

股票代號：5529



鉅陞國際開發股份有限公司

MEGA International Development CO.

(原名志嘉建設股份有限公司)

---

# 一一二年度年報

---

中華民國一一三年四月三十日 刊印

公開資訊觀測站：<https://mops.twse.com.tw>

本公司網址：<http://mega-international.com.tw>

---

- 一、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子信箱  
發言人：楊曉暉  
職稱：土開部協理  
電話：(02) 2542-3377  
電子郵件信箱：harris@mega-building.com  
代理發言人：施玉珍  
職稱：財務部副總經理  
電話：(02) 2542-3377  
電子郵件信箱：sunny@mega-building.com
- 二、總公司、分公司之所在地及電話：  
總公司：台北市中山區松江路122號2樓  
電話：(02) 2542-3377  
台中分公司：台中市西屯區台灣大道二段633號12樓之3  
電話：(04) 2328-9666
- 三、辦理股票過戶機構：  
永豐金證券股份有限公司股務代理部  
地址：台北市中正區博愛路17號3樓  
電話：(02) 2381-6288  
網址：<http://www.sinotrade.com.tw>
- 四、最近年度簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：  
會計師：王玉娟、洪淑華  
事務所：資誠聯合會計師事務所  
地址：台中市西屯區市政路402號12樓  
電話：(04) 2704-9168  
網址：<http://www.pwc.tw>
- 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：<https://mega-international.com.tw>

# 目 錄

壹、致股東報告書 .....	1
一、一一二年度營業結果 .....	2
二、一一三年度營業計畫概要 .....	4
三、未來公司發展策略 .....	6
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 .....	6
貳、公司簡介 .....	9
一、設立日期：中華民國五十九年十一月九日 .....	9
二、公司沿革： .....	9
參、公司治理報告 .....	17
一、組織系統 .....	17
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 .....	18
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 .....	25
四、公司治理運作情形 .....	29
五、會計師公費資訊 .....	50
六、更換會計師資訊 .....	51
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 .....	52
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 .....	52
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 .....	54
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 .....	55
肆、募資情形 .....	56
一、資本及股份 .....	56
二、公司債辦理情形 .....	62
三、特別股辦理情形 .....	62
四、海外存託憑證辦理情形 .....	62
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形 .....	62
六、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形 .....	62
七、資金運用計畫執行情形 .....	62
伍、營運概況 .....	63
一、業務內容 .....	63

二、市場及產銷概況 .....	67
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、 平均年齡及學歷分布比率： .....	74
四、環保支出資訊 .....	74
五、勞資關係 .....	75
六、資通安全管理 .....	77
七、重要契約 .....	79
<b>陸、財務概況 .....</b>	<b>81</b>
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表 .....	81
二、最近五年度財務分析 .....	86
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告 .....	90
四、最近年度財務報告 .....	91
五、會計師查核簽證之公司個體財務報告 .....	147
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難 情事，對本公司財務狀況之影響 .....	200
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 .....</b>	<b>201</b>
一、財務狀況 .....	201
二、經營結果 .....	202
三、現金流量 .....	203
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	203
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投 資計畫 .....	204
六、風險事項分析評估 .....	205
七、其他重要事項 .....	207
<b>捌、特別記載事項 .....</b>	<b>209</b>
一、關係企業相關資料 .....	209
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 .....	215
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 .....	215
四、其他必要補充說明事項 .....	215
<b>玖、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 .....</b>	<b>215</b>

## 壹、致股東報告書

回顧 112 年，上半年全球經濟負面消息頻傳，地緣政治分裂威脅擴大，導致貿易緊張局勢加劇，全球通膨議題觸頂後開始逐漸降溫，美國 CPI 已從高點 9.1% 降到年底的 2.9%，美國製造業 PMI 也從高點 59.7% 降至年底 47.9%，都顯示物價通膨放緩趨勢，美國 FED 從 7 月中開始維持利率不變政策，並從年底開始討論降息議題，而美國 Q4 經濟表現優於預期，就業市場與消費者支出表線強勁，使全年 GDP 成長率優於預期來到 3.1%，年末股市在通膨降溫與經濟表現強勁之雙箭頭下，美國股市表現來到歷史新高。

拉回台灣，112 年度也受到全球經濟疲弱影響，產業鍊庫存去化影響上半年出口動能，至 6 月前皆在衰退期間，但於七月之後經濟成長動能回升，出口連續正成長，製造業景氣也轉為上揚，帶動生產、投資、銷售表現，GDP 成長率從第一季-3.49%、第二季 1.41%、第三季 2.32% 到第四季 5.12% 逐步成長，全年 GDP 成長率為 1.4%，整年度經濟表現可謂先蹲後跳。房地產方面先經歷平均地權條例 2.0 的實行，使房市於 Q3 歷經投資客物件拋售潮的整理期，後經 12 月的總統大選議題，但房市韌性十足年末利空出盡開始回溫，六都 12 月份移轉棟數為 23,751 棟，年增率 16%，全年移轉棟數達 30.5 萬棟，另受惠於新青安政策，12 月房貸餘額衝破 10 兆元關卡來到歷史新高，12 月份房貸餘額爆增 1056 億，創始上最大單月增量，房市到年底可為春暖花開。

113 年度最受關注還是降息議題，影響層面巨大，股市、債市、房貸利息、產業投資、進出口貿易、美元指數都皆受影響，而 FED 預計最快降息時間為 6 月，從點陣圖指出 113 年預計降息 3 碼，房貸利率下調可能性大，民眾房貸利息負擔降低，房市也將受惠。而 ESG 議題碳稅增收預計於 113 年上路，鋼筋、水泥等原物料也將是碳稅徵收範圍，原物料成本勢必增加，也將會推升房價。經濟面台灣出口年增率也回到正成長表現，預計 113 年出口成長率

為 6.95%，台灣半導體製程具世界領先地位，加上 AI 應用浪潮來襲，台灣受惠產業鏈眾多，也將帶動 113 年整體經濟成長，台經院預估今年 GDP 成長率為 3.35% 前景可期。惟外在因素影響仍在，紅海危機升溫、地緣政治風險升高、極端氣候影響全球供應鏈、美國總統大選等，故仍須謹慎看待外部環境。

公司著重自住客剛性需求之市場，以蛋黃區選地哲學為開發策略，所推案之基地位置，皆位於市中心精華地段，交通、購物、學區、公園、市政等機能一應俱全，為自住客層首選之居住環境，擁有良好先天優勢，在經濟環境變動下也能夠穩定銷售，位於台中市政府正對面台灣隱賦案，開案至今已銷售七成多業績，位於七期重劃區之 V 市政案也已銷售七成多業績。公司隨時觀注時事、法規、政策之風向，營運銷售穩健前行，專注房地本業發展，同時也積極開發市中心合建、危老案，不斷推動有感建築理念，逐步踏實凝聚公司品牌實力，與全體股東一同努力，提高公司營收創造公司永續經營之未來。

一、一一二年度營業結果：

#### (一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 112 年個體營業收入淨額為 68,459 仟元，111 年個體營業收入淨額為 51,916 仟元，較 111 年增加 31.86%；112 年個體營業毛利為 13,508 仟元，111 年個體營業毛利為 20,504 仟元，較 111 年減少 34.12%；112 年個體稅前淨損 79,368 仟元、稅後淨損 79,368 仟元、每股虧損為 1.15 元。112 年合併營業收入淨額為 147,281 仟元，111 年合併營業收入淨額為 162,054 仟元，較 111 年減少 9.12%；112 年合併營業毛利為 55,830 仟元，111 年合併營業毛利為 39,836 仟元，較 111 年增加 40.15%。

#### (二)營業收支預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司 112 年度母需編製財務預測。

### (三)財務收支及獲利能力分析(合併財務報告)

#### 1.財務收支：

單位：新台幣仟元

項目	112年度	111年度	增(減)金額
營業收入	147,281	162,054	(14,773)
營業毛利(損)	55,830	39,836	15,994
本期淨利(損)	(79,368)	(87,841)	8,473

#### 2.獲利能力分析：

項目		112年度	111年度
資產報酬率(%)		(2.17)%	(2.53)%
股東權益報酬率(%)		(9.47)%	(9.59)%
占實收資本比率%	營業利益	(10.81)%	(5.23)%
	稅前純益	(11.53)%	(7.08)%
純益率(%)		(53.89)%	(54.20)%
每股盈餘(元)		(1.15)	(0.71)

### (四)研究發展狀況

- 1.有感建築創新：以專寵自住為理念，推動有感建築，將消費者日常生活上的不便，在平面空間與設備規劃上透過改良與創新，提供給消費者更進步的居家環境，高效率的空間利用與貼心的設備設置，如：樓板採隔音地墊與木地板規劃、通風換氣鞋櫃、全收納廚房、獨立專迴電器櫃、精品級收納鏡浴櫃、多功能質感陽台等等，都列為標準建材，進而創造更好使用機能，轉換為更具價值的住宅空間。
- 2.建築規劃設計：在建築設計上，針對土地周遭環境與區域市場狀況，規劃差異化設計，別具特色的建築外觀，主題式的庭院空間，住戶宜居陽台空間，垂直綠化花園，飯店級質感大廳，多機能公設空間，讓個案都有獨一無二的風格特色。
- 3.營建工程及管理：研究新式建材與施工方式，降低勞動力使用需求，營造施工上需嚴格控制施工品質、進度及合理

的成本，工地管理上首重環安和工安，設置施工安全相關設施，勞工安全休息區域，並定時進行教育訓練，提升營造同仁本職學能與專業度。

- 4.環境保護議題：因應環境保護趨勢，提高建築綠化量，全面設置電動車充電線橋，設置雨水回收裝置，全面使用節能廚具、衛浴、燈具設備，減少營建廢棄物，降低工程 CO2 排放量。
- 5.市場研究發展：掌握各區域房地資訊與銷售動態，分析適合公司之區域與市場，針對適宜區域主動出擊積極開發土地，制定出最適合公司之買賣及最適合之產品定位及完善行銷策略，使產品符合客戶需求，有效掌握市場趨勢。在投資開發方面，審慎評估開發個案，開發時程有計劃執行，工程造價隨營造物價調整，以提供正確決策資訊。

## 二、一一三年度營業計畫概要

### (一)經營方針

- 1.企業永續經營，注重社會責任。
- 2.專注建築本業，推動有感建築。
- 3.規劃設計創新，突破市場框架。
- 4.良好營建管理，合理成本控制。
- 5.積極開發土地，創造開發價值。
- 6.完善售後服務，經營品牌形象。
- 7.穩建財務結構，增加資產收益。
- 8.強化銷售能力，提高完銷速度。

### (二)重要產銷政策：

#### 1.生產策略

- (1)將有感建築帶入個案，並提供 ALL IN ONE 售後服務，藉由成功的產品與服務，投入各區域市場，凸顯個案產品優勢，創造產品本身價值。
- (2)掌握各區域市場狀況，判斷分析各區域價格位階，嚴選仍具有市場性區域積極購地，積極開發合建、危老



案。

- (3)目前市場多為自住客與置產客戶，針對目標客層推出符合市場需求之產品，以室內設計方式優化住宅格局，達成高使用坪效，並控制坪數大小於合理範圍，使推案價格匹配市場總價帶，達到最佳的產品性價比。
- (4)分析各區域個案，針對建築外觀、公設規劃、建材設備、住宅空間設計、售後服務、社區經營做出差異化，提升個案整體競爭力，突破市場框架。
- (5)整合公司各部門專業，將飯店餐飲帶入社區服務，提供更精緻社區管理，創造服務價值。同時將營造專業、規劃專業帶入飯店規劃，使飯店規格昇華，服務訓練提升，讓消費者感受有感建築精神。

## 2.銷售策略

- (1)專注經營公司品牌形象，倡導公司經營理念，培養公司忠誠客戶，並透過社交平台、網路媒體、通訊軟體將公司品牌理念，最新個案資訊不斷傳遞出去，增加曝光度提高能見度。
- (2)選擇優良之銷售專業公司配合銷售，提高個案行銷企劃能力，增加個案銷售成功率。使公司能專心致力於開發、規劃及興建等工作。
- (3)對客服人員及銷售人員進行教育訓練課程，充分了解公司經營理念與有感建築產品與服務，建立企業品牌認同度。
- (4)推動 VVIP 住戶認同卡，培養公司忠誠粉絲，依個案銷售與工程進度，舉辦施工說明會、交屋派對、社區大型活動，讓住戶更了解公司蓋房子的細節，與經營社區的用心，讓住戶有參與感也可以一起同樂。
- (5)倡導不動產相關法令專業知識，秉持公平合理、互惠互惠的原則，提升公司整體形象。
- (6)透過同業認同、住戶口碑、廣告投放、社群行銷等各

類型通路，優化公司形象，提升與客戶間互動頻率。

### 三、未來公司發展策略

『有感建築，專寵自住』為公司經營理念，在不動產產業日益競爭之環境下，公司持續專注於自住需求的市場上，提供與時俱進的有感服務，累積厚實品牌能量，維持更好的競爭優勢。在土地開發上，以蛋黃區選地哲學為開發策略，並積極開發危老與合建案增加開發效率。同時擴大經營公司品牌形象，推動 VVIP 住戶認同卡，培養公司忠誠客群，將公司經營理念、有感建築、ALL IN ONE 服務透過社交平台、網路媒體、通訊軟體等等，將品牌力量傳遞出去，使品牌效力無遠弗屆。在公益活動上也不遺餘力，每售出一戶便提撥一定額度款項熱心公益，並將 ESG 納入企業發展指標，注重環境保護與碳稅議題，永續經營重視企業社會責任。未來將持續以『有感建築，專寵自住』為理念，不斷地精進創造企業價值。線上個案台灣隱賦及 V 市政案，銷售至今都已超過七成銷售率成績亮眼，子公司嘉客文旅飯店鉅陞嘉義亮點旅店112年度營收也達九仟五佰萬餘元，提升公司整體收益，感謝各位股東對公司的支持與鼓勵，未來也將不斷穩健前行朝永續經營邁進。

### 四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

#### (1)外部競爭環境：

六都各大重劃區、市中心土地交易熱絡，為使土地開發順暢，本公司隨時關注市場行情，對開發土地發揮執行力與決策效率優勢，優先開發市中心土地為目標，合建、危老、都更等也一同並行。

#### (2)法規環境：

為使出售房地產稅制完善，針對舊制未有取得成本之不動產，財政部於113年2月16日訂定發布「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。個人出售2014年前取得房

屋，房地總成交金額達一定門檻者（即豪宅）定義，予以擴大。台北市部分，豪宅從原本7,000萬元以上調降到6,000萬元；新北市從6,000萬降到4,000萬，桃園、新竹縣市、台中、台南、高雄從4,000萬元降至3,000萬元，其他地區則從4,000萬元降至2,000萬元。使依舊制出售不動產之稅賦提高，消費者處理手上舊有資產意願延宕及怯步。

立法院於112年7月1日新上路平均地權條例2.0內容如下：

1. 限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
2. 重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
3. 建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。
4. 管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。
5. 解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。

平均地權條例修正主要為抑制短期炒作行為，投資客、炒房團將會受到限制換約轉售、重罰炒作行為、檢舉獎金制度和解約申報登錄這四項政策管制，進而將不動產導向自

住、長期置產的使用方式。本公司時刻關注法規研究與政府政策調動，順應市場趨勢，以確保股東之權益。

(3)總體經營環境：

113年度降息議題影響層面巨大，股市、債市、房貸利息、產業投資、進出口貿易、美元指數都皆受影響，而 FED 預計最快降息時間為6月。ESG 碳稅增收議題預計於113年上路，鋼筋、水泥等原物料也將是碳稅徵收範圍，原物料成本勢必增加，也將會推升房價。經濟面台灣出口年增率也回到正成長表現，預計113年出口成長率為6.95%，台灣半導體製程具世界領先地位，加上 AI 應用浪潮來襲，台灣受惠產業鏈眾多，也將帶動113年整體經濟成長，台經院預估今年 GDP 成長率為3.35% 前景可期。

公司著重自住客剛性需求市場，以市中心土地為優先開發目標，維持穩健的銷售節奏。隨時觀注時事、法規、政策之風向，並專注房地本業發展，不斷推動有感建築理念，逐步踏實凝聚公司品牌實力，與全體股東一同努力，提高公司營收創造公司永續經營之未來。

敬祝 各位股東

身體健康，事事順心

董事長 褚學忠



## 貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國五十九年十一月九日

二、公司沿革：

民國36年·以新台幣陸萬元創立東洋製罐工廠，設址於彰化市中山路。

·購置當時最新式之半自動機器，製造錫銲罐內銷。

民國59年·改制為東洋製罐股份有限公司，資本額擴增為參佰萬元。

·於花壇鄉北口村購地3,600坪，建造廠房2,500坪。

民國62年·資本額增加為陸佰萬元。

民國63年·增資至壹仟捌佰萬元。

·完成新廠擴建工程。

·更新設備，裝置高性能之全自動錫銲線七條。

·獲經濟部工業局核為『甲級製罐工廠』。

民國72年·資本額增至參仟陸佰萬元。

民國73年·引進瑞士 Soudronic 最新高速電銲機乙線。

民國76年·資本額增至陸仟萬元。

·增置瑞士電銲機乙線。

·榮膺『納稅優良廠商』。

民國78年·增資至玖仟陸佰萬元。

民國79年·增資至壹億伍仟陸佰萬元。

·奉行政院農委會之指定，為『鄉間小路』果汁空罐生產廠。

·增設英國 Crabtree 塗佈機乙線。

·德國 L.T.G.烘爐乙線。

民國80年·資本額增至壹億玖仟貳佰萬元。

- 增設日本 FUJI 彩色印刷機乙線。
  - 德國 L.T.G.烘爐乙線。
  - 榮膺『納稅優良廠商』。
- 民國81年
- 增設英國 Carbtree 塗佈機乙線。
  - 德國 L.T.G.烘爐乙線。
  - 瑞士高速電鍍機乙線。
  - 全力研製高品質彩色電鍍空罐，拓展海內外空罐市場。
- 民國82年
- 獲證管會核准公開發行。
  - 資本額增至參億陸佰萬元。
  - 增設日本 FUJI 雙色印刷機乙線。
  - 德國 L.T.G. 烘爐乙線。
- 民國83年
- 中華開發信託股份有限公司入股投資
  - 增設酒精系統印刷機乙線。
  - 加入經濟部工業局所推動之「技術升級計劃」
  - 研製0.17m/m 薄鐵空罐，且進入量產階段。
- 民國84年
- 提股票上櫃申請，並獲審查無條件通過。
  - 資本額增至參億玖仟柒佰捌拾萬元。
  - 投資鋁易(全)開蓋生產設備。
- 民國85年
- 獲 ISO 9002 國際品質保證制度評鑑通過。
  - 榮獲「環境保護績優廠商」。
  - 資本額增至伍億陸仟柒佰伍拾捌萬元。
- 民國86年
- 資本額增至伍億玖仟伍佰玖拾伍萬玖元。
  - 10月20日董監事補選，新經營團隊接任。
- 民國87年
- 3月31日股東會通過更改公司名稱為『宏東洋實業股份有限公司』，並於4月8日經經濟部核准在案；新增22項之營業項目。
  - 營業地址遷至彰化縣溪州鄉潮洋村馬路巷8鄰57弄46號，為租用之辦公室。

- 7月份首次於新竹市藝術路之國家藝術園區推出『太極特區』高級別墅案。
- 民國88年·資本額增至柒億肆仟肆佰玖拾肆萬捌仟柒佰伍拾元。
- 民國89年·4月18日股東會通過更改公司名稱為『訊嘉科技股份有限公司』，並於7月7日經經濟部核准在案。
  - 營業地址遷至新竹市柴橋里五鄰柏川三路21號，為租用之辦公室。
  - 11月份正式結束製罐事業之經營，擬轉型專注經營營建及資訊科技產業。
- 民國90年·10月15日股東臨時會通過公司減資，減資後實收資本額為參億柒仟貳佰肆拾柒萬肆仟參佰柒拾元，減資基準日為12月15日，並於91年1月17日經經濟部核准在案。
- 民國91年·5月29日完成減資換票，新股上櫃買賣。
- 民國92年·4月8日股東會通過公司減資及私募洽特定人辦理現金增資，減資後實收資本額為伍仟萬元，增資後實收資本額變更為壹億元。減資基準日為7月16日，並於7月29日經經濟部核准在案，10月20日完成減資換票，新股上櫃買賣。私募增資基準日為7月18日，交付日期為9月3日，依法限制交付三年後，得公開發行流通轉讓。
- 民國93年·4月16日股東會通過公司辦理現金增資，增資後實收資本額變更為參億元，並於9月24日經經濟部核准在案。
- 民國94年·盈餘轉增資參仟壹佰肆拾萬元，增資後實收資本額為參億參仟壹佰肆拾萬元整。
- 民國95年·6月9日股東會通過更改公司名稱為『志嘉建設股份有限公司』，並於6月26日經經濟部核准在案

- 。
  - 盈餘轉增資柒仟零壹拾捌萬元，增資後實收資本額為肆億壹佰伍拾捌萬元整。
  - 九十二年度私募股票及屬私募股東配發之股票，完成補辦公開發行上櫃。

民國96年· 資本公積轉增資肆仟零壹拾伍萬捌仟元，增資後實收資本額為肆億肆仟壹佰柒拾參萬捌仟元整。

民國98年· 盈餘轉增資貳仟零陸拾貳萬伍仟柒佰柒拾元，增資後實收資本額為肆億陸仟貳佰參拾陸萬參仟柒佰柒拾元整。

民國99年· 盈餘及員工紅利轉增資貳仟貳佰壹拾貳萬貳佰參拾元，增資後實收資本額為肆億捌仟肆佰肆拾捌萬肆仟元整。

民國100年· 資本公積轉增資肆仟捌佰肆拾肆萬捌仟肆佰元，增資後實收資本額為伍億參仟貳佰玖拾參萬貳仟肆佰元整。

民國102年· 盈餘及員工紅利轉增資參億柒仟參佰伍拾柒萬壹仟伍佰柒拾元，增資後實收資本額為玖億零陸佰伍拾萬參仟玖佰柒拾元整。  
投資設立子公司「新嘉文創事業股份有限公司」實收資本額伍仟萬元整。

民國103年· 盈餘及員工紅利轉增資壹億零玖佰陸拾伍萬肆仟陸佰玖拾元，增資後實收資本額為壹拾億壹仟陸佰壹拾伍萬捌仟陸佰陸拾元整。

民國104年· 盈餘及員工紅利轉增資貳仟陸佰伍拾肆萬參仟參佰陸拾元，增資後實收資本額為壹拾億肆仟貳佰柒拾萬貳仟零貳拾元整。  
投資設立子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」實收資本額壹仟萬元整；並於同年辦理現金



增資壹仟萬元整，增資後實收資本額貳仟萬元整。

投資設立子公司「麗安管理顧問股份有限公司」實收資本額壹仟萬元整；並於同年辦理現金增資壹仟萬元整，增資後實收資本額貳仟萬元整。

民國105年·子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資參仟萬元，增資後實收資本額伍仟萬元整。

子公司「麗安管理顧問股份有限公司」辦理現金增資壹仟萬元，增資後實收資本額參仟萬元整。

民國106年·子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理債轉增資參仟捌佰貳拾伍萬元，增資後實收資本額捌仟捌佰貳拾伍萬元整，本公司持股比率69.12%。

民國107年·子公司「新嘉文創事業股份有限公司」辦理現金增資伍仟萬元，增資後實收資本額壹億元整。

子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資肆仟萬元，增資後實收資本額壹億貳仟捌佰貳拾伍萬元整，本公司持股比率78.75%。

民國108年·107年6月29日股東會通過公司私募普通股洽特定人辦理現金增資參仟萬股，於108年度實際發行貳仟萬股，增資後實收資本額變更為壹拾貳億肆仟貳佰柒拾萬貳仟零貳拾元整。私募增資基準日為108年4月2日，交付日期為5月31日，依法限制交付三年後，得公開發行流通轉讓。

子公司「麗安管理顧問股份有限公司」辦理現金增資伍仟萬元，增資後實收資本額捌仟萬元整。

108年6月6日股東常會通過公司減資彌補虧損，減資後實收資本額為捌億捌仟肆佰參拾貳萬捌仟肆佰玖拾元，減資基準日為9月3日，並於9月23日經經濟部核准在案。

子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理減資彌補虧損玖仟捌佰貳拾伍萬元，並辦理現金增資壹億元，減增資後實收資本額壹億參仟萬元整，本公司持股比率95.10%。

子公司「新嘉文創事業股份有限公司」辦理債轉增資伍仟萬元，增資後實收資本額壹億壹仟伍佰萬元整。

民國109年·子公司「新嘉文創事業股份有限公司」辦理現金增資壹仟伍佰萬及柒佰萬元，增資後實收資本額壹億參仟柒佰萬元整。

投資設立子公司「開揚環保科技股份有限公司」實收資本額貳佰萬元整。

子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資伍佰萬元，增資後實收資本額壹億參仟伍佰萬元整，本公司持股比率95.28%。另於同年年底購回4.72%之股權，本公司持股比率為100%。

民國110年·本公司原持股100%之子公司「麗安管理顧問股份有限公司」及「開揚環保科技股份有限公司」，為調整經營策略及組織架構，已陸續出售全部持股。

110年4月9日股東臨時會通過公司私募普通股

洽特定人辦理現金增資陸仟萬股，於110年度實際發行參仟伍佰陸拾貳萬股，增資後實收資本額變更為壹拾貳億肆仟伍拾貳萬捌仟肆佰玖拾元整。私募增資基準日為110年4月14日，交付日期為110年5月14日，依法限制交付三年後，得公開發行流通轉讓。

- 本公司持股100%之子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理減資彌補虧損伍仟萬元，減資後實收資本額為捌仟伍佰萬元整。
- 7月01日股東常會全面改選四席董事及三席獨立董事，並決議通過更改公司名稱為「鉅陞國際開發股份有限公司」，並於7月12日經經濟部核准在案。
- 9月6日完成更名換票，新股上櫃買賣。

民國111年 • 本公司持股100%之子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資金伍仟萬元，增資後實收資本額為壹億參仟伍佰萬元整。

民國112年 • 子公司「新嘉文創事業股份有限公司」更改公司名稱為「耀陞裝潢股份有限公司」暨變更營業項目，並遷址至台北市中山區松江路122號2樓。

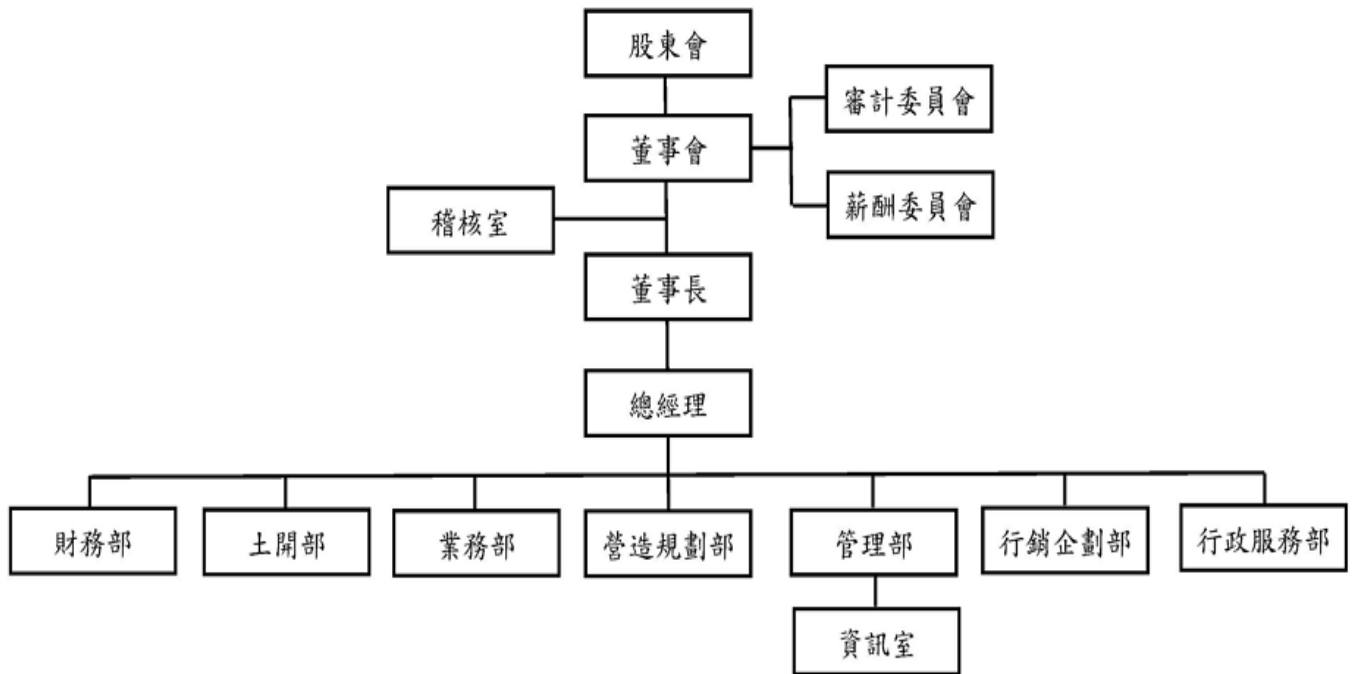
- 4月30日股東會通過公司辦理減資彌補虧損，減資後實收資本額變更為陸億捌仟捌佰參拾柒萬肆仟捌佰壹拾元，並於8月24日經經濟部核准在案。
- 9月28日董事會通過公司辦理現金增資，增資後實收資本額變更為捌億陸仟捌佰參拾柒萬肆仟捌佰壹拾元，並於113年2月29日經經濟部核准在案。

對子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理債權轉增資伍仟萬元，增資後實收資本額為壹億捌仟伍佰萬元整，並於112年10月19日臺北市政府核准在案。

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

### (一)組織結構



### (二)主要部門所營業務：

總經理	綜理公司經營及管理事務，訂定發展及目標並執行。 新事業之投資價值與可行性分析。
稽核室	內部稽核之執行及內部控制作業之規範與整合、執行與檢討， 並提供分析、評估等建議。
財務部	預算編制、會計報告、帳務處理、稅務、資金調度、公告申報 等。
管理部	各項人事、總務、固定資產等管理及維護事宜。
資訊室	負責維護管控本公司資訊系統，並建立安全管控及防火牆等相 關機制。
營造規劃部	營建工程管理、成本控管估算、客服修繕及採購發包等事宜。
業務部	建案銷售管理、市調、公關及客服交屋業務。
土開部	土地及營建案開發規劃及投資分析研算、都市更新相關業務推 動。
行銷企劃部	公司品牌及形象建立、品牌活動與企劃案製作與執行、協助通 路發展行銷策略。
行政服務部	建案銷售管理、工程期款收款、客戶管理服務、驗交屋業務。

## 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、監察人

#### 董事及監察人資料(一)

113年04月01日

職稱	國籍或註地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		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			備註
							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	台灣	褚學忠	男 51~60歲	110.7.1	3	110.7.1	0	0	901,317	1.04	0	0	4,271,560	4.92	臺北市 立南港 高工	本公司董事長暨總經理 董事長： 鉅陞建設(股)公司 鉅陞投資(股)公司 豐陞投資有限公司 聯陞投資(股)公司 耀陞裝潢(股)公司 監察人： 廣陞建設(股)公司	財務部副總經理	施玉珍	姻親	註1
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	110.7.1	3	110.7.1	51,157,000	41.23	38,669,864	44.53	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
		代表人： 王俊傑	男 61~70歲			110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	國立臺灣 大學工 學系 碩士	海悅國際開發(股)公司 總經理 董事： 群悅廣告(股)公司 海悅地產開發(股)公司 鼎悅投資(股)公司 和悅投資(股)公司 海悅廣告(股)公司 昕傳廣告(股)公司 海業建築(股)公司 鉅陞建設(股)公司 盛樺開發(股)公司 鴻勝地產(股)公司 金毓通(股)公司 端泰(股)公司 台北之音廣播(股)公司 高屏廣播(股)公司	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		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			備註
							股數	持股比率	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	
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	110.7.1	3	110.7.1	51,157,000	41.23	38,669,864	44.53	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
		代表人： 邱更久	男 51~60歲			110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	私立輔仁大學	董事長： 兆富實業(股)公司 董事： 鉅陞建設(股)公司 漢陞投資有限公司 雙健有限公司 湧豐投資有限公司 監察人： 振寶實業(股)公司 威郡資產管理(股)公司	-	-
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	111.7.1	3	111.7.1	55,441,000	44.69	38,669,864	44.53	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
		代表人： 謝建國	男 51~60歲			111.7.1	0	0	656,935	0.76	0	0	0	0	0	0	臺北市立大學	董事長： 長耀建設(股)公司 耘成建設(股)公司 豐和國際投資(股)公司 霖立投資(股)公司 伊邦開發(股)公司 豐逸國際資產(股)公司 董事： 長耀資產有限公司 長耀國際興業有限公司 迎豐建設(股)公司 冠勝營造工程有限公司 立森投資(股)公司 久泰塑膠泡棉廠(股)公司 虹耀建設(股)公司 監察人： 仕院建設(股)公司 逸城建設(股)公司 立鵬資產(股)公司	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		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			備註
							股數	持股比率	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	
獨立董事	台灣	陳國雄	男 61~70歲	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	中國文化大學法律系碩士	開瑞法律事務所 所長	-	-	-	
獨立董事	台灣	郭耀文	男 51~60歲	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	美國芝加哥大學企管碩士	銘鈺精密工業(股)公司 董事	-	-	-	
獨立董事	台灣	張錦春	男 51~60歲	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學法律學系法學組學士	維欣聯合律師事務所 律師 芯鼎科技(股)公司 獨立董事	-	-	-	
獨立董事	台灣	陳淑姿	女 51~60歲	112.5.24	3	112.5.24	145,000	0.12	97,292	0.11	100,369	0.12	0	0	國立台灣大學會計系	信業聯合會計師事務所 合夥會計師 台灣業旺(股)公司法人 股東指派董事 蔚華科技(股)公司獨立 董事 美亞鋼管廠(股)公司獨 立董事	-	-	-	

註1：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

- 因本公司組織架構單純，董事長兼任總經理針對營運狀況及經營決策皆能更有效的運作，另本公司董事會僅董事長一人兼任經理人，董事兼任員工比例未超過半數，已於110年設置審計委員會，除強化董事會職能，並確保公司內部監控機制，未來亦將配合主管機關規定，考量公司整體營運狀況，適時調整董事長、總經理與獨立董事之配置。



表一：法人股東之主要股東

113年04月01日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
鉅陞投資股份有限公司	豐陞投資有限公司(21.03%) 鉅陞建設股份有限公司(35.97%) 振鑫投資股份有限公司(15.00%) 長耀國際興業有限公司(15.00%) 海悅國際開發股份有限公司(13.00%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

113年04月01日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
豐陞投資有限公司	褚學忠(100%)
鉅陞建設股份有限公司	聯陞投資股份有限公司(100%)
振鑫投資股份有限公司	嘉鉞投資有限公司(19%) 嘉暘投資有限公司(19%) 彩鑫投資有限公司(11%) 豐新投資有限公司(11%) 躍陞投資有限公司(9%) 五福投資有限公司(6.5%) 鑫芯股份有限公司(5%) 佺弘投資有限公司(5%) 天麗投資有限公司(5%) 高李玉美(1.50%)
長耀國際興業有限公司	豐和國際投資股份有限公司(60%) 立承國際資產股份有限公司(15%) 立鵬資產股份有限公司(25%)
海悅國際開發股份有限公司	富悅投資股份有限公司(14.32%) 黃希文(12.77%) 王俊傑(8.50%) 曾俊盛(6.79%) 林輔政(5.99%) 聖倫投資(股)公司(4.11%) 黃瀚(2.89%) 瀚寶投資(股)公司(2.30%) 柯旻希(2.25%) 黃素梅(2.14%)

## 董事及監察人資料(二)

### 一、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公司獨立 董事家數
董事長 褚學忠		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任本公司董事長暨總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
鉅陞投資(股)公司 代表人：王俊傑		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任海悅國際開發(股)公司總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任兆富實業(股)公司董事長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
鉅陞投資(股)公司 代表人：謝建國		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任長耀建設(股)公司董事長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
獨立董事 陳國雄		具有五年以上法務、公司業務所需之工作經驗，曾任各縣市建築投資商業同業公會常年法律顧問，現任開瑞法律事務所所長。	1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 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數1%以上或持股前十名之自然人股東。(獨立董事陳國雄、郭耀文及張錦春皆無持有本公司股份。獨立董事陳淑姿及其配偶持有本公司股數合計為197,661股，持股比例為0.23%。) 4.非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。	無
獨立董事 郭耀文		具有五年以上商務、公司業務所需之工作經驗，曾任花旗銀行副總裁。	5.非直接持有本公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 6.非與本公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。	無
獨立董事 張錦春		具有五年以上法務、公司業務所需之工作經驗，曾任沈志成律師事務所律師，現任維欣聯合事務所律師。	7.非與本公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 8.非與本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5%以上股東。 9.非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。	1
獨立董事 陳淑姿		具有五年以上商務、公司業務所需之工作經驗，現任信業聯合會計師事務所合夥會計師。	10.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 11.未有公司法第30條各款情事之一。 12.未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。	2

## 二、董事會多元化及獨立性：

本公司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方針，包括但不限於以下：

- (1)基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- (2)專業專業知識與技能：營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力及決策能力。

本公司現任董事會由 8 位董事所組成，包含 4 席獨立董事，具員工身分之董事比率為 12%，獨立董事比率為 50%，女性董事比率為 12%，獨立董事任期皆未逾 3 屆。

### 董事會成員多元化政策落實情形：

職稱	董事長	董事			獨立董事			
姓名	褚學忠	王俊傑	邱更久	謝建國	陳國雄	郭耀文	張錦春	陳淑姿
性別	男	男	男	男	男	男	男	女
年齡	51-60	51-60	51-60	51-60	61-70	51-60	51-60	51-60
國籍	中華民國							
獨立董事任期年資(1-3年)					V	V	V	V
專業知識與技能								
產業經驗	V	V	V	V	V			V
經營管理	V	V	V	V	V	V	V	V
領導決策	V	V	V	V	V	V	V	V
危機處理	V	V	V	V	V	V	V	V
財務會計	V					V		V

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113年04月01日

職稱	國籍	姓名	性別	選(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	目前兼任其它公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事長暨總經理	台灣	褚學忠	男	110.07.01	901,317	1.04%	0	0%	4,271,560	4.92%	臺北市立南港高工	董事長： 鉅陞建設(股)公司 鉅陞投資(股)公司 豐陞投資有限公司 聯陞投資(股)公司 耀陞裝潢(股)公司 監察人： 廣陞建設(股)公司	財務部副總經理	施玉珍	姻親	註1
財務部副總經理	台灣	施玉珍	女	110.07.01	200,000	0.23%	0	0%	0	0%	東吳大學會計研究所	監察人： 大鎔股份有限公司 鉅陞投資(股)公司 嘉客文旅飯店(股)公司 耀陞裝潢(股)公司 齊陞營造(股)公司	董事長暨總經理	褚學忠	姻親	
土開部協理	台灣	楊曉暉	男	110.07.01	0	0	0	0%	0	0%	東南技術學院土木科	董事： 揚鼎有限公司 齊陞營造(股)公司 監察人： 築陞營造(股)公司	無	無	無	

註1：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

- 因本公司組織架構單純，董事長兼任總經理針對營運狀況及經營決策皆能更有效的運作，另本公司董事會僅董事長一人兼任經理人，董事兼任員工比例未超過半數，已於110年設置審計委員會，除強化董事會職能，並確保公司內部監控機制，未來亦將配合主管機關規定，考量公司整體營運狀況，適時調整董事長、總經理與獨立董事之配置。

### 三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

#### (一)董事、監察人

##### (1)董事(含獨立董事)之酬金

112年12月31日 單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純損之比例		兼任員工領取相關酬金							A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純損之比例		有無領取自公司以轉投資業外酬	
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		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	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司		財務報告內所有公司
董事長	褚學忠	144	144	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	6,687	6,687	0	0	0	0	0	0	6,831 8.61	6,831 8.61	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：王俊傑	144	144	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：邱更久	144	144	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：謝建國	144	144	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	144 0.18	144 0.18	無
獨立董事	陳國雄	384	384	0	0	0	0	0	0	384 0.48	384 0.48	0	0	0	0	0	0	0	0	384 0.48	384 0.48	無
獨立董事	郭耀文	384	384	0	0	0	0	0	0	384 0.48	384 0.48	0	0	0	0	0	0	0	0	384 0.48	384 0.48	無
獨立董事	張錦春	384	384	0	0	0	0	0	0	384 0.48	384 0.48	0	0	0	0	0	0	0	0	384 0.48	384 0.48	無
獨立董事	陳淑姿	226	226	0	0	0	0	0	0	226 0.28	226 0.28	0	0	0	0	0	0	0	0	226 0.28	226 0.28	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：獨立董事之報酬，授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻價值暨同業通常水準議定之，其每月支領固定報酬，並無支領其他酬金。

2.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：無

(2)監察人之酬金：本公司已於110年7月1日設置審計委員會取代監察人，故不適用。

## (二)總經理及副總經理

### (1)總經理及副總經理之酬金

112年12月31日 單位：仟元/仟股

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純損之比例(%)		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	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	褚學忠	3,150	3,150	0	0	3,537	3,537	0	0	0	0	6,687 8.43	6,687 8.43	無
副總經理	施玉珍	1,020	1,020	63	63	832	832	0	0	0	0	1,915 2.41	1,915 2.41	無

### (2)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	褚學忠	0	0	0	0
	副總經理	施玉珍				
	協理	楊曉暉				
	會計主管	廖鴻璘				
	稽核主管	鄭雅云				
	治理主管	吳慧玲				

註1：本公司111年度未分派員工酬勞。

### (3)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

112年12月31日 單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純損之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		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	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長暨總經理	褚學忠	3,150	3,150	0	0	3,537	3,537	0	0	0	0	6,687 8.43	6,687 8.43	無
副總經理	施玉珍	1,020	1,020	63	63	832	832	0	0	0	0	1,915 2.41	1,915 2.41	無
土開協理	楊曉暉	1,172	1,172	73	73	507	507	0	0	0	0	1,752 2.21	1,752 2.21	無
業務部經理	沈容儀	888	888	55	55	1,215	1,215	0	0	0	0	2,158 2.72	2,158 2.72	無
行銷企劃部經理	柯戀慈	816	816	50	50	468	468	0	0	0	0	1,334 1.68	1,334 1.68	無

(三)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或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)本公司近二年支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純損比例為：

職稱	111年度	112年度
董事	7.07	10.84
總經理及副總經理		

(2)合併報表內所有公司近二年支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純損比例為：

職稱	111年度	112年度
董事	7.07	10.84
總經理及副總經理		

(3)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：

董監事之酬金包括車馬費、盈餘分派之董監酬勞；在車馬費方面，係參考通常水準；盈餘分配之董事酬勞方面，係依本公司章程第廿九條規定辦理。總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金、員工紅利等，係依據其對本公司營運參與之程度、貢獻度及所擔任之職位所承擔的責任並參考通常水準釐定。



#### 四、公司治理運作情形：

##### (一)董事會運作情形

##### 董事會運作情形資訊

112 年度董事會開會 7 次 A，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事	褚學忠	7	0	100%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：王俊傑	2	2	28.57%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久	3	0	42.86%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：謝建國	4	0	57.14%	
獨立董事	陳國雄	7	0	100%	
獨立董事	郭耀文	6	1	85.71%	
獨立董事	張錦春	7	0	100%	
獨立董事	陳淑姿	4	0	100%	112/5/24 上任 應出席 4 次

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。

112 年 2 月 24 日(第 9 屆第 17 次)：

1. 本公司委任及變更簽證會計師討論案。
2. 本公司終止建案工程發包討論案。
3. 本公司建案工程發包討論案。

112 年 3 月 29 日(第 9 屆第 18 次)：

1. 本公司資金貸與討論案。
2. 本公司擬辦理減資彌補虧損討論案。

112 年 5 月 10 日(第 9 屆第 19 次)：

1. 本公司「V 市政」建案工程發包討論案。
2. 本公司「V 市政」建案代銷發包討論案。

112 年 6 月 16 日(第 9 屆第 20 次)：

1. 本公司擬更換股務代理機構討論案。
2. 本公司治理主管之委任案。

- 3.本公司 112 年度端午節獎金發放討論案。
- 4.本公司新任獨立董事暨功能性委員會報酬討論案。

112 年 8 月 10 日(第 9 屆第 21 次)：

- 1.訂定本公司減資基準日、減資換股基準日及減資換股計劃書等相關事宜。
- 2.本公司 112 年度中秋節獎金發放討論案。

112 年 9 月 28 日(第 9 屆第 22 次)：

- 1.本公司背書保證討論案。
- 2.本公司擬辦理現金增資發行新股討論案。
- 3.修訂本公司薪資報酬委員運作之管理作業程序及薪資報酬委員會組織規程討論案。
- 4.本公司擬以債權轉增資方式增資子公司討論案。

以上議案內容所有獨立董事皆無反對或保留意見。

(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：

日期	議案	迴避情形
112/06/16	本公司 112 年度端午節獎金發放討論案	除依法逐一迴避未參與討論及表決之董事邱更久、謝建國、董事長褚學忠，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通。 除依法逐一迴避未參與討論及表決之獨立董事陳國雄、郭耀文、張錦春、陳淑姿，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通。
112/06/16	本公司新任獨立董事暨功能性委員會報酬討論案	本案除獨立董事陳淑姿因有利害關係而迴避，不參與討論及表決外，經主席徵詢其餘出席董事無異議後照案通過。
112/08/10	本公司 112 年度中秋節獎金發放討論案	除依法逐一迴避未參與討論及表決之董事長褚學忠，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通。 除依法逐一迴避未參與討論及表決之獨立董事陳國雄、郭耀文、張錦春、陳淑姿，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通。

三、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：詳附表董事會評鑑執行情形。

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

(一)每月製作內部稽核報告，使獨立董事從內部稽核報告中瞭解公司營運情形，並與內部稽核人員維持良好溝通，且獨立董事中至少一位對財務報表與會計準則有充分瞭解與分析能力，更能掌握財報舞弊的風險，有助於職能發揮及強化職能。

(二)本公司每年安排董事進修課程，以增進董事之職能，而董事會之職能及執行情形，與「上市上櫃公司治理實務守則」相當，且執行情形良好。

## 董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112/01/01 至 112/12/31	董事會	董事會 內部自評	<ul style="list-style-type: none"> <li>•對公司營運之參與程度</li> <li>•提升董事會決策品質</li> <li>•董事會組成與結構</li> <li>•董事的選任及持續進修</li> <li>•內部控制</li> </ul>
		個別 董事成員	董事 成員自評	<ul style="list-style-type: none"> <li>•公司目標與任務之掌握</li> <li>•董事職責認知</li> <li>•對公司營運之參與程度</li> <li>•內部關係經營與溝通</li> <li>•董事之專業及持續進修</li> <li>•內部控制</li> </ul>
		功能性 委員會	委員會 成員自評	<ul style="list-style-type: none"> <li>•對公司營運之參與程度</li> <li>•功能性委員會職責認知</li> <li>•提升功能性委員會決策品質</li> <li>•功能性委員會組成及成員選任</li> <li>•內部控制</li> </ul>

## (二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

### 1.審計委員會運作情形：

112年審計委員會開會6次A，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註
獨立董事	陳國雄	6	0	100%	
獨立董事	郭耀文	5	1	83.33%	
獨立董事	張錦春	6	0	100%	
獨立董事	陳淑姿	3	0	100%	112/5/24 上任，應出席 3 次

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。

董事會日期/期別	議案內容及後續處理 證交法第14條之5所列事項	決議結果
112/02/24 (第一屆第15次)	1. 本公司111年度內部控制制度聲明書討論案。 2. 本公司112年度營運計劃討論案。 3. 本公司111年度財務報表及營業報告書討論案。 4. 本公司委任及變更簽證會計師討論案。 5. 本公司終止建案工程發包討論案。 6. 本公司建案工程發包討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
112/03/29 (第一屆第16次)	1. 本公司資金貸與討論案。 2. 本公司擬辦理減資彌補虧損討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
112/05/10 (第一屆第17次)	1. 本公司「V 市政」建案工程發包討論案。 2. 本公司「V 市政」建案代銷發包討論案	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
112/08/10 (第一屆第18次)	1. 本公司112年第2季財務報表討論案。 2. 訂定本公司減資基準日、減資換股基準日及減資換股計劃書等相關事宜。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
112/09/28 (第一屆第19次)	1. 本公司背書保證討論案。 2. 本公司擬辦理現金增資發行新股討論案。 3. 本公司擬以債權轉增資方式增資子公司討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
112/11/02 (第一屆第20次)	1. 本公司113年度稽核計畫討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

內部稽核主管每年提報年度稽核計畫，並於稽核報告完成之次月底前交付各獨立董事查閱，每季召開審計委員會亦提出稽核報告，並列席每季董事會報告稽核業務並備詢討論。

獨立董事與會計師每季定期會議，會計師對財務報告查核結果進行說明及對財務狀況、整體運作情形向獨立董事報告。

日期	溝通對象	溝通事項
112/02/24	會計師	111 年度財務報告查核結果說明。
112/05/10	會計師	112 年第 1 季財務報告核閱結果說明。
112/08/10	會計師	112 年第 2 季財務報告核閱結果說明。
112/11/02	會計師	112 年第 3 季財務報告核閱結果說明。

### (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

評估項目	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？	✓		本公司目前雖尚未訂定公司治理實務守則，但自公司成立以來，一直以優良公司治理為基石，並遵循相關各項規定，注重財務透明及股東權益。	本公司將視實際情況依相關法令辦理。
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？	✓		(一) 本公司設有發言人及代理發言人等專人妥善處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事項，雖尚未訂定內部處理作業程序，但一有股東反應，皆歸屬於優先處理案件，以確保股東權益。	(一) 與守則精神無差異
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之取最終控制者名單之情形？	✓		(二) 本公司除依股務代理機構提供之股東名冊定期掌握主要股東之外，並與主要股東間保持密切聯繫。	(二) 與守則精神無差異
(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？	✓		(三) 公司與關係企業之間業務上的往來及配合，皆本於公平合理之原則，財務業務各自獨立，以避免關係企業產生弊端造成公司之風險，故風險控管及防火牆防護完備。	(三) 與守則精神無差異
(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？	✓		(四) 本公司訂有「防範內線交易管理辦法」禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	(四) 與守則精神無差異
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？	✓		(一) 本公司尚未擬訂多元化方針，但目前董事會成員中，一般董事成員已包括具有公司治理、營建產業及金融研究、經營管理領域等背景專業人事所組成；而獨立董事成員具有美國芝加哥大學企管碩士及文化大學法律研究所碩士、台灣大學法律學系之執業律師之成員。	(一) 與守則精神無差異
(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？	✓		(二) 視公司未來規模，再設置其他各類功能性委員會。	(二) 與守則精神無差異
	✓		(三) 本公司於111年度訂定董事會績	(三) 與守則精神無差異

評估項目	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	
<p>(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>			<p>效評估辦法，就董事會績效進行評估，並於112年第4季董事會報告，評估結果將用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。</p> <p>(四)本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於113/2/29董事會審議並通過資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師及洪淑華會計師之簽證會計師獨立性及適任性評估。(註1)</p> <p>(四)與守則精神無差異</p>
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？</p>	✓		<p>本公司依法於112/06/16董事會通過設置公司治理主管，負責董事會及股東會之會議及公司治理之相關等事務。</p> <p>與守則精神無差異</p>
<p>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？</p>	✓		<p>本公司網站已設置利害關係人專區，並落實發言人及代理發言人制度作為與各利害關係人之溝通管道，妥適的回應利害關係人所關切之議題。</p> <p>與守則精神無差異</p>
<p>六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？</p>	✓		<p>本公司股務代理機構為永豐金證券股份有限公司股務代理部</p> <p>與守則精神無差異</p>
<p>七、資訊公開</p> <p>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(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)？</p> <p>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p>	✓	✓	<p>(一)已完成架設公司網站，並建置相關資訊，並連結至公開資訊觀測站，供股東及社會大眾等參考。</p> <p>(二)公司均即時揭露重大訊息，並落實發言人制度。</p> <p>(三)本公司依據證券交易法第三十六條第一項規定於每會計年度終了後三個月內，公告並申報經董事會承認通過且會計師查核簽證之年度財務報告；第二項於每會計年度第一季、第二季及第三季終</p> <p>(一)與守則精神無差異</p> <p>(二)與守則精神無差異</p> <p>(三)本公司依據證券交易法規定辦理</p>

評估項目	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	
			了後四十五日內，公告並申報經提報董事會承認通過及會計師核閱之財務報告及第三項於每月十日以前，公告並申報上月份營運情形，於規定時限內辦理。
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）？	✓		<p>1.員工權益、僱員關懷： 本公司依照勞基法及人事規章之規定保障員工權益，並安排經營管理人才的訓練及培養課程，提供暢通的晉升管道，並設多項福利政策，另額外投保員工團體保險、伙食供應、每季辦理聯誼活動、員工旅遊以提升員工士氣，勞資雙方建立良好的關係及溝通管道，對於發生意外傷害或變故之員工亦立即給予慰問關懷。</p> <p>2.投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利： 本公司設有發言人與投資者的溝通管道；公司與供應商維持良好之供需關係。利害關係人得隨時提供意見與公司專屬部門負責溝通，以維護確保利害關係人權益</p> <p>3.董事及監察人進修之情形： 本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事進修。</p> <p>4.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 重大決策均由董事會先行討論後始做成決議，以控制經營風險。</p> <p>5.客戶政策之執行情形： 重視客戶，提供優質的生活環境和良好的售後服務。設立售後服務部門及服務專線，提供客戶相關服務，同時不定期進行客戶滿意度調查，以提升產品品質及客戶滿意度。</p> <p>6.本公司已為董事及監察人購買責任保險，保險金額為新台幣59,200,000元，投保期間自112年7月30日起至113年7月30日止。</p>



評估項目	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	
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就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填寫)			
1.依據112年度第十屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：			
評鑑指標	改善情形		
公司是否有過半數董事(含至少一席獨立董事)及審計委員會召集人(或至少一席監察人)親自出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單？	113年股東常會改善。		

註1：會計師獨立性審查評估表：

項次	項目	評估結果
一	獨立性未受自我利益之影響： (一)是否與本公司或董監事間有直接或重大間財務利益關係。 (二)是否與本公司或董監事間有密切之商業關係。 (三)是否與本公司或董監事間有潛在之僱傭關係。 (四)是否與本公司或董監事間融資或保證行為。	否
二	獨立性未受自我評估之影響： (一)審計服務小組成員目前或最近兩年內並未擔任本公司之董監事或直接有重大影響審計案件之職務。 (二)是否提供非審計服務案件而直接影響審計案件之重要項目	否
三	獨立性未受辯護之影響： 是否擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間之衝突情事。	否
四	獨立性未受熟悉度之影響： (一)是否與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。 (二)是否卸任一年以內之共同執業會計師並無擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。 (三)是否收受本公司或董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物	否
五	獨立性未受脅迫之影響： 未承受或感受本公司管理階層有關會計政策選擇或財務報表揭露之不當要求；或以降低公費為由以減少應執行之查核工作等，致影響客觀性及專業上之懷疑。	否

(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	條件 姓名	專業資格與經驗	符合獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數
獨立董事	陳國雄	參閱第22頁董事及獨立董事獨立性資料相關內容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 非本公司或其關係企業之受僱人。</li> <li>2. 非本公司或其關係企業之董事、監察人。</li> <li>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數1%以上或持股前十名之自然人股東。(獨立董事陳國雄、郭耀文及張錦春皆無持有本公司股份。獨立董事陳淑姿及其配偶持有本公司股數合計為197,661股，持股比率為0.23%)。</li> <li>4. 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。</li> <li>5. 非直接持有本公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。</li> <li>6. 非與本公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。</li> <li>7. 非與本公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。</li> <li>8. 非與本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5%以上股東。</li> <li>9. 非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。</li> <li>10. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</li> </ol>	無
獨立董事	郭耀文			無
獨立董事	張錦春			1
獨立董事	陳淑姿			2

## (2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計四人。

二、本屆委員任期：110年7月12日至113年6月30日，最近年度薪資報酬委員會開會5次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	張錦春	5	0	100%	
委員	陳國雄	5	0	100%	
委員	郭耀文	5	0	100%	
委員	陳淑姿	2	0	100%	112/6/16 就任，應出席 2 次

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。
- 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。
- 三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理：

開會日期	議案內容	決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
112.02.24 (第五屆第7次)	1.本公司銷售獎金發放討論案 2.本公司生育津貼發放討論案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議 通過)
112.03.29 (第五屆第8次)	1.本公司董事長配車租賃討論案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議 通過)
112.06.16 (第五屆第9次)	1.本公司112年度端午節獎金發放討論案 2.本公司新任獨立董事暨功能性委員會報酬討論案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議 通過)
112.08.10 (第五屆第10次)	1.本公司112年度中秋節獎金發放討論案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議 通過)
112.09.28 (第五屆第11次)	1.訂定本公司員工福利辦法及員工獎金辦法討論案 2.修訂本公司薪資報酬委員會運作之管理作業程序及薪資報酬委員會組織規程討論案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議 通過)

四、薪資報酬委員會之主要職責：

為落實公司治理、健全公司董事、監察人及經理人薪資報酬管理制度，設立薪資報酬委員會，並訂定薪資報酬委員會組織規程以利遵循。

薪資報酬委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論，包含訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。以及定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

評估項目	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		
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓	否	本公司尚未設置推動永續發展專(兼)職單位。	為符合上市上櫃企業社會責任基本精神，正逐步評估規劃中。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓	否	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，目前尚在評估規畫。	為符合上市上櫃企業社會責任基本精神，正逐步評估規劃中。
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 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？</p> <p>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？</p> <p>(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>(一) 本公司建案工地之廢棄物，委由合法且專業之環保公司處理。</p> <p>(二) 本公司向來重視環境保護，建案皆採用各式環保建材，以降低對環境的負荷，除此之外，本公司亦執行垃圾分類，並推動表單無紙化、用紙減量及重覆使用，鼓勵使用環保餐具，降低對環境污染之影響，推動電子化作業以節省紙張使用，宣導影印紙回收再利用等政策。</p> <p>(三) 本公司持續評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施。</p> <p>(四) 本公司不定期對員工宣導節約能源，加強員工發展永續環境之概念，並定期清洗空調，減低營運電力之消耗，響應政府節能減碳。</p>	<p>(一)尚無重大差異。</p> <p>(二)尚無重大差異。</p> <p>(三)尚無重大差異。</p> <p>(四)尚無重大差異。</p>

評估項目	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
<p>四、社會議題</p> <p>(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？</p> <p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(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？</p> <p>(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本公司依照勞基法規定，保障員工之合法權益，並建立適當之管理方法與程序。</p> <p>(二)本公司有完善薪酬獎懲制度，充分考量各項考核機制，並參酌公司營運及員工個人績效表現予以獎懲。其中管理階層薪津並經薪酬管理委員會審議。</p> <p>(三)本公司設有門禁監視系統及定期環境消毒，並提供員工健康檢查及團體保險等福利措施，且將相關課程排入本公司教育訓練，並不時宣導。</p> <p>(四)本公司設置完善內部教育訓練課程，且鼓勵員工參與外部舉辦之進修課程，並依「教育訓練辦法」補助員工訓練費用。</p>	<p>(一)尚無重大差異。</p> <p>(二)尚無重大差異。</p> <p>(三)尚無重大差異。</p> <p>(四)尚無重大差異。</p>
<p>(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(五)對產品與服務之行銷及標示，遵循相關法規辦理。</p> <p>(六)本公司供應商皆經過嚴格鄰選，共同執行維護勞工安全與建築品質之各項措施以提升社會責任，除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，若廠商涉及違反企業社會責任，得隨時終止或解除契約。</p>	<p>(五)尚無重大差異。</p> <p>(六)尚無重大差異。</p>
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>	<p>✓</p>		<p>本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p>	<p>為符合上市上櫃企業社會責任基本精神，正逐步評估規劃中。</p>

評估項目	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	
<p>六、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： 本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p> <p>七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.環保：辦公室確實做好垃圾分類，推行空調調整至最適當溫度、隨手關閉未使用電源倡導節能減碳；建案使用符合標準之綠建材，並將廢棄物，委由合法且專業之環保公司處理。</li> <li>2.社會參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司子公司所營運之「嘉義文化創意產業園區」，與在地區域資源連結，建構文創產業群落，創造就業機會，並將保存傳統藝術及酒產業的資產，引入創意人才的匯聚，形成跨界的創新環境，此外，亦邀請國外藝術家創作及各領域達人進駐教學，並與相關學校合作，讓園區成為文創人才培育基地。</li> <li>3.消費者權益：本公司設有客服專責人員及客服APP，負責客戶售後及提供修繕等服務。</li> <li>4.人權：本公司依據勞基法及內部相關管理辦法，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。成立職工福利委員會保障員工的權利，不定期舉辦員工健康檢查、員工旅遊...等福利，並提供婚喪喜慶、三節獎金、團體意外險各項補助。</li> <li>5.安全衛生：依據勞工安全衛生法，制定安全衛生工作守則，嚴格督促承包之營造商注意工地及週遭環境安全衛生。</li> </ol>			

## 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。</li> <li>2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。</li> <li>3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</li> <li>4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。</li> <li>5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。</li> <li>6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。</li> <li>7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</li> <li>8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。</li> <li>9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。</li> </ol>	<p>第1~8項：</p> <p>本公司將於113年度編製永續報告書並於114年度上傳申報，另溫室氣體及查證時程計劃已提報董事會，依主管機關發布之公司治理3.0永續發展藍圖時程計劃執行。</p> <p>本年度公司正積極整合有關氣候議題對公司財務、業務等影響情形，管理階層負責監督並彙整資料，逐一討論並鑑別出氣候風險與機會之重要項目。每年永續報告書，將提報董事會並說明重要事項。</p> <p>第9項：不適用。</p>

## (六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司已訂定誠信經營守則，遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之根本。</p> <p>(二)為遵循上述各項商業行為相關法令，公司訂有完善的內部規章辦法，以防範不誠信的行為。針對不誠信行為高風險領域，本公司加強對董監、經理人、員工宣導，使其充分了解公司誠信經營之政策，鼓勵檢舉不誠信行為，並配合稽核糾察，以防範不誠信行為。</p> <p>(三)本公司於人事管理辦法中明定檢舉制度及違規之懲戒及申訴制度，以俾落實執行。</p>	<p>(一)尚無重大差異。</p> <p>(二)尚無重大差異。</p> <p>(三)尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，並遵守誠信經營政策，以確保商業資料的保密，尊重客戶和合作夥伴之商業資產與智慧財產，如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約。</p> <p>(二)本公司並未設置推動誠信經營之專職單位，但各級主管均隨時宣導誠信經營之理念，加上內部稽核人員定期查核，確保誠信經營之執行。</p> <p>(三)公司提供有利害關係者陳述及說明利害關係重要內容之</p>	<p>(一)尚無重大差異。</p> <p>(二)尚無重大差異。</p> <p>(三)尚無重大差異。</p>



評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		<p>管道。</p> <p>(四) 公司設置稽核室，負責定期及不定期稽查各項內部控制制度是否有效執行，並將查核結果定期提報董事會知悉。</p> <p>(五) 本公司除為每位員工投保誠實險外，並透過定期及不定期會議宣導誠信經營之教育訓練。</p> <p>(四) 尚無重大差異。</p> <p>(五) 尚無重大差異。</p>
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓	✓	<p>(一) 本公司尚未訂定具體檢舉及獎勵制度，但已建立便利檢舉管道，若有員工違反誠信經營規定之事由時，將由公司權責部門主管審議員工之獎懲事宜，並將相關獎懲內容以公告方式告知所有員工。</p> <p>(二) 本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。</p> <p>(三) 尚無重大差異。</p> <p>(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。</p> <p>(二) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。</p>
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？	✓		<p>(一) 本公司已架設網站，未來擬於網站公開揭露誠信經營等相關資訊。</p> <p>(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。</p>
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚無重大差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司遵循公司法、證券交易法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關之法令，作為落實誠信經營之基礎。			

(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：本公司目前尚未訂定公司治理守則。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：  
無。

## (九)內部控制制度執行狀況

### 1.內部控制聲明書

#### 鉅陞國際開發股份有限公司

#### 內部控制制度聲明書

日期：113年02月29日

本公司民國112年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，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制度判斷項目，評估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112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年02月29日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鉅陞國際開發股份有限公司

董事長：褚學忠

總經理：褚學忠

註1：公開發行公司內部控制制度之設計與執行，如於年度中存有重大缺失，應於內部控制制度聲明書中第四項後增列說明段，列舉並說明自行檢查所發現之重大缺失，以及公司於資產負債日前所採取之改善行動與改善情形。

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

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：不適用。

- (十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情事。
- (十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

### 股東會重要決議及執行情形

日期	重要事項	決議
----	------	----

112年05月24日 承認事項

(1)一一一年度營業報告書及財務報表案。

(2)一一一年度虧損撥補案

討論事項

(1)本公司擬辦理減資彌補虧損案。

選舉事項

(1)本公司獨立董事增選案。

其他議案

(1)解除新任董事及其代表人競業禁止案。

一一二年股東常會決議執行情形(112/05/24)：

(1)本公司擬辦理減資彌補虧損案：

本案於股東會通過後，已於112年7月19日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第1120201801號函核准在案。本減資案於112年8月24日經經濟部經授商字第11230162090號函核准，辦理減資變更登記完成

(2)本公司獨立董事增選案：

已於111年06月30日股東常會補選完成並就任，選舉結果如下：

獨立董事 陳淑姿

### 董事會之重要決議

日期	議案內容	摘要
----	------	----

112年02月24日 (1)本公司111年度內部控制制度聲明書案討論案。

(2)本公司112年度營運計劃討論案。

(3)本公司111年度財務報表及營業報告書討論案。

(4)本公司111年度虧損撥補討論案。

(5)本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。

(6)本公司委任及變更簽證會計師討論案。

(7)本公司終止建案工程發包討論案。

日 期 議 案 內 容 摘 要

- (8)本公司建案工程發包討論案。  
(9)本公司112年度預算討論案。  
(10)本公司申請建築融資討論案。  
(11)本公司增選獨立董事一席討論案。  
(12)本公司112年股東常會召開事宜案討論案。  
(13)本公司銷售獎金發放討論案。  
(14)本公司生育津貼發放討論案。
- 112年03月29日 (1)本公司資金貸與討論案。  
(2)本公司擬辦理減資彌補虧損討論案。  
(3)本公司受理獨立董事候選人名單審查案。  
(4)解除新任董事及其代表人競業禁止討論案。  
(5)修正本公司112年股東常會召開事宜討論案。  
(6)本公司董事長配車租賃討論案。
- 112年05月10日 (1)本公司112年第一季財務報表承認案。  
(2)本公司申請建築融資討論案。  
(3)本公司「V市政」建案工程發包討論案。  
(4)本公司「V市政」建案代銷發包討論案。
- 112年06月16日 (1)本公司擬更換股務代理機構討論案。  
(2)本公司治理主管之委任案。  
(3)本公司薪資報酬委員會委員委任案。  
(4)本公司112年度端午節獎金發放討論案。  
(5)本公司新任獨立董事暨功能性委員會報酬討論案。
- 112年08月10日 (1)本公司112年第2季財務報表討論案。  
(2)訂定本公司減資基準日、減資換股基準日及減資換股計劃書等相關事宜。  
(3)本公司人事異動案。  
(4)本公司112年度中秋節獎金發放討論案。
- 112年09月28日 (1)本公司背書保證討論案。  
(2)本公司擬辦理現金增資發行新股討論案。  
(3)訂定本公司員工福利辦法及員工獎金辦法討論案。  
(4)修訂本公司薪資報酬委員會運作之管理作業程序及薪資報酬委員會組織規程討論案。  
(5)本公司擬以債權轉增資方式增資子公司討論案。  
(6)取消本公司對子公司耀陞裝潢股份有限公司資金貸與額度討論案。  
(7)決議通過本公司銷售獎金發放追認案。

(8)決議通過本公司銷售獎金發放案。

112年11月02日 (1)本公司112年第3季財務報表討論案。

(2)本公司保證商業本票融資續約討論案。

(3)本公司113年度稽核計畫討論案

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總表

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
內部稽核主管	鄭雅云	110/07/01	113/02/29	個人因素

五、會計師公費資訊：

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟	112/01/01~ 112/12/31	1,960	200	2,160	-
	洪淑華					

(一)給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：個體及合併年度財務報表英文翻譯。

(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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無

## 六、更換會計師資訊：

### (一)關於前任會計師

更換日期	112/02/24董事會決議通過		
更換原因及說明	配合資誠聯合會計師事務所內部組織調整，自112年第1季起變更本公司簽證會計師。		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人		會計師
	情況		委任人
	主動終止委任		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	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	V	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第 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	資誠聯合會計師事務所
會計師姓名	王玉娟會計師、洪淑華會計師
委任之日期	112/02/24董事會決議通過
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

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：無此情事。

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：無此情事。



(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	112年度		113年度截至4月1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	褚學忠	0	0	901,317	0
董事/大股東	鉅陞投資(股)有限公司	(31,003,486)	0	0	0
	代表人:王俊傑	0	0	0	0
董事/大股東	鉅陞投資(股)有限公司	(31,003,486)	0	0	0
	代表人:邱更久	0	0	0	0
董事/大股東	鉅陞投資(股)有限公司	(31,003,486)	0	0	0
	代表人:謝建國	0	0	656,935	0
獨立董事	陳國雄	0	0	0	0
獨立董事	郭耀文	0	0	0	0
獨立董事	張錦春	0	0	0	0
獨立董事	陳淑姿	(64,539)	0	16,831	0
副總經理	施玉珍	0	0	200,000	0
協理	楊曉暉	0	0	0	0
稽核主管	鄭雅云	0	0	0	0
會計主管	廖鴻璘	0	0	0	0
治理主管	吳慧玲	0	0	0	0

(二)股權移轉之相對人為關係人者：無此情事。

(三)股權質押之相對人為關係人者：無此情事。

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓名	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
鉅陞投資(股)公司 (簡稱：鉅陞投資)	38,669,864	44.53%	-	-	-	-	-	-	
代表人:褚學忠	901,317	1.04%	-	-	4,271,560	4.92%	豐陞投資	負責人	
豐陞投資有限公司 (簡稱：豐陞投資)	4,271,560	4.92%	-	-	-	-	-	-	
代表人：褚學忠	901,317	1.04%	-	-	4,271,560	4.92%	鉅陞投資	負責人	
炬擘營造(股)公司	1,719,107	1.98%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李謀智	-	-	-	-	-	-	-	-	
海悅國際開發(股)公司	1,566,733	1.80%	-	-	-	-	-	-	
代表人：黃希文	-	-	-	-	-	-	-	-	
黃秋榮	1,000,000	1.15%	-	-	-	-	-	-	
陳鎮宇	921,501	1.06%	-	-	-	-	-	-	
褚學忠	901,317	1.04%	-	-	4,271,560	4.92%	鉅陞投資 豐陞投資	負責人	
邱垂睿	836,044	0.96%	-	-	-	-	-	-	
許智峰	718,328	0.83%	-	-	-	-	-	-	
廖逸翔	671,000	0.77%	-	-	-	-	-	-	

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

113年3月31日 單位：股；%

轉投資事業 (註1)	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
耀陞裝潢(股)公司	13,700,000	100%	0	0%	13,700,000	100%
嘉客文旅飯店(股)公司	18,500,000	100%	0	0%	18,500,000	100%

註1：係公司採用權益法之長期投資。

# 肆、募資情形

## 一、資本及股份

### (一)股本來源：

年月	發行價格 (每股)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本 來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
88/01	10	107,692	1,076,920	74,494	744,948	增資	無	-
90/12	10	107,692	1,076,920	37,247	372,474	減資(註1)	無	-
92/07	10	20,000	200,000	10,000	100,000	減資322,474仟元 私募增資50,000仟元 (註2)	無	-
93/09	10	60,000	600,000	30,000	300,000	現金增資200,000仟元 (註3)	無	-
94/08	10	60,000	600,000	33,140	331,400	盈餘轉增資29,700仟元 員工紅利轉增資1,700 仟元(註4)	無	-
95/06	10	60,000	600,000	40,158	401,580	盈餘轉增資66,280仟元 員工紅利轉增資3,900 仟元(註5)	無	-
96/09	10	60,000	600,000	44,173.8	441,738	資本公積轉增資40,158 仟元(註6)	無	-
98/09	10	60,000	600,000	46,236.4	462,364	盈餘轉增資20,626仟元 (註7)	無	-
99/08	10	60,000	600,000	48,448.4	484,484	盈餘轉增資(含員工紅 利)22,120仟元(註8)	無	-
100/08	10	60,000	600,000	53,293.24	532,932.4	資本公積轉增資 48,448.4仟元(註9)	無	-
102/08	10	200,000	2,000,000	90,650.4	906,504	盈餘轉增資(含員工 紅利)373,572仟元 (註10)	無	-
103/08	10	200,000	2,000,000	101,615.9	1,016,159	盈餘轉增資(含員工紅 利)109,655仟元(註11)	無	-
104/09	10	200,000	2,000,000	104,270.2	1,042,702	盈餘轉增資(含員工紅 利)26,543仟元(註12)	無	-
108/05	10	200,000	2,000,000	124,270.2	1,242,702	私募增資200,000仟元 (註13)	無	-
108/09	10	200,000	2,000,000	88,432.849	884,328.49	減資(註14)	無	-
110/04	10	200,000	2,000,000	124,052.849	1,240,528.49	私募增資356,200仟元 (註15)	無	-
112/08	10	200,000	2,000,000	68,837.481	688,374.81	減資(註16)	無	-
113/02	10	200,000	2,000,000	86,837.481	868,374.81	現金增資(註17)	無	-

註1：91/1/17經授商字第○九一○一○二○九四○號函。

註2：92/7/29經授中字第○九二二二四三三一八○號函。

- 註3：93/9/24經授中字第○九三三二七六六八六○號函。  
 註4：94/8/25經授中字第○九四三二七三七一七○號函。  
 註5：95/6/23經授中字第○九五三二三九二九六○號函。  
 註6：96/9/03經授中字第○九六三二七○八五四○號函。  
 註7：98/9/22經授中字第○九八三三○八七九九○號函。  
 註8：99/8/31經授中字第○九九三二五二二一五○號函。  
 註9：100/8/25經授商字第○一〇〇一〇一九九一〇〇號函。  
 註10：102/8/23經授商字第○一〇二〇一〇一七三八一〇號函。  
 註11：103/8/14經授商字第○一〇三〇一〇一五八六七〇號函。  
 註12：104/9/04經授商字第○一〇四〇一〇一八八五四〇號函。  
 註13：108/5/03經授商字第○一〇八〇一〇四四三〇〇號函。  
 註14：108/9/23經授商字第○一〇八〇一〇一參一二九〇號函。  
 註15：110/4/26經授商字第○一一〇〇一〇七二八二〇號函。  
 註16：112/8/17經授商字第○一一二三〇一六二〇九〇號函。  
 註17：113/2/05經授商字第○一一三三〇〇二二三八〇號函。

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	86,837,481	113,162,519	200,000,000	上櫃普通股86,837,481股 (含私募股27,663,292股)

總括申報制度相關資訊：不適用。

## (二)股東結構

113年04月01日

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	0	0	183	10,735	20	10,938
持有股數	0	0	49,936,509	35,859,680	1,041,292	86,837,481
持股比例(%)	0%	0%	57.50%	41.30%	1.20%	100%

### (三)股權分散情形

每股面額十元

113年04月01日

持股分級(股)	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1~ 999	8,942	552,923	0.64%
1,000~ 5,000	1,199	2,533,826	2.92%
5,001~ 10,000	283	2,040,693	2.35%
10,001~ 15,000	119	1,490,825	1.72%
15,001~ 20,000	52	918,170	1.06%
20,001~ 30,000	101	2,513,461	2.90%
30,001~ 50,000	81	3,217,259	3.71%
50,001~ 100,000	75	5,436,560	6.26%
100,001~ 200,000	44	6,115,284	7.04%
200,001~ 400,000	23	6,082,894	7.00%
400,001~ 600,000	7	3,346,197	3.85%
600,001~ 800,000	4	2,703,263	3.11%
800,001~ 1,000,000	4	3,658,862	4.21%
1,000,001以上	4	46,227,264	53.23%
合計	10,938	86,837,481	100%

(四)主要股東名單：

113年04月01日

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例(%)
鉅陞投資股份有限公司	38,669,864	44.53%
豐陞投資有限公司	4,271,560	4.92%
炬擘營造股份有限公司	1,719,107	1.98%
海悅國際開發股份有限公司	1,566,733	1.80%
黃秋榮	1,000,000	1.15%
陳鎮宇	921,501	1.06%
褚學忠	901,317	1.04%
邱垂睿	836,044	0.96%
許智峰	718,328	0.83%
廖逸翔	671,000	0.77%

### (五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目		年 度			
		111年	112年	當年度截至 113年3月31日 (註8)	
每股 市價 (註1)	最 高 (元)	18	20.35	27.7	
	最 低 (元)	12	11	19.20	
	平 均 (元)	14.53	14.05	21.04	
每股 淨值 (註2)	分 配 前 (元)	7.03	11.67	6.87	
	分 配 後 (元)	7.03	1.67	6.87	
每股 盈餘 (虧損)	加權平均股數(仟股)		68,838	68,838	124,053
	每股盈餘(虧損) (元)(註3)	調整前	(1.28)	(1.15)	(0.16)
		調整後	(1.03)	(0.71)	(0.16)
每股 股利	現金股利(元)		0	0	0
	無償配股(元)	盈餘配股	0	0	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利(註4)		0	0	0
投資 報酬 分析	本益比(註5)		(20.46)	(20.46)	()
	本利比(註6)		0	0	0
	現金股利殖利率(註7)		0%	0%	0%

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

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

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘(虧損)。

註6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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



(六)公司股利政策及執行狀況：

1.公司章程所訂之股利政策：

本公司年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提百分之十為法定盈餘公積及依證交法第41條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之。

分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。

本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘(虧損)之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。

2.本次股東會擬議股利分配之情形：

本公司113年2月29日董事會決議112年度不分配股東股利。

3.預期股利政策將有重大變動之情形：無。

(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(虧損)之影響：

不適用，因本公司113年度未公開財務預測。

(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：

本公司年度如有獲利，應提撥董監事酬勞不高於百

分之三及員工酬勞不得低於百分之一，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

前項員工酬勞發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，其條件認定授權董事會處理。若員工酬勞以配發新股為之，則以董事會決議日前一日之收盤價為計算基礎。

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：列為次年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形：

本公司113年2月29日董事會決議112年度不分派酬勞。

4.前一年度員工、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：

無此情形。

(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

三、特別股辦理情形：無

四、海外存託憑證辦理情形：無

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無

七、資金運用計劃執行情形：無

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍：

##### 1.所營業務之主要內容：

- (1).G801010 倉儲業。
- (2).F113020 電器批發業。
- (3).F211010 建材零售業。
- (4).F213010 電器零售業。
- (5).G202010 停車場經營業。
- (6).H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (7).H701020 工業廠房開發租售業。
- (8).H701040 特定專業區開發業。
- (9).H701050 投資興建公共建設業。
- (10).H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (11).H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (12).F301010 百貨公司業。
- (13).F301020 超級市場業。
- (14).J602010 演藝活動業。
- (15).J701020 遊樂園業。
- (16).J701040 休閒活動場館業。
- (17).F401010 國際貿易業。
- (18).CC01080 電子零組件製造業。
- (19).CC01090 電池製造業。
- (20).CC01110 電腦及其周邊設備製造業。
- (21).CC01060 有線通信機械器材製造業。
- (22).H703100 不動產租賃業。

(23).H701080 都市更新重建業。

(24).H701090 都市更新整建維護業。

(25).H703090 不動產買賣業。

(26).J901020 一般旅館業。

(27).ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

- 2.營業比重：本公司以興建大樓與集合式住宅為主，不動產銷售業務佔營業比重為99%，以內銷市場為主，租賃業務佔營業比重為1%。
- 3.公司目前之商品項目：高級別墅、大樓，集合式住宅，辦公大樓及住宅租賃。
- 4.計畫開發之新商品：住宅大樓投資興建、合建、危老、都更題材，並專注於有人口紅利支撐、產業設廠利多、城市發展願景等特點之高潛力城市蛋黃區積極開發。

## (二)產業概況

### 1.產業之現況與發展

113年度各產業掀起一股綠色浪潮，營建業也不例外，ESG 碳稅增收預計於113年上路，鋼筋、水泥等原物料也將是碳稅徵收範圍，原物料成本勢必增加，也將會推升房價。營建業缺工問題仍然存在，內政部資料指出營建業人力缺口為三萬人，2024 Q1新增勞動力需求為4,276人，人力缺口持續擴大，為解決燃眉之急，內政部放寬移工限制，但還無法完全解決勞動力需求。

112年7月1日度先經歷平均地權條例2.0的實行，使房市歷經投資客物件拋售潮整理期，後經12月的總統大選議題，但房市韌性十足年末利空出盡開始回溫，六都

12月份移轉棟數為23,751棟，年增率16%，全年移轉棟數達30.5萬棟，另受惠於新青安政策，12月房貸餘額衝破10兆元關卡來到歷史新高，12月份房貸餘額爆增1056億，創始上最大單月增量後市可期。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

不動產業之中上遊為土地與建材，土地部分有重劃區土地標售、地主土地出售、危老與都更題材，都皆為重要土地原料來源，近期政府更大力推動危老，以求加速都市市容更新。建材部分，建材營造產業鏈是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業，而近期則是原物料漲幅使造價成本大幅提高。下游部分則為代銷、仲介商等與客戶會有直接之銷售行為。

營建業被視為經濟成長的火車頭之一，亦與各個產業間相輔相成且相互依存之密切關係，其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，涵蓋範圍之廣，為各行業之冠，常被視為經濟發展領導性產業，具有領先指標作用，故建築投資業景氣之好壞，將直接或間接影響到當年景氣循環。

## 3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

### (1) 發展趨勢：

在住宅發展趨勢上，自住客層為目前市場之主流與剛性買盤，而自住客裡比例最高為換屋與首購客層，將產品規劃以主力客層為考量，將坪數大小適當規劃、空間格局精進優化，將住戶日常生活之所需帶入產品內，增加使用坪效，與更具功能性使用方式，不斷與消費者對話，如何能更具附加價值

，不斷提升住宅之性價比，使住宅規劃持續進步，保持在市場中之競爭力。

## (2)競爭情形：

1. 在土地資源取得不易的現況，朝危老、合建、都更等多方向經營，並優先尋找市中心蛋黃區土地，有良好生活機能之地段環境。
2. 營造資源上同時動工興建案量已達歷史高峰，營造人力吃緊，原物料漲幅波動大，工程造價評估需更加謹慎，工程進度也要能按時進行，如期完工。
3. 消費者越來越重視有擁有好品牌的建設公司，本司有感建築、專寵自住定位明確，從建案完工後住戶可以感受到細膩的產品規劃，而後續也透過社區代管的精緻服務，不斷培養忠實的住戶粉絲團，保持市場上足夠的競爭力。

## (三)技術及研發概況

1. 精進空間格局規劃，減少虛坪走道，增加收納空間，創造多機能使用，增加住宅自然採光、通風。
2. 朝綠建築方向設計規劃，設置宜居陽台、鄰里露台、空中花園、提高垂直綠覆率、種植大樹喬木、省水結能建材使用。
3. 創新有感建材設備，隔音木地板，通風換氣鞋櫃、精品級鏡浴櫃、全收納廚房、自然迴風衣櫃等等、進口等級隔音氣密窗。
4. 科技應用與時俱進，全面設置電動車充電線橋、智慧外送箱、防疫建材規劃、車道安全監控設備等。
5. 社區精緻管理，代管期營造社區整體價值，早餐、下午茶、各式課程教學，增進住戶生活質感，活絡社區

芳鄰情感。

6. 售後服務不中斷，第三方單位社區公設驗收，即時維修報修，交屋後給予社區住宅健檢。

#### (四)長、短期業務發展計畫

##### 1.短期目標：

總銷約72億之台灣隱賦案，目前銷售已達八成，預計今年度銷售目標為九五成，鉅陞國際佔比60%。總銷約19億之V市政案目前已銷售75成，預計今年度銷售目標為九成，新竹鉅陞莊園案總計四戶透天住宅，已銷售三戶，預計今年度銷售一戶完銷。積極開發合建案，同時掌握各區域房地資訊與銷售動態，並以市中心土地為優先開發目標。

##### 2.中期目標：

利用公司規劃與銷售上之長處，取得合作商机尋求可長期合作之夥伴，採合建方式多方增加案源，提高取得精華區土地機會，開發具規模與指標性個案，增加公司業績與市場能見度。

##### 3.長期目標：

持續關注危老與都更題材案件，增加取得精華區土地之機會。於公司未來發展上，持續開發精華區個案，累積公司品牌厚實能量，打造優質品牌形象。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1.線上個案銷售地區及市場佔有率：

- (1)台灣隱賦案：台中市西屯區台灣大道三段，總銷約72億，25坪~45坪住宅產品，規劃284戶362車。

主打台中市政府正對面、大遠百新光三越商圈、捷運市政府站機能，座落台中市蛋黃區正核心。

- (2)V市政案：台中市七期重劃區內，位於市政路與黎

明路交叉口，總銷約19億，規劃50戶69車39坪~50坪住宅產品，戶數單純主打精品級社區規劃，台中七期豪宅地段。

(3)鉅陞莊園：新竹市東區國家藝術園區內，規劃178坪、210坪獨棟高級別墅，可售3戶，為近竹科之高級別墅特區，擁康橋學區與自然的生態環境。

## 2.市場未來之供需狀況及成長性：

台灣隱賦案位於台中市政府正對面台灣大道三段上，屬市中心精華區土地，政商、交通、景觀、生活機能等條件皆具備，擁有稀缺之地段價值，同類型競爭產品稀少。V市政案位於台中七期重劃區60米市政路與黎明路口，擁有七期內稀缺角地之地段價值。市中心之土地資源珍貴，地段價值難以複製，未來在供需上有良好利基，擁有不可替代性條件。

## 3.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

### (1)競爭利基：

#### A.建設：

- 1.精選市中心精華區土地、擁有不可複製性之地段價值與供給稀少特性。
- 2.掌握市場需求，優質空間格局規劃，坪數定位精準，符合市場主流脈動。
- 3.差異化的產品服務，包含有感建築設備、VIP客變服務、社區精緻代管服務、社區健檢售後服務等等。
- 4.具體可行的管理制度與高效率的決策模式。
- 5.優良的經營團隊與合作廠商。
- 6.良好的品牌形象，具客戶選擇產品上之領先地位。

#### B.旅館：



鉅陞嘉義亮點旅店位於嘉義火車站商圈，出站步行三分鐘即達，交通便利，規劃客層以台灣及東南亞地區旅客為主，以提供觀光旅館、親子遊憩及精緻餐飲等服務為主，為嘉義最多親子房之旅館，擁有自我餐飲品牌餐廳，包含港式餐廳、親子餐廳、酒吧等等，提供精緻多樣餐飲服務，專屬親子遊樂設施，親子房設計為一大亮點，並以結合文化、藝術、親子元素及重視人員服務品質，提供客戶優質體驗，創造獨特有感服務之旅店。

#### 4.發展遠景有利因素：

- (1)公司品牌價值浮現，在目前剛性需求自住客主流之市場，公司有感建築、專寵自住理念深得客戶喜愛，所推個案皆為客戶之優先選擇對象，具市場領先地位。
- (2)市中心精華土地稀缺，預推個案地段價值性高，具抗景氣循環特性。
- (3)公司產品競爭力十足，具差異化特性，不論硬體、軟體、服務都備受消費者青睞。
- (4)公司目標明確，土地開發積極，執行效率快速。
- (5)團隊資源充沛，上、中、下游協力廠商與股東團隊目標一致。

#### 5.發展遠景不利因素與因應對策：

- (1)政府推出穩定房市政策、平均地權條例修正、央行升息等等，抑制房地產買氣，產品規劃以自住客為主力客層，並挑選市中心土地。
- (2)央行加強信用管制，使得銀行融資意願趨向保守，借貸條件較為嚴格，長期培養與銀行間良好信用關係，加強銀行對公司信心。

(3)營建成本起伏劇烈，缺工問題長存，原料節節攀升，在售價上儘可能轉嫁以確保利潤，在營造工期上更須保守評估，管控營造成本。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

<u>產品項目</u>	<u>用途</u>	<u>產製過程</u>
高級別墅	住宅	工程發包
花園大廈	住宅	工程發包
溫泉養生頂級豪宅	住宅	工程發包
複合式大樓	住宅、店舖	工程發包

(三)主要原料之供應狀況

- 1.土地：本公司除持續找尋具發展潛力之地區與市中心蛋黃區土地，以合建方式或土地買斷自建，且積極著手各台中、台北、新北都市更新與危老案。
- 2.營建工程：本公司工程興建均發包予專業營造廠商，確實掌握成本及透過監工制度嚴格要求良好施工品質，並與材料供應商建立好長期良好關係，以確保建材來源不虞匱乏。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨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.最近二年度主要供應商資料

單位：仟元

項目	111年				112年				113年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	張君等13人	495,794	55.59%	無	B公司	270,398	55.55%	無	B公司	78,154	76.60%	無
2	張君	208,972	23.43%	無	C公司	75,157	15.44%	無	C公司	7,877	7.72%	無
3	A公司	131,348	14.73%	無	D公司	37,125	7.63%	無	D公司	5,393	5.29%	無
4	其他	55,790	6.25%	無	其他	104,100	21.38%	無	其他	10,599	10.39%	無
	進貨淨額	891,904	100%		進貨淨額	486,780	100%		進貨淨額	102,023	100%	
增減變動原因：												

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。

## 2. 占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及金額與比例：

單位：仟元

項目	111年				112年				113年度截至前一季止			
	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	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	呂君	50,515	31.17%	無	秦君	26,219	17.93%	無	A公司	2,060	9.91%	無
2	佑君	28,790	17.77%	無	曾君	22,000	15.04%	無	B公司	1,572	7.56%	無
3	其他	74,509	45.98%	無	A公司	8,240	5.64%	無	C公司	453	2.18%	無
4	A公司	8,240	5.08%	無	其他	89,777	61.39%	無	其他	16,708	80.35%	無
	銷貨淨額	162,054	100%		銷貨淨額	146,236	100%		銷貨淨額	20,793	100%	
增減變動原因：係因本期認列房屋銷售收入及出售日本飯店收入，以致本期銷貨淨額較上期增加。												

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。

(五)最近兩年度生產量值：無

(六)最近兩年度銷售量值

單位：仟元/戶

銷 售 量 值  主要商品 (或部門別)	年度		111年度				112年度			
			內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值		
鉅陞莊園	1	28,790	-	-	2	48,219	-	-		
日本淺草飯店	-	-	1	50,515	-	-	-	-		
合 計	-	28,790	1	50,515	2	48,219	-	-		

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

113年3月31日

年 度		111年度	112年度	當 年 度 截 至 113 年 3 月 31 日
員 工 人 數	管理	9	9	9
	職員	11	19	17
	合 計	20	28	26
平 均 年 歲		38.84	39.82	40.96
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		1.19	1.73	2.02
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	4%	3.6%	3.8%
	大 學 / 大 專	84%	89.3%	92.4%
	高 中 / 高 職	12%	7.1%	3.8%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處份之總額：

最近二年度本公司並未發生任何環境污染糾紛事件，亦無因污染環境所受損失。

(二)未來因應對策(包括改善措施)：

- 1.規劃階段：考慮社區之整體開發，達環境和諧之美。
- 2.設計階段：考慮施工過程中可能對環境產生之影響，設計採用對環保最有利之工法。

3.施工階段：依安全衛生法令嚴格要求施工單位，確保施工環境之安全、清潔、整齊及安寧。

(三)未來可能之支出（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，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：

本公司工程環保措施成本，均含括於發包金額中，由承包廠商承擔，故未來無環保可能之支出。

## 五、勞資關係

(一)列示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.員工福利措施與實施情形：

(1)勞保

- a.本公司員工均依法參加勞工保險。
- b.勞保應納保費依政府相關規定辦理。

(2)全民健保

- a.本公司員工及眷屬均依法參加全民健康保險。
- b.健保應納保費依政府相關規定辦理。

(3)團體保險

- a.本公司員工皆享有團體意外保險。

(4)本公司設有職工福利委員會，專司員工各項福利措施之規劃與推行；以使員工共享企業之經營成果。透過職福會的運作，目前已推行的福利措施有：

- a.年節禮品饋贈。
- b.生育、傷病、喪葬、結婚及急難救助等福利金之補助。
- c.定期舉辦員工慶生會、發放生日禮金、禮品。
- d.員工旅遊及教育補助。

## 2.員工進修、訓練與實施情形：

- (1)新進人員職前訓練：包含公司組織、作業系統與制度運作介紹、工作執掌說明、專業知識訓練與傳承等。
- (2)本公司訂定「教育訓練管理辦法」，以供同仁遵循，每年並提供教育訓練補助經費，讓同仁自由選擇與自身工作相關之內部或外部訓練課程，同仁可將自身能力發展與興趣相結合，發揮最大學習效果。另為培養經營人才，定期安排主管進修管理課程，以提升其專業能力。
- (3)本公司員工之進修與訓練如下：

職稱	姓名	課程名稱	進修時數
副總	施玉珍	公司治理最新發展趨勢	3小時
副總	施玉珍	TCFD氣候相關財務揭露	3小時
會計主管	廖鴻璘	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12小時
稽核主管	鄭雅云	如何運用大數據強化稽核作業	6小時
稽核主管	鄭雅云	由財務報表解析企業經營績效及風險之預防	6小時
治理主管	吳慧玲	反托拉斯法下之聯合壟斷法律風險	3小時
治理治管	吳慧玲	地緣政治下台灣產業之轉型機會與挑戰-PMI/NMI獨家剖析	3小時
財務副理	魏名君	公司治理最新發展趨勢	3小時
財務副理	魏名君	TCFD氣候相關財務揭露	3小時
財務襄理	李美霖	公司治理最新發展趨勢	3小時
財務襄理	李美霖	TCFD氣候相關財務揭露	3小時
財務專員	林佳慧	公司治理最新發展趨勢	3小時
財務專員	林佳慧	TCFD氣候相關財務揭露	3小時

## 3.員工退休制度與實施情形：

為保障員工之權益，本公司依勞動基準法訂有確定給付之員工退休管理辦法，並成立「職工退休準備金監督委



員會」，辦理職工退休基金監督事宜。員工退休金之提撥係依勞工退休準備金提撥及管理辦法第二條之規定，存入中央信託局之專戶，另依勞工退休金條例，選擇勞退新制員工，每月提撥退休金儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

#### 4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司以照顧員工、利益共享之信念，提供良好工作環境，並依部門別每月定期舉辦員工座談會，藉由該會進行勞資溝通，使意見能充分表達並得到回應；且管理部門不定期進行員工意見調查，以了解員工對管理與福利措施之滿意度與建議。

(二)最近年度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：無

### 六、資通安全管理：

(一)敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等。

#### 1. 資通安全風險管理架構

本公司由管理部負責規劃、執行及推動資訊安全管理事項，並定期檢討資通安全政策及具體管理方案。

#### 2. 資通安全政策

為落實資訊安全管理，訂定資訊安全管理規範，確保本公司資訊資產之機密與安全，採取妥適的保護措施，並定期評估公司資通安全架構，確保公司資安系統完整性，將資安風險發生降至最低限度。

#### 3. 具體管理方案及投入資通安全管理之資源

- (1) 針對各項資通系統、相關設備皆由專人維護、更換及建置備份系統。
  - (2) 定期宣導資訊安全規範，加強資安意識。
  - (3) 使用者密碼設定並定期更改密碼。依各業務範圍及部門及權責分別設定使用者之帳號及權限，一旦離開其職務，即撤銷該使用者之權限。
- (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施：無此情形。

## 七、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
不動產買賣	自然人	110.04.19	台中市南屯區田心段及溝仔墘段。 已於110年12月完成讓渡協議予自然人。	無
不動產買賣	太日開發實業(股)公司，6位自然人	110.10.08~土地產權移轉完成	台中市西屯區惠來厝段305、311、312-1、312-2、314、314-2、314-3等7筆土地	無
共同興建契約	長耀建設 迎豐建設 海悅建設	110.10.08~全部工程完竣	台中市西屯區惠來厝段305、311、312-1、312-2、314、314-2、314-3等7筆土地	無
授信契約	國際票券金融股份有限公司	110.12.06~111.12.05	嘉義市仁愛路560號擔保保證契約	無
不動產買賣	13位自然人	110.12.31~土地產權移轉完成	台中市西屯區惠泰段285、286、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、296地號等12筆土地	無
授信契約	臺灣土地銀行股份有限公司	111.01.14~115.12.31	台中市西屯區惠來厝段305、311、314、314-3等4筆土地融資	無
授信契約	台中商業銀行	111.02.23~112.02.22	新竹市明湖段 01385-000 擔保契約。	無
授信契約	華南商業銀行	111.04.15~113.04.15	台中市西屯區惠泰段285、286、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、296地號等12筆土地融資	無
授信契約	上海商業儲蓄銀行	111.04.25~116.04.24	信用保證契約	無
共同興建契約	廣陞建設	111.06.30~全部工程完竣	台中市西屯區惠泰段285、286、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、296、297地號等13筆土地	無
工程契約	築陞營造	111.12.05~工程完工日止	台中市『台灣隱賦』大樓新建工程-地下室工程 已於112/3/15終止契約	無
授信契約	臺灣土地銀行股份有限公司	112.3.10	台中市『台灣隱賦』建築融資	無
工程契約	藍圖營造	112/03/25~工程完工日止	台中市『台灣隱賦』大樓新建工程	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制 條款
工程契約	藍圖營造	112/06/12~ 工程完工日止	台中市『V市政』大樓新建工程	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

#### 簡明資產負債表-合併

單位：新台幣仟元

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註1)	
	108年	109年	110年	111年	112年		
流動資產	797,994	693,108	1,255,377	2,904,331	3,401,354	3,601,940	
不動產、廠房及設備	252,234	196,434	237,123	239,691	218,440	212,660	
無形資產	1,222	440	1,916	1,298	488	301	
使用權資產	128,316	42,200	19,812	14,122	7,127	4,593	
其他資產	195,319	169,152	11,945	26,402	27,059	27,020	
資產總額	1,375,085	1,101,334	1,526,173	3,185,844	3,654,468	3,846,514	
流動負債	分配前	307,359	211,511	483,809	2,208,795	2,734,532	2,720,365
	分配後	307,359	211,511	483,809	2,208,795	2,734,532	2,720,365
非流動負債	392,982	352,822	82,350	104,876	115,284	106,290	
負債總額	分配前	700,304	564,333	566,159	2,313,671	2,849,816	2,826,655
	分配後	700,304	564,333	566,159	2,313,671	2,849,816	2,826,655
歸屬於母公司業主 之權益	670,426	537,001	960,014	872,173	804,652	1,019,859	
股本	884,328	884,328	1,240,528	1,240,528	688,374	868,374	
預收股本	-	-	-	-	10,531	-	
資本公積	6,970	6,876	183,799	183,799	185,115	251,716	
保留盈餘	分配前	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	(79,368)	(100,231)
	分配後	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	(79,368)	(100,231)
其他權益	-	-	-	-	-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	4,355	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	674,781	537,001	960,014	872,173	804,652	1,019,859
	分配後	674,781	537,001	960,014	872,173	804,652	1,019,859

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

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，113年3月31日之財務資料係會計師核閱。

## 簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣仟元  
(每股盈餘(虧損)為元)

年度 項 目	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註 1)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	1,531,165	284,743	46,767	162,054	147,281	21,238
營業毛利	42,811	94,119	13,733	39,836	55,830	12,609
營業損益	(114,588)	(40,497)	(84,424)	(64,824)	(74,382)	(20,451)
營業外收入及支出	(28,607)	(91,598)	(32,562)	(23,017)	(4,986)	(412)
稅前淨損	(143,195)	(132,095)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	(20,863)
繼續營業單位 本期淨損	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	(20,863)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨損	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	(20,863)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	(20,863)
淨損歸屬於 母公司業主	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	(20,863)
淨損歸屬於非控制 權益	(3,632)	(643)	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	(20,863)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(3,632)	(643)	-	-	-	-
每股盈餘(虧損)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(1.28)	(1.15)	(0.26)

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，113年3月31日之財務資料係會計師核閱。

## 簡明資產負債表-個體

單位：新台幣仟元

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料	
	108年	109年	110年	111年	112年		
流動資產	715,031	596,271	1,252,959	2,915,145	3,385,680	-	
不動產、廠房及設備	888	831	6,970	9,631	5,156	-	
無形資產	-	-	1,620	1,110	407	-	
使用權資產	26,105	19,733	18,493	13,269	6,739	-	
採權益法之投資	156,511	106,261	51,130	72,440	99,947	-	
其他資產	177,401	162,187	11,222	25,728	26,400	-	
資產總額	1,075,936	885,283	1,342,394	3,037,323	3,524,329	-	
流動負債	分配前	163,576	74,324	370,178	2,091,685	2,621,437	-
	分配後	163,576	74,324	370,178	2,091,685	2,621,437	-
非流動負債	241,934	273,958	12,202	73,465	98,240	-	
負債總額	分配前	405,510	348,282	382,380	2,165,150	2,719,677	-
	分配後	405,510	348,282	382,380	2,165,150	2,719,677	-
歸屬於母公司業主 之權益	670,426	537,001	960,014	872,173	804,652	-	
股本	884,328	884,328	1,240,528	1,240,528	688,374	-	
預收股本	-	-	-	-	10,531	-	
資本公積	6,970	6,876	183,799	183,799	185,115	-	
保留盈餘	分配前	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	(79,368)	-
	分配後	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	(79,368)	-
其他權益	-	-	-	-	-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	670,426	537,001	960,014	872,173	804,652	-
	分配後	670,426	537,001	960,014	872,173	804,652	-

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

## 簡明綜合損益表-個體

單位：新台幣仟元  
(每股盈餘(虧損)為元)

年度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	1,431,365	195,231	20,080	51,916	68,459	-
營業毛利	(27,390)	35,211	23,135	20,504	13,508	-
營業損益	(68,965)	(4,203)	(26,286)	(30,925)	(54,591)	-
營業外收入及支出	(70,598)	(127,249)	(90,700)	(56,916)	(24,777)	-
稅前淨損	(139,563)	(131,452)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	-
繼續營業單位 本期淨損	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨損	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	-
淨損歸屬於 母公司業主	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	-
淨損歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(79,368)	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘(虧損)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(1.28)	(1.15)	-

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。



(二)、最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師姓名	意見
一〇八年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 劉美蘭會計師	無保留意見
一〇九年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭會計師 洪淑華會計師	無保留意見
一一〇年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭會計師 洪淑華會計師	無保留意見
一一一年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭會計師 洪淑華會計師	無保留意見
一一二年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 洪淑華會計師	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

### (1) 財務分析-合併

年度(註1) 分析項目(註2)		最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 (註1)
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構(%)	負債占資產比率	50.93	51.24	37.10	72.62	77.98	73.49
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	423.32	452.99	439.59	407.63	421.14	529.55
償債能力%	流動比率	259.66	327.69	259.48	131.49	124.39	132.41
	速動比率	35.70	81.51	43.18	8.89	14.60	18.61
	利息保障倍數	(3.75)	(10.17)	(12.80)	(1.39)	(1.36)	(1.54)
經營能力	應收款項週轉率(次)	52.96	21.42	33.89	69.61	40.30	6.64
	平均收現日數	6.89	17.04	10.77	5.24	9.06	54.97
	存貨週轉率(次)	1.54	0.32	0.04	0.07	0.03	-
	應付款項週轉率(次)	26.91	5.84	2.87	8.06	1.22	-
	平均銷貨日數	237.01	1,140.63	9125.00	5,214.29	12,166.67	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	5.77	1.27	0.22	0.68	0.64	0.10
	總資產週轉率(次)	0.77	0.23	0.04	0.07	0.04	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	(6.72)	(10.05)	(8.39)	(2.53)	(2.18)	(0.55)
	權益報酬率(%)	(22.78)	(22.10)	(15.63)	(9.59)	(9.47)	(2.29)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(16.19)	(14.94)	(9.43)	(7.08)	(11.53)	(2.40)
	純益率(%)	(10.22)	(47.02)	(250.15)	(54.20)	(53.89)	(98.23)
	每股盈餘(虧損)(元)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(1.28)	(1.15)	(0.26)
現金流量	現金流量比率(%)	428.48	28.78	(123.16)	(74.64)	(4.09)	(3.49)
	現金流量允當比率(%)	(26.32)	(310.96)	(153.62)	(38.49)	(39.27)	(104.48)
	現金再投資比率(%)	115.06	6.47	(52.95)	(158.60)	(11.13)	(7.75)
槓桿度	營運槓桿度	1	1	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.80	0.77	0.91	0.65	0.93	0.98

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達20%者可免分析）

- 1.負債佔資產比率：變動未達20%可免分析。
- 2.長期資金占不動產、廠房及設備比率：變動未達20%可免分析。
- 3.流動比率：變動未達20%可免分析。
- 4.速動比率增加約64%，主係預收房地款隨建案完銷比例成長而增加，存貨亦隨著工程進度推進而增加，故速動資產亦相對增加所致。
- 5.利息保障倍數：變動未達20%可免分析。
- 6.應收款項週轉率(次)減少約42%，主係前期出售存貨及出售日本飯店致銷貨淨額較本期大幅增加所致。
- 7.平均收現日數增加約73%，主係本期應收款項週轉率(次)較前期減少所致。
- 8.存貨週轉率(次)減少約57%，主係本期平均存貨較前期增加所致。
- 9.應付帳款週轉率(次)減少約85%，主係本期因工程款請款及企劃服務費請款，導致平均應付款項較前期增加所致。
- 10.平均銷貨日數增加約133%，主係本期存貨週轉率(次)較前期減少所致。
- 11.不動產、廠房及設備週轉率(次)：變動未達20%可免分析。
- 12.總資產週轉率減少約43%，主係本期平均資產總額較前期增加所致。
- 13.資產報酬率：變動未達20%可免分析。
- 14.權益報酬率：變動未達20%可免分析。
- 15.稅前純益占實收資本額比率增加約63%，主係本期執行減資彌補虧損，實收資本額較前期減少所致。
- 16.純益率：變動未達20%可免分析。
- 17.每股盈餘(虧損)：變動未達20%可免分析。
- 18.現金流量比率增加約95%，主係本期營業活動現金流量較前期大幅減少所致。
- 19.現金流量允當比率減少約58%，主係本期最近五年度之營業活動淨現金流量較前期增加、存貨增加額較前期增加所致。
- 20.現金再投資比率增加約93%，主係前期向銀行借款提升營運資金以購入營建用地致營業活動現金流量較本期增加所致。
- 21.營運槓桿度：變動未達20%可免分析。
- 22.財務槓桿度比率增加43%，主係本期利息費用轉資本化，故財務槓桿度較前期增加。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。113年3月31日之財務資料係會計師核閱。

公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

## (2) 財務分析-個體

年度(註1)		最近五年度財務分析				
分析項目(註2)		108年	109年	110年	111年	112年
財務結構 (%)	負債占資產比率	37.69	39.34	28.48	71.28	77.17
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	102,743.24	97,588.33	13,948.58	9,818.69	17,511.48
償債能力 %	流動比率	437.12	802.26	338.47	139.37	129.15
	速動比率	64.34	201.60	74.65	10.47	15.00
	利息保障倍數	(5.11)	(17.71)	(19.65)	(1.64)	(1.49)
經營能力	應收款項週轉率(次)	147.01	19.22	1.44	5.42	291.31
	平均收現日數	2.48	18.99	253.47	67.34	1.25
	存貨週轉率(次)	1.64	0.31	0.00	0.02	0.02
	應付款項週轉率(次)	39.24	5.55	0.00	2.60	0.77
	平均銷貨日數	222.56	1,177.42	0.00	18,250	18,250
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,487.91	227.14	5.15	6.25	9.26
	總資產週轉率(次)	0.86	0.20	0.02	0.02	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)	(8.14)	(13.01)	(10.10)	(2.86)	(2.34)
	權益報酬率(%)	(22.38)	(22.07)	(15.63)	(9.59)	(9.47)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(15.78)	(14.86)	(9.43)	(7.08)	(11.53)
	純益率(%)	(10.68)	(68.24)	(582.60)	(169.20)	(115.94)
	每股盈餘(虧損)(元)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.71)	(1.15)
現金流量	現金流量比率(%)	823.14	59.06	(160.36)	(80.91)	(4.52)
	現金流量允當比率(%)	(232.40)	(198,694.19)	(203.28)	(23.21)	(40.90)
	現金再投資比率(%)	177.32	6.20	(64.31)	(195.68)	(13.19)
槓桿度	營運槓桿度	1	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.77	0.37	0.82	0.5	0.95
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)						
詳見財務分析-合併各項比率差異說明						

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：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 - 預付費用) / 流動負債。  
(3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

### 3.經營能力

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

### 4.獲利能力

- (1)資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。  
(2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。  
(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。  
(4)每股盈餘(虧損) = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註3)

### 5.現金流量

- (1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。  
(2)淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。  
(3)現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註4)

### 6.槓桿度：

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

註3：上開每股盈餘(虧損)之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

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

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

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

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

### 三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告

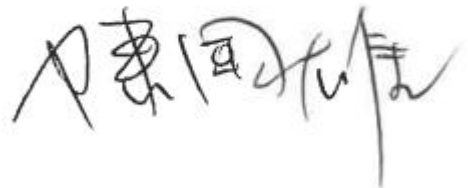
#### 鉅陞國際開發股份有限公司 審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一二年度營業報告書、個體財務報表及合併財務報表之各項表冊、虧損撥補等議案，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王玉娟、洪淑華兩位會計師查核完竣，認為足以允當表達本公司之財務績效與現金流量，並出具無保留意見之查核報告，連同營業報告書及虧損撥補議案，復經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條規定出具承認報告。

敬 請  
鑑核  
核 上

鉅陞國際開發股份有限公司一一三年股東常會

審計委員會召集人：陳國雄



中 華 民 國 一 一 三 年 二 月 二 十 九 日

## 四、最近年度財務報告

會計師查核報告

(113)財審報字第 23004647 號

鉅陞國際開發股份有限公司(原名志嘉建設股份有限公司) 公鑒：

### 查核意見

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司(以下簡稱「鉅陞集團」)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨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，足以允當表達鉅陞集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與鉅陞集團保持超然獨立，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，對鉅陞集團民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

鉅陞集團民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

## 存貨備抵評價損失之評估

### 事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十二)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳合併財務報告附註六(五)。鉅陞集團民國 112 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額分別為新台幣 2,985,874 仟元及 9,774 仟元。

鉅陞集團之存貨主要為營建用地、在建房地、待售土地及待售房屋，由於近年房地產受政府房市政策及景氣影響，不動產價格波動較大，鉅陞集團存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量，其淨變現價值常受市場價格波動影響且涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨備抵評價損失之評估列為本年度查核最為重要事項之一。

### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估鉅陞集團營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，進而評估期末存貨淨變現價值之合理性。

## 其他事項-個體財務報告

鉅陞國際開發股份有限公司已編製民國 112 年度及 111 年度之個體財務報表，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財務報表之責任

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



於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估鉅陞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鉅陞集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鉅陞集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鉅陞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，以及使鉅陞集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致鉅陞集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鉅陞集團民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

洪淑華

王玉娟  
洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

  
 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志豐建設股份有限公司)  
 合併資產負債表  
 民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日		
		金 額	%	金 額	%	
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 88,267	2	\$ 154,917	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產－流動		336	-	1,450	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)及八				
	動		186,583	5	29,692	1
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	4,559	-	2,750	-
1200	其他應收款		6,243	-	6,033	-
130X	存貨	六(五)及八	2,976,100	82	2,695,704	85
1410	預付款項		25,984	1	12,320	-
1470	其他流動資產	六(七)及七(二)	113,282	3	1,465	-
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>3,401,354</u>	<u>93</u>	<u>2,904,331</u>	<u>91</u>
<b>非流動資產</b>						
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非	六(三)及八				
	流動		13,585	1	13,522	-
1600	不動產、廠房及設備	六(八)	218,440	6	239,691	8
1755	使用權資產	六(九)	7,127	-	14,122	1
1780	無形資產		488	-	1,298	-
1900	其他非流動資產		13,474	-	12,880	-
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>253,114</u>	<u>7</u>	<u>281,513</u>	<u>9</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 3,654,468</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,185,844</u>	<u>100</u>

(續次頁)

  
 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 合併資產負債表  
 民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	112年12月31日			111年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(十一)及八	\$	1,587,332	44	\$	1,453,200	46
2110	應付短期票券	六(十二)及八		350,505	10		350,750	11
2130	合約負債－流動	六(十九)及七(二)		413,408	11		60,287	2
2150	應付票據			5,024	-		562	-
2170	應付帳款			124,387	3		19,873	1
2200	其他應付款			29,066	1		12,570	-
2220	其他應付款項－關係人	七(二)		187,644	5		277,813	9
2280	租賃負債－流動			6,724	-		8,531	-
2310	預收款項			-	-		-	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)		28,523	1		24,785	1
2399	其他流動負債－其他			1,919	-		424	-
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>2,734,532</u>	<u>75</u>		<u>2,208,795</u>	<u>70</u>
<b>非流動負債</b>								
2540	長期借款	六(十三)及八		72,042	2		96,172	3
2580	租賃負債－非流動			842	-		6,304	-
2600	其他非流動負債			42,400	1		2,400	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>			<u>115,284</u>	<u>3</u>		<u>104,876</u>	<u>3</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>2,849,816</u>	<u>78</u>		<u>2,313,671</u>	<u>73</u>
<b>權益</b>								
股本 六(十六)								
3110	普通股股本			688,374	19		1,240,528	39
3140	預收股本			10,531	-		-	-
資本公積 六(十七)								
3200	資本公積			185,115	5		183,799	6
保留盈餘 六(十八)								
3350	待彌補虧損		(	79,368)	( 2)	(	552,154)	( 18)
3XXX	<b>權益總計</b>			<u>804,652</u>	<u>22</u>		<u>872,173</u>	<u>27</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
重大之期後事項 十一								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		\$	<u>3,654,468</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,185,844</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



  
 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 合併綜合損益表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
 (除每股虧損為新台幣元外)

項目	附註	112 年 度			111 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十九)及七 (二)	\$ 147,281	100	\$ 162,054	100		
5000 營業成本	六(五)	( 91,451)	( 62)	( 122,218)	( 75)		
5900 營業毛利		55,830	38	39,836	25		
營業費用	六(二十四) (二十五)						
6100 推銷費用		( 52,791)	( 36)	( 44,092)	( 27)		
6200 管理費用		( 77,421)	( 53)	( 60,568)	( 38)		
6000 營業費用合計		( 130,212)	( 89)	( 104,660)	( 65)		
6900 營業損失		( 74,382)	( 51)	( 64,824)	( 40)		
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(二十)	1,422	1	59	-		
7010 其他收入	六(二十一)	691	1	14,031	9		
7020 其他利益及損失	六(二十二)	( 1,215)	( 1)	( 1,961)	( 1)		
7050 財務成本	六(二十三)及七 (二)	( 5,884)	( 4)	( 35,146)	( 22)		
7000 營業外收入及支出合計		( 4,986)	( 3)	( 23,017)	( 14)		
7900 稅前淨損		( 79,368)	( 54)	( 87,841)	( 54)		
7950 所得稅費用	六(二十六)	-	-	-	-		
8200 本期淨損		(\$ 79,368)	( 54)	(\$ 87,841)	( 54)		
8500 本期綜合損益總額		(\$ 79,368)	( 54)	(\$ 87,841)	( 54)		
基本每股虧損	六(二十七)						
9750 基本每股虧損		(\$ 1.15)		(\$ 1.28)			
稀釋每股虧損	六(二十七)						
9850 稀釋每股虧損		(\$ 1.15)		(\$ 1.28)			

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
(原名志嘉建設有限公司)

合併損益表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	歸屬於母公司業主之權益						權益總額					
	普通股	股本	預收股本	資本溢	資本公積 - 發行價	資本公積 - 認股權						
<u>111 年 度</u>												
111年1月1日餘額	\$	1,240,528	\$	-	\$	183,799	\$	-	(\$	464,313)	\$	960,014
本期淨損		-		-		-		-	(	87,841)	(	87,841)
本期綜合損益總額		-		-		-		-	(	87,841)	(	87,841)
111年12月31日餘額	\$	1,240,528	\$	-	\$	183,799	\$	-	(\$	552,154)	\$	872,173
<u>112 年 度</u>												
112年1月1日餘額	\$	1,240,528	\$	-	\$	183,799	\$	-	(\$	552,154)	\$	872,173
本期淨損		-		-		-		-	(	79,368)	(	79,368)
本期綜合損益總額		-		-		-		-	(	79,368)	(	79,368)
減資彌補虧損	六(十六)	(	552,154)		-		-			552,154		-
現金增資	六(十六)		-		10,531		-			-		10,531
股份基礎給付酬勞成本	六(十五)		-		-			1,316		-		1,316
112年12月31日餘額	\$	688,374	\$	10,531	\$	183,799	\$	1,316	(\$	79,368)	\$	804,652

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



  
 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 合併現金流量表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨損	(\$ 79,368)	(\$ 87,841)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用-不動產	六(八)(二十四) 23,370	20,376
折舊費用-使用權資產	六(九)(二十四) 10,082	9,526
各項攤提	六(二十四) 810	781
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	六(二)(二十二) 1,114	-
利息費用	六(二十三) 5,884	35,146
利息收入	六(二十) (1,422)	(59)
股利收入	六(二十一) -	(7)
股份基礎給付酬勞成本	六(十五) 1,316	-
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十二) -	(265)
減損損失	六(二十二) -	4,233
其他收入	(368)	(13,551)
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		
按攤銷後成本衡量之金融資產增加	(156,891)	(29,567)
應收帳款(含關係人)	(1,809)	(844)
其他應收款	(210)	(407)
其他應收款-關係人	-	20,000
存貨	(245,464)	(1,668,616)
利息資本化實際支付數	(34,932)	(2,818)
預付款項	(13,664)	1,643
其他流動資產	(111,817)	(1,304)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	353,121	41,697
應付票據	4,462	294
應付帳款	104,882	16,890
其他應付款	31,803	1,033
其他流動負債	1,495	(282)
其他非流動負債	-	1,000
營運產生之現金流出	(107,606)	(1,652,942)
收取之利息	1,422	59
收取之股利	-	7
支付之利息	(5,616)	(29,243)
營業活動之淨現金流出	(111,800)	(1,682,119)

(續次頁)

  
 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 合併現金流量表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<b>投資活動之現金流量</b>		
按攤銷後成本衡量之金融資產增加	(\$ 63)	(\$ 13,522)
取得不動產、廠房及設備	六(二十八) ( 7,108)	( 36,903)
處分不動產、廠房及設備	-	381
存出保證金增加	( 609)	( 935)
存出保證金減少	15	-
取得無形資產	-	( 164)
投資活動之淨現金流出	( 7,765)	( 51,143)
<b>籌資活動之現金流量</b>		
短期借款舉借數	六(二十九) 134,132	1,473,200
短期借款償還數	六(二十九) -	( 20,000)
長期借款舉借數	六(二十九) 3,210	83,070
長期借款償還數	六(二十九) ( 23,602)	( 38,391)
存入保證金增加	六(二十九) 40,000	-
其他應付款-關係人增加	六(二十九) -	348,050
其他應付款-關係人減少	六(二十九) ( 101,000)	( 132,000)
租賃本金償還	六(二十九) ( 10,356)	( 9,394)
現金增資	六(十六) 10,531	-
籌資活動之淨現金流入	52,915	1,704,535
本期現金及約當現金減少數	( 66,650)	( 28,727)
期初現金及約當現金餘額	六(一) 154,917	183,644
期末現金及約當現金餘額	六(一) \$ 88,267	\$ 154,917

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘





鉅陞國際開發股份有限公司及子公司

(原名志嘉建設股份有限公司)

合併財務報表附註

民國 112 年 12 月 31 日及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

一、公司沿革

鉅陞國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏東洋實業股份有限公司，民國 59 年 11 月 9 日於中華民國設立，經民國 89 年 4 月 29 日股東會決議通過更改公司名稱為「訊嘉科技股份有限公司」，於民國 95 年 6 月 9 日股東常會決議變更公司名稱為「志嘉建設股份有限公司」，並於民國 110 年 7 月 1 日股東常會決議變更公司名稱為「鉅陞國際開發股份有限公司」。本公司及子公司(以下統稱「本集團」)主要從事住宅及大樓開發租售、室內裝潢事業及旅館事業等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 113 年 2 月 29 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 112 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會 決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並

發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

## (二) 編製基礎

- 1.除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本合併財務報告係按歷史成本編製。
- 2.編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

## (三) 合併基礎

### 1.合併財務報告編製原則

- (1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2)集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3)損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4)對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將

該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112年 12月31日	111年 12月31日	
本公司	耀陞裝潢 股份有限公司	裝潢業	100	100	註1
本公司	嘉客文旅飯店 股份有限公司	旅館業	100	100	註2

註 1: 子公司新嘉文創事業股份有限公司於民國 111 年 12 月 27 日經本公司董事會代行決議通過更名為「耀陞裝潢股份有限公司」並變更主要營業項目，於民國 112 年 1 月 16 日辦理變更登記完竣。

註 2: 子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 112 年 9 月 1 日經該公司董事同意辦理增資發行新股案計 50,000 仟元，本公司全數以債權抵繳股款，於民國 112 年 10 月 19 日辦理變更登記完竣。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無此情形。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 重大限制：無此情形。
6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本集團之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

外幣交易及餘額

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之

即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

4.所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1.資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2.負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1)預期將於正常營業週期中清償者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。  
負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

3.因建屋出售營業週期通常長於1年，故與營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為3年)作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以1年為劃分標準。

#### (六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

- 1.係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
- 2.本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
- 3.本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

- 4.當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

#### (七) 按攤銷後成本衡量之金融資產

- 1.係指同時符合下列條件者：
  - (1)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。
  - (2)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。
- 2.本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
- 3.本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

#### (八) 應收帳款

- 1.係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款。
- 2.屬未付息之短期應收帳款，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

#### (九) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

#### (十) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

#### (十一) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

## (十二) 存貨

包括營建用地、在建房地、待售土地、待售房屋等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及推銷費用後之餘額。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

## (十三) 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

## (十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	13~20年
運輸設備	3年
辦公設備	1~3年
其他設備	3年

## (十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當

租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；及
- (3) 發生之任何原始直接成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

#### (十六) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

#### (十七) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (十八) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。



### (十九) 應付帳款及票據

- 1.係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
- 2.屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

### (二十) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

### (二十一) 員工福利

#### 1.短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

#### 2.退休金

##### 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

#### 3.員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

### (二十二) 員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益工具之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。權益工具之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

### (二十三) 所得稅

- 1.所得稅費用包含當期、遞延所得稅及土地增值稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易(不包括企業合併)中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

#### (二十四) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

#### (二十五) 收入認列

##### 1. 不動產銷售

(1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權及控制權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權及控制權移轉予客戶之時點認列收入。

(2) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。但評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

##### 2. 建物出租收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

### 3.其他收入

(1)其他收入包含客房收入及門票收入。客房收入係於服務已確實提供時認列，並以公司與買方所協議交易對價之公平價值衡量。門票收入於票券出售時義務尚未履行，收取之款項以合約負債列帳，待實際入場時始認列收入。

(2)本集團銷售預售票券，移轉所承諾之商品或服務予客戶與客戶付款間之時間間隔超過一年者，評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格已反映貨幣時間價值。

### (二十六)營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計值及假設。所作出之重大會計估計值與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

### (一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

### (二) 重要會計估計值及假設

#### 存貨之評價

房地產受政府房市政策及景氣影響，故存貨因市場銷售價值金額變動之風險較高，而須將存貨之成本沖減至淨變現價值，管理階層必須運用判斷及估計以決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

民國 112 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 2,976,100 仟元。

## 六、重要會計項目之說明

### (一) 現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 2,235	\$ 2,031
支票存款及活期存款	85,774	152,467
外幣存款	258	419
合計	<u>\$ 88,267</u>	<u>\$ 154,917</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團將因建案預售信託之履約保證專戶存款，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-流動」項下。
3. 本集團將因作為發售票券之信託而用途受限制者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-流動」項下。
4. 本集團將因銀行長期借款，部分活期存款屬備償專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動」項下。

### (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產		
-上市櫃公司股票	\$ 336	\$ 336
-電影投資(註)	-	1,114
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 1,450</u>

註：本公司於民國 107 年 1 月 8 日與華影國際影藝有限公司及和合佰納媒體事業股份有限公司簽訂電影「粽邪」之聯合投資合約，其主要條件如下：

(1) 本金：新台幣 600 萬。

(2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產 -電影投資	(\$ 1,114)	\$ -

- 2.本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
- 3.相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 185,760	\$ 26,689
其他	823	3,003
	<u>\$ 186,583</u>	<u>\$ 29,692</u>
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 13,585	\$ 13,522

- 1.按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
利息收入	\$ 1,110	\$ 33

- 2.在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國112年及111年12月31日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。
- 3.本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。
- 4.相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應收帳款	\$ 4,559	\$ 2,750
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 4,559</u>	<u>\$ 2,750</u>

- 1.應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	應收帳款		應收帳款	
30天內	\$	2,972	\$	1,924
31-90天		82		661
91-180天		133		1
181天以上		1,372		164
	\$	<u>4,559</u>	\$	<u>2,750</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

- 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 1,906 仟元。
- 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。
- 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

#### (五) 存貨

	112 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 241,980	\$ -	\$ 241,980
待售房屋	128,661	( 9,774)	118,887
營建用地	2,248,923	-	2,248,923
在建房地	364,696	-	364,696
其他	<u>1,614</u>	<u>-</u>	<u>1,614</u>
合計	<u>\$ 2,985,874</u>	<u>(\$ 9,774)</u>	<u>\$ 2,976,100</u>

	111 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 241,980	\$ -	\$ 241,980
待售房屋	185,386	( 9,774)	175,612
營建用地	2,248,923	-	2,248,923
在建房地	27,466	-	27,466
其他	<u>1,723</u>	<u>-</u>	<u>1,723</u>
合計	<u>\$ 2,705,478</u>	<u>(\$ 9,774)</u>	<u>\$ 2,695,704</u>

1.本集團當期認列為費損之存貨成本：

	112年度	111年度
已出售存貨成本	\$ 74,450	\$ 127,045
存貨跌價回升利益	-	( 21,828)
其他營業成本	17,001	17,001
	<u>\$ 91,451</u>	<u>\$ 122,218</u>

本集團民國 111 年因出售部分已提列跌價之待售房地及因參酌待售房屋所在區域具比較性之相似標的之近期成交價格，導致存貨淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少。

2.待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	112年12月31日		111年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 241,980	\$ 82,672
鉅陞莊園	-	45,989	-	102,714
小計	241,980	128,661	241,980	185,386
減：備抵跌價損失	-	( 9,774)	-	( 9,774)
合計	<u>\$ 241,980</u>	<u>\$ 118,887</u>	<u>\$ 241,980</u>	<u>\$ 175,612</u>

3.營建用地明細如下：

個案名稱	112年12月31日	111年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ 1,692,114	\$ 1,692,114
台中市西屯區惠泰段	556,809	556,809
合計	<u>\$ 2,248,923</u>	<u>\$ 2,248,923</u>

4.在建房地明細如下：

個案名稱	112年12月31日	111年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ 226,129	\$ 21,121
台中市西屯區惠泰段	138,567	6,345
合計	<u>\$ 364,696</u>	<u>\$ 27,466</u>

5.利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	\$ 48,023	\$ 2,818
利息資本化利率(%)	2.11%~3.13%	1.00%~3.00%

- 6.本集團於民國 110 年 5 月 4 日經董事會決議通過購置台中市田心段及溝仔墘段土地以供未來建案使用，惟因考量土地整合耗時，因此本公司考量資金活化，於民國 111 年 3 月 28 日先將上述土地移轉給地主，嗣後待該區段土地整合後以供未來與本集團合建分售使用。
- 7.以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 聯合營運

- 1.本集團部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本集團認列其對聯合營運資產、負債，收入與費用之直接權益(及其份額)，並以包括於合併財務報告之適用項目中。
- 2.本集團所持有之聯合營運開發案資訊如下：

<u>工程名稱</u>	<u>本公司 持有比例</u>	<u>地主或共同興建者</u>
台中市西屯區惠來厝段	60%	長耀建設股份有限公司等三家公司

(以下空白)



3.本集團所持有之聯合營運開發案份額之彙總資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
	台中市西屯區惠來厝段	台中市西屯區惠來厝段
<u>資產負債表</u>		
<u>流動資產</u>		
存貨	\$ 1,918,243	\$ 1,713,235
其他流動資產	73,348	-
	<u>1,991,591</u>	<u>1,713,235</u>
<u>非流動資產</u>	600	600
資產總計	<u>\$ 1,992,191</u>	<u>\$ 1,713,835</u>
<u>流動負債</u>		
短期借款	\$ 1,066,226	\$ 1,010,660
合約負債	283,910	35,210
	<u>1,350,136</u>	<u>1,045,870</u>
<u>非流動負債</u>	-	-
負債總計	<u>\$ 1,350,136</u>	<u>\$ 1,045,870</u>
<u>綜合損益表</u>		
收入	\$ -	\$ -
成本	\$ -	\$ -
費用	\$ 5,495	\$ 820

(七) 其他流動資產

	112年12月31日	111年12月31日
取得合約之增額成本	\$ 108,740	\$ -
其他	4,542	1,465
	<u>\$ 113,282</u>	<u>\$ 1,465</u>

(以下空白)

(八) 不動產、廠房及設備

	112年1月1日	本期增加	本期減少	112年12月31日
成本				
房屋及建築	\$ 281,035	\$ 824	\$ -	\$ 281,859
運輸設備	-	-	-	-
辦公設備	5,781	100	( 6)	5,875
其他設備	28,811	1,195	( 1,405)	28,601
未完工程	-	-	-	-
合計	<u>\$ 315,627</u>	<u>\$ 2,119</u>	<u>(\$ 1,411)</u>	<u>\$ 316,335</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 58,605)	(\$ 15,356)	\$ -	(\$ 73,961)
運輸設備	-	-	-	-
辦公設備	( 2,472)	( 1,288)	6	( 3,754)
其他設備	( 14,859)	( 6,726)	1,405	( 20,180)
合計	<u>(\$ 75,936)</u>	<u>(\$ 23,370)</u>	<u>\$ 1,411</u>	<u>(\$ 97,895)</u>
總計	<u>\$ 239,691</u>			<u>\$ 218,440</u>
	111年1月1日	本期增加	本期減少	111年12月31日
成本				
房屋及建築	\$ 267,411	\$ 13,624	\$ -	\$ 281,035
運輸設備	209	-	( 209)	-
辦公設備	5,138	1,630	( 987)	5,781
其他設備	27,316	7,806	( 6,311)	28,811
未完工程	19,992	-	( 19,992)	-
合計	<u>\$ 320,066</u>	<u>\$ 23,060</u>	<u>(\$ 27,499)</u>	<u>\$ 315,627</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 43,418)	(\$ 15,187)	\$ -	(\$ 58,605)
運輸設備	( 76)	( 17)	93	-
辦公設備	( 2,304)	( 907)	739	( 2,472)
其他設備	( 15,855)	( 4,265)	5,261	( 14,859)
合計	<u>(\$ 61,653)</u>	<u>(\$ 20,376)</u>	<u>\$ 6,093</u>	<u>(\$ 75,936)</u>
累計減損				
辦公設備	(\$ 248)	\$ -	\$ 248	\$ -
其他設備	( 1,050)	-	1,050	-
未完工程	( 19,992)	-	19,992	-
合計	<u>(\$ 21,290)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21,290</u>	<u>\$ -</u>
總計	<u>\$ 237,123</u>			<u>\$ 239,691</u>

不動產、廠房及設備減損情形，請詳附註六(三十)之說明。

### (九) 租賃交易-承租人

- 1.本集團租賃之標的資產包括建物及運輸設備，租賃合約之期間通常介於1到7年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
- 2.使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 6,306	\$ 13,269
運輸設備	821	853
	<u>\$ 7,127</u>	<u>\$ 14,122</u>

	112年度	111年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 9,467	\$ 9,060
運輸設備	615	466
	<u>\$ 10,082</u>	<u>\$ 9,526</u>

- 3.與租賃有關之損益項目資訊如下：

	112年度	111年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 250	\$ 387
來自轉租使用權資產之收益	8,240	8,240
屬短期租賃合約之費用	359	328

- 4.本集團於民國112年度及111年度使用權資產之增添分別為3,087仟元及3,836仟元。
- 5.本集團於民國112年度及111年度租賃現金流出總額分別為10,965仟元及10,109仟元。

### (十) 租賃交易-出租人

- 1.本集團出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於1到7年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
- 2.本集團於民國112年度及111年度基於營業租賃合約分別認列8,240仟元及11,279仟元之租金收入。

3.本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
112年	\$ -	\$ 8,240
113年	5,493	5,493
合計	<u>\$ 5,493</u>	<u>\$ 13,733</u>

(十一) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 1,587,332</u>	2.55%~3.16%	存貨

<u>借款性質</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 1,453,200</u>	2.55%~3.16%	存貨

1.民國112年及111年12月31日認列於損益之利息費用分別為2,222仟元及23,369仟元。

2.短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3.上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

(十二) 應付短期票券

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 351,000	\$ 351,000
減：應付商業本票折價	( 495)	( 250)
	<u>\$ 350,505</u>	<u>\$ 350,750</u>
利率	<u>1.81%</u>	<u>1.66%</u>

1.上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2.應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

### (十三) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	112年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月攤還本息	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 41,932
信用借款	借款自民國110年12月13日至民國117年12月13日，按月付息，並自民國112年01月13日起，每月償還本息	-	33,763
信用借款	借款自民國110年12月23日至民國115年12月13日，按月付息，並自民國112年01月23日起，每月償還本息	-	16,715
信用借款	借款自民國111年10月06日至民國114年10月06日，按月付息，並自民國112年05月06日起，每月償還本息	-	8,155
			<u>100,565</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			( <u>28,523</u> )
			<u>\$ 72,042</u>
利率區間			<u>2.70%~3.30%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月攤還本息	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 50,000
信用借款	借款自民國110年12月13日至民國117年12月13日，按月付息，並自民國112年01月13日起，每月償還本息	-	40,000
信用借款	借款自民國110年12月23日至民國115年12月23日，按月付息，並自民國112年01月23日起，每月償還本息	-	22,000
信用借款	借款自民國111年10月06日至民國114年10月06日，按月付息，並自民國112年05月06日起，每月償還本息	-	7,790
信用借款	借款自民國109年07月29日至民國112年07月29日，按月付息，並自民國109年08月29日起，每月償還本息	-	1,167
			<u>120,957</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			( <u>24,785</u> )
			<u>\$ 96,172</u>
利率區間			<u>2.40%~3.20%</u>

- 1.民國112年度及111年度認列於損益之利息費用分別為1,012仟元及2,342仟元。
- 2.長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
- 3.上述借款由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

#### (十四) 退休金

- 1.自民國 94 年 7 月 1 日起，本集團依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本集團就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
- 2.民國 112 年度及 111 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,582 仟元及 2,154 仟元。

#### (十五) 股份基礎給付

- 1.民國 112 年度，本集團之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量		合約期間	既得條件
		(單位:仟股)			
現金增資保留員工認購	112.12.1	225		不適用	立即既得

民國 111 年度：無此情形。

- 2.其他權益公允價值衡量資訊：

協議之類型	給與日	股價	履約價格	每單位公允價值
現金增資保留員工認購	112.12.1	\$19.55	\$ 13.70	\$ 5.85

- 3.股份基礎給付交易產生之費用如下：

	112年度	111年度
權益交割	\$ 1,316	\$ -

#### (十六) 股本

- 1.截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 688,374 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 2,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

本公司普通股期初與期末流通在外股數如下：(單位：仟股)

	112年	111年
1月1日	124,053	124,053
減：減資彌補虧損	( 55,215)	-
12月31日	<u>68,838</u>	<u>124,053</u>

2. 本公司於民國 110 年 4 月 9 日股東臨時會決議通過以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 110 年 4 月 14 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 60,000 仟股為上限，每股認購價格為 15.16 元，此增資案已募得 539,999 仟元(私募股數 35,620 仟股，每股認購價格 15.16 元)，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後才能申請上櫃掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。
3. 本公司為改善財務結構，於民國 112 年 5 月 24 日經股東會決議通過，辦理減少資本以銷除累計虧損計 552,154 仟元(含私募普通股 221,891 仟元)，銷除已發行普通股股份 55,215 仟股(含私募普通股 22,189 仟股)，每股面額新台幣 10 元，減資比例為 44.509553%。該減資案已於民國 112 年 7 月 19 日經主管機關核准申報生效在案，於民國 112 年 8 月 10 日經董事會決議減資基準日為民國 112 年 8 月 10 日，並於民國 112 年 8 月 24 日辦理變更登記完竣。
4. 本公司於民國 112 年 9 月 28 日董事決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股 18,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案已於民國 112 年 11 月 16 日經主管機關核准申報生效在案，並訂定民國 113 年 1 月 26 日為增資基準日。截至民國 113 年 2 月 29 日止，該增資案刻正辦理變更登記程序中。

#### (十七) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為

限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

#### (十八) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10% 為法定盈餘公積及依證交法第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本集團資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之，其中董監事酬勞不高於 3% 及員工酬勞不得低於 1%。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以股東會開會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響折算員工酬勞股數。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。
2. 本公司股利政策如下：本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，按民國 110 年 3 月 31 日金管證發字第 1090150022 號函提列之特別盈餘公積規定，就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 112 年度及 111 年度虧損，故不擬分配。
6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。



(十九) 營業收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
客戶合約收入	\$ 139,041	\$ 150,775
其他-租賃收入	<u>8,240</u>	<u>11,279</u>
	<u>\$ 147,281</u>	<u>\$ 162,054</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

	<u>建設業</u>		<u>轉投資事業</u>		排除非	合計
	<u>房地銷售</u>	<u>其他</u>	<u>餐旅服務</u>	<u>其他</u>	IFRS 15之 <u>收入</u>	
<u>112年度</u>						
部門收入	\$ 48,219	\$ 20,240	\$ 90,987	\$ -	(\$ 8,240)	\$ 151,206
內部部門交易 之收入	<u>-</u>	<u>(12,000)</u>	<u>(165)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,165)</u>
外部客戶合約 收入	<u>\$ 48,219</u>	<u>\$ 8,240</u>	<u>\$ 90,822</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,240)</u>	<u>\$ 139,041</u>
	<u>建設業</u>		<u>轉投資事業</u>		排除非	合計
	<u>房地銷售</u>	<u>其他</u>	<u>餐旅服務</u>	<u>其他</u>	IFRS 15之 <u>收入</u>	
<u>111年度</u>						
部門收入	\$ 79,305	\$ 23,126	\$ 71,827	\$ 153	(\$ 11,279)	\$ 163,132
內部部門交易 之收入	<u>-</u>	<u>(12,000)</u>	<u>(357)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,357)</u>
外部客戶合約 收入	<u>\$ 79,305</u>	<u>\$ 11,126</u>	<u>\$ 71,470</u>	<u>\$ 153</u>	<u>(\$ 11,279)</u>	<u>\$ 150,775</u>

2. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年1月1日</u>
合約負債	<u>\$ 413,408</u>	<u>\$ 60,287</u>	<u>\$ 18,590</u>

期初合約負債本期認列收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
合約負債期初餘額本期 認列收入	<u>\$ 8,207</u>	<u>\$ 15,967</u>

3. 本集團截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約及飯店住宿券合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
已簽約合約金額	\$ 4,154,537	\$ 497,066
預計認列收入年度	112年~116年	112年~116年

(二十) 利息收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ 292	\$ 52
按攤銷後成本衡量之金融資產 利息收入	1,110	-
其他利息收入	20	7
	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 59</u>

(二十一) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
違約收入	\$ 286	\$ -
股利收入	-	7
其他收入-其他(註)	405	14,024
	<u>\$ 691</u>	<u>\$ 14,031</u>

註：民國 112 年度及民國 111 年度之其他收入-其他主要係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(二十二) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量 之金融資產損失	(\$ 1,114)	\$ -
外幣兌換(損失)利益	( 101)	3,110
處分不動產、廠房及設備 利益	-	265
減損損失	-	( 4,233)
其他	-	( 1,103)
	<u>(\$ 1,215)</u>	<u>(\$ 1,961)</u>

### (二十三) 財務成本

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款	\$ 42,242	\$ 29,354
租賃負債	250	387
其他財務費用	11,415	8,223
	<u>53,907</u>	<u>37,964</u>
減：符合要件之資產資本化金額	( 48,023)	( 2,818)
	<u>\$ 5,884</u>	<u>\$ 35,146</u>

### (二十四) 費用性質之額外資訊

	112年度	111年度
員工福利費用	\$ 76,211	\$ 57,536
折舊費用-不動產	23,370	20,376
折舊費用-使用權資產	10,082	9,526
攤銷費用	810	781
合計	<u>\$ 110,473</u>	<u>\$ 88,219</u>

### (二十五) 員工福利費用

	112年度	111年度
薪資費用	\$ 61,322	\$ 46,544
股份基礎給付	1,316	-
勞健保費用	5,693	4,759
退休金費用	2,582	2,154
董事酬金	1,954	1,566
其他用人費用	3,344	2,513
	<u>\$ 76,211</u>	<u>\$ 57,536</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於1%，董事酬勞不高於3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以董事會決議日前一日的收盤價為計算基礎。
2. 依本公司章程規定，民國112年度及111年度本公司產生虧損，故暫不估列員工酬勞及董事酬勞。

3.本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十六) 所得稅

1.所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 33
以前年度所得稅高(低)		
估數	-	-
當期所得稅總額	-	33
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生		
及迴轉	-	( 33)
遞延所得稅總額	-	( 33)
所得稅費用	\$ -	\$ -

2.所得稅費用與會計利潤關係

	112年度	111年度
稅前淨損按法定稅率計算	(\$ 20,592)	(\$ 23,209)
之所得稅		
按稅法規定免課稅之所得	-	( 2)
按稅法規定應剔除之費用	4,958	10,044
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	( 25)	( 109)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	15,659	13,276
所得稅費用	\$ -	\$ -

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

112年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
103	鉅陞	核定數	\$ 23,564	\$ 23,564	113
104	鉅陞	核定數	60,886	60,886	114
105	鉅陞	核定數	60,702	60,702	115
106	鉅陞	核定數	20,961	20,961	116
107	鉅陞	核定數	66,395	66,395	117
108	鉅陞	核定數	72,553	72,553	118
109	鉅陞	核定數	105,204	105,204	119
110	鉅陞	核定數	41,091	41,091	120
111	鉅陞	申報數	51,043	51,043	121
112	鉅陞	預計申報數	55,044	55,044	122
		小計	<u>\$ 584,929</u>	<u>\$ 584,929</u>	

112年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
105	耀陞	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	耀陞	核定數	30,752	30,752	116
107	耀陞	核定數	43,190	43,190	117
108	耀陞	核定數	18,800	18,800	118
109	耀陞	核定數	12,700	12,700	119
110	耀陞	核定數	37,877	37,877	120
111	耀陞	申報數	8,652	8,652	121
112	耀陞	預計申報數	760	760	122
		小計	<u>\$ 158,630</u>	<u>\$ 158,630</u>	

112年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	核定數	52,742	52,742	116
107	嘉客	核定數	37,010	37,010	117
108	嘉客	核定數	25,442	25,442	118
109	嘉客	核定數	14,700	14,700	119
110	嘉客	核定數	34,031	34,031	120
111	嘉客	申報數	28,778	28,778	121
112	嘉客	預計申報數	22,491	22,491	122
		小計	<u>\$ 236,180</u>	<u>\$ 236,180</u>	
		合計	<u>\$ 979,739</u>	<u>\$ 979,739</u>	

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
102	鉅陞	核定數	\$ 27,486	\$ 27,486	112
103	鉅陞	核定數	23,564	23,564	113
104	鉅陞	核定數	60,886	60,886	114
105	鉅陞	核定數	60,702	60,702	115
106	鉅陞	核定數	20,961	20,961	116
107	鉅陞	核定數	66,395	66,395	117
108	鉅陞	核定數	72,553	72,553	118
109	鉅陞	核定數	105,204	105,204	119
110	鉅陞	申報數	41,091	41,091	120
111	鉅陞	預計申報數	37,868	37,868	121
			<u>\$ 516,710</u>	<u>\$ 516,710</u>	

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
105	耀陞	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	耀陞	核定數	30,752	30,752	116
107	耀陞	核定數	43,190	43,190	117
108	耀陞	核定數	18,800	18,800	118
109	耀陞	核定數	12,700	12,700	119
110	耀陞	申報數	37,877	37,877	120
小計			<u>\$ 149,218</u>	<u>\$ 149,218</u>	

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	核定數	52,742	52,742	116
107	嘉客	核定數	37,010	37,010	117
108	嘉客	核定數	25,442	25,442	118
109	嘉客	核定數	14,700	14,700	119
110	嘉客	申報數	34,031	34,031	120
111	嘉客	預計申報數	28,678	28,678	121
小計			<u>\$ 213,589</u>	<u>\$ 213,589</u>	
合計			<u>\$ 879,517</u>	<u>\$ 879,517</u>	

4.未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 43,416</u>	<u>\$ 39,862</u>

5.本公司及子公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國

110 年度。

(二十七) 每股虧損

	112年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	(\$ 79,368)	68,838	(\$ 1.15)
	111年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	(\$ 87,841)	68,838	(\$ 1.28)

1. 因民國 112 年度及 111 年度為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。
2. 計算民國 112 年度及 111 年度每股虧損時，民國 112 年度執行減資彌補虧損之影響業已追溯調整，請詳附註六(十六)。

(二十八) 現金流量補充資訊

1. 僅有部分現金支付之投資活動：

	112年度	111年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 2,119	\$ 23,060
加：期初應付設備款	5,075	18,918
減：期末應付設備款	(86)	(5,075)
本期支付現金	\$ 7,108	\$ 36,903

2. 不影響現金流量之籌資活動：

	112年度	111年度
減資彌補虧損	\$ 552,154	\$ -

(二十九) 來自籌資活動之負債之變動

	112年1月1日	籌資現金流 量之變動	其他非現 金之變動	112年12月31日
短期借款	\$ 1,453,200	\$ 134,132	\$ -	\$ 1,587,332
應付短期票券	350,750	-	( 245)	350,505
其他應付款	277,813	( 101,000)	10,831	187,644
-關係人				
長期借款	120,957	( 20,392)	-	100,565
存入保證金	1,400	40,000	-	41,400
租賃負債	14,835	( 10,356)	3,087	7,566
	<u>\$ 2,218,955</u>	<u>\$ 42,384</u>	<u>\$ 13,673</u>	<u>\$ 2,275,012</u>

	111年1月1日	籌資現金流 量之變動	其他非現 金之變動	111年12月31日
短期借款	\$ -	\$ 1,453,200	\$ -	\$ 1,453,200
應付短期票券	350,707	-	43	350,750
其他應付款	55,896	216,050	5,867	277,813
-關係人				
長期借款	76,278	44,679	-	120,957
存入保證金	1,400	-	-	1,400
租賃負債	20,393	( 9,394)	3,836	14,835
	<u>\$ 504,674</u>	<u>\$ 1,704,535</u>	<u>\$ 9,746</u>	<u>\$ 2,218,955</u>

(三十) 其他

本集團之子公司耀陞裝潢股份有限公司(以下簡稱「耀陞公司」)於民國 105 年 1 月 11 日與文化部簽訂「文化創意事業運用嘉義文化創意產業園區案」契約(以下簡稱「文創契約」),合約期間為 15 年,因新型冠狀病毒肺炎疫情影響,耀陞公司於民國 110 年 5 月 10 日發函文化部申請協議終止文創契約,並於民國 110 年 6 月 28 日就合意終止進行協商會議,耀陞公司同意將文創契約營運必要之設施設備無償移轉給文化部,並於民國 110 年 8 月 4 日終止文創契約。

1. 耀陞公司依雙方協商之書面結果,將帳列之相關資產(帳列預付款項、其他流動資產及其他非流動資產)計 5,235 仟元於民國 110 年度轉列損失,暨不動產、廠房及設備及無形資產按截至民國 110 年 12 月 31 日之帳面價值提列 100%之減損損失計 21,320 仟元,本集團於民國 111 年度間移轉予文化部之資產除列,因此將累計減損予以迴轉並轉入處分不動產、廠房及設備損失計 21,290 仟元及處分無



形資產損失計 30 仟元；另將文創契約之土地及建物租賃契約(表列使用權資產及租賃負債)修改租約期限至文創契約終止日(民國 110 年 7 月 31 日)，租賃修改利益計 506 仟元。

2. 耀陞公司自該文創契約依雙方合意解約並履行本公司應負擔之剩餘履約義務後，於 111 年第四季將已無需支付之文創園區租金及權利金(帳列其他應付款)計 6,899 仟元轉列其他收入。

3. 惟耀陞公司與文化部雙方於變更建物使用執照之點交及取得使用執照相關工程費用計 1,162 仟元存在履約爭議及部分資產之損害賠償價金計 247 仟元尚未達成共識，截至民國 113 年 2 月 29 日止，尚待協商。

## 七、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
鉅陞投資股份有限公司(鉅陞投資)	對本集團具重大影響之個體
齊陞營造股份有限公司(齊陞營造)	其他關係人
廣陞建設股份有限公司(廣陞建設)	其他關係人
鉅陞建設股份有限公司(鉅陞建設)	其他關係人
海鉅開發股份有限公司(海鉅開發)	其他關係人
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	其他關係人(註)
褚學忠	主要管理階層

註：自民國 110 年 7 月 1 日起不具重大影響，故自是日起屬其他關係人；並於民國 111 年 3 月 2 日辭任本公司之董事職位，故自是日起非屬本公司之關係人。

### (二) 與關係人間之重大交易事項

#### 1. 營業收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
商品銷售		
其他關係人	\$ 1,063	\$ 517

商品銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

#### 2. 應收關係人款項

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應收帳款：		
海鉅開發	\$ 1,505	\$ 93
其他關係人	19	-
	<u>\$ 1,524</u>	<u>\$ 93</u>

### 3. 應付關係人款項

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
其他應付款：		
海鉅開發	\$ 11,832	\$ -

### 4. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
海鉅開發	\$ 71,502	\$ -

係海鉅開發代銷本集團之建案而收取之佣金，佣金比例與非關係人無重大差異。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

### 5. 預收住宿券(表列合約負債－流動)

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
其他關係人	\$ 4,947	\$ 2,384

上述金額係關係人購入住宿券，作廣告促銷之用，本集團則按實際使用次數認列收益。由於無其他同類型交易可供比較，係依雙方議定條件辦理。

### 6. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

#### (1) 期末餘額

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
鉅陞建設	\$ 102,901	\$ 205,940
鉅陞投資	72,911	71,873
	<u>\$ 175,812</u>	<u>\$ 277,813</u>

#### (2) 利息費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
鉅陞建設	\$ 3,099	\$ 5,943
鉅陞投資	2,119	2,280
	<u>\$ 5,218</u>	<u>\$ 8,223</u>

向鉅陞投資及鉅陞建設之借款條件為到期日後整筆償還，利息皆按年利率 3% 計息。

#### 7. 背書保證情形

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日主要管理階層為本集團短期借款及長期借款之連帶保證人。

#### (三) 主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 12,172	\$ 6,138
退職後福利	136	60
股份基礎給付	585	-
總計	\$ 12,893	\$ 6,198

#### 八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	112年12月31日	111年12月31日	
存貨			
待售土地	\$ 241,980	\$ 241,980	應付短期票券
待售房屋	118,887	175,612	應付短期票券、背書保證(註)
營建用地	2,248,923	2,248,923	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融			
資產-流動	186,583	29,692	建案預售信託款及票券信託款
按攤銷後成本衡量之金融			
資產-非流動	13,585	13,522	長期借款
	<u>\$ 2,809,958</u>	<u>\$ 2,709,729</u>	

註：待售房屋之鉅陞莊園設定抵押權予銀行及融資單位，並以此資產提供背書保證予長宏國際開發股份有限公司。

#### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 本公司民國 103 年及 105 年間與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂 2 份水曜新建工程相關合約，約定由利嘉公司承攬工程，嗣利嘉公司因財務困難而未繼續施作，利嘉公司之債權人主張利嘉公司尚有工程保留款未領取並聲請法院扣押該款項。因本公司認利嘉公司不符契約所定請領工程保留款之要件，且認利嘉公司有延宕工程情事而對其有違約金債權，故未支付利嘉公司主張之工程保留款 21,525 仟元。

(1)嗣利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，經本公司聲明異議，該債權人即於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權 15,168 仟元存在之訴。因法院希望兩造協議，本公司遂與曹姓債權人以 6,500 仟元成立訴訟上和解，本公司已將該款項給付予該債權人，餘工程保留款，本公司認定無請求之合理性，業已全數沖轉。

(2)嗣利嘉公司之其他債權人永欣鋁業股份有限公司因執行利嘉公司財產未果，對前揭工程保留款債權，再次提起確認訴訟，請求確認債權 6,776 仟元存在訴訟。又嗣利嘉公司將前揭工程保留款債權分別讓與其債權人吉晟工程行及祖榮有限公司，該二公司遂分別以受讓人身分向本公司起訴請求給付 13,000 仟元及 3,937 仟元。上開三案，本公司認定無請求之合理性，永欣鋁業股份有限公司經臺灣高等法院判決敗訴後，並於民國 110 年 10 月撤回上訴，永欣鋁業股份有限公司已敗訴確定；吉晟工程行經臺灣最高法院判決敗訴，本公司已於 111 年 5 月 5 日收受最高法院判決，駁回吉晟工程行之上訴，本公司無須賠償之認定已確定；祖榮有限公司經臺灣最高法院判決敗訴，本公司已於 111 年 7 月 14 日收受最高法院判決，駁回祖榮有限公司之上訴，本公司無須賠償之認定已確定。

2. 顥天國際管理顧問股份有限公司(以下簡稱顥天公司)以其居間促成本公司 109 年 2 月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國 109 年 11 月間向臺灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付 14,500 仟元，因雙方未約定報酬，故本公司認定無請求之合理性；本公司業已收受地方法院民事判決，應給付顥天公司 1,000 仟元並駁回顥天公司其餘之訴，基於保守原則將地方法院一審判決之 1,000 仟元估列入帳(表列其他非流動負債)，本公司已上訴，並已委請律師處理，目前由臺灣高等法院審理中，全案尚未確定。

3. 本公司因建案-鉅陞莊園合建分售提供長宏國際開發事業股份有限公司以存貨擔保之背書保證，於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日背書保證之餘額分別為 33,599 仟元及 70,056 仟元，此項背書保證待存貨出售後自然消滅。

4. 子公司耀陞裝潢股份有限公司於民國 105 年 1 月 1 日簽訂「文化創意事業運用嘉義文化創意產業園區案」契約終止爭議，請詳附註六(二十七)之說明。

#### 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

本公司於民國 112 年 9 月 28 日董事決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股 18,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案已於民國 112 年 11 月 16 日經主管機關核准申報生效在案，並訂定民國 113 年 1 月 26 日為增資基準日。截至民國 113 年 2 月 29 日止，該增資案刻正辦理變更登記程序中，請詳附註六（十六）。

## 十二、其他

### (一)資本管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團利用負債比率以監控其資本，該比率係按負債總額除以資產總額計算。本集團係致力將負債佔資產比率維持在合理的風險水準。

### (二)金融工具

#### 1. 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 336	\$ 1,450
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 88,267	\$ 154,917
按攤銷後成本衡量之金融資產		
融資產	200,168	43,214
應收帳款	4,559	2,750
其他應收款	6,243	6,033
存出保證金(表列其他非流動資產)	13,465	12,871
	<u>\$ 312,702</u>	<u>\$ 219,785</u>

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 1,587,332	\$ 1,453,200
應付短期票券	350,505	350,750
應付票據	5,024	562
應付帳款	124,387	19,873
其他應付款	29,066	12,570
其他應付款項-關係人	187,644	277,813
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	100,565	120,957
存入保證金(表列其他非 流動負債)	41,400	1,400
	<u>\$ 2,425,923</u>	<u>\$ 2,237,125</u>
租賃負債	<u>\$ 7,566</u>	<u>\$ 14,835</u>

## 2. 風險管理政策

- (1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### 匯率風險

本集團從事之業務大多為功能性貨幣(本集團之功能性貨幣為台幣)，故受匯率波動之影響微小，預期不致產生匯率風險。

#### 價格風險

A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。

B. 本集團主要投資於債務及權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 112 年度及 111 年度按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少 3 仟元及 12 仟元。

#### 現金流量及公允價值利率風險

A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國 112 年及 111 年 12 月 31

日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。

- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下民國 112 年度及 111 年度之稅後淨利將分別減少或增加 1,350 仟元及 1,259 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

## (2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及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與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。本集團之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，依內部明定之授信政策，本集團與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。  
當設定獨立信評等級之投資標的調降二個級數時，本集團判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：  
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；  
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；  
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；  
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。

G.本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失。截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日累計備抵損失金額皆不重大。

I.本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

(3)流動性風險

A.現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B.本集團未動用借款額度明細如下：

112年12月31日	111年12月31日
\$ 1,222,828	\$ 3,210

民國 112 年 12 月 31 日未動用借款額度 96,000 仟元，俟台中市西屯區惠來厝段銷售率逾 70%後，始得依工程進度動撥。

C.下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

112年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 42,125	\$ 1,607,517	\$ 60,570	\$ 1,710,212
應付短期票券	351,000	-	-	351,000
應付票據	5,024	-	-	5,024
應付帳款	124,387	-	-	124,387
其他應付款	29,066	-	-	29,066
其他應付款-關係人	187,644	-	-	187,644
租賃負債	8,733	1,013	-	9,746
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	30,974	55,112	19,869	105,955
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	41,400	-	41,400



非衍生金融負債：

111年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 34,442	\$ 492,370	\$ 1,036,009	\$ 1,562,821
應付短期票券	351,000	-	-	351,000
應付票據	562	-	-	562
應付帳款	19,873	-	-	19,873
其他應付款	12,392	67	111	12,570
其他應付款-關係人	277,813	-	-	277,813
租賃負債	8,747	6,363	-	15,110
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	27,393	58,458	42,808	128,659
存入保證金(表列其他 非流動負債)	-	1,400	-	1,400

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本集團投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、應收帳款、其他應收款、其他應收款-關係人、存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、租賃負債及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1)本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

112年12月31日	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
111年12月31日	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 336	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,450

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	<u>上市(櫃)公司股票</u>	
市場報價	收盤價	

B.本集團之待出售非流動資產及負債係以交易對手報價取得。

- 4.民國 112 年度及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。  
5.下列表示民國 112 年度及 111 年度第三等級之變動。

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
	<u>電影投資</u>	<u>電影投資</u>
1月1日	\$ 1,114	\$ 1,114
認列損益之損失	(1,114)	-
12月31日	\$ -	\$ 1,114

- 6.民國 112 年度及 111 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。  
7.本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，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。  
8.有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀

察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	112年12月31日 公允價值	評價 技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ -	現金流量 折現法	1. 加權平均成本 計算之投資報 酬率 2. 折現率	0.00	折現率愈高， 公允價值愈低
	111年12月31日 公允價值	評價 技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ 1,114	現金流量 折現法	1. 加權平均成本 計算之投資報 酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高， 公允價值愈低

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

		112年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本	±5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
		111年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -	

### 十三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表三。

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

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：請詳附表五。

(三) 大陸投資資訊

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

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表六。

十四、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

本集團管理階層已依據主要營運決策者於制定決策所使用營運公司別之報導資訊辨認應報導部門。本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二) 部門資訊之衡量

本集團營運部門係以稅後損益衡量，並作為評估績效之基礎。

(三) 部門損益、資產與負債之調節資訊

提供主要營運決策者進行部門經營決策之報表與損益表達並無差異，故無需予以調整。

(四) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

112年度	<u>建設業</u>	<u>其他</u>	<u>調節及沖銷</u>	<u>合計</u>
收入				
外部客戶收入	\$ 56,459	\$ 90,822	\$ -	\$ 147,281
內部客戶收入	<u>12,000</u>	<u>165</u>	<u>(12,165)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 68,459</u>	<u>\$ 90,987</u>	<u>(\$ 12,165)</u>	<u>\$ 147,281</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 55,776)</u>	<u>(\$ 24,486)</u>	<u>\$ 894</u>	<u>(\$ 79,368)</u>
111年度	<u>建設業</u>	<u>其他</u>	<u>調節及沖銷</u>	<u>合計</u>
收入				
外部客戶收入	\$ 90,431	\$ 71,623	\$ -	\$ 162,054
內部客戶收入	<u>12,000</u>	<u>357</u>	<u>(12,357)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 102,431</u>	<u>\$ 71,980</u>	<u>(\$ 12,357)</u>	<u>\$ 162,054</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 59,628)</u>	<u>(\$ 29,289)</u>	<u>\$ 1,076</u>	<u>(\$ 87,841)</u>

2. 本集團報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

3. 營運部門之會計政策與附註四所述之重大會計政策彙總相同。

(五) 部門損益之調節資訊

1. 本期部門收入合計與繼續營業部門收入合計調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營運部門收入	\$ 159,446	\$ 174,411
消除部門間收入	<u>(12,165)</u>	<u>(12,357)</u>
合併營業收入合計數	<u>\$ 147,281</u>	<u>\$ 162,054</u>

2. 本期部門稅後損益與繼續營業部門稅後損益調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營運部門稅後損失	(\$ 80,262)	(\$ 88,917)
消除部門間利益	<u>894</u>	<u>1,076</u>
合併稅後損失	<u>(\$ 79,368)</u>	<u>(\$ 87,841)</u>

(六) 產業別及勞務別資訊

本集團係經營房地買賣及租賃之單一產業，收入明細請詳附註六(十七)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 112 年度及 111 年度非流動資產金額分別為 226,064 仟元及 255,120 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 112 年度及 111 年度，其收入佔損益表銷貨收入淨額 10% 以上之客戶明細如下：

	112年度		111年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
A客戶	\$ 26,219	18	\$ -	-
B客戶	22,000	15	-	-
C客戶	-	-	50,120	31
D客戶	-	-	28,790	18
	<u>\$ 48,219</u>	<u>33</u>	<u>\$ 78,910</u>	<u>49</u>

(以下空白)

## 五、會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

(113)財審報字第 23004366 號

鉅陞國際開發股份有限公司(原名志嘉建設股份有限公司) 公鑒：

### 查核意見

鉅陞國際開發股份有限公司(以下簡稱「鉅陞公司」)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達鉅陞公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與鉅陞公司保持超然獨立，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，對鉅陞公司民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

鉅陞公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

## 存貨備抵跌價之評估

### 事項說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十一)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳個體財務報表附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳個體財務報表附註六(五)。鉅陞公司民國 112 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額分別為新台幣 2,984,260 仟元及 9,774 仟元。

鉅陞公司之存貨為營建用地、在建房地、待售土地及待售房屋，由於近年房地產受政府房市政策及景氣影響，不動產價格波動較大，鉅陞公司存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量，其淨變現價值常受市場價格波動影響且涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨備抵評價損失之評估列為本年度查核最為重要事項之一。

### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估鉅陞公司營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，進而評估期末存貨淨變現價值之合理性。

## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估鉅陞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鉅陞公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鉅陞公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。



## 會計師查核個體財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鉅陞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，以及使鉅陞公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致鉅陞公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於鉅陞公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循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，決定對鉅陞公司民國 112 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露

特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

王玉娟



會計師

洪淑華

洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 9 日

  
 鉅陞國際開發股份有限公司  
 (原名志美建設股份有限公司)  
 個體資產負債表  
 民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日		
		金 額	%	金 額	%	
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 84,567	3	\$ 149,862	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產－流動		336	-	1,450	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)及八				
	動		185,760	5	26,689	1
1170	應收帳款淨額	六(四)	20	-	450	-
1180	應收帳款－關係人淨額	七(二)	7,350	-	-	-
1200	其他應收款		948	-	738	-
1210	其他應收款－關係人	七(二)	605	-	38,328	1
130X	存貨	六(五)及八	2,974,486	84	2,693,981	89
1410	預付款項		17,976	1	2,201	-
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)	113,632	3	1,446	-
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>3,385,680</u>	<u>96</u>	<u>2,915,145</u>	<u>96</u>
<b>非流動資產</b>						
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非	六(三)及八				
	流動		13,585	1	13,522	1
1550	採用權益法之投資	六(八)	99,947	3	72,440	2
1600	不動產、廠房及設備		5,156	-	9,631	-
1755	使用權資產	六(九)	6,739	-	13,269	1
1780	無形資產		407	-	1,110	-
1900	其他非流動資產		12,815	-	12,206	-
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>138,649</u>	<u>4</u>	<u>122,178</u>	<u>4</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 3,524,329</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,037,323</u>	<u>100</u>

(續次頁)

  
 鉅陞國際開發股份有限公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 個體會計資產負債表  
 民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	112年12月31日			111年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(十一)及八	\$	1,587,332	45	\$	1,453,200	48
2110	應付短期票券	六(十二)及八		350,505	10		350,750	12
2130	合約負債－流動	六(十九)		389,333	11		35,210	1
2150	應付票據			5,024	-		550	-
2170	應付帳款			120,982	3		16,075	1
2200	其他應付款			25,031	1		3,551	-
2220	其他應付款項－關係人	七(二)		122,908	4		214,947	7
2280	租賃負債－流動			6,327	-		8,064	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)及八		12,305	-		9,115	-
2399	其他流動負債－其他			1,690	-		223	-
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>2,621,437</u>	<u>74</u>		<u>2,091,685</u>	<u>69</u>
<b>非流動負債</b>								
2540	長期借款	六(十三)及八		29,627	1		40,885	1
2580	租賃負債－非流動			842	-		5,908	-
2600	其他非流動負債	六(八)		67,771	2		26,672	1
25XX	<b>非流動負債合計</b>			<u>98,240</u>	<u>3</u>		<u>73,465</u>	<u>2</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>2,719,677</u>	<u>77</u>		<u>2,165,150</u>	<u>71</u>
<b>權益</b>								
<b>股本</b>								
3110	普通股股本	六(十六)		688,374	20		1,240,528	41
3140	預收股本			10,531	-		-	-
<b>資本公積</b>								
3200	資本公積	六(十七)		185,115	5		183,799	6
<b>保留盈餘</b>								
3350	待彌補虧損	六(十八)	(	79,368)	(2)	(	552,154)	(18)
3XXX	<b>權益總計</b>			<u>804,652</u>	<u>23</u>		<u>872,173</u>	<u>29</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
重大之期後事項 十一								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		\$	<u>3,524,329</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,037,323</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



  
 鉅陞國際開發股份有限公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 個體綜合損益表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股虧損為新台幣元外)

項目	附註	112 年 度		111 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十九)及七 (二)	\$ 68,459	100	\$ 51,916	100
5000 營業成本	六(五)	( 54,951)	( 80)	( 31,412)	( 60)
5900 營業毛利		13,508	20	20,504	40
營業費用	六(二十四) (二十五)				
6100 推銷費用		( 2,785)	( 4)	( 447)	( 1)
6200 管理費用		( 65,314)	( 96)	( 50,982)	( 98)
6000 營業費用合計		( 68,099)	( 100)	( 51,429)	( 99)
6900 營業損失		( 54,591)	( 80)	( 30,925)	( 59)
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十)及七 (二)	2,314	3	1,321	2
7010 其他收入	六(二十一)	687	1	6,748	13
7020 其他利益及損失	六(二十二)	( 1,114)	( 2)	( 5,233)	( 10)
7050 財務成本	六(二十三)及七 (二)	( 3,072)	( 4)	( 31,539)	( 61)
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(八)	( 23,592)	( 34)	( 28,213)	( 54)
7000 營業外收入及支出合計		( 24,777)	( 36)	( 56,916)	( 110)
7900 稅前淨損		( 79,368)	( 116)	( 87,841)	( 169)
7950 所得稅費用	六(二十六)	-	-	-	-
8200 本期淨損		(\$ 79,368)	( 116)	(\$ 87,841)	( 169)
8500 本期綜合損益總額		(\$ 79,368)	( 116)	(\$ 87,841)	( 169)
基本每股虧損	六(二十七)				
9750 基本每股虧損		(\$ 1.15)		(\$ 1.28)	
稀釋每股虧損	六(二十七)				
9850 稀釋每股虧損		(\$ 1.15)		(\$ 1.28)	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠

經理人：褚學忠

會計主管：廖鴻璘

  
 鉅陞國際開發股份有限公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 個體權益表  
 民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	股		本 資		公 積		待 彌 補 虧 損	權 益 總 額
	普 通 股	本 預 收 股 本	資 本 溢	公 積 一 發 行 價 股	資 本 公 積 一 員 工 認 權	權 益 總 額		
<b>111 年 度</b>								
111年1月1日餘額	\$ 1,240,528	\$ -	\$ 183,799	\$ -	(\$ 464,313)	\$ 960,014		
本期淨損	-	-	-	-	( 87,841)	( 87,841)		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	( 87,841)	( 87,841)		
111年12月31日餘額	\$ 1,240,528	\$ -	\$ 183,799	\$ -	(\$ 552,154)	\$ 872,173		
<b>112 年 度</b>								
112年1月1日餘額	\$ 1,240,528	\$ -	\$ 183,799	\$ -	(\$ 552,154)	\$ 872,173		
本期淨損	-	-	-	-	( 79,368)	( 79,368)		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	( 79,368)	( 79,368)		
減資彌補虧損	六(十六)	( 552,154)	-	-	-	552,154	-	
現金增資	六(十六)	-	10,531	-	-	-	10,531	
股份基礎給付酬勞成本	六(十五)	-	-	-	1,316	-	1,316	
112年12月31日餘額	\$ 688,374	\$ 10,531	\$ 183,799	\$ 1,316	(\$ 79,368)	\$ 804,652		

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



  
 鉅陞國際建設股份有限公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 個體現金流量表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨損	(\$ 79,368)	(\$ 87,841)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十四) 4,529	3,190
折舊費用-使用權資產	六(九)(二十四) 9,617	9,060
各項攤提	六(二十四) 703	674
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	六(二)(二十二) 1,114	-
利息費用	六(二十三) 3,072	31,539
其他損失	六(二十二) -	4,233
利息收入	六(二十) ( 2,314)	( 1,321)
股利收入	六(二十一) -	( 7)
其他收入	( 368)	( 6,652)
股份基礎給付酬勞成本	六(十五) 1,316	-
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(八) 23,592	28,213
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		
按攤銷後成本衡量之金融資產	( 159,071)	( 26,689)
應收帳款(含關係人)淨額	( 6,920)	18,240
其他應收款	( 210)	( 407)
存貨	( 229,664)	( 1,720,733)
利息資本化實際支付數	( 50,841)	( 2,818)
預付款項	( 15,775)	1,032
其他流動資產	( 112,186)	( 1,386)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	354,123	35,210
應付票據	4,474	335
應付帳款	105,275	15,366
其他應付款(含關係人)	31,798	99
其他流動負債	1,467	51
其他非流動負債	-	1,000
營運產生之現金流出	( 115,637)	( 1,699,612)
收取之利息	1,737	2,028
支付之利息	( 4,674)	( 25,549)
收取之股利	-	7
營業活動之淨現金流出	( 118,574)	( 1,723,126)

(續次頁)

  
 鉅陞國際建設股份有限公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 個體現金流量表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<b>投資活動之現金流量</b>			
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		(\$ 63)	(\$ 13,522)
取得採用權益法之長期股權投資	六(八)	-	( 50,000)
取得不動產、廠房及設備		( 54)	( 5,851)
存出保證金增加		( 609)	( 985)
其他應收款-關係人增加		( 13,700)	-
其他應收款-關係人減少		2,000	61,701
取得無形資產		-	( 164)
投資活動之淨現金流出		( 12,426)	( 8,821)
<b>籌資活動之現金流量</b>			
短期借款舉借數	六(二十九)	134,132	1,473,200
短期借款償還數	六(二十九)	-	( 20,000)
長期借款舉借數	六(二十九)	-	50,000
長期借款償還數	六(二十九)	( 8,068)	-
其他應付款-關係人增加	六(二十九)	-	209,000
其他應付款-關係人減少	六(二十九)	( 101,000)	-
租賃本金償還	六(二十九)	( 9,890)	( 8,937)
存入保證金增加	六(二十九)	40,000	-
現金增資		10,531	-
籌資活動之淨現金流入		65,705	1,703,263
本期現金及約當現金減少數		( 65,295)	( 28,684)
期初現金及約當現金餘額		149,862	178,546
期末現金及約當現金餘額		\$ 84,567	\$ 149,862

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘





鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
個體財務報表附註  
民國112年度及111年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

公司沿革

鉅陞國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏東洋實業股份有限公司，民國59年11月9日於中華民國設立，經民國89年4月29日股東會決議通過更改公司名稱為「訊嘉科技股份有限公司」，於民國95年6月9日股東常會決議變更公司名稱為「志嘉建設股份有限公司」，並於民國110年7月1日股東常會決議變更公司名稱為「鉅陞國際開發股份有限公司」。本公司主要從事住宅及大樓開發租售等業務。

通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國113年2月29日經董事會通過發布。

新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

- 1.除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本個體財務報告係按歷史成本編製。
- 2.編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司個體財務報告所列之項目，均係以本公司營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作

為表達貨幣列報。

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
4. 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

3. 因建屋出售營業週期通常長於 1 年，故與營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為 3 年)作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以 1 年為劃分標準。

#### (五) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能

可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(六) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1) 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。

(2) 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。

2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(七) 應收帳款

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款。

2. 屬未付息之短期應收帳款，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(八) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(九) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十) 出租人之租賃交易-營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十一) 存貨

包括營建用地、在建房地、待售土地、待售房屋等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

(十二) 採用權益法之投資/子公司

1. 子公司指受本公司控制之個體(包括結構型個體)，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該個體。

2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

### (十三) 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

### (十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

運輸設備	3年
辦公設備	2年
其他設備	3年

### (十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3.使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1)租賃負債之原始衡量金額；
- (2)於開始日或之前支付之任何租賃給付；
- (3)發生之任何原始直接成本；及

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

#### (十六)無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限3年攤銷。

#### (十七)非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (十八)借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

#### (十九)應付帳款及票據

- 1.係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
- 2.屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

#### (二十)金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

#### (二十一)員工福利

##### 1.短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

##### 2.退休金

###### 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

##### 3.員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為

費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

#### (二十二) 員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益工具之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。權益工具之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

#### (二十三) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期、遞延所得稅及土地增值稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易(不包括企業合併)中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

#### (二十四) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

#### (二十五) 收入認列

##### 1. 不動產銷售

- (1) 本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法

定所有權及控制權移轉予客戶之時點認列收入。

- (2) 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶購屋款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。但評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

## 2. 建物出租收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

### 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

#### (一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

#### (二) 重要會計估計及假設

##### 存貨之評價

房地產受政府房市政策及景氣影響，故存貨因市場銷售價值金額變動之風險較高，而須將存貨之成本沖減至淨變現價值，管理階層必須運用判斷及估計以決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

民國 112 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 2,974,486 仟元。

### 重要會計項目之說明

#### (一) 現金及約當現金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 550	\$ 620
支票存款及活期存款	83,984	149,209
外幣存款	33	33
合計	<u>\$ 84,567</u>	<u>\$ 149,862</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來已分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司將建案預售信託款之履約保證專戶存款列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本公司將因銀行長期借款，部分活期存款屬備償專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。



(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-上市櫃公司股票	\$ 336	\$ 336
-電影投資(註)	-	1,114
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 1,450</u>

註：本公司於民國 107 年 1 月 8 日與華影國際影藝有限公司及和合佰納媒體事業股份有限公司簽訂電影「粽邪」之聯合投資合約，其主要條件如下：

(1) 本金：新台幣 600 萬。

(2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產 電影投資	(\$ 1,114)	\$ -

2. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 185,760	\$ 26,689
利率	0.58%	0.45%
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 13,585	\$ 13,522
利率	0.30%~0.60%	0.20%~0.48%

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
利息收入	\$ 1,100	\$ 31

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

3. 本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應收帳款	\$ 20	\$ 450
減:備抵損失	-	-
	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 450</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	112年12月31日	111年12月31日
30天內	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 450</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 0 仟元。

3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	112 年	12 月	31 日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 241,980	\$ -	\$ 241,980
待售房屋	128,661	( 9,774)	118,887
營建用地	2,248,923	-	2,248,923
在建房地	364,696	-	364,696
合計	<u>\$ 2,984,260</u>	<u>(\$ 9,774)</u>	<u>\$ 2,974,486</u>
	111 年	12 月	31 日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 241,980	\$ -	\$ 241,980
待售房屋	185,386	( 9,774)	175,612
營建用地	2,248,923	-	2,248,923
在建房地	27,466	-	27,466
合計	<u>\$ 2,703,755</u>	<u>(\$ 9,774)</u>	<u>\$ 2,693,981</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
已出售存貨成本	\$ 54,951	\$ 32,649
存貨跌價回升利益	-	( 1,237)
	<u>\$ 54,951</u>	<u>\$ 31,412</u>

本公司民國 111 年度因參酌待售房屋所在區域具比較性之相似標的之近期成交價格，導致存貨淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少。

2.待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	<u>112年12月31日</u>		<u>111年12月31日</u>	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 241,980	\$ 82,672
鉅陞莊園	-	45,989	-	102,714
小計	<u>\$ 241,980</u>	128,661	<u>\$ 241,980</u>	\$ 185,386
減：備抵跌價損失		( 9,774)		( 9,774)
合計		<u>\$ 118,887</u>		<u>\$ 175,612</u>

3.營建用地明細如下：

地 段	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
台中市西屯區惠來厝段	\$ 1,692,114	\$ 1,692,114
台中市西屯區惠泰段	556,809	556,809
合計	<u>\$ 2,248,923</u>	<u>\$ 2,248,923</u>

4.在建房地明細如下：

地 段	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
台中市西屯區惠來厝段	\$ 226,129	\$ 21,121
台中市西屯區惠泰段	138,567	6,345
合計	<u>\$ 364,696</u>	<u>\$ 27,466</u>

5.利息資本化相關資訊如下：

	<u>112年1月1日至12月31日</u>	<u>111年1月1日至12月31日</u>
利息資本化金額	\$ 48,023	\$ 2,818
利息資本化利率(%)	2.11%-3.13%	1.00%-3.00%

6.本公司於民國 110 年 5 月 4 日經董事會決議通過購置台中市田心段及溝仔墘段土地以供未來建案使用，惟因考量土地整合耗時，因此本公司考量資金活化，於民國 111 年 3 月 28 日先將上述土地移轉給地主，嗣後待該區段土地整合後以供未來與本公司合建分售使用。

7.以存貨提供抵押擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 其他流動資產

	112年12月31日	111年12月31日
取得合約之增額成本	\$ 108,740	\$ -
其他	4,892	1,446
	<u>\$ 113,632</u>	<u>\$ 1,446</u>

(七) 聯合營運

1. 本公司部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債，收入與費用之直接權益(及其份額)，並以包括於個體財務報告之適用項目中。

2. 本公司所持有之聯合營運開發案資訊如下：

工程名稱	本公司 持有比例	地主或共同興建者
台中市西屯區惠來厝段	60%	長耀建設股份有限公司等三家公司

3. 本公司所持有之聯合營運開發案份額之彙總資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
	台中市西屯區惠來厝段	台中市西屯區惠來厝段
<u>資產負債表</u>		
<u>流動資產</u>		
存貨	\$ 1,918,243	\$ 1,713,235
其他流動資產	73,348	-
	<u>1,991,591</u>	<u>1,713,235</u>
<u>非流動資產</u>	600	600
資產總計	<u>\$ 1,992,191</u>	<u>\$ 1,713,835</u>
<u>流動負債</u>		
短期借款	\$ 1,066,226	\$ 1,010,660
合約負債	283,910	35,210
	<u>1,350,136</u>	<u>1,045,870</u>
<u>非流動負債</u>	-	-
負債總計	<u>\$ 1,350,136</u>	<u>\$ 1,045,870</u>
<u>綜合損益表</u>		
收入	\$ -	\$ -
成本	\$ -	\$ -
費用	<u>\$ 5,495</u>	<u>\$ 820</u>

(八) 採用權益法之投資

	112年12月31日	111年12月31日
耀陞裝潢股份有限公司	(\$ 25,371)	(\$ 24,272)
嘉客文旅飯店股份有限公司	99,947	72,440
	74,576	48,168
加：轉列「其他非流動負債」	25,371	24,272
	\$ 99,947	\$ 72,440

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 112 年及 111 年度合併財務報表附註四(三)。

2. 採用權益法之投資損益份額明細如下：

	112年度	111年度
耀陞裝潢股份有限公司	(\$ 1,099)	\$ 476
嘉客文旅飯店股份有限公司	( 22,493)	( 28,689)
	(\$ 23,592)	(\$ 28,213)

上述採權益法之投資損益份額，係依各被投資公司同期間經會計師查核簽證之財務報表認列。

3. 本公司於民國 112 年 9 月 28 日經董事會決議以債權 50,000 仟元抵繳股款增資嘉客文旅飯店股份有限公司，業已於民國 112 年 10 月 19 日辦理變更登記完竣。

(九) 租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括土地及建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 6,306	\$ 13,269
運輸設備	433	-
	\$ 6,739	\$ 13,269
	112年度	111年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 9,467	\$ 9,060
運輸設備	150	-
	\$ 9,617	\$ 9,060

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 237	\$ 364
來自轉租使用權資產之收益	8,240	8,240
屬於短期租賃合約之費用	127	110

4. 本公司於民國 112 年及 111 年度使用權資產之增添分別為 3,087 仟元及 3,836 仟元。

5. 本公司於民國 112 年及 111 年度租賃現金流出總額分別為 10,254 仟元及 9,411 仟元。

#### (十) 租賃交易－出租人

1. 本公司出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。

2. 本公司於民國 112 年及 111 年度基於營業租賃合約分別認列 8,240 仟元及 11,126 仟元之租金收入。

3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	112年12月31日	111年12月31日
112年	\$ -	\$ 8,240
113年	5,493	5,493
合計	\$ 5,493	\$ 13,733

#### (十一) 短期借款

借款性質	112年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 1,587,332	2.55%~3.16%	存貨

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 1,453,200	2.3%~2.53%	存貨

1. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日認列於損益之利息費用分別為 2,222 仟元及 23,369 仟元。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七(二)。

(十二) 應付短期票券

	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票	\$ 351,000	\$ 351,000
減：應付商業本票折價	( 495)	( 250)
	<u>\$ 350,505</u>	<u>\$ 350,750</u>
利率	<u>1.81%</u>	<u>1.66%</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

(十三) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	112年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月償還本息。	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 41,932
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			( 12,305)
			<u>\$ 29,627</u>
利率區間			<u>2.75%-3.10%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月償還本息。	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 50,000
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			( 9,115)
			<u>\$ 40,885</u>
利率區間			<u>2.63%-2.97%</u>

1. 於民國112年及111年度認列於損益之利息費用分別為84仟元及835仟元。

2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

3. 上述借款由主要管理階層提供保證，請詳附註七(二)。

(十四) 退休金

1. 自民國94年7月1日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

2.民國 112 年及 111 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 840 仟元及 681 仟元。

(十五) 股份基礎給付

1.民國 112 年度，本公司之股份基礎給付協議如下：

<u>協議之類型</u>	<u>給與日</u>	<u>給與數量</u> (單位：仟股)	<u>合約期間</u>	<u>既得條件</u>
現金增資保留員工認購	112.12.1	225	不適用	立即既得

民國 111 年度：無此情形。

2.其他權益公允價值衡量資訊：

<u>協議之類型</u>	<u>給與日</u>	<u>股價</u>	<u>履約價格</u>	<u>每單位公允價值</u>
現金增資保留員工認購	112.12.1	\$ 19.55	\$ 13.70	\$ 5.85

3.股份基礎給付交易產生之費用如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
權益交割	\$ 1,316	\$ -

(十六) 股本

1.截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 688,374 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均已收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 2,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股)：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
1月1日	124,053	124,053
減資彌補虧損	(55,215)	-
12月31日	68,838	124,053

2.本公司於民國 110 年 4 月 9 日股東臨時會決議通過以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 110 年 4 月 14 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 60,000 仟股為上限，每股認購價格為 15.16 元，此增資案已募得 539,999 仟元(私募股數 35,620 仟股，每股認購價格 15.16 元)，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後才能申請上櫃掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。

3.本公司為改善財務結構，於民國 112 年 5 月 24 日經股東會決議通過，辦理減少資本以銷除累計虧損計 552,154 仟元(含私募普通股 221,891 仟元)，銷除已發行普通股股份 55,215 仟股(含私募普通股 22,189 仟股)，每股面額新台幣 10 元，減資比例為 44.509553%。該減資案已於民國 112 年 7 月 19 日經主管機關核准申報生效在案，於民國 112 年 8 月 10 日經董事會決議減資



基準日為民國 112 年 8 月 10 日，並於民國 112 年 8 月 24 日辦理變更登記完竣。

4. 本公司於民國 112 年 9 月 28 日董事決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股 18,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案已於民國 112 年 11 月 16 日經主管機關核准申報生效在案，並訂定民國 113 年 1 月 26 日為增資基準日。截至民國 113 年 2 月 29 日止，該增資案刻正辦理變更登記程序中。

#### (十七) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

#### (十八) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10% 為法定盈餘公積及依證交法第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之，其中董監事酬勞不高於 3% 及員工酬勞不得低於 1%。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以股東會開會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響折算員工酬勞股數。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。
2. 本公司股利政策如下：本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 112 年度及 111 年度虧損，故不擬分配。
6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十五)。

(十九)營業收入

	112年度	111年度
客戶合約收入	\$ 60,219	\$ 40,790
其他-租賃收入	8,240	11,126
	<u>\$ 68,459</u>	<u>\$ 51,916</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

	台灣			排除非	
112年度	房地銷售收入	租賃收入	其他收入	IFRS 15之收入	合計
部門收入	\$ 48,219	\$ 8,240	\$ 12,000	(\$ 8,240)	\$ 60,219

	台灣			排除非	
111年度	房地銷售收入	租賃收入	其他收入	IFRS 15之收入	合計
部門收入	\$ 28,790	\$ 11,126	\$ 12,000	(\$ 11,126)	\$ 40,790

2. 合約負債

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
合約負債	\$ 389,333	\$ 35,210	\$ -

期初合約負債本期認列收入

	112年度	111年度
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ -	\$ -

3. 本公司截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	112年12月31日	111年12月31日
已簽約合約金額	\$ 4,130,112	\$ 471,990
預計認列收入年度	114年~116年	114年~116年

(二十)利息收入

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 271	\$ 14
按攤銷後成本衡量之金融資產		
利息收入	1,100	31
其他利息收入	943	1,276
	<u>\$ 2,314</u>	<u>\$ 1,321</u>

(二十一) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
違約收入	\$ 286	\$ -
股利收入	-	7
其他收入-其他	401	6,741
	<u>\$ 687</u>	<u>\$ 6,748</u>

(二十二) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量 之金融資產損失	(\$ 1,114)	\$ -
減損損失	-	(4,233)
其他	-	(1,000)
合計	<u>(\$ 1,114)</u>	<u>(\$ 5,233)</u>

(二十三) 財務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 41,314	\$ 24,204
應付短期票券	6,197	3,643
租賃負債	237	364
其他財務成本	3,347	6,146
	51,095	34,357
減:符合要件之資產資本化金額	(48,023)	(2,818)
	<u>\$ 3,072</u>	<u>\$ 31,539</u>

(二十四) 費用性質之額外資訊

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工福利費用	\$ 34,306	\$ 21,150
折舊費用	14,146	12,250
攤銷費用	703	674
	<u>\$ 49,155</u>	<u>\$ 34,074</u>

## (二十五) 員工福利費用

	112年度	111年度
薪資費用	\$ 26,695	\$ 16,474
股份基礎給付	1,316	-
勞健保費用	1,804	1,432
退休金費用	840	681
董事酬金	1,954	1,608
其他用人費用	1,697	955
	<u>\$ 34,306</u>	<u>\$ 21,150</u>

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日員工人數為 23 人及 20 人，未兼任員工之董事分別為 7 人及 6 人。

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以董事會前一日之收盤價為計算基礎。
2. 依本公司章程規定，民國 112 年及 111 年度本公司產生虧損，故暫不估列員工酬勞及董監酬勞。
3. 本公司董事會通過及股東會決議之員工酬勞及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本年度平均員工福利費用 2,022 仟元(『本年度員工福利費用合計數-董監事酬金合計數』/本年度員工人數-未兼任員工之董事人數)。  
前一年度平均員工福利費用 1,396 仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董監事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
5. 本年度平均員工薪資費用 1,668 仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。  
前一年度平均員工薪資費用 1,177 仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
6. 平均員工薪資費用調整變動情形 41.72%(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
7. 本公司薪資報酬政策如下：
  - (1) 董事及經理人之績效評估及薪資報酬係參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性，並於年報中揭露董事及經理人各別薪資報酬之內容及數額。
  - (2) 本公司經理人之酬金，比照「員工紅利分配辦法」等相關公司管理制度規定辦法。
  - (3) 董事酬金包括酬勞及車馬費。
  - (4) 經理人及員工酬金包括薪資、獎金、員工酬勞、股票及持股信託等。

(5)經理人及員工酬勞，經參考同業通常支給水準情形，並考量個人工作經驗和表現與之前薪資條件，綜合評核作為薪資報酬的計算基礎。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
以前年度所得稅低估數	-	-
當期所得稅總額	-	-
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	\$ -	\$ -

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

	112年度	111年度
稅前淨損按法定稅率計算之所得稅	(\$ 15,874)	(\$ 17,568)
按稅法規定免課稅之所得	-	( 2)
按稅法規定應剔除之費用	4,957	10,043
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	( 93)	( 47)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	11,010	7,574
所得稅費用	\$ -	\$ -

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

112年12月31日					
發生年度	申報數/核定數	尚未 抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後 扣抵年度	
103	核定數	\$ 23,564	\$ 23,564	113	
104	核定數	60,886	60,886	114	
105	核定數	60,702	60,702	115	
106	核定數	20,961	20,961	116	
107	核定數	66,395	66,395	117	
108	核定數	72,553	72,553	118	
109	核定數	105,204	105,204	119	
110	核定數	41,091	41,091	120	
111	申報數	51,043	51,043	121	
112	預計申報數	55,044	55,044	122	
		\$ 557,443	\$ 557,443		

111年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未	未認列遞延	最後
		抵減金額	所得稅資產部分	扣抵年度
102	核定數	\$ 27,486	\$ 27,486	112
103	核定數	23,564	23,564	113
104	核定數	60,886	60,886	114
105	核定數	60,702	60,702	115
106	核定數	20,961	20,961	116
107	核定數	66,395	66,395	117
108	核定數	72,553	72,553	118
109	核定數	105,204	105,204	119
110	申報數	30,810	30,810	120
111	預計申報數	37,868	37,868	121
		<u>\$ 506,429</u>	<u>\$ 506,429</u>	

4.未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 43,386</u>	<u>\$ 40,172</u>

5.本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十七) 每股虧損

	112年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	<u>(\$ 79,368)</u>	<u>68,838</u>	<u>(\$ 1.15)</u>
	111年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	<u>(\$ 87,841)</u>	<u>68,838</u>	<u>(\$ 1.28)</u>

1.因民國 112 年度及 111 年度為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。

2.計算民國 112 年度及 111 年度每股虧損時，因民國 112 年度減資彌補虧損之影響已追溯調整，請詳附註六(十六)。

(二十八) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

	112年度	111年度
減資彌補虧損	\$ 552,154	\$ -

(二十九) 來自籌資活動之負債之變動

	112年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現 金之變動	112年12月31日
短期借款	\$ 1,453,200	\$ 134,132	\$ -	\$ 1,587,332
應付短期票券	350,750	-	( 245)	350,505
長期借款(含一年內 到期)	50,000	( 8,068)	-	41,932
其他應付款-關係人	214,947	( 101,000)	8,961	122,908
存入保證金	1,400	40,000	-	41,400
租賃負債	13,972	( 9,890)	3,087	7,169
	<u>\$ 2,084,269</u>	<u>\$ 55,174</u>	<u>\$ 11,803</u>	<u>\$ 2,151,246</u>

	111年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現 金之變動	111年12月31日
短期借款	\$ -	\$ 1,453,200	\$ -	\$ 1,453,200
應付短期票券	350,707	-	43	350,750
長期借款(含一年內 到期)	-	50,000	-	50,000
其他應付款-關係人	-	209,000	5,947	214,947
存入保證金	1,400	-	-	1,400
租賃負債	19,073	( 8,937)	3,836	13,972
	<u>\$ 371,180</u>	<u>\$ 1,703,263</u>	<u>\$ 9,826</u>	<u>\$ 2,084,269</u>

關係人交易

(一) 關係人之名稱及與本公司之關係

關係人名稱	與本公司之關係
鉅陞投資股份有限公司(鉅陞投資)	對本公司具重大影響之個體
嘉客文旅飯店股份有限公司(嘉客文旅)	本公司之子公司
耀陞裝潢股份有限公司(原名：新嘉文創事業股份有限公司)(耀陞裝潢)	本公司之子公司
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	其他關係人(註)
海鉅開發股份有限公司(海鉅開發)	其他關係人
鉅陞建設股份有限公司(鉅陞建設)	其他關係人
褚學忠	主要管理階層

註：自民國 110 年 7 月 1 日起不具重大影響，故自是日起屬其他關係人，並於民國 111 年 3 月 2 日辭任本公司董事之職位，故自是日起非屬本公司之關係人。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
權利金收入		
嘉客文旅	\$ 12,000	\$ 12,000

上述係出租資產予嘉客文旅之權利金收入，合約期間自民國 105 年 9 月至民國 125 年 8 月，每月收取權利金 1,000 仟元。

2. 應收關係人款項

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應收帳款		
嘉客文旅	\$ 7,350	\$ -

3. 應付關係人款項

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
其他應付款		
海鉅開發	\$ 11,832	\$ -

4. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
海鉅開發	\$ 71,502	\$ -

係海鉅開發代銷本公司之建案而收取之佣金，佣金比例與非關係人無重大差異。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

5. 資金貸與關係人

(1) 對關係人放款(表列其他應收款-關係人)

A. 期末餘額：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
嘉客文旅	\$ 605	\$ 38,328

B. 利息收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
嘉客文旅	\$ 932	\$ 1,273

向嘉客文旅之放款條件為到期日後整筆償還，利息按年利率 3% 計息。

(2) 向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

A. 期末餘額：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
鉅陞投資	\$ 8,174	\$ 9,007
鉅陞建設	102,901	205,940
合計	\$ 111,075	\$ 214,947

B. 利息費用



	112年度	111年度
鉅陞投資	\$ 248	\$ 206
鉅陞建設	3,099	5,940
合計	<u>\$ 3,347</u>	<u>\$ 6,146</u>

向鉅陞投資及鉅陞建設之借款條件為到期日後整筆償還，利息皆按年利率3%計息。

#### 5. 背書保證情形

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日主要管理階層為本公司短期及長期借款之連帶保證人。

#### (三) 主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 12,172	\$ 6,138
退職後福利	136	60
股份基礎給付酬勞成本	585	-
總計	<u>\$ 12,893</u>	<u>\$ 6,198</u>

#### 質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	112年12月31日	111年12月31日	
存貨			
待售土地	\$ 241,980	\$ 241,980	應付短期票券
待售房屋	118,887	175,612	應付短期票券、背書保證(註)
營建用地	2,248,923	2,248,923	短期借款
按攤銷後成本衡量之金			
融資產-流動	185,760	26,689	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金			
融資產-非流動	13,585	13,522	長期借款
	<u>\$ 2,809,135</u>	<u>\$ 2,706,726</u>	

註：待售房屋之鉅陞莊園設定抵押權予銀行，並以此資產提供背書保證予長宏國際開發股份有限公司。

#### 重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 本公司民國 103 年及 105 年間與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂 2 份水曜新建工程相關合約，約定由利嘉公司承攬工程，嗣利嘉公司因財務困難而未繼續施作，利嘉公司之債權人主張利嘉公司尚有工程保留款未領取並聲請法院扣押該款項。因本公司認利嘉公司不符契約所定請領工程保留款之要件，且認利嘉公司有延宕工程情事而對其有違約金債權，故未支付利嘉公司主張之工程保留款 21,525 仟元。

(1) 嗣利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，經本公司聲明異議，該債權人即於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權 15,168 仟元存在之訴。因法院希望兩造協議，本公司遂與曹姓債權人以 6,500 仟元成立訴訟上和

解，本公司已將該款項給付予該債權人，餘工程保留款，本公司認定無請求之合理性，業已全數沖轉。

- (2) 嗣利嘉公司之其他債權人永欣鋁業股份有限公司因執行利嘉公司財產未果，對前揭工程保留款債權，再次提起確認訴訟，請求確認債權 6,776 仟元存在訴訟。又嗣利嘉公司將前揭工程保留款債權分別讓與其債權人吉晟工程行及祖榮有限公司，該二公司遂分別以受讓人身分向本公司起訴請求給付 13,000 仟元及 3,937 仟元。上開三案，本公司認定無請求之合理性，永欣鋁業股份有限公司經臺灣高等法院判決敗訴後，並於民國 110 年 10 月撤回上訴，永欣鋁業股份有限公司已敗訴確定；吉晟工程行經臺灣最高法院判決敗訴，本公司已於 111 年 5 月 5 日收受最高法院判決，駁回吉晟工程行之上訴，本公司無須賠償之認定已確定；祖榮有限公司經臺灣最高法院判決敗訴，本公司已於 111 年 7 月 14 日收受最高法院判決，駁回祖榮有限公司之上訴，本公司無須賠償之認定已確定。
2. 顥天國際管理顧問股份有限公司(以下簡稱顥天公司)以其居間促成本公司 109 年 2 月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國 109 年 11 月間向臺灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付 14,500 仟元，因雙方未約定報酬，故本公司認定無請求之合理性；本公司業已收受地方法院民事判決，應給付顥天公司 1,000 仟元並駁回顥天公司其餘之訴，基於保守原則將地方法院一審判決之 1,000 仟元估列入帳(表列其他利益及損失)，本公司已上訴，業已委請律師處理並由臺灣高等法院審理中，全案尚未確定。
3. 本公司因建案-鉅陞莊園合建分售提供長宏國際開發事業股份有限公司以存貨擔保之背書保證，於民國 112 年 12 月 31 日、111 年 12 月 31 日背書保證之餘額分別為 33,599 仟元及 70,056 仟元，此項背書保證待存貨出售後自然消滅。

#### 重大災害

無此情形。

#### 重大之期後事項

本公司於民國 112 年 9 月 28 日董事決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股 18,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案已於民國 112 年 11 月 16 日經主管機關核准申報生效在案，並訂定民國 113 年 1 月 26 日為增資基準日。截至民國 113 年 2 月 29 日止，該增資案刻正辦理變更登記程序中，請詳附註六(十六)。

#### 其他

##### (一) 資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司利用負債比率以監控其資本，該比率係按負債總額除以資產總額計算。本公司係致力將負債佔資產比率維持在合理的風險水準。

## (二) 金融工具

### 1. 金融工具之總類

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 336	\$ 1,450
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 84,567	\$ 149,862
按攤銷後成本衡量之金融資產	199,345	40,211
應收帳款(含關係人)	7,370	450
其他應收款(含關係人)	1,553	39,066
存出保證金(表列其他非流動資產)	12,806	12,197
	<u>\$ 305,641</u>	<u>\$ 241,786</u>
	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 1,587,332	\$ 1,453,200
應付短期票券	350,505	350,750
應付票據	5,024	550
應付帳款	120,982	16,075
其他應付款	25,031	3,551
其他應付款項-關係人	122,908	214,947
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	41,932	50,000
存入保證金(表列其他非流動負債)	41,400	1,400
	<u>\$ 2,295,114</u>	<u>\$ 2,090,473</u>
租賃負債	<u>\$ 7,169</u>	<u>\$ 13,972</u>

### 2. 風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

### 3. 重大財務風險之性質及程度

#### (1) 市場風險

##### 匯率風險

本公司從事之業務大多為功能性貨幣(本公司之功能性貨幣為台幣)，故受匯率波動之影響微小，預期不致產生匯率風險。

##### 價格風險

A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。

- B. 本公司主要投資於債務及權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 112 年及 111 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少 3 仟元及 12 仟元。

#### 現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使公司暴露於現金流量利率風險。於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 112 年及 111 年度之稅後淨利將分別減少或增加 1,303 仟元及 1,203 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致

#### (2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及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與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。  
當設定獨立信評等級之投資標的調降二個級數時，本公司判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本公司將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本公司用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：  
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；  
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；  
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；  
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失。截至民國 112 年及 111

年 12 月 31 日累計備抵損失金額皆不重大。

H. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本公司財務部予以彙總，監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 本公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日未動用借款額度名細如下：

112年12月31日	111年12月31日
\$ 1,222,828	\$ -

民國 112 年 12 月 31 日未動用借款額度 96,000 仟元，俟台中市西屯區惠來厝段銷售率逾 70% 後，始得依工程進度動撥。

C. 下表係本公司之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

112年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 42,125	\$ 1,607,517	\$ 60,570	\$ 1,710,212
應付短期票券	351,000	-	-	351,000
應付票據	5,024	-	-	5,024
應付帳款	120,982	-	-	120,982
其他應付款	25,031	-	-	25,031
其他應付款-關係人	122,908	-	-	122,908
租賃負債	8,733	1,013	-	9,746
長期借款(包含一年 或一營業週期內 到期)	13,379	26,345	4,350	44,074
存入保證金(表列其 他非流動負債)	-	41,400	-	41,400

非衍生金融負債：

111年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 34,442	\$ 492,370	\$ 1,036,009	\$ 1,562,821
應付短期票券	351,000	-	-	351,000
應付票據	550	-	-	550
應付帳款	16,075	-	-	16,075
其他應付款	3,551	-	-	3,551
其他應付款-關係人	214,947	-	-	214,947
租賃負債	8,267	5,963	-	14,230
長期借款(包含一年 或一營業週期內 到期)	10,393	26,410	16,492	53,295
存入保證金(表列其 他非流動負債)	-	1,400	-	1,400

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具，包括現金、應收帳款(含關係人)、其他應收款(含關係人)、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款(含關係人)及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

112年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336

111年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 336	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,450

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 本公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

	上市(櫃)公司股票
市場報價	收盤價

B. 本公司之待出售非流動資產及負債係以交易對手報價取得。

4. 民國 112 年及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 下表列示民國 112 年度及 111 年度第三等級之變動：

	112年	111年
	電影投資	電影投資
1月1日	\$ 1,114	\$ 1,114
認列損益之損失	( 1,114)	-
12月31日	\$ -	\$ 1,114

6. 民國 112 年度及 111 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

7. 本公司對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，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。

8. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	112年12月31日	重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均) 公允價值關係
金融工具：				
電影投資	\$ -	現金流量折現法	1. 加權平均成本計算之投資報酬率 2. 折現率	- 折現率愈高，公允價值愈低

	111年12月31日	評價技術	重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值		輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具：					
電影投資	\$ 1,114	現金流量折現法	1. 加權平均成本計算之投資報酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高，公允價值愈低

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

	112年度					
	輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
電影投資	加權平均資金成本	±5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

	111年度					
	輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
電影投資	加權平均資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -

#### 附註揭露事項

##### (一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
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：無此情形。
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：無此情形。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
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：無此情形。
9. 從事衍生工具交易：無此情形。



10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表四。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司):請詳附表五。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：無此情形。

2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無此情形。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表六。

營運部門資訊

不適用。

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
現金及約當現金  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
零	用	金	及	庫	存
				現	金
				\$	550
銀	行	存	款		
					829
					83,155
					33
					84,567
					33
					84,567

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)

存貨

民國 112 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	
				成	本 市 價	
待	售	房	地	嘉 義 市 西 門 段	\$ 324,652	\$ 703,465
				鉅 陞 莊 園	45,989	39,957
小			計		370,641	743,422
在	建	房	地	西 屯 區 惠 來 厝 段	1,918,243	2,922,006
				西 屯 區 惠 泰 段	695,376	1,145,584
小			計		2,613,619	4,067,590
					2,984,260	\$ 4,811,012
減：	備	抵	存	貨	跌	價
					損	失
					( 9,774)	
合			計		\$ 2,974,486	

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
採用權益法之投資  
民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		股權淨值		評價基礎	提供擔保或 質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	總價			
耀陞裝潢股份有限公司	13,700,000	(\$ 24,272)	-	\$ -	-	(\$ 1,099)	13,700,000	100.00	(\$ 25,371)	(\$ 25,371)	權益法	無	
嘉客文旅飯店股份有限公司	13,500,000	72,440	5,000,000	50,000	-	( 22,493)	18,500,000	100.00	99,947	99,947	權益法	無	
		48,168		\$ 50,000		(\$ 23,592)			74,576				
加：採權益法之長期股權 投資貸餘轉列「其他 非流動負債」		24,272							25,371				
		\$ 72,440							\$ 99,947				

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)

短期借款

民國 112 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

債	權	人	摘	要	期末餘額	契	約	期	限	利	率	抵押或擔保	備	註
土	地	銀	行	擔保借款	\$ 1,010,600	111/01/20~116/01/20				2.55%		存貨		
土	地	銀	行	擔保借款	55,626	112/06/26~117/06/09				3.16%		存貨		註
華	南	銀	行	擔保借款	442,600	111/04/15~115/06/01				2.82%		存貨		
華	南	銀	行	擔保借款	78,506	112/07/14~115/06/01				2.92%		存貨		註
					<u>\$ 1,587,332</u>									

註：此係建案建築融資，係工程進度分次動撥。

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
應付短期票券  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	保證或承兌 機 構	契約期限	利率區間	金 額		備 註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	
商業本票	國際票券金融 股份有限公司	112/12/12- 113/01/29	1.81%	\$ 351,000	(\$ 495)	\$ 350,505

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
合約負債  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>
預收房地款		台中市西屯區惠來段		\$	283,910
		台中市西屯區惠泰段			<u>105,423</u>
				\$	<u>389,333</u>

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
應付帳款  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

供 應 商 名 稱	摘 要	金 額	備 註
甲		\$ 109,272	
乙		11,253	
其他		457	
		<u>\$ 120,982</u>	每一供應商金額均未超過本 科目金額5%



鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
營業收入

民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>				
房	屋	銷	貨	收	入	\$	48,219		
租	賃	收	入				8,240		
其	他	營	業	收	入		12,000		
						\$	<u>68,459</u>		

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
銷貨成本

民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>金額</u>	<u>備 註</u>
房	地 出 售 成 本	\$ 54,951	

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)

營業費用

民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	推	銷	費	用	管	理	費	用	合	計	備	註
薪	資	支		\$	320	\$	29,645	\$	29,965				
折		出			-		14,146		14,146				
廣	告	舊			840		301		1,141				
其		費											
		它			1,625		21,222		22,847				
				\$	2,785	\$	65,314	\$	68,099				

每一零星交易金額均未超過本科目金額5%

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情事

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況：

#### 財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	112年度	111年度	差異	
				金額	%
流動資產		3,401,354	2,904,331	497,023	17.11
不動產、廠房及設備		218,440	239,691	(21,251)	(8.87)
非流動資產		34,674	41,822	(7,148)	(17.09)
資產總額		3,654,468	3,185,844	468,624	14.71
流動負債		2,734,532	2,208,795	525,737	23.80
非流動負債		115,284	104,876	10,408	9.92
負債總額		2,849,816	2,313,671	536,145	23.17
股本		688,374	1,240,528	(552,154)	(44.51)
預收股本		10,531	-	10,531	100.00
資本公積		185,115	183,799	1,316	0.72
累積盈虧		79,368	552,154	(472,786)	(85.63)
股東權益總額		804,652	872,173	(67,521)	(7.74)

變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 流動負債：主係本期預售案之預收房地款較前期增加，及本期動撥建融支付工程款所致。
2. 股本：主係本期執行減資彌補虧損所致。
3. 預收股本：主係本期執行現金增資之股款。
4. 累積盈虧：主係本期執行減資彌補虧損所致。
5. 其餘項目變動未達20%者免分析。

## 二、經營結果：

### 經營結果比較分析表

金額：新台幣仟元

項目 \ 年度	112年	111年	增(減) 金額	變動比例 (%)
營業收入	147,281	162,054	(14,773)	(9.12)
營業成本	91,451	122,218	(30,767)	(25.17)
營業毛利	55,830	39,836	15,994	40.15
營業費用	130,212	104,660	25,552	24.41
營業利益(損失)	(74,382)	(64,824)	(9,558)	(14.74)
營業外淨收入(支出)	(4,986)	(23,017)	18,031	78.34
稅前淨利(損)	(79,368)	(87,841)	8,473	9.65
繼續營業單位本期損益	(79,368)	(87,841)	8,473	9.65
本期綜合損益總額	(79,368)	(87,841)	8,473	9.65

註1：最近二年度增減比例變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.營業成本、營業毛利：主係前期出售日本淺草飯店價格不如預期，致營業毛利較本期減少所致。
- 2.營業費用：主係本期預售案銷況佳發放銷售獎金所致。
- 3.營業外淨收入(支出)：主係本期利息費用轉資本化所致。
- 4.其餘項目變動未達20%可免分析。

註2：預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：  
請參閱第4頁(二)預期銷售數量及依據。

### 三、現金流量：

#### (一)最近年度流動性分析

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	全 年 來 自 營 業 活 動 淨 現 金 流 量	全 年 現 金 流 入 ( 出 ) 量	現 金 剩 餘 ( 不 足 ) 數 額	現 金 不 足 額 之 補 救 措 施	
				投 資 計 劃	理 財 計 劃
154,917	(111,800)	(66,650)	88,267	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

(一)營業活動：營業活動之現金流出主係因興建中預售案產生之各項成本，致營業活動淨現金流出\$111,800 仟元。

(二)投資活動：投資活動之現金流出主係按攤銷後成本衡量之金融資產及支付不動產、廠房及設備，致投資活動淨現金流出\$7,765 仟元。

(三)籌資活動：籌資活動之淨現金流入\$52,915 仟元，主係興建中預售案之建融隨工程進度增加所致。

(二)流動性不足之改善計畫：無

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	預 計 全 年 來 自 營 業 活 動 淨 現 金 流 量	預 計 全 年 現 金 流 出 量	預 計 現 金 剩 餘 ( 不 足 ) 數 額	預 計 現 金 不 足 額 之 補 救 措 施	
				投 資 計 畫	理 財 計 畫
88,267	726,140	(522,458)	291,949	-	-

### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無

(二)預計可能產生效益：無

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

112年12月31日 單位：仟元

被投資公司	投資政策	本期認列投資(損)益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來投資計畫
耀陞裝潢(股)公司	長期投資	(1,099)	規劃轉型為裝潢公司，惟尚在規劃中故未有營業收入產生。	積極規劃轉型，搭配母公司建案一條龍服務，以創收營收轉虧為盈。	無
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(22,493)	旅遊觀光業自111年開始受新冠肺炎疫情逐漸好轉，營運狀況亦逐漸好轉，已恢復正常營運，惟疫情影響期間稍長，未來營運狀況可望轉虧為盈，並為公司帶來穩定之固定收益。	多元化管道經營，提高住房率，增加營業收入。	無



## 六、風險事項分析評估

### (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：

融資借款大都採浮動利率，因此利率變動將影響公司資金運用，自112年美國聯準會因應通膨升息，台灣央行跟進，影響土地、建物融資利率，使土建融資利息成本提高，於評估投資興建時，需更審慎評估資金運用與投資成本，公司除充實營運資金並積極向銀行團爭取優惠利率與放貸條件，降低利息費用支出。

本公司營運以內銷為主，進銷貨均以台幣計價，匯率變動對本公司損益不具重大影響力。

通貨膨脹造成的原物料上漲會增加營建成本，本公司隨時關注建材市場價格之波動，預判建材行情走勢以預先訂貨，降低價格上漲衝擊，並適時調整銷售價格以維持利潤。

### (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：

- 1.本公司並無從事高風險、高槓桿投資且無衍生性商品交易等情事。
- 2.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的背書保證，截至113年3月31日止，本公司為與長宏國際開發事業股份有限公司合建分售之餘屋融資提供保證，保證餘額為新台幣32,549仟元。
- 3.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的資金貸與他人，截至113年3月31日止，對子公司

嘉客文旅飯店股份有限公司之資金貸與餘額為新台幣0元。

4.未來本公司仍將致力於本業之發展，避免從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易；對於背書保證及資金貸與的對象，將持續定期做追蹤與評估，以避免對公司產生不良影響，降低營運風險。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(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：

本公司隨時蒐集、整理及分析國內外重要政策及法律變動情形，且依其變動情形徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應。

(五)科技改變（包括資通安全風險）及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要進貨來源為土地與建案，土地來源多元，有從公開標售市場進行標購、購置或合建開發，尚無向單一對象購置集中之風險；建案係委託專業營造廠商，並於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，故個案承攬廠商家數不多，進貨集中尚屬正常情形，本公司與營造廠商均訂有工程承攬合約，明訂雙方權利義務之執行，應無重大風險。此外，本公司並未對

特定對象銷售，故亦無銷貨集中之風險。

(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。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟及非訟事件：

目前尚在訴訟及非訟案件皆委由普華商務法律事務所處理中。

1. 顥天國際管理顧問股份有限公司以其居間促成本公司109年2月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國109年11月間向台灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付14,500仟元，經一審台北地方法院判決，應給付佣金為1,000仟元整。後續本司也已向台灣高等法院提出上訴狀，本案進入高等法院審理階段並同時進行調解中。

(十三)其他重要風險及因應措施：無

七、其他重要事項：

資安風險評估：

隨著資訊網路科技的日益進步，使用電腦系統進行資料處理、保存與企業營運更加密不可分，然而在資訊爆發時代，資訊系統與網路連線所面臨的安全威脅與日俱增。由於資訊和支援作業、系統及網路都是重要的營運資產，故本公司對資訊安全極為重視，多年來推動安全管理制度、強化全體員工對資訊安全之認知，落實資訊安全管理。

本公司資訊安全政策如下：

(1)人員方面：

1.嚴格進行機房門禁管制。

- 2.員工權限分級控管不得越級。
- 3.檔案及程式明確建立操作權限。
- 4.不定期教育訓練員工資訊安全觀念。

(2)設備方面：

- 1.隔離網站及郵件主機和內部系統系統。
- 2.防火牆從嚴設定。
- 3.定期測試設備及備份。
- 4.定期調整系統設定，防止資安事件。

## 捌、特別記載事項

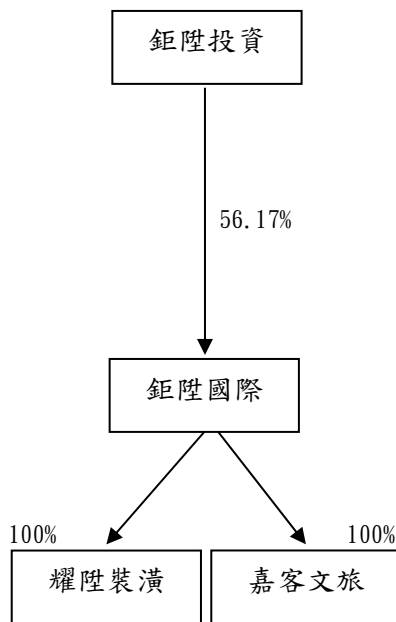
### 一、關係企業相關資料

#### (一)關係企業合併營業報告書

##### 1.關係企業概況

##### (1).關係企業組織圖

112年12月31日



- ◆鉅陞投資為鉅陞國際之控制公司。
- ◆鉅陞國際為耀陞裝潢、嘉客文旅之控制公司。
- ◆依公司法369條之3推定有控制與從屬關係公司：無。
- ◆依公司法369條之2第二項規定直接或間接由本公司控制人事、財務或業務經營之從屬公司：無。

## (2).各關係企業基本資料

112年12月31日

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
鉅陞投資(股)公司	109年12月	台北市中山區松江路72號9樓	1,038,000仟元	一般投資業
耀陞裝潢(股)公司	102年5月	台北市中山區松江路122號2樓	137,000仟元	室內設計、室內裝潢...等
嘉客文旅飯店(股)公司	104年9月	台北市中山區松江路122號2樓	185,000仟元	一般旅館、餐館...等業務

(3).推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

(4).整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業、一般投資業、藝文服務等文創相關產業、一般旅館等。

(5).各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 (112/12/31)	
			股數(股)	持股比例
鉅陞投資股份有限公司	董事長	褚學忠	0	0%
	監察人	鉅陞建設股份有限公司-施玉珍	37,337,000	35.97%
耀陞裝潢股份有限公司	董事長	鉅陞國際開發股份有限公司-褚學忠	13,700,000	100.00%
	監察人	鉅陞國際開發股份有限公司-施玉珍		
嘉客文旅飯店股份有限公司	董事長	鉅陞國際開發股份有限公司-褚學忠	18,500,000	100.00%
	監察人	鉅陞國際開發股份有限公司-施玉珍		

## (6).關係企業營運概況

民國112年12月31日

單位：仟元；每股盈餘(虧損)：元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總額	淨值	營業 收入	營業利益 (損失)	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (虧損) (稅後)	備註
鉅陞投資 (股)公司	860,000	945,190	180,902	764,288	0	(143)	(42,838)	無	註1
耀陞裝潢 (股)公司	137,000	6,495	31,866	(25,371)	0	(63)	(1,100)	無	註2
嘉客文旅飯 店(股)公司	185,000	231,509	131,553	99,956	90,987	(19,743)	(22,494)	無	註2

註1：係依該公司同期自結之財務報表評價而得。

註2：係依該公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

(二)關係企業合併財務報表：免編製合併財務報表。

(三)關係報告書：

鉅陞國際開發股份有限公司  
聲明書

本公司與關係企業民國一一二年度（自 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日）之關係報告書，係依「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」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

公司名稱：鉅陞國際開發股份有限公司



負責人：褚學忠



中 華 民 國 一 一 三 年 四 月 三 十 日



# 鉅陞國際開發股份有限公司關係報告書

會計師複核報告

(112)資會綜字第23011105號

鉅陞國際開發股份有限公司 公鑒


鉅陞國際開發股份有限公司與其關係企業之民國112年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第○四四四九號函之規定予以複核。此項複核工作，係對鉅陞國際開發股份有限公司民國112年度關係報告書是否依照「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」之規定編製，及所揭露資訊與本會計師於民國113年2月29日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

本會計師複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「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」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師

洪



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第1020028992號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第68701號

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 6 日

# 鉅陞國際開發股份有限公司

## 關係報告書

民國一一二年度

### 1. 從屬公司與控制公司間之關係概況

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股情形			控制公司派員擔任 董事情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
鉅陞投資股 份有限公司	持有本公司已發 行有表決權超過 半數之股份	38,669,864	56.17%	0	董事 董事 董事	王俊傑 邱更久 謝建國

### 2. 交易往來情形

A. 進(銷)貨交易：無

B. 財產交易情形：無

C. 資金融通情形：

本公司截至年報刊印日止資金融通情形如下：

單位：新台幣仟元

交易對象	交易類 型(貸與 、借入)	最高餘額	期末餘 額	利率 區間	本期利 息總額	融通 期限	融通 原因	取得(提 供)擔保 品		交易決 定方式 (註1)	提列備 抵呆帳 情形 (註2)
								名 稱	金 額		
鉅陞投資 股份有限 公司	借入	8,000	8,000	3%	248	1年	營運 週轉	無	-	註3	無

註1：應說明交易之決定層級

註2：資金借入者免列。

註3：係由權責人員視財務狀況辦理。

D. 資產租賃情形：無

E. 其他重要交易往來情形：

1. 背書保證情形：無此情事。

2. 其他對財務、業務有重大影響之事項：無此情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第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。

鉅陞國際開發股份有限公司



董事長：褚學忠

