,514,215</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對上述公司及一般廠商之價款係依合約計價，付款期間均為一至二個月。

2. 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	113.12.31	112.12.31
應收帳款	關聯企業－G.H.	\$ <u>632</u>	<u>613</u>
應付帳款	子公司－新東陽營造	\$ 200,283	164,601
〃	其他關係人	<u>22,414</u>	<u>22,113</u>
		\$ <u>222,697</u>	<u>186,714</u>

3. 於民國一一三年度及一一二年度，本公司與關係人間之租賃情形如下：

113年度	標的物	期 間	收付方式	租金(支出)收入
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	113.01.01~113.12.31	一次支付	\$ <u>(1,469)</u>
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	\$ <u>(2,731)</u>
〃	台北市忠孝東路部分辦公室	113.01.01~113.12.31	一次收足	\$ <u>1,066</u>
子公司	〃	113.01.01~113.12.31	〃	\$ <u>4,289</u>
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	\$ <u>21</u>
〃	〃	〃	〃	\$ <u>21</u>
112年度				
其他關係人	台北市忠孝東路部分辦公室	112.01.01~112.12.31	一次支付	\$ <u>(1,469)</u>
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	\$ <u>(2,731)</u>
〃	台北市忠孝東路部分辦公室	111.10.01~112.12.31	一次收足	\$ <u>1,065</u>
子公司	〃	112.01.01~112.12.31	〃	\$ <u>4,178</u>
〃	台北市忠孝東路四段289號11樓	〃	〃	\$ <u>21</u>
〃	〃	〃	〃	\$ <u>21</u>

4. 本公司與其他關係人於民國一〇七年九月簽訂地上建物定期使用權轉讓及地上權土地租賃契約書。民國一一三年度及一一二年度租金收入皆為137千元。

5. 其他

- (1) 本公司於民國一〇二年十二月間與其他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。於民國一一三年度及一一二年度保證金利息收入分別為2千元及21千元。另，此共同投資興建案於民國一〇七年十二月完工。
- (2) 本公司與關聯企業簽訂業務委託經營契約收取報酬。於民國一一三年度及一一二年度分別為2,509千元及2,428千元。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (3)於民國一一三年度及一一二年度，本公司因營運及業務往來及與都市更新個案之合作地主而支付予其他關係人及主要管理階層之營業及租金補貼款分別為1,033千元及2,448千元。
- (4)於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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275,357千元、60,469千元及198,131千元、42,189千元。
- (5)本公司因業務需求於一一二年七月至一一三年二月信託文山區華興段土地予其他關係人，並簽訂服務報酬約定書。民國一一二年已支付\$16千元，於民國一一二年十二月三十一日止該土地帳列存貨金額67,560千元。
- (6)本公司因零星工程需求於民國一一三年度支付子公司及其他關係人款項分別為353千元及56千元。
- (7)本公司於民國一一三年十一月二十日與其他關係人簽訂「新店十四張案業務委託契約書」，以全案4%計價，截至民國一一三年十二月三十一日尚未達合約收款條件。

(三)主要管理人員報酬如下：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 60,274	47,750
退職後福利	492	409
	<u>\$ 60,766</u>	<u>48,159</u>

八、質押之資產

本公司提供擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	113.12.31	112.12.31
不動產、廠房及設備	銀行借款	\$ 38,676	83,249
投資性不動產	"	880,513	903,548
存貨—建設業	"	4,906,277	5,223,174
其他金融資產—流動及非流動	預售價金信託等	21,182	127,688
		<u>\$ 5,846,648</u>	<u>6,337,659</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

- 1.本公司為所推出個案與客戶簽訂預售及成屋之銷售、特定地上權定期使用權轉讓及地上權土地租賃合約價款如下：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之合約價款	<u>\$ 3,656,542</u>	<u>7,762,749</u>
已依約收取金額	<u>\$ 1,356,248</u>	<u>2,160,853</u>

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司因購置營建用地、捷運開發案及都市更新權利等而簽訂之合約而未認列之承諾如下：

	113.12.31	112.12.31
取得存貨(建設業)	\$ <u>904,822</u>	<u>788,129</u>

(1)上述都市更新權利係與台北市信義區吳興段三小段之都更案原實施者簽訂變更實施者協議，本公司於民國一一〇年十二月二十一日取得台北市政府核准函。

(2)捷運開發案係民國一一二年十一月三日取得「新北市大眾捷運系統三鶯線三峽站出入口之捷運開發案」，本公司於民國一一二年十二月一日與新北市捷運工程局簽定正式合約。

3.本公司因履約保證等，開立銀行保證函如下：

	113.12.31	112.12.31
開立保證函	\$ <u>160,335</u>	<u>145,348</u>

4.本公司於民國一一三年十二月三十一日為購入土地而開立之保證票據為5,200千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	113年度			112年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	166,430	166,430	-	156,132	156,132
勞健保費用	-	7,639	7,639	-	7,304	7,304
退休金費用	-	3,642	3,642	-	3,544	3,544
董事酬金	-	10,920	10,920	-	9,396	9,396
其他員工福利費用	-	7,258	7,258	-	5,985	5,985
折舊費用	23,035	4,002	27,037	23,162	2,806	25,968
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	272	272	-	64	64

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工人數	75	75
未兼任員工之董事人數	3	3
平均員工福利費用	\$ 2,569	2,402
平均員工薪資費用	\$ 2,312	2,169
平均員工薪資費用調整情形	6.59 %	54.49 %
監察人酬金	-	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(一)董事：

董事酬金不論公司營業盈虧，支給報酬按月給付；董事酬勞依本公司章程所定比率提撥，再依其對本公司營運參與度及其貢獻價值分配之；另視實際執行業務之需要，給予車馬費等費用。

(二)經理人：

每月固定薪資依各職級之薪資標準核定之；依績效考核結果發放及分配年終獎金及其他獎金；員工酬勞依本公司章程所定比率提撥；另依職務及職級給予主管加給及交通等各項津貼。

(三)員工：

每月固定薪資依各職級之薪資標準核定之；依績效考核結果發放及分配年終獎金及其他獎金；員工酬勞依本公司章程所定比率提撥。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一一三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：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	股票-玉山金融控股(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	3,314	89,313	- %	89,313	
"	受益憑證-台新1699貨幣市場基金	-	"	3,556	50,314	- %	50,314	
"	受益憑證-聯邦投信貨幣市場基金	-	"	2,908	40,032	- %	40,032	
"	受益憑證-第一金台灣貨幣市場基金	-	"	627	10,008	- %	10,008	
"	受益憑證-PGIM保德信貨幣市場基金	-	"	2,443	40,280	- %	40,280	
"	受益憑證-統一強棒貨幣市場基金	-	"	288	5,003	- %	5,003	

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	本公司之子公司	進貨	\$ 709,914	36.84 %		約當	與一般約當	(200,283)	(31.43) %	註一
新東陽營造	昇陽建設	本公司之母公司	銷貨	(749,216)	(63.24) %		"	"	200,283	78.27 %	註二

註一：係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

註二：係以完工百分比認列之收入，計列銷貨之金額。

註三：上述交易於編制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：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
新東陽營造	昇陽建設	對新東陽營造採用權益法評量之投資公司	\$ 200,283	4.11	-		166,003	-

註：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一三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	\$ 123,405	121,734	12,414	76.63 %	120,055	61,694	20,674	
"	昇陽置地	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	1,200	1,200	120	100.00 %	7,431	6,510	6,510	
"	昇陽國際置地	台灣	住宅及不動產開發租賃業等	48,800	123,800	4,880	100.00 %	503	(24,056)	(24,056)	
"	Great Harbor Limited	薩摩亞	一般投資業	34,559	34,559	3	17.98 %	29,931	487	(1,608)	關聯企業

註：上述交易除Great Harbor Limited外，於編製合併財務報告時業已沖銷。Great Harbor Limited由子公司變更為關聯企業，請詳附註六(四)及(五)。

(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						
成都盛陽房地產開發有限公司	房地產開發	758,088 (US23,123)	註1	622,587 (US18,990)	-	-	622,587 (US18,990)	2,532 (CNY568)	17.98 %	(1,240) (CNY278)	32,256 (CNY7,214)	-

註1：係本公司經由第三地區投資事業Great Harbor Limited間接投資。

註2：於民國一〇七年至一一二年度經董事會決議辦理減資退還股款，減資金額共計美金20,900千元，並完成變更登記程序，其股款已全數匯回第三地區投資事業。於民國一一二年十二月二十日第三地區投資事業經董事會決議減資退還股款金額為15,510千元，其金額已全數匯回本公司。

昇陽建設企業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
\$ 622,587 (US18,990)	667,044 (US20,346)	3,870,484

註：所列金額係按民國一一三年十二月三十一日匯率US\$1=NT\$32.7850，
US\$1=CNY\$0.1364換算。

3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	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 %
新東陽房屋仲介股份有限公司		41,081,767	11.66 %
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	8.75 %
元上股份有限公司		27,072,005	7.68 %
國泰世華商業銀行受託保管皆添有限公司投資專戶		23,933,000	6.79 %
實陽建設股份有限公司		23,300,653	6.61 %

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已
完成無實體登錄交付之普通股合計達百分之五以上資料。

十四、部門資訊

請詳民國一一三年度合併財務報告。

昇陽建設企業股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價(註)	
預付土地款	\$ 17,985	17,985	—
營建用地	3,382,130	3,382,130	—
在建房地	5,470,455	5,470,455	—
待售房地	93,686	95,522	—
合 計	<u>\$ 8,964,256</u>	<u>8,966,092</u>	

註：由於建設公司之行業特性，預付房地款、在建工程及營建用地等係以成本及淨變現價值孰低者列示。

昇陽建設企業股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額	單價	總 價	
新東陽營造	12,306,551	\$ 121,195	107,486	23,925	-	25,065	12,414,037	76.63 %	120,055	-	120,055	無
昇陽國際置地	12,380,000	96,126	-	3,433	7,500,000	99,056	4,880,000	100.00 %	503	-	503	"
昇陽置地	120,000	921	-	6,510	-	-	120,000	100.00 %	7,431	-	7,431	"
G.H.	2,792	30,425	-	1,114	-	1,608	2,792	17.98 %	29,931	-	29,931	"
		<u>\$ 248,667</u>		<u>34,982</u>		<u>125,729</u>			<u>157,920</u>		<u>157,920</u>	

- 註1：1.本期新東陽營造增加係新增取得成本1,671千元、認列子公司確定精算損益之其他綜合損益1,579千元及認列採用權益法認列子公司、關聯企業及合資權益之份額利益20,674千元及實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額調整資本公積1千元；減少係取得被投資公司發放現金股利25,065千元。
- 2.本期昇陽國際置地增加係以前年度未實現銷貨利益於本期實現3,433千元；減少係減資退還股款75,000千元及認列採用權益法認列子公司、關聯企業及合資權益之份額損失24,056千元。
- 3.本期昇陽置地增加係認列採用權益法認列子公司、關聯企業及合資權益之份額利益6,510千元。
- 4.本期G.H.增加係認列國外營運機構財務報表換算之兌換差額1,114千元；減少係認列採用權益法認列子公司、關聯企業及合資權益之份額損失1,608千元。

註2：請詳附註六(四)及(五)說明。

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(八)。

昇陽建設企業股份有限公司

短期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說 明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
擔保借款	金融機構	\$ 50,000	113.10.30~114.01.22	註一	營建用地	
	金融機構	450,000	111.05.09~117.02.09	〃	營建用地	
	金融機構	100,000	111.12.29~117.02.09	〃	營建用地	
	金融機構	60,000	112.01.30~115.10.24	〃	營建用地	
	金融機構	80,000	112.04.25~115.10.24	〃	營建用地	
	金融機構	110,000	113.08.29~115.10.24	〃	營建用地	
	金融機構	190,000	108.05.15~114.05.15	〃	在建房地	
	金融機構	320,000	109.10.27~115.10.27	〃	在建房地	
	金融機構	120,000	111.05.09~115.10.27	〃	在建房地	
	金融機構	100,000	113.05.24~115.10.27	〃	在建房地	
	金融機構	50,000	111.05.31~115.10.27	〃	在建房地	
	金融機構	30,000	112.06.26~115.10.27	〃	在建房地	
	金融機構	50,000	110.12.10~115.12.31	〃	在建房地	
	金融機構	50,000	113.12.18~114.01.17	〃	不動產、廠房及設備	
	金融機構	24,500	113.10.11~114.04.11	〃	不動產、廠房及設備	
	金融機構	20,000	113.07.18~114.01.17	〃	不動產、廠房及設備	
	金融機構	75,500	113.10.11~114.04.11	〃	不動產、廠房及設備	
	金融機構	130,000	113.11.22~114.05.22	〃	不動產、廠房及設備	
		<u>2,010,000</u>			及投資性不動產	

昇陽建設企業股份有限公司

短期借款明細表(續)

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說 明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
信用借款	金融機構	75,000	113.11.21~114.02.19	註二	-	
	金融機構	264,000	113.08.21~115.02.21	"	-	
	金融機構	200,000	113.10.24~114.04.24	"	-	
	金融機構	60,000	113.08.20~114.02.20	"	-	
	金融機構	40,000	113.10.18~114.04.18	"	-	
	金融機構	145,000	113.12.20~114.12.20	"	-	
	金融機構	30,000	113.10.28~114.06.03	"	-	
	金融機構	100,000	113.10.30~114.01.22	"	-	
	金融機構	50,000	113.10.29~114.01.22	"	-	
	金融機構	90,000	113.12.30~114.02.27	"	-	
	金融機構	50,000	113.08.23~114.02.21	"	-	
	金融機構	85,000	111.10.25~116.10.25	"	-	
		<u>1,189,000</u>				
		<u>\$ 3,199,000</u>				

註一：擔保借款區間2.28%~2.80%

註二：信用借款區間2.33%~2.96%

註三：民國一一三年十二月三十一日止之短期借款融資額度為9,674,000千元。

昇陽建設企業股份有限公司

合約負債明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房屋款		\$ 559,498	
預收土地款		189,226	
預收租金		1,759	
預收收入		<u>607,524</u>	
		<u>\$ 1,358,007</u>	

長期借款明細表

債權人	摘 要	借款金額	到期日	利率區間	抵押或擔保	備註
金融機構	擔保借款	\$ 219,000	105.03.02-114.11.06	3.03%	投資性不動產	
減：一年內到期		<u>(30,000)</u>				
		<u>\$ 189,000</u>				

昇陽建設企業股份有限公司

營業收入明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入		\$ 2,769,461	
房屋收入		1,428,994	
其他營業收入		<u>41,734</u>	
合計		<u>\$ 4,240,189</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本		\$ 1,520,013	
房屋成本		1,316,421	
其他營業成本		<u>29,902</u>	
合計		<u>\$ 2,866,336</u>	

昇陽建設企業股份有限公司

營業費用明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理及總務費用	研究發展費用	合 計
薪資支出	\$ 690	180,197	105	180,992
租金支出	180	9,505	-	9,685
廣告費	1,398	405	910	2,713
保險費	104	8,699	-	8,803
交際費	302	4,277	-	4,579
稅捐	1,541	4,971	391	6,903
佣金支出	219,580	-	-	219,580
折舊	-	3,676	326	4,002
攤銷	-	272	-	272
勞務	48	4,776	202	5,026
什費	1,252	17,086	55	18,393
其他費用	167	22,017	39	22,223
	<u>\$ 225,262</u>	<u>255,881</u>	<u>2,028</u>	<u>483,171</u>

其他收益及費損淨額明細表

相關資訊請參閱附註六(二十一)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1141696 號

會員姓名：(1) 韓沂璉
(2) 曾國揚

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號：04016004

事務所電話：(02)81016666

委託人統一編號：84141187

會員書字號：(1) 北市會證字第 4215 號
(2) 北市會證字第 2701 號

印鑑證明書用途：辦理 昇陽建設企業股份有限公司

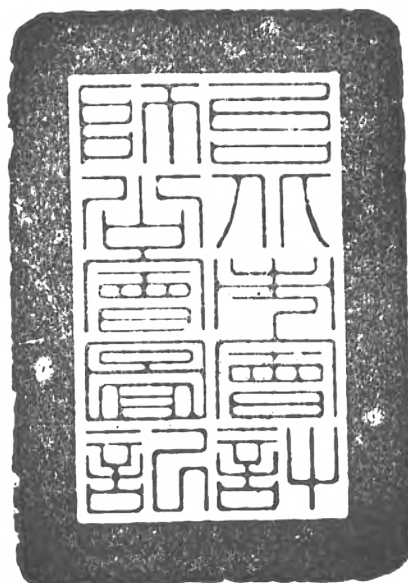
113 年 01 月 01 日 至
113 年度（自民國 113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	韓沂璉	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	曾國揚	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 02 月 26 日