

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)

一一一年度年報

中華民國一一二年四月三十日 刊印

公開資訊觀測站：<http://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：沈容儀
職稱：業務部經理
電話：(02) 2542-3377
電子郵件信箱：roy@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：
統一綜合證券股份有限公司股務代理部
地址：台北市東興路8號
電話：(02) 2746-3797
網址：<http://www.pscnet.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：劉美蘭、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：<http://mega-international.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
一、一一一年度營業結果：.....	2
二、一一二年度營業計畫概要.....	3
三、未來公司發展策略.....	5
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.....	16
一、組織系統.....	16
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.....	17
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	24
四、公司治理運作情形.....	28
五、會計師公費資訊.....	50
六、更換會計師資訊.....	50
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.....	50
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.....	50
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.....	52
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.....	53
肆、募資情形.....	54
一、資本及股份.....	54
二、公司債辦理情形.....	59
三、特別股辦理情形.....	59
四、海外存託憑證辦理情形.....	59
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形.....	59
六、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形.....	59
七、資金運用計畫執行情形.....	59
伍、營運概況.....	60
一、業務內容.....	60

二、市場及產銷概況.....	65
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：.....	71
四、環保支出資訊.....	71
五、勞資關係.....	72
六、資通安全管理.....	74
七、重要契約.....	76
陸、財務概況.....	77
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	77
二、最近五年度財務分析.....	82
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	86
四、最近年度財務報告.....	87
五、會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	148
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.....	195
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	196
一、財務狀況.....	196
二、經營結果.....	197
三、現金流量.....	198
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	198
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.....	199
六、風險事項分析評估.....	200
七、其他重要事項.....	202
捌、特別記載事項.....	204
一、關係企業相關資料.....	204
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	210
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.....	210
四、其他必要補充說明事項.....	210
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.....	210

壹、致股東報告書

回顧 111 年，受疫情、俄烏戰爭及歐美對俄實施經濟制裁等衝擊影響，引發全球供應鏈失衡，推升全球原物料上漲，全球陷入通貨膨脹議題，美國消費者物價指數『CPI』屢創新高，111 年全球通膨率預調升至 3.3%，美國聯準會也針對通膨壓力自 2022 年 3 月開始升息 17 碼共 425 個百分點，原本趨近於零之利率，拉抬至 4.25%~4.5% 之間，美元也大幅升值，全球不得不跟進升息，美國同時縮減購債規模，使原流入股市之熱錢開始尋找出口，全球股市呈現震盪局勢。

拉回台灣，央行為使國內經濟成長與物價穩定，央行共升息四次，並搭配調升存款準備率重貼現率由 1.38% 來到 1.75%，製造業成長自下半年開始逐步放緩，原預估之經濟率也由 4% 下修至 2.91%。而房市原物料之通膨問題，在下半年開始有舒緩之現象，缺工現象較為改善，工料雙漲推升營造成本上升之壓力減輕。在房市發展上，房市銷售上半年仍然穩健成長，在住宅剛性需求強勁、海外資金回流市場資金充沛、企業投資屢創新高下，商辦、住宅、廠辦皆有成長動能，但行政院於 12 月通過平均地權條例修正草案，針對預售時期短期投資客提出數點規範，房市買盤開始出現觀望氛圍。

平均地權條例本次修正禁止預售屋換約（除規範之親等）、管制私法人購屋、重罰炒作行為、建立獎金檢舉制度，並於 112 年 1 月 10 號於立法院三讀通過。隨後內政部次長花敬群公布不溯及既往之規定，使持有多戶預售屋之人有解套出口，能夠有較充裕之時間出售手上之預售物件，但也使市面上預售換約物件大增衝擊預售屋市場，全台預售屋去化速度驟減，而其中尤以供給量最大之六都各大重劃區首當其衝。

因應本次平均地權條例修正案衝擊，本公司著重自住客剛性需求之市場，所推案之基地位置，皆位於市中心發展完善之蛋黃區，交通、購物、學區、公園、市政等機能一應俱全，皆為自住客層首選之居住條件，擁有良好之先天優勢，在市場之快速變動下也能夠穩定銷售，故位於台中市政府正對面台灣隱賦案，12 月開案至今已擁有不錯之銷售業績。本公司隨時觀注時事、法規、

政策之風向，對於今年房地市場謹慎看待穩健前行，外部雖有不可控之因素，但本公司專注於房地本業發展，積極推動有感建築理念，逐步踏實凝聚公司品牌實力，不斷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、一一一年度營業結果：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 111 年個體營業收入淨額為 51,916 仟元，較 110 年增加 158.55%；營業毛利為 20,504 仟元，較 110 年減少 11.37%；稅前淨損 87,841 仟元；稅後淨損 87,841 仟元，每股盈餘(虧損)為(0.71)元。合併營業收入淨額為 162,054 仟元，較 110 年增加 246.51%；合併營業毛利為 39,836 仟元，較去年同期增加 190.08%。

(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111年度毋需編製財務預測。

(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	111年度	110年度	增(減)金額
營業收入	162,054	46,767	115,287
營業毛利	39,836	13,733	26,103
本期淨損	(87,841)	(116,986)	(29,145)

2.獲利能力分析：

項目	111年度	110年度	
資產報酬率(%)	(2.53)%	(8.39)%	
股東權益報酬率(%)	(9.59)%	(15.63)%	
占實收資本比率%	營業利益	(5.23)%	(6.81)%
	稅前純益	(7.08)%	(9.43)%
純益率(%)	(54.20)%	(250.15)%	
每股盈餘(虧損)(元)	(0.71)	(1.03)	

(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：通風換氣鞋櫃、全收納廚房、獨立電器櫃、多收納鏡浴櫃、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，質感且具高使用功能的公設，讓每個個案都為獨一無二。
- 3.營建工程及管理：隨住宅需求趨勢改良與精進營造工法，並研究新式建材提升居家舒適度，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的工程環境，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，審慎評估投資個案，投報分析確實，以提供正確決策資訊。

二、一一二年度營業計畫概要

(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，並以投資興建為主，合建、危老與都更開發為輔。
- (3)目前市場之主力客層為首購與首換群族，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，達到最高使用坪效，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匹配率。
- (4)分析各區域個案，針對建築外觀、公設規劃、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) 配合個案開發與銷售進度，舉辦各項社區與住戶活動，讓住戶同樂外，也提高準住戶參與率，增加曝光度，培養公司忠誠粉絲。
- (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，不斷的改良精進，提供更有感的產品與服務，方能維持更好的競爭優勢。同時擴大經營公司品牌形象，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。土地開發上積極尋求機會點，開拓區域版圖，注重投報效益與開發時程。在公益活動上也不遺餘力，將售出的每戶別提撥一定額度款項熱心公益，並將 ESG 納入企業發展指標，注重環境保護議題，增加獨立董事席次共同監督，永續經營重視企業社會責任。未來將持續以創新、有感、服務性等核心價值，不斷地精進，以創造企業最大價值。

今年度線上個案台灣隱賦及預推之市政黎明路案，訂定銷售目標穩定銷售，嘉義亮點旅店設定億元營收目標，持續創造公司收益，感謝各位股東的支持與鼓勵，公司不斷穩健前行創造永續經營之未來。

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：

土地資源開發競爭激烈，各大重劃區、市中心土地交易熱絡，為使土地資源開發順暢，本公司因應市場變化，對於不動產具有高度的敏銳度與靈活度，將發揮執行力與決策效率優勢領先同業，積極開發蛋黃區土地，同時朝合建、危老、都更等方向進行。

所推出之住宅產品方面，以有感建築精神，推出差異化之產品與服務，產品規格領先同業，客戶認同度高，回購率、介紹率良好，公司品牌價值浮現，將持續精進產品與服務，為客戶提供更良好的住宅體驗。

(2)法規環境：

除111年之房市管控政策外，立法院於112年1月過平均地權條例修正草案，修正內容如下：

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：

美國三家地區性銀行陸續倒閉及歐洲瑞士信貸爆發財務危機，令金融市場恐慌情緒升溫。但美歐兩大央行認為其銀行體系具有韌性，系統性風險可控，加上近期通膨降幅有限，故聯準會與歐洲央行於3月仍將利率分別上調1碼與2碼。央行也於3月23日宣布升息半碼，抑制國內物價上漲與通膨預期壓力。央行去年3月重啟升息循環後，為第5次升息，累積升息3碼，重貼現率達1.875%，為近8年新高，房貸利率地板價更是睽違14年後，再度回到2%以上。

台灣 GDP 方面由於今年上半年出口與投資疲弱，經濟成長低緩，央行已將今年經濟成長率（GDP）預估值由2.53%下修至2.21%，但因物價漲勢難抑，全年消費者物價指數（CPI）年增率預估值為2.09%，高於去年底所預測的1.88%。

營建業方面，2月測驗點再度轉為上揚，主要來自於營造業看好當月及未來半年景氣表現，業者手中在建工程水位充足，加上公共建設陸續動工，有利於土木工程業者工程款收入增加。而不動產業2月房市尚未擺脫央行升息陰霾，及平均地權條例修法所造成觀望的氛圍，因而表現依舊未如預期。至於未來半年不動產業景氣相較於2月，依舊需要時間整理經濟、政策、供需等各方面壓力，在經濟前景不明朗、房市政策、市場超額供給、總統大選等四大變數影響下，未來半年國內房市交易結構恐呈現量縮、價緩之情況，對於房市展望仍須審慎評估穩健經營以創造穩健之收益。

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」辦理減資彌補虧損五仟萬元，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。

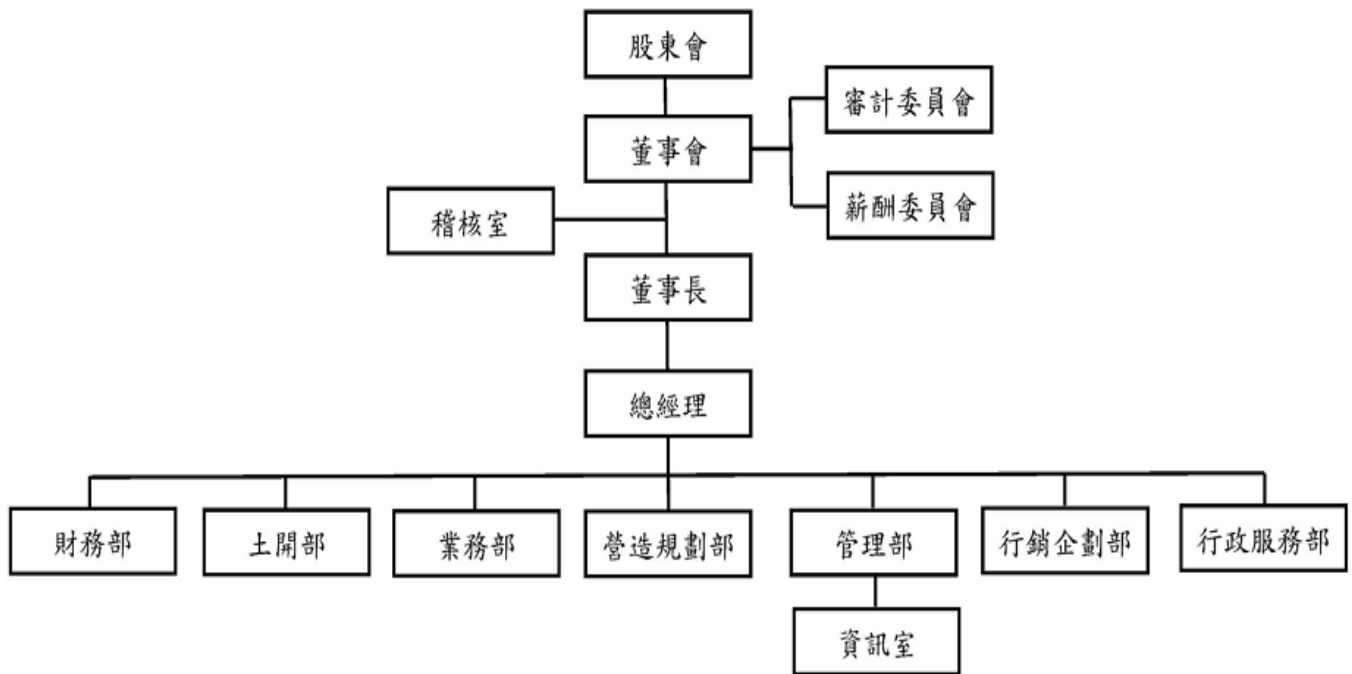
民國111年· 本公司持股100%之子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資金五仟萬元，增資後實收資本額為壹億參仟伍佰萬元整。

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。

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)

112年03月26日

職稱	國籍或註地	姓名	性別	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	台灣	褚學忠	男	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	南港高工	本公司董事長暨總經理 董事長： 鈺陞建設(股)公司 鈺陞投資(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	無	無	無	註1
董事	台灣	鈺陞投資(股)公司	-			110.7.1	51,157,000	41.23	69,673,350	56.16	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：王俊傑	男	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	國立臺灣大學土木工程學系碩士	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 鈺陞建設(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	無	無	無	

職稱	國籍或註地	姓名	性別	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	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	110.7.1	3	110.7.1	51,157,000	41.23	69,673,350	56.16	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：邱更久	男			110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	輔仁大學				
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	111.7.1		111.7.1	55,441,000	44.69	69,673,350	56.16	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：謝建國	男			111.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	台北市立大學				

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	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	
獨立董事	台灣	陳國雄	男	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	文化大學法律研究所碩士	開瑞法律事務所 所長	無	無	無	
獨立董事	台灣	郭耀文	男	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	美國芝加哥大學企業管理碩士	銘鈺精密工業(股)公司 董事	無	無	無	
獨立董事	台灣	張錦春	男	110.7.1	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學法律系法學組學士	維欣聯合律師事務所律師 芯鼎科技(股)公司 獨立董事	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。

表一：法人股東之主要股東

112年03月26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(25.380%) 鉅陞建設股份有限公司(22.720%) 振鑫投資股份有限公司(18.105%) 長耀國際興業有限公司(18.105%) 海悅國際開發股份有限公司(15.690%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

112年03月26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%)
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(17.34%) 黃希文(10.67%) 王俊傑(6.88%) 曾俊盛(5.40%)

董事及監察人資料(二)

姓名 (註1)	具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)												兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
	商 務 法 務 財 務 會 計 公 司 業 務 所 須 相 關 系 之 私 立 專 講 上	法 官 、 檢 察 官 、 律 師 、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 考 核 及 有 之 領 書 門 及 技 術 人 員	商 務 、 法 務 、 財 務 、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
褚學忠			✓			✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓		0
鉅陞投資(股)公司 代表人：王俊傑			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		0
鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
鉅陞投資(股)公司 代表人：謝建國			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		0
陳國雄		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
郭耀文			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
張錦春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。

- (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。
- (5) 非直接持有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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與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(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (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。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

112年03月26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	0	0	0	0%	0	0%	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	無	無	無	註1
財務部副總經理	台灣	施玉珍	女	110.07.01	0	0	0	0%	0	0%	東吳大學會計研究所肄業	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	無	無	無	
土開部協理	台灣	楊曉暉	男	110.07.01	0	0	0	0%	0	0%	東南技術學院土木工程科	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

111年12月31日 單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純損之比例(%)		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	0	0	0	0	0	0	126	126	0.14	0.14	3,462	3,462	0	0	0	0	0	0	4.08	4.08	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：王俊傑	0	0	0	0	0	0	126	126	0.14	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0.14	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：邱更久	0	0	0	0	0	0	126	126	0.14	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0.14	無
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏 (111/03/02辭任)	0	0	0	0	0	0	30	30	0.03	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0.03	0.03	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：謝建國 (111/07/01上任)	0	0	0	0	0	0	60	60	0.07	0.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07	0.07	無
獨立董事	陳國雄	0	0	0	0	0	0	366	366	0.42	0.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0.42	0.42	無
獨立董事	郭耀文	0	0	0	0	0	0	366	366	0.42	0.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0.42	0.42	無
獨立董事	張錦春	0	0	0	0	0	0	366	366	0.42	0.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0.42	0.42	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

111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	3,075	3,075	0	0	387	387	0	0	0	0	3.94	3.94	無
副總經理	施玉珍	990	990	60	60	132	132	0	0	0	0	1.35	1.35	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				
	副理	沈容儀				
	會計主管	廖鴻璘				
	稽核主管	鄭雅云				

註1：本公司110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

111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	3,075	3,075	0	0	387	387	0	0	0	0	3.94	3.94	無
副總經理	施玉珍	990	990	60	60	132	132	0	0	0	0	1.35	1.35	無
土開協理	楊曉暉	1,144	1,144	71	71	105	105	0	0	0	0	1.50	1.50	無
業務部經理	沈容儀	846	846	53	53	132	132	0	0	0	0	1.17	1.17	無
行銷企劃部經理	柯戀慈	768	768	47	47	132	132	0	0	0	0	1.08	1.08	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	110年度	111年度
董事	7.38	7.07
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	110年度	111年度
董事	7.38	7.07
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

111 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	6	0	85.71%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久	3	1	42.86%	
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：葉哲宏	-	-	-	111/3/2 辭任
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：謝建國	4	0	100%	111/7/1 上任
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%	

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。

111 年 3 月 10 日第 1 次：

1. 修定本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。
2. 修定本公司「公司章程」部分條文案。
3. 本公司資金貸與案。
4. 本公司背書保證追認案。

111 年 5 月 10 日第 2 次：

1. 修定本公司「公司章程」部分條文案。
2. 處分子公司不動產案。
3. 本公司與關係人簽訂合建契約案。

111 年 5 月 31 日第 3 次：

1. 本公司會計主管職務異動暨聘任案。
2. 本公司 111 年度端午節及中秋節津貼及獎金發放款案。

111年8月11日第4次：

1. 本公司董事及經理人薪資酬勞辦法修訂案。
2. 本公司新任董事車馬費及中秋節津貼案。

111年11月2日第5次：

1. 本公司資金貸與案。
2. 修訂本公司董事會議事規範管理辦法案。
3. 修訂本公司防範內線交易管理辦法案。
4. 修訂本公司內部重大資訊處理之作業程序及內部重大資訊處理管理辦法案。

111年12月27日第7次：

1. 本公司內部控制制度修訂案。
2. 本公司111年度經理人年終獎金發放案。
3. 本公司董事及功能性委員會委員報酬暨111年度年終獎金案。

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
111/05/10	本公司與關係人簽訂合建契約案	本案除董事長褚學忠因有利害關係而迴避，不參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘出席董事無異議後照案通過。
111/05/31	本公司111年度端午節及中秋節津貼及獎金發放案	除依法逐一迴避未參與討論及表決之董事王俊傑、董事長褚學忠，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。 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、張錦春外，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。
111/08/11	本公司新任董事車馬費及中秋節津貼案	本案除董事謝建國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。
111/12/27	本公司111年度經理人年終獎金發放案	除董事長褚學忠因有自身利害關係而迴避，不參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘出席董事無異議後照案通過。
	本公司董事及功能性委員會委員報酬暨111年度年終獎金案	除依法逐一迴避未參與討論及表決之董事王俊傑、謝建國、邱更久及董事長褚學忠，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。 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、張錦春外，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。

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	111/01/01 至 111/12/31	董事會	董事會 內部自評	<ul style="list-style-type: none"> 對公司營運之參與程度 提升董事會決策品質 董事會組成與結構 董事的選任及持續進修 內部控制
		個別 董事成員	董事 成員自評	<ul style="list-style-type: none"> 公司目標與任務之掌握 董事職責認知 對公司營運之參與程度 內部關係經營與溝通 董事之專業及持續進修 內部控制
		功能性 委員會	委員會 成員自評	<ul style="list-style-type: none"> 對公司營運之參與程度 功能性委員會職責認知 提升功能性委員會決策品質 功能性委員會組成及成員選任 內部控制

(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：

111年審計委員會開會7次，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	7	0	100%	
獨立董事	郭耀文	6	1	85.71%	
獨立董事	張錦春	7	0	100%	

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
111/03/10 (第一屆第8次)	1. 本公司110年度內部控制制度聲明書討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
	2. 本公司111年度營運計劃討論案。	
	3. 本公司110年度財務報表及營業報告書討論案。	
	4. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。	
	5. 修訂本公司「公司章程」部分條文案。	
	6. 本公司資金貸與案。	
	7. 本公司背書保證追認案。	
111/05/10 (第一屆第9次)	1. 修訂本公司「公司章程」部分條文案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
	2. 處分子公司不動產案。	
	3. 本公司與關係人簽訂合建契約案。	
111/05/31 (第一屆第10次)	1. 本公司會計主管職務異動暨聘任案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
111/08/11 (第一屆第11次)	1. 本公司111年第2季財務報表討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
111/11/02 (第一屆第12次)	1. 本公司資金貸與案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
	2. 修訂本公司董事會議事規範管理辦法案。	
	3. 修訂本公司防範內線交易管理辦法案。	
	4. 修訂本公司內部重大資訊處理之作業程序及內部重大資訊處理管理辦法案。	
111/12/27 (第一屆第14次)	1. 本公司內部控制制度修訂案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
	2. 本公司112年度稽核計畫案。	

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
111/03/10	會計師	110 年度財務報告查核結果說明。
	稽核主管	修訂內部控制制度。
111/05/10	會計師	111 年第 1 季財務報告核閱結果說明。
111/08/11	會計師	111 年第 2 季財務報告核閱結果說明。
111/11/02	會計師	111 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	
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。
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) 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) 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) 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) 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) 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) 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>(三)本公司於111年度訂定董事會績效評估辦法，就董事會績效進行評估，並於111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112/2/24董事會審議並通過資誠聯合會計師事務所劉美蘭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>(三)與守則精神無差異</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>本公司已設置專(兼)職人員，依法辦理董事會及股東會之會議及公司治理之相關等事務。</p>	<p>未來將配合法令規定設置公司治理主管。</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統一綜合證券股份有限公司</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</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</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</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		摘要說明	
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？			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）？	✓		詳下述說明。		
<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：本公司董事及監察人已參照「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定，自選任後每年至少就法律、財務或會計專業知識進修六小時以上，並取得相關證明文件及依規定公開公司治理相關資訊於『公開資訊觀測站』。</p>					
職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事	褚學忠	111/09/14	社團法人中華公司治理協會	內線交易防制與因應之道	3小時
		111/11/23	社團法人中華公司治理協會	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
		111/11/30	社團法人中華公司治理協會	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
法人董事代表人	邱更久	111/11/23	社團法人中華公司治理協會	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
		111/11/30	社團法人中華公司治理協會	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
		111/12/21	社團法人中華公司治理協會	從 CSR 到 ESG 管理心法	3小時

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
法人董事 代表人	謝建國	111/09/14	社團法人中華公司治理協會	內線交易防制與因應之道	3小時
		111/11/23	社團法人中華公司治理協會	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
		111/11/30	社團法人中華公司治理協會	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
		111/12/21	社團法人中華公司治理協會	從 CSR 到 ESG 管理心法	3小時
獨立董事	張錦春	111/03/23	財團法人台灣金融研訓院	從證券交易法看企業及董監事責任義務	3小時
		111/09/14	社團法人中華公司治理協會	內線交易防制與因應之道	3小時
獨立董事	郭耀文	111/10/05	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	111年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
		111/11/13	臺灣證券交易所	2022國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6小時
獨立董事	陳國雄	111/09/14	社團法人中華公司治理協會	內線交易防制與因應之道	3小時
		111/12/21	社團法人中華公司治理協會	從 CSR 到 ESG 管理心法	3小時

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議先行討論後始做成決議，以控制經營風險。

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。

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111年7月30日起至112年7月30日止。

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111年度第九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？	112年股東常會改善。
公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上無法取得的資訊來獲利之內部規則與落實情形？	公司網站已有放置「防止內線交易辦法」，並於111年安排員工上相關課程。
公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形(如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等)揭露於公司網站？	於111年將獨立董事與內部稽核主管、會計師溝通情形揭露於公司網站。

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(註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)										兼任其他 公開發 行公 司薪 資報 酬委 員會 成員 家數	備註	
		商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 相關之 公私立 大專 院校講 師以上	法官、檢 察官、 律師、 會計師 或其 他與公 司業 務所需 之國家 考試及 合格領 有證書 之專門 職業及 技術人 員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨立董事	陳國雄		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	郭耀文			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	張錦春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

註1：身份別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (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。
- (5)非直接持有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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與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(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

- 一、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。
- 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3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	3	0	100%	
委員	陳國雄	3	0	100%	
委員	郭耀文	2	1	66.67%	

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
111.05.31 (第五屆第4次)	本公司新任會計主管薪酬討論案	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)
	本公司111年度經理人調薪討論案	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)
	本公司111年度端午節及中秋節津貼及獎金發放討論案	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)
111.08.11 (第五屆第5次)	本公司董事及經理人薪資酬勞辦法修訂案	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)
	本公司新任董事車馬費及中秋節津貼討論案	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)
111.12.27 (第五屆第6次)	本公司111年度經理人年終獎金發放討論案	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)
	本公司董事及功能性委員會委員報酬暨111年度年終獎金討論案	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)
	本公司銷售獎金發放追認案	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)
	本公司銷售獎金發放討論案	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)

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。
三、環境議題 (一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (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？ (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？	✓ ✓ ✓	否 否 否	(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。 (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。 (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。 (一)尚無重大差異。 (二)尚無重大差異。 (三)尚無重大差異。

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
(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？	✓		(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。	(四)尚無重大差異。
四、社會議題				
(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？	✓		(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。	(一)尚無重大差異。
(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？	✓		(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。	(二)尚無重大差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(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。	(三)尚無重大差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(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。	(四)尚無重大差異。
(五) 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？	✓		(五) 對產品與服務之行銷及標示，遵循相關法規辦理。	(五)尚無重大差異。
(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？	✓		(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。	(六)尚無重大差異。

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
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？	✓		本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。 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。 。
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」。			
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：			
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。			
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。			
3. 消費者權益：本公司設有客服專責人員，負責客戶售後及提供修繕等服務。			
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。			
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。			

(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		摘要說明
<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</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</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		摘要說明
衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位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？	✓		及說明利害關係重要內容之管道。 (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。 (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。	(四) 尚無重大差異。 (五) 尚無重大差異。
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？	✓	✓	(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。 (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。 (三) 公司設有意見箱接受匿名建議事項，以保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (二) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (三) 尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		(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。	(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。
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：112年02月24日

本公司民國111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111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112年02月24日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

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

日 期 重 要 決 議

111年06月30日 承認事項

(1)一一〇年度營業報告書及財務報表案。

(2)一一〇年度虧損撥補案

討論事項

(1)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。

(2)訂定本公司「從事衍生性商品交易處理管理辦法」案。

(3)訂定本公司「誠信經營守則」案。

(4)修訂本公司「公司章程」案。

選舉事項

(1)本公司董事補選案。

一一一年股東常會決議執行情形(111/06/30)：

(1)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案：

本公司「取得或處分資產處理程序」已修訂完成。

(2)訂定本公司「從事衍生性商品交易處理管理辦法」案：

本公司「從事衍生性商品交易處理管理辦法」已訂定完成。

(3)訂定本公司「誠信經營守則」案：

本公司「誠信經營守則」案已訂定完成。

(4)修訂本公司「公司章程」案：

本公司「公司章程」已修訂完成。

(5)本公司董事(含獨立董事)改選案：

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

董事 鉅陞投資股份有限公司 代表人：謝建國

董事會

日 期 重 要 決 議

111年03月10日 承認及討論事項：

(1)決議通過本公司110年度內部控制制度聲明書案。

(2)決議通過本公司111年度營運計劃案。

(3)承認通過110年度財務報表及營業報告書案。

- (4)決議通過本公司110年度虧損撥補案。
 - (5)決議通過本公司設立台中分公司案。
 - (6)決議通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。
 - (7)決議通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。
 - (8)決議通過解除董事及其代表人競業禁止案。
 - (9)決議通過本公司補選董事一席案。
 - (10)決議通過本公司簽訂融資授信額度追認案。
 - (11)決議通過本公司簽訂融資授信額度案。
 - (12)決議通過本公司資金貸與案。
 - (13)決議通過本公司背書保證追認案。
 - (14)決議通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
 - (15)決議通過本公司受理董事候選人之提名期間、應選名額及受理場所案。
 - (16)決議通過本公司受理股東提案情形案。
 - (17)決議通過本公司111年股東常會召開事宜案。
 - (18)決議通過本公司110年董事會績效評估結果案。
- 111年05月10日 承認及討論事項：
- (1)承認通過本公司111年第一季財務報表案。
 - (2)決議通過修訂本公司「公司章程」部份條文討論案。
 - (3)決議通過本公司簽訂融資授信額度追認案。
 - (4)決議通過處分子公司不動產案。
 - (5)決議通過本公司與關係人簽訂合建契約報告。
 - (6)決議通過修正本公司111年股東常會召開事宜案。
- 111年05月31日 討論事項：
- (1)決議通過本公司資金借貸追認案。
 - (2)決議通過本公司會計主管職務異動暨聘任案。
 - (3)決議通過本公司新任會計主管薪酬案。
 - (4)決議通過本公司111年度經理人調薪案。
 - (5)決議通過本公司111年端午節及中秋節津貼及獎金發放案
- 111年08月11日 承認及討論事項：
- (1)承認通過本公司111年第2季財務報表案。
 - (2)決議通過本公司嘉義分公司廢止討論案。
 - (3)決議通過本公司董事及經理人薪資酬勞辦法修訂案。
 - (4)決議通過本公司新任董事車馬費及中秋節津貼案。
- 111年11月02日 承認及討論事項：
- (1)承認通過本公司111年第3季財務報表案。

- (2)決議通過本公司資金貸與案。
- (3)決議通過本公司之子公司簽訂授信融資追認案。
- (4)決議通過本公司保證商業本票融資續約案。
- (5)決議通過本公司申請建築融資案。
- (6)決議通過本公司建案工程發包案。
- (7)決議通過本公司子公司董事指派討案。
- (8)決議通過本公司修訂董事會議事規範管理辦法案。
- (9)決議通過本公司修訂防範內線交易管理辦法案。
- (10)決議通過本公司修訂內部重大資訊處理之作業程序及內部重大資訊處理管理辦法案。

111年12月14日 討論事項：

- (1)決議通過本公司「台灣隱賦」建案代銷廠商發包案。

111年12月27日 討論事項：

- (1)決議通過本公司內部控制制度修訂案。
- (2)決議通過本公司修訂銷售及收款循環表單案。
- (3)決議通過本公司112年度稽核計畫案。
- (4)決議通過本公司子公司更名暨變更營業項目案。
- (5)決議通過本公司111年度經理人年終獎金發放案。
- (6)決議通過本公司董事及功能性委員會委員報酬暨111年度年終獎金案。
- (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。

(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
會計主管	吳慧玲	110/07/01	111/05/31	職務調整

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	劉美蘭	111/01/01~	1,610	350	1,960	
	洪淑華	111/12/31				

- (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：無此情形。

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	111年度		112年度截至3月26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	0	0
董事	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:王俊傑	14,232,350	0	0	0
董事	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:邱更久	14,232,350	0	0	0
董事	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:謝建國	14,232,350	0	0	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
副總經理	施玉珍	0	0	0	0
協理	楊曉暉	0	0	0	0
業務經理	沈容儀	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

(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	69,673,350	56.16%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:褚學忠	0	0%	0	0%	0	0%			
連豐建設(股)公司 (簡稱:連豐建設)	1,641,000	1.32%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:鄭正忠	342,000	0.28%	0	0%	0	0%			
邱垂睿	1,080,000	0.87%	0	0%	0	0%	無	無	
廖逸翔	1,000,000	0.81%	0	0%	0	0%	無	無	
黃秋榮	935,000	0.75%	0	0%	0	0%	無	無	
榮嘉投資(股)公司 (簡稱:榮嘉投資)	857,357	0.71%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:葉哲宏	1,072	0.00%	0	0%	0	0%			
陳志吉	800,000	0.65%	0	0%	0	0%	無	無	
許智峰	737,000	0.59%	0	%	0	0%	無	無	
黃陳寶桂	665,000	0.54%	0	0%	0	0%	無	無	
楊紡	600,000	0.48%	0	0%	0	0%	無	無	

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

綜合持股比例

112年4月30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	13,500,000	100%	0	0%	13,500,000	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	-

註1：91/1/17經授商字第○九一〇一〇二〇九四〇號函。

註2：92/7/29經授中字第○九二三二四三三一八〇號函。

註3：93/9/24經授中字第○九三三二七六六八六〇號函。

註4：94/8/25經授中字第○九四三二七三七一七〇號函。

註5：95/6/23經授中字第○九五三二三九二九六〇號函。

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○一〇〇〇一〇九九一〇〇號函。
 註10：102/8/23經授商字第○一〇二〇一〇七三八一〇號函。
 註11：103/8/14經授商字第○一〇三〇一〇五八六七〇號函。
 註12：104/9/04經授商字第○一〇四〇一〇八八五四〇號函。
 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○一〇八〇一〇參一二九〇號函。
 註15：110/4/26經授商字第○一〇〇一〇七二八二〇號函。

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	124,052,849	75,947,151	200,000,000	上櫃普通股124,052,849股(含私募股49,852,350股)

總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

112年03月26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	168	17,871	14	18,053
持有股數	0	0	73,923,078	49,501,337	628,434	124,052,849
持股比例(%)	0%	0%	59.59%	39.90%	0.51%	100%

(三)股權分散情形

每股面額十元

112年03月26日

持股分級(股)	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1~ 999	15,733	528,104	0.43%
1,000~ 5,000	1,380	3,291,912	2.65%
5,001~ 10,000	322	2,628,724	2.12%
10,001~ 15,000	114	1,464,360	1.18%
15,001~ 20,000	99	1,818,293	1.47%
20,001~ 30,000	90	2,329,261	1.88%
30,001~ 40,000	66	2,417,694	1.95%
40,001~ 50,000	47	2,195,951	1.77%
50,001~ 100,000	96	6,885,119	5.55%
100,001~ 200,000	54	7,957,015	6.41%
200,001~ 400,000	31	9,086,000	7.32%
400,001~ 600,000	12	6,061,709	4.88%
600,001~ 800,000	3	2,202,000	1.78%
800,001~ 1,000,000	3	2,792,357	2.25%
1,000,001以上	3	72,394,350	58.36%
合計	18,053	124,052,849	100%

(四)主要股東名單：

112年03月26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	69,673,350	56.16%
連豐建設股份有限公司	1,641,000	1.32%
邱垂睿	1,080,000	0.87%
廖逸翔	1,000,000	0.81%
黃秋榮	935,000	0.75%
榮嘉投資股份有限公司	857,357	0.69%
陳志吉	800,000	0.64%
許智峰	737,000	0.59%
黃陳寶桂	665,000	0.54%
楊紡	600,000	0.48%

(五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度		110年	111年	當年度截至 112年3月31日 (註8)	
					項 目
每股 市價 (註1)	最 高 (元)	22.7	18	13.1	
	最 低 (元)	9.55	12	11.4	
	平 均 (元)	16.44	14.53	12.43	
每股 淨值 (註2)	分 配 前 (元)	7.74	7.03	6.87	
	分 配 後 (元)	7.74	7.03	6.87	
每股 盈餘 (虧損)	加權平均股數(仟股)		114,001	124,053	124,053
	每股盈餘(虧損) (元)(註3)	調整前	(1.03)	(0.71)	(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)		(15.96)	(20.46)	(77.69)
	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112年2月24日董事會決議111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112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112年2月24日董事會決議111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

在目前經濟環境發展保守、貨幣政策轉為緊縮、房市調控政策有增無減、兩岸關係緊繃等緣故，利空環境壓制致使2022年全年國內房地產市場景氣出現降溫的格局，交易結構由2021年的價量齊揚轉為量縮價穩，其中全台建物買賣移轉件數將由2021年的34.82萬件跌破32萬件的水準，與2021年6.62%的成長相差甚大。

2023年我國房地產市場的有利因素包括通膨趨勢使不動產成為國內消費者心中最佳的投資保值標的、都更及危老將持續為政府力推的政策主軸；但2023年全球經濟情勢預測將較2022年減緩，2023年全球 GDP 將由2022年2.9~3.1%的區間降至1.5~2.2%的水準，

而2023年國內經濟成長率將跌至3%以下，主計總處即預測將由2022年的3.06%減緩至2023年的2.75%，且行政院已通過平均地權條例修正法案，不動產買氣轉為保守，故2023年我國房地產業景氣呈現持續減緩的態勢。

在政府房市管控政策、房貸利率增加、經濟環境衰退等因素下，不動產發展條件受限，且未來潛藏的新增供給增加；特別是2023年全台預售屋預計完工戶數將由2022年的2.7萬戶擴增至5.1萬戶左右，2024年、2025年分別有4.4萬戶、3.9萬戶之多，若合計2023~2025年全台預售屋預計完工戶數將逾13萬戶，2023年國內住宅市場的表現持續呈現修正調整，但同時也較有機會取得低成本之土地資源。

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. 重劃區土地標售競爭激烈，私地主土地出售價格拉高，土地資源取得不易，朝危老、都更等多方向經營，並積極尋找市中心蛋黃區土地。
2. 營造資源上同時動工興建案量已達歷史高峰，營造人力與原物料資源吃緊，需提前規劃與下單，安排整體營造、工程進度。
3. 市場上各業者所提供之產品選擇眾多，有低總價住宅，以小坪數低單價為訴求，有大坪數高總價之住宅，以奢華建材與公設為訴求，當然也有中庸型產品選擇。公司產品定位明確，精進空間格局規劃，貼心便利的有感建材，不中斷的售後服務，精緻的社區管理整體營造，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、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，通風換氣鞋櫃、多功能鏡浴櫃、全收納廚房、自然迴風衣櫃等等。
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：

土地推案庫存量已達百億，全力進行產品規劃設計，力求時效性，設定推案時程與推案目標，於111年12月已推出總銷約72億之台灣隱賦案，預計於112年5月推出總銷約20億之市政黎明路案，積極為公司創造良好收益。同時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。無論是參與標售案件之土地、主動接洽地主商談、深入土地資源人脈，力求土地開發時效性，提高土地開發與投資興建速度。

2.中期目標：

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

3.長期目標：

危老與都更屬未來土地開發趨勢之一，本公司將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，逐步開發精華區個案，增加公司能

見度，打造品牌形象，同時創造更佳收益。

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，擁有台中市蛋黃區正核心。

(2)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。市政黎明路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：

本公司旅館位於嘉義火車站商圈，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，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，公司品牌為客戶之優質選擇，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)央行選擇性信用管制，同業間將汰弱留強。
- (5)公司目標明確，土地開發積極，執行效率快速。
- (6)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。
- (2)央行加強信用管制，使得銀行融資意願趨向保守，資金籌措管道較為不易。

因應措施:本公司與往來銀行維持良好授信關係

，除將持續尋求銀行支持，亦將透過私募及大股東支持等方式，充實營運資金。

(3)營建成本起伏劇烈，施工工期拉長，故在售價上儘可能轉嫁以確保利潤，在開工時間上亦適度做調配。

(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，以及參與政府公有土地標售。

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	110年				111年				112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	313,458	52.59%	無	張君等13人	495,794	55.59%	無	呂君	2,218	23.17%	無
2	A公司	193,319	32.43%	無	張君	208,972	23.43%	無	B公司	1,933	20.20%	無
3	其他	89,261	14.98%	無	A公司	131,348	14.73%	無	其它	5,419	56.63%	無
4					其他	55,790	6.25%	無				
	進貨淨額	596,038	100%		進貨淨額	891,904	100%		進貨淨額	9,570	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	110年				111年				112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	A公司	8,080	17.28%	無	呂君	50,515	31.17%	無	A公司	2,060	8.57%	無
2	其他	38,687	82.72%	無	佑君	28,790	17.77%	無	其它	21,973	91.43%	無
3					其他	74,509	45.98%	無				
					A公司	8,240	5.08%					
	銷貨淨額	46,767	100%		銷貨淨額	162,054	100%		銷貨淨額	24,033	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		110年度				111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	-	-		
日本淺草飯店	-	-	-	-	-	-	1	50,515		
合 計	-	-	-	-	-	28,790	1	50,515		

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：

112年4月30日

年 度		110年度	111年度	當 年 度 截 至 112 年 4 月 30 日
員 工 人 數	管理	10	9	9
	職員	27	11	13
	合 計	37	20	22
平 均 年 歲		39.02	38.84	40
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		4.25	1.19	1.39
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	5%	4%	9%
	大 學 / 大 專	89%	84%	86%
	高 中 / 高 職	5%	12%	5%
	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	內線交易防制與因應之道	3小時
副總	施玉珍	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
副總	施玉珍	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
副總	施玉珍	從CSR到ESG管理心法	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初任進修班	30小時
稽核主管	鄭雅云	資金貸與、背書保證及取得處分資產規定與實務解析	6小時
稽核主管	鄭雅云	企業自行編製財務報告政策解析與內稽內控實務重點研討	6小時
財務襄理	魏名君	內線交易防制與因應之道	3小時
財務襄理	魏名君	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
財務襄理	魏名君	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
財務襄理	魏名君	從CSR到ESG管理心法	3小時
財務主任	李美霖	內線交易防制與因應之道	3小時
財務主任	李美霖	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
財務主任	李美霖	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
財務主任	李美霖	從CSR到ESG管理心法	3小時
財務專員	林佳慧	內線交易防制與因應之道	3小時

財務專員	林佳慧	最新稅法、反避稅及資訊交換規定下對公司及股東的稅務治理趨勢與實務	3小時
財務專員	林佳慧	企業營運與轉投資之稅務法令與實務	3小時
財務專員	林佳慧	從CSR到ESG管理心法	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

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 項 度 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 112年3月31日 財務資料(註1)	
	107年	108年	109年	110年	111年		
流動資產	1,424,583	797,994	693,108	1,255,377	2,904,331	2,865,838	
不動產、廠房及設備	278,872	252,234	196,434	237,123	239,691	233,988	
無形資產	2,131	1,222	440	1,916	1,298	1,095	
使用權資產	-	128,316	42,200	19,812	14,122	14,166	
其他資產	900,850	195,319	169,152	11,945	26,402	26,402	
資產總額	2,606,436	1,375,085	1,101,334	1,526,173	3,185,844	3,141,489	
流動負債	分配前	1,499,758	307,359	211,511	483,809	2,208,795	2,189,595
	分配後	1,499,758	307,359	211,511	483,809	2,208,795	2,189,595
非流動負債	407,393	392,982	352,822	82,350	104,876	99,161	
負債總額	分配前	1,907,151	700,304	564,333	566,159	2,313,671	2,288,756
	分配後	1,907,151	700,304	564,333	566,159	2,313,671	2,288,756
歸屬於母公司業主 之權益	695,912	670,426	537,001	960,014	872,173	852,733	
股本	1,042,702	884,328	884,328	1,240,528	1,240,528	1,240,528	
資本公積	11,584	6,970	6,876	183,799	183,799	183,799	
保留盈餘	分配前	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	(571,594)
	分配後	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	(571,594)
其他權益	-	-	-	-	-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	3,373	4,355	-	-	-	-	
權益總額	分配前	699,285	674,781	537,001	960,014	872,173	852,733
	分配後	699,285	674,781	537,001	960,014	872,173	852,733

*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，112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 112年3月31日 財務資料(註 1)
	107年	108年	109年	110年	111年	
營業收入	199,011	1,531,165	284,743	46,767	162,054	24,033
營業毛利	42,057	42,811	94,119	13,733	39,836	15,621
營業損益	(125,052)	(114,588)	(40,497)	(84,424)	(64,824)	(16,482)
營業外收入及支出	(29,370)	(28,607)	(91,598)	(32,562)	(23,017)	(2,958)
稅前淨損	(154,422)	(143,195)	(132,095)	(116,986)	(87,841)	(19,440)
繼續營業單位 本期淨損	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(87,841)	(19,440)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨損	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(87,841)	(19,440)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(87,841)	(19,440)
淨損歸屬於 母公司業主	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(19,440)
淨損歸屬於非控制 權益	(12,293)	(3,632)	(643)	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	(19,440)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(12,293)	(3,632)	(643)	-	-	-
每股盈餘(虧損)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.71)	(0.16)

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，112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 112年3月31日 財務資料	
	107年	108年	109年	110年	111年		
流動資產	1,336,603	715,031	596,271	1,252,959	2,915,145	-	
不動產、廠房及設備	1,036	888	831	6,970	9,631	-	
無形資產	40	-	-	1,620	1,110	-	
使用權資產	-	26,105	19,733	18,493	13,269	-	
採權益法之投資	44,311	156,511	106,261	51,130	72,440	-	
其他資產	885,924	177,401	162,187	11,222	25,728	-	
資產總額	2,267,914	1,075,936	885,283	1,342,394	3,037,323	-	
流動負債	分配前	1,254,097	163,576	74,324	370,178	2,091,685	-
	分配後	1,254,097	163,576	74,324	370,178	2,091,685	-
非流動負債	317,905	241,934	273,958	12,202	73,465	-	
負債總額	分配前	1,572,002	405,510	348,282	382,380	2,165,150	-
	分配後	1,572,002	405,510	348,282	382,380	2,165,150	-
歸屬於母公司業主 之權益	695,912	670,426	537,001	960,014	872,173	-	
股本	1,042,702	884,328	884,328	1,240,528	1,240,528	-	
資本公積	11,584	6,970	6,876	183,799	183,799	-	
保留盈餘	分配前	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	-
	分配後	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(552,154)	-
其他權益	-	-	-	-	-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	695,912	670,426	537,001	960,014	872,173	-
	分配後	695,912	670,426	537,001	960,014	872,173	-

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 112 年 3 月 31 日 財務資料
	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	
營業收入	57,696	1,431,365	195,231	20,080	51,916	-
營業毛利	415	(27,390)	35,211	23,135	20,504	-
營業損益	(50,974)	(68,965)	(4,203)	(26,286)	(30,925)	-
營業外收入及支出	(91,155)	(70,598)	(127,249)	(90,700)	(56,916)	-
稅前淨損	(142,129)	(139,563)	(131,452)	(116,986)	(87,841)	-
繼續營業單位 本期淨損	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨損	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	-
淨損歸屬於 母公司業主	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	-
淨損歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(87,841)	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘(虧損)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.71)	-

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
一〇七年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
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

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 112年3月31日 (註1)
		107年	108年	109年	110年	111年	
財務結構(%)	負債占資產比率	73.17	50.93	51.24	37.10	72.62	72.86
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	396.84	423.32	452.99	439.59	407.63	406.81
償債能力%	流動比率	94.99	259.66	327.69	259.48	131.49	130.88
	速動比率	10.05	35.70	81.51	43.18	8.89	6.54
	利息保障倍數	(2.09)	(3.75)	(10.17)	(12.80)	(1.39)	(1.19)
經營能力	應收款項週轉率(次)	0.83	52.96	21.42	33.89	69.61	10.58
	平均收現日數	439.75	6.89	17.04	10.77	5.24	34.50
	存貨週轉率(次)	0.12	1.54	0.32	0.04	0.07	0.003
	應付款項週轉率(次)	1.85	26.91	5.84	2.87	8.06	0.5
	平均銷貨日數	3,041.67	237.01	1,140.63	9125.00	5214.29	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.68	5.77	1.27	0.22	0.68	0.10
	總資產週轉率(次)	0.07	0.77	0.23	0.04	0.07	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	(4.25)	(6.72)	(10.05)	(8.39)	(2.53)	(0.54)
	權益報酬率(%)	(19.89)	(22.78)	(22.10)	(15.63)	(9.59)	(2.25)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(14.81)	(16.19)	(14.94)	(9.43)	(7.08)	(1.57)
	純益率(%)	(77.59)	(10.22)	(47.02)	(250.15)	(54.20)	(80.89)
	每股盈餘(虧損)(元)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.71)	(0.16)
現金流量	現金流量比率(%)	25.11	428.48	28.78	(123.16)	(74.64)	2.23
	現金流量允當比率(%)	84.38	(26.32)	(310.96)	(153.62)	(21.27)	(35.50)
	現金再投資比率(%)	32.65	115.06	6.47	(52.95)	(158.60)	4.78
槓桿度	營運槓桿度	1	1	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.76	0.80	0.77	0.91	0.65	0.85

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. 負債佔資產比率增加約96%，主係本期向銀行申辦擔保借款、信用借款及向關係人借款致負債較前期增加，故本期負債佔資產比率增加。
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. 流動比率減少約49%，主係本期為購置營建用地而向銀行申辦短期借款及擴充營運資金而向關係人借款所致。
4. 速動比率減少約79%，主係本期為購置營建用地而向銀行申辦短期借款及擴充營運資金而向關係人借款所致。
5. 利息保障倍數增加約89%，主係本期為購置營建用地而向銀行申辦短期借款及擴充營運資金而向關係人借款，故利息支出較前期大幅增加所致。
6. 應收款項週轉率(次)增加約105%，係本期出售存貨及出售日本飯店致銷貨淨額較前期大幅增加。
7. 平均收現日數減少約51%，主係本期應收款項週轉率(次)較前期增加所致。
8. 存貨週轉率(次)增加約75%，主係本期出售存貨及出售日本飯店，導致銷貨成本較前期增加所致。
9. 應付帳款週轉率(次)增加約181%，主係本期鉅陞公司出售存貨-鉅陞莊園、嘉客公司飯店營業成本及新嘉公司出售日本飯店，導致銷貨成本較前期增加所致。
10. 平均銷貨日數減少約43%，主係本期存貨週轉率(次)較前期增加所致。
11. 不動產、廠房及設備週轉率(次)增加約209%，主係本期出售存貨及出售日本飯店致銷貨淨額較前期大幅增加。
12. 總資產週轉率增加約75%，主係本期銷貨淨額增加比例大於平均資產總額增加比例所致。
13. 資產報酬率增加約70%，主係本期平均資產總額較前期大幅增加所致。
14. 權益報酬率增加約39%，主係本期稅後損益較前期增加所致。
15. 稅前純益占實收資本額比率增加約25%，主係本期稅前純益增加所致。
16. 純益率增加約78%，主係本期稅後淨損較前期減少及銷貨淨額較前期增加所致。
17. 每股盈餘(虧損)增加約31%，主係本期稅後損益較前期增加所致。
18. 現金流量比率增加約39%，主係本期流動負債增加比例高於營業活動現金流量增加比例所致。
19. 現金流量允當比率增加約69%，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200%，主係本期向銀行借款提升營運資金以購入營建用地，導致本期現金再投資比率較前期增加。
21. 營運槓桿度：變動未達20%可免分析。
22. 財務槓桿度比率減少29%，主係本期為購入營建用地而向銀行借款，致本期利息支出大幅增加，故財務槓桿度較前期減少。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。112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)		107年	108年	109年	110年	111年
財務結構 (%)	負債占資產比率	69.31	37.69	39.34	28.48	71.28
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	97,858.78	102,743.24	97,588.33	13,948.58	9,818.69
償債能力%	流動比率	106.58	437.12	802.26	338.47	139.37
	速動比率	11.34	64.34	201.60	74.65	10.47
	利息保障倍數	(2.67)	(5.11)	(17.71)	(19.65)	(1.64)
經營能力	應收款項週轉率(次)	0.28	147.01	19.22	1.44	5.42
	平均收現日數	1,326.95	2.48	18.99	253.47	67.34
	存貨週轉率(次)	0.05	1.64	0.31	0.00	0.02
	應付款項週轉率(次)	1.11	39.24	5.55	0.00	2.60
	平均銷貨日數	7,300	222.56	1,177.42	0.00	18,250
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	55.69	1,487.91	227.14	5.15	6.25
	總資產週轉率(次)	0.03	0.86	0.20	0.02	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)	(4.90)	(8.14)	(13.01)	(10.10)	(2.86)
	權益報酬率(%)	(18.67)	(22.38)	(22.07)	(15.63)	(9.59)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(13.63)	(15.78)	(14.86)	(9.43)	(7.08)
	純益率(%)	(246.34)	(10.68)	(68.24)	(582.60)	(169.20)
	每股盈餘(虧損)(元)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.71)
現金流量	現金流量比率(%)	29.32	823.14	59.06	(160.36)	(80.91)
	現金流量允當比率(%)	514.27	(232.40)	(198,694.19)	(203.28)	(23.21)
	現金再投資比率(%)	36.16	177.32	6.20	(64.31)	(195.68)
槓桿度	營運槓桿度	1	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.64	0.77	0.37	0.82	0.5
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

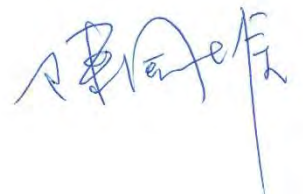
鉅陞國際開發股份有限公司 審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一一年度營業報告書、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劉美蘭、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一一二年股東常會

審計委員會召集人：陳國雄



中 華 民 國 一 一 二 年 二 月 二 十 四 日

四、最近年度財務報告

會計師查核報告

(112)財審報字第 22004251 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 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 111 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

關鍵查核事項之說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)；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 111 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 2,705,478 仟元及 9,774 仟元。

鉅陞集團之存貨為營建用地、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

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解及評估鉅陞集團針對存貨評估後續跌價損失之政策及合理性。
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，確認期末存貨之淨變現價值以評估備抵存貨評價損失金額之合理性。

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 111 年度及 110 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. 對於鉅陞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 111 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



中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 4 日


 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111年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	111 年 12 月 31 日			110 年 12 月 31 日		
		金 額	%		金 額	%	
流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 154,917	5	\$ 183,644	12	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)					
	產－流動		1,450	-	1,450	-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)					
	動		29,692	1	125	-	
1170	應收帳款淨額	六(四)及七	2,750	-	1,906	-	
1200	其他應收款		6,033	-	331	-	
1210	其他應收款－關係人	七	-	-	20,000	1	
130X	存貨	六(五)及八	2,695,704	85	1,029,565	68	
1410	預付款項		12,320	-	16,926	1	
1470	其他流動資產		1,465	-	1,430	-	
11XX	流動資產合計		<u>2,904,331</u>	<u>91</u>	<u>1,255,377</u>	<u>82</u>	
非流動資產							
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非	六(三)及八					
	流動		13,522	-	-	-	
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	239,691	8	237,123	16	
1755	使用權資產	六(七)	14,122	1	19,812	1	
1780	無形資產		1,298	-	1,916	-	
1900	其他非流動資產	六(九)及七	12,880	-	11,945	1	
15XX	非流動資產合計		<u>281,513</u>	<u>9</u>	<u>270,796</u>	<u>18</u>	
1XXX	資產總計		<u>\$ 3,185,844</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,526,173</u>	<u>100</u>	

(續次頁)


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

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	111年12月31日			110年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十)	\$	1,453,200	46	\$	-	-
2110	應付短期票券	六(十一)		350,750	11		350,707	23
2130	合約負債－流動	六(十七)及七		60,287	2		18,590	1
2150	應付票據			562	-		268	-
2170	應付帳款			19,873	1		9,635	1
2200	其他應付款			12,570	-		32,286	2
2220	其他應付款項－關係人	七		277,813	9		55,896	4
2280	租賃負債－流動			8,531	-		8,728	1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)		24,785	1		6,993	-
2399	其他流動負債－其他			424	-		706	-
21XX	流動負債合計			<u>2,208,795</u>	<u>70</u>		<u>483,809</u>	<u>32</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十二)及八		96,172	3		69,285	4
2580	租賃負債－非流動			6,304	-		11,665	1
2600	其他非流動負債			2,400	-		1,400	-
25XX	非流動負債合計			<u>104,876</u>	<u>3</u>		<u>82,350</u>	<u>5</u>
2XXX	負債總計			<u>2,313,671</u>	<u>73</u>		<u>566,159</u>	<u>37</u>
權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十四)		1,240,528	39		1,240,528	81
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)		183,799	6		183,799	12
保留盈餘								
3350	待彌補虧損	六(十六)	(	552,154)	(18)	(	464,313)	(30)
3XXX	權益總計			<u>872,173</u>	<u>27</u>		<u>960,014</u>	<u>63</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>3,185,844</u>	<u>100</u>	\$	<u>1,526,173</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111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈虧為新台幣元外)

項目	附註	111 年 度 金 額	%	110 年 度 金 額	%
4000 營業收入	六(十七)及七	\$ 162,054	100	\$ 46,767	100
5000 營業成本		(122,218)	(75)	(33,034)	(70)
5900 營業毛利		39,836	25	13,733	30
營業費用	六(二十二) (二十三)				
6100 推銷費用		(44,092)	(27)	(28,711)	(61)
6200 管理費用		(60,568)	(38)	(69,446)	(149)
6000 營業費用合計		(104,660)	(65)	(98,157)	(210)
6900 營業損失		(64,824)	(40)	(84,424)	(180)
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十八)	59	-	205	-
7010 其他收入	六(十九)	14,031	9	2,115	4
7020 其他利益及損失	六(二十)	(1,961)	(1)	(26,406)	(56)
7050 財務成本	六(二十一)及七	(35,146)	(22)	(8,476)	(18)
7000 營業外收入及支出合計		(23,017)	(14)	(32,562)	(70)
7900 稅前淨損		(87,841)	(54)	(116,986)	(250)
7950 所得稅費用	六(二十四)	-	-	-	-
8200 本期淨損		(\$ 87,841)	(54)	(\$ 116,986)	(250)
8500 本期綜合損益總額		(\$ 87,841)	(54)	(\$ 116,986)	(250)
基本每股虧損	六(二十五)				
9750 基本每股虧損		(\$ 0.71)		(\$ 1.03)	
稀釋每股虧損	六(二十五)				
9850 稀釋每股虧損		(\$ 0.71)		(\$ 1.03)	

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)
 合併資產負債表
 民國111年及110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					總額
	普通股	股本	發行溢價	認列對子公 所有權權益	公司變 數		待彌補虧損
110 年 度						
110年1月1日餘額	\$ 884,328	\$ -	\$ 6,876	(\$ 354,203)	\$ 537,001	
110年度綜合損益	-	-	-	(116,986)	(116,986)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(116,986)	(116,986)	
現金增資	六(十四)(十五) 356,200	183,799	-	-	539,999	
資本公積彌補虧損	六(十五) -	-	(6,876)	6,876	-	
110年12月31日餘額	<u>\$ 1,240,528</u>	<u>\$ 183,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 464,313)</u>	<u>\$ 960,014</u>	
111 年 度						
111年1月1日餘額	\$ 1,240,528	\$ 183,799	\$ -	(\$ 464,313)	\$ 960,014	
111年度綜合損益	-	-	-	(87,841)	(87,841)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(87,841)	(87,841)	
111年12月31日餘額	<u>\$ 1,240,528</u>	<u>\$ 183,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 552,154)</u>	<u>\$ 872,173</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
 (原名志嘉建設有限公司)
 合併現金流量表
 民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	111年1月1日 至12月31日	110年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨損	(\$ 87,841)	(\$ 116,986)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十二) 20,376	15,533
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十二) 9,526	11,227
租賃修改利益	六(七)(二十) -	(506)
各項攤提	六(二十二) 781	791
處分待出售非動資產利益	六(二十) -	(3,685)
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十) 21,025	633
處分無形資產損失	六(二十) 30	-
利息收入	六(十八) (59)	(205)
股利收入	六(十九) (7)	(12)
其他收入	(13,551)	-
利息費用	六(二十一) 35,146	8,476
違約損失	六(二十) -	5,235
非金融資產減損(迴轉利益)損失	六(二十)(二十九) (21,320)	21,320
其他損失	4,233	7,960
外幣兌換(利益)損失	-	(4,687)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收帳款(含關係人淨額)	(844)	(3,112)
其他應收款	(407)	101
其他應收款-關係人	20,000	13,571
存貨	(1,668,616)	(522,283)
預付款項	1,643	(2,555)
其他流動資產	(1,304)	102
其他非流動資產	-	(3,934)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	41,697	15,513
應付票據	294	(24,015)
應付帳款	16,890	(1,011)
其他應付款	1,033	(4,695)
其他流動負債	(282)	(745)
其他非流動負債	1,000	-
營運產生之現金流出	(1,620,557)	(587,969)
收取之利息	59	153
支付之利息	(28,074)	(8,072)
收取之股利	7	12
營業活動之淨現金流出	(1,648,565)	(595,876)

(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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	111年1月1日 至12月31日	110年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 43,089)	\$ -
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	999
處分子公司	六(二十七) -	51,849
取得不動產、廠房及設備	六(二十七) (36,903)	(57,624)
處分不動產、廠房及設備	381	70
存出保證金(增加)減少	(935)	85,916
取得無形資產	(164)	(2,298)
投資活動之淨現金(流出)流入	(80,710)	78,912
籌資活動之現金流量		
短期借款舉借數	六(二十八) 1,473,200	-
短期借款償還數	六(二十八) (20,000)	-
短期票券舉借數	六(二十八) -	350,628
短期票券償還數	六(二十八) (3,600)	-
長期借款舉借數	六(二十八) 83,070	36,720
長期借款償還數	六(二十八) (38,391)	(255,385)
其他應付款-關係人增加	六(二十八) 348,050	55,301
其他應付款-關係人減少	六(二十八) (132,000)	(33,994)
存入保證金減少	六(二十八) -	(1,178)
租賃本金償還	六(七)(二十八) (9,781)	(10,863)
現金增資	六(十四) -	539,999
籌資活動之淨現金流入	1,700,548	681,228
本期現金及約當現金(減少)增加數	(28,727)	164,264
期初現金及約當現金餘額	183,644	19,380
期末現金及約當現金餘額	\$ 154,917	\$ 183,644

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：廖鴻璜




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)
合併財務報告附註
民國 111 年 12 月 31 日及 110 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、文創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 112 年 2 月 24 日經董事會決議通過後發布。

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之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<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>
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

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

<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
<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8號之修正「會計估計之定義」	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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

<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

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. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 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
			111年 12月31日	110年 12月31日	
鉅陞國際開發 股份有限公司	新嘉文創事業 股份有限公司	文創事業	100	100	
鉅陞國際開發 股份有限公司	嘉客文旅飯店 股份有限公司	旅館業	100	100	
鉅陞國際開發 股份有限公司	麗安管理顧問 股份有限公司	管理顧問業	-	-	註1
鉅陞國際開發 股份有限公司	開揚環保科技 股份有限公司	廢棄物處理業	-	-	註2

註1：本集團於民國110年2月19日經董事會決議出售麗安管理顧問股份有限公司全部股權，請詳附註六(二十七)說明。

註2：本集團於民國110年1月29日出售其全部股權，請詳附註六(二十七)說明。

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) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(八) 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。

(九) 應收帳款及票據

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

(十) 金融資產減損

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

(十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十二) 出租人之租賃交易—營業租賃

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

(十三) 存貨

包括營建用地、在建房地、待售土地、待售房屋、在建工程及營建材料等，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。

(十四) 待出售非流動資產(處分群組)

當非流動資產之帳面金額主要係透過出售交易而非繼續使用來回收，且高度很有可能出售時，分類為待出售資產，以其帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量。

(十五) 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	20年
運輸設備	3年
辦公設備	1~3年
其他設備	2~3年

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十三) 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。

(二十四) 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。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率及稅法為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

(二十五) 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。

(二十六) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十七) 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. 租賃收入

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。

(二十八) 政府補助

1. 政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列。若政府補助之性質係補償本集團發生之費用，則在相關費用發生期間依有系統之基礎將政府補助認列為當期損益。

2. 所有政府補助於損益表之「其他收入」列報。

(二十九) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。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 111 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 2,695,704 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 2,031	\$ 1,833
支票存款及活期存款	152,467	181,505
外幣存款	419	306
合 計	<u>\$ 154,917</u>	<u>\$ 183,644</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款之履約保證專戶存款而用途受限制者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-流動」項下。
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. 本集團將因銀行融資借款，約定約當現金屬備償專戶者，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

<u>項 目</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
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	1,114
合計	<u>\$ 1,450</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於民國 111 年度及 110 年度皆認列淨利益 0 仟元。
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信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	111年12月31日	110年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 26,689	\$ -
其他	3,003	125
	<u>\$ 29,692</u>	<u>\$ 125</u>
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 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：

	111年度	110年度
利息收入	\$ 33	\$ 1

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 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

	111年12月31日	110年12月31日
應收帳款	\$ 2,750	\$ 1,906
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 2,750</u>	<u>\$ 1,906</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	111年12月31日	110年12月31日
30天內	\$ 1,924	\$ 1,069
31-90天	661	805
91-180天	1	-
181天以上	164	32
	<u>\$ 2,750</u>	<u>\$ 1,906</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 111 年及 110 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 110 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 854 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，最能代表本集團應收帳款於民國 111 年及 110 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 2,750 仟元及 1,906 仟元。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

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

	110 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
預付土地款	\$ 524,997	\$ -	\$ 524,997
待售土地	289,724	(10,296)	279,428
待售房屋	245,223	(21,306)	223,917
其他	1,223	-	1,223
合計	<u>\$ 1,061,167</u>	<u>(\$ 31,602)</u>	<u>\$ 1,029,565</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	111年度	110年度
已出售存貨成本	\$ 127,045	\$ 5,147
存貨跌價(回升利益)損失	(21,828)	12,012
其他營業成本	17,001	15,875
	<u>\$ 122,218</u>	<u>\$ 33,034</u>

本集團因出售部分已提列跌價之待售房地，導致存貨淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少。

2. 預付土地款明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ -	\$ 506,777
台中市南屯區溝仔墘段	-	18,220
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 524,997</u>

3. 營建用地明細如下：

個案名稱	111年12月31日	110年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ 1,692,114	\$ -
台中市西屯區惠泰段	556,809	-
合計	<u>\$ 2,248,923</u>	<u>\$ -</u>

4. 在建房地明細如下：

個案名稱	111年12月31日	110年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ 21,121	\$ -
台中市西屯區惠泰段	6,345	-
合計	<u>\$ 27,466</u>	<u>\$ -</u>

5. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	111年12月31日		110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
台中市田心段	-	-	8,900	-
鉅陞莊園	-	102,714	-	122,732
日本 - 東京都台東區	-	-	38,844	39,819
小計	241,980	185,386	289,724	245,223
減：備抵跌價損失	-	(9,774)	(10,296)	(21,306)
合計	\$ 241,980	\$ 175,612	\$ 279,428	\$ 223,917

6. 利息資本化相關資訊如下：

	111年度	110年度
利息資本化金額	\$ 2,818	\$ -
利息資本化利率(%)	1.00%-3.00%	-

7. 本集團為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國110年12月16日經董事會決議通過購置位於台中市西屯區惠泰段土地，並於民國110年12月31日簽訂土地購買合約，合約總價為553,384仟元，截至民國111年12月31日，業已全數支付。
8. 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。
9. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 不動產、廠房及設備

111年12月31日						
	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其他設備	未完工程	合計
1月1日						
成本	\$ 267,411	\$ 209	\$ 5,138	\$ 27,316	\$ 19,992	\$ 320,066
累計折舊	(43,418)	(76)	(2,304)	(15,855)	-	(61,653)
累計減損	-	-	(248)	(1,050)	(19,992)	(21,290)
	<u>\$ 223,993</u>	<u>\$ 133</u>	<u>\$ 2,586</u>	<u>\$ 10,411</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 237,123</u>
1月1日						
增添	\$ 13,624	\$ -	\$ 1,630	\$ 7,806	\$ -	\$ 23,060
處分-成本	-	(209)	(987)	(6,311)	(19,992)	(27,499)
- 累計折舊	-	93	739	5,261	-	6,093
- 累計減損	-	-	248	1,050	19,992	21,290
折舊費用	(15,187)	(17)	(907)	(4,265)	-	(20,376)
12月31日	<u>(\$ 1,563)</u>	<u>(\$ 133)</u>	<u>\$ 723</u>	<u>\$ 3,541</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,568</u>
12月31日						
成本	\$ 281,035	\$ -	\$ 5,781	\$ 28,811	\$ -	\$ 315,627
累計折舊	(58,605)	-	(2,472)	(14,859)	-	(75,936)
	<u>\$ 222,430</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,309</u>	<u>\$ 13,952</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 239,691</u>
110年12月31日						
	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其他設備	未完工程	合計
1月1日						
成本	\$ 203,010	\$ 249	\$ 4,240	\$ 20,430	\$ 19,992	\$ 247,921
累計折舊	(33,290)	(36)	(3,409)	(14,752)	-	(51,487)
	<u>\$ 169,720</u>	<u>\$ 213</u>	<u>\$ 831</u>	<u>\$ 5,678</u>	<u>\$ 19,992</u>	<u>\$ 196,434</u>
1月1日						
增添	\$ 64,401	\$ -	\$ 2,715	\$ 8,983	\$ -	\$ 76,099
處分-成本	-	(40)	(1,817)	(2,097)	-	(3,954)
- 累計折舊	-	30	1,614	1,607	-	3,251
折舊費用	(10,128)	(70)	(509)	(2,710)	-	(13,417)
減損損失	-	-	(248)	(1,050)	(19,992)	(21,290)
12月31日	<u>\$ 54,273</u>	<u>(\$ 80)</u>	<u>\$ 1,755</u>	<u>\$ 4,733</u>	<u>(\$ 19,992)</u>	<u>\$ 40,689</u>
12月31日						
成本	\$ 267,411	\$ 209	\$ 5,138	\$ 27,316	\$ 19,992	\$ 320,066
累計折舊	(43,418)	(76)	(2,304)	(15,855)	-	(61,653)
累計減損	-	-	(248)	(1,050)	(19,992)	(21,290)
	<u>\$ 223,993</u>	<u>\$ 133</u>	<u>\$ 2,586</u>	<u>\$ 10,411</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 237,123</u>

不動產、廠房及設備減損情形，請詳附註六(二十九)之說明。

(七) 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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 13,269	\$ 18,493
運輸設備	853	1,319
	<u>\$ 14,122</u>	<u>\$ 19,812</u>

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 9,060	\$ 11,149
運輸設備	466	78
	<u>\$ 9,526</u>	<u>\$ 11,227</u>

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 387	\$ 909
來自轉租使用權資產之收益	8,240	12,080
屬短期租賃合約之費用	328	3,239
租賃修改利益(註)	-	506

註：請詳附註六(二十九)之說明。

4. 本集團基於租賃合約修改之評估，使民國 110 年 12 月 31 日之使用權資產及租賃負債分別減少 20,951 仟元及 21,457 仟元；民國 111 年度無此情形。
5. 本集團於民國 111 年度及 110 年度使用權資產之增添分別為 3,836 仟元及 7,597 仟元。
6. 本集團於民國 111 年度及 110 年度租賃現金流出總額分別為 10,496 仟元及 15,011 仟元。

(八) 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 111 年度及 110 年度基於營業租賃合約分別認列 11,279 仟元及 15,752 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>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
111年	\$ -	\$ 8,240
112年	8,240	8,240
113年	<u>5,493</u>	<u>5,493</u>
合計	<u>\$ 13,733</u>	<u>\$ 21,973</u>

4. 本集團於民國 110 年 2 月 28 日出售麗安管理顧問股份有限公司全部股權，其出租之標的業已處分，自民國 110 年 3 月起已無租賃給付。

(九) 其他非流動資產

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
存出保證金	\$ 12,871	\$ 11,936
其他資產	<u>9</u>	<u>9</u>
	<u>\$ 12,880</u>	<u>\$ 11,945</u>

1. 本集團與長宏國際開發事業股份有限公司簽訂位於新竹市明湖段合建分售契約，支付保證金 9,917 仟元。
2. 本集團與長宏國際開發事業股份有限公司簽訂位於台北市中正區城中段一小段合建分售契約，並委託漢吉建設股份有限公司開發，支付長宏國際開發事業股份有限公司保證金 150,000 仟元(帳列存出保證金)，並收取漢吉建設股份有限公司之保證金 50,000 仟元(帳列存入保證金)，三方於民國 110 年 9 月 15 日協議終止台北市中正區城中段一小段合建分售契約，並同時實現資產及清償負債，始將存出保證金及存入保證金互抵淨額表達截至民國 111 年 12 月 31 日止，上述存出保證金業已全數收回。

(十) 短期借款

<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>	2.30%~2.53%	存貨

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

1. 民國 111 年 12 月 31 日認列於損益之利息費用為 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。

(十一) 應付短期票券

	<u>111年12月31日</u>	<u>110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	(250)	(293)
	<u>\$ 350,750</u>	<u>\$ 350,707</u>
利率	<u>1.66%</u>	<u>2.10%</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。

(十二) 長期借款

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08月29日，按月付息，並自民國109年08月29日起，每月償還本息	-	
			<u>1,167</u>
			120,957
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>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	110年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國105年06月21日至民國125年06月21日，按月付息，並自民國106年07月21日起，每月償還本息	存貨	\$ 33,724
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111年12月13日起，每月償還本息	-	34,190
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111年12月23日起，每月償還本息	-	2,530
信用借款	借款自民國109年06月01日至民國111年06月02日，按月付息，並自民國110年01月02日起，每月償還本息	-	2,667
信用借款	借款自民國109年07月29日至民國112年08月29日，按月付息，並自民國109年08月29日起，每月償還本息	-	3,167
			76,278
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			(6,993)
			<u>\$ 69,285</u>
利率區間			<u>1.50%~2.89%</u>

1. 民國 111 年度及 110 年度認列於損益之利息費用分別為 2,342 仟元及 6,458 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及其近親提供保證，請詳附註七。

(十三) 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 111 年及 110 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,154 仟元及 1,848 仟元。

(十四) 股本

1. 截至民國 111 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 1,240,528 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

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)：

	111年	110年
1月1日	124,053	88,433
現金增資-私募	-	35,620
12月31日	124,053	124,053

2. 本公司於民國 107 年 6 月 29 日股東會決議通過以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 108 年 4 月 2 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 30,000 仟股為上限，每股認購價格為 6.6 元，此增資案已募得 132,000 仟元(私募股數 20,000 仟股，每股認購價格 6.6 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。

(十五) 資本公積

1. 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。
2. 本公司於民國 110 年 3 月 25 日經董事會決議，並於民國 110 年 7 月 1 日經股東會決議通過以資本公積 6,876 仟元彌補虧損。

(十六) 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，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 111 年及 110 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(二十三)。

(十七) 營業收入

	111年度	110年度
客戶合約收入	\$ 150,775	\$ 31,015
其他-租賃收入	11,279	15,752
	<u>\$ 162,054</u>	<u>\$ 46,767</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：

	建設業		轉投資事業				排除非	合計
	房地產銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入	IFRS 15之收入	
111年度								
部門收入	\$ 79,305	\$ 23,126	\$ -	\$ 71,827	\$ 153	\$ -	(\$ 11,279)	\$ 163,132
內部部門交易之收入	-	(12,000)	-	(357)	-	-	-	(12,357)
外部客戶合約收入	<u>\$ 79,305</u>	<u>\$ 11,126</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 71,470</u>	<u>\$ 153</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 11,279)</u>	<u>\$ 150,775</u>
110年度								
部門收入	\$ -	\$ 20,080	\$ 3,089	\$ 28,117	\$ 3,672	\$ 4,326	(\$ 15,752)	\$ 43,532
內部部門交易之收入	-	(12,000)	(56)	(36)	(425)	-	-	(12,517)
外部客戶合約收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,080</u>	<u>\$ 3,033</u>	<u>\$ 28,081</u>	<u>\$ 3,247</u>	<u>\$ 4,326</u>	<u>(\$ 15,752)</u>	<u>\$ 31,015</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：

	111年12月31日	110年12月31日	110年1月1日
合約負債	<u>\$ 60,287</u>	<u>\$ 18,590</u>	<u>\$ 3,077</u>

期初合約負債本期認列收入

	111年度	110年度
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 15,967</u>	<u>\$ 1,963</u>

(十八) 利息收入

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$ 52	\$ 138
其他利息收入	7	67
	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 205</u>

(十九) 其他收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
政府補助收入(註)	\$ -	\$ 1,939
股利收入	7	12
其他收入—其他	14,024	164
	<u>\$ 14,031</u>	<u>\$ 2,115</u>

註：政府補助款收入，請詳附註六(二十六)之說明。

(二十) 其他利益及損失

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
外幣兌換利益	\$ 3,110	\$ 5,206
處分不動產、廠房及設備 損失	(21,025)	(633)
處分無形資產損失	(30)	-
待出售非流動資產處分 利益	-	3,685
租賃修改利益(註)	-	506
違約損失(註)	-	(5,235)
非金融資產減損迴轉利益 (損失)(註)	21,320	(21,320)
其他	(5,336)	(8,615)
	<u>(\$ 1,961)</u>	<u>(\$ 26,406)</u>

註：請詳附註六(二十九)之說明。

(二十一) 財務成本

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 29,354	\$ 6,458
租賃負債	387	909
其他財務費用	8,223	1,109
減：符合要件之資產資 本化金額	(2,818)	-
	<u>\$ 35,146</u>	<u>\$ 8,476</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	111年度	110年度
員工福利費用	\$ 57,536	\$ 52,287
折舊費用-不動產	20,376	15,533
折舊費用-使用權資產	9,526	11,227
攤銷費用	781	791
合計	<u>\$ 88,219</u>	<u>\$ 79,838</u>

(二十三) 員工福利費用

	111年度	110年度
薪資費用	\$ 46,544	\$ 35,451
勞健保費用	4,759	3,792
退休金費用	2,154	1,848
董事酬金	1,566	1,375
其他用人費用	2,513	9,821
	<u>\$ 57,536</u>	<u>\$ 52,287</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 111 年及 110 年度本公司產生虧損，故暫不認列員工酬勞及董事酬勞。

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。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>
當期所得稅總額	<u>33</u>	<u>-</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始 產生及迴轉	(<u>33</u>)	<u>-</u>
遞延所得稅總額	(<u>33</u>)	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨損按法定稅率計算 之所得稅	(\$ 23,209)	(\$ 39,461)
按稅法規定免課稅之所得	(2)	(3)
按稅法規定應剔除之費用	10,044	18,150
暫時性差異未認列遞延所 得稅資產	(109)	6,328
課稅損失未認列遞延所得 稅資產	<u>13,276</u>	<u>14,986</u>
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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：

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數	尚未抵減金額	未認列遞延	最後扣抵年度
		/核定數		所得稅資產金額	
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	20,975	20,975	116
107	鉅陞	核定數	66,401	66,401	117
108	鉅陞	核定數	72,554	72,554	118
109	鉅陞	核定數	105,213	105,213	119
110	鉅陞	申報數	30,810	30,810	120
111	鉅陞	預計申報數	37,868	37,868	121
			<u>\$ 506,459</u>	<u>\$ 506,459</u>	

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數	尚未抵減金額	未認列遞延	最後扣抵年度
		/核定數		所得稅資產金額	
105	新嘉	核定數	\$ 5,732	\$ 5,732	115
106	新嘉	核定數	30,752	30,752	116
107	新嘉	核定數	43,190	43,190	117
108	新嘉	核定數	18,800	18,800	118
109	新嘉	核定數	12,700	12,700	119
110	新嘉	申報數	37,877	37,877	120
			<u>\$ 149,051</u>	<u>\$ 149,051</u>	

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數	尚未抵減金額	未認列遞延	最後扣抵年度
		/核定數		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	申報數	34,031	34,031	120
111	嘉客	預計申報數	28,678	28,678	121
			<u>\$ 213,589</u>	<u>\$ 213,589</u>	
			<u>\$ 362,640</u>	<u>\$ 362,640</u>	

110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	
100	鉅陞	核定數	\$ 98,995	\$ 98,995	110
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	20,975	20,975	116
107	鉅陞	核定數	66,401	66,401	117
108	鉅陞	核定數	72,554	72,554	118
109	鉅陞	申報數	109,899	109,899	119
110	鉅陞	預計申報數	30,810	30,810	120
			<u>\$ 572,272</u>	<u>\$ 572,272</u>	

110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	新嘉	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	新嘉	核定數	30,752	30,752	116
107	新嘉	核定數	43,190	43,190	117
108	新嘉	核定數	18,800	18,800	118
109	新嘉	申報數	12,700	12,700	119
110	新嘉	預計申報數	13,159	13,159	120
小計			<u>\$ 124,500</u>	<u>\$ 124,500</u>	

110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	申報數	14,700	14,700	119
110	嘉客	預計申報數	30,962	30,962	120
小計			<u>\$ 181,842</u>	<u>\$ 181,842</u>	
合計			<u>\$ 306,342</u>	<u>\$ 306,342</u>	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
可減除暫時性差異	\$ 39,862	\$ 40,408

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109年度。

(二十五) 每股虧損

	<u>111年度</u>		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<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)	<u>124,053</u>	(\$ 0.71)
	<u>110年度</u>		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	(\$ 116,986)	<u>114,001</u>	(\$ 1.03)

(二十六) 政府補助

1. 本集團向交通部申請「觀光旅店及旅館業務員工薪資及營運成本」之補助，於民國110年度認列政府補助收入1,840仟元，表列其他收入。
2. 本集團因適用文化部「有形及無形文化資產之推廣及營運」類減輕營運困難暨因應提升補助，於民國110年認列政府補助收入39仟元，表列其他收入。
3. 本集團向嘉義市政府申請「旅宿業防疫整備補助款」之補助，於民國110年度取得補助款60仟元。

(二十七) 現金流量補充資訊

1. 僅有部分現金支付之投資活動：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
購置不動產、廠房及設備	\$ 23,060	\$ 76,099
加：期初應付設備款	18,918	443
減：期末應付設備款	(5,075)	(18,918)
本期支付現金	<u>\$ 36,903</u>	<u>\$ 57,624</u>

2.民國110年處分子公司

- (1)本集團於民國110年1月29日出售開揚環保科技股份有限公司100%股權，致本集團喪失對該子公司之控制，請詳附註四、(三)。
- (2)該交易收取之對價(包括屬現金及約當現金之部分)及該子公司相關資產及負債之資訊如下：

	<u>110年1月29日</u>
收取對價	
現金	\$ 2,000
開揚環保子公司資產及負債帳面金額	
現金及約當現金	\$ 43
其他應收款	10
預付款項	1
其他流動資產	61
不動產、廠房及設備	372
其他非流動資產	56
其他應付款	(528)
其他應付款-關係人	(3,004)
其他流動負債	(37)
淨資產總額	<u>(\$ 3,026)</u>

(3)處分子公司利益

	<u>110年1月29日</u>
以現金及約當現金收取之對價	\$ 2,000
本集團持有股權投資之公允價值	<u>3,026</u>
處分利益	<u>\$ 5,026</u>

(4)處分子公司淨現金流入

	<u>110年12月31日</u>
以現金及約當現金收取之對價	\$ 2,000
減：處分時子公司帳列現金及約當現金餘額 減少數	(43)
合併個體現金增加數	<u>\$ 1,957</u>

3.民國110年處分子公司

- (1)本集團於民國 110 年 2 月 28 日出售麗安管理顧問股份有限公司 100% 股權，致本集團喪失對該子公司之控制，請詳附註四、(三)。
- (2)該交易收取之對價(包括屬現金及約當現金之部分)及該子公司相關資產及負債之資訊如下：

	<u>110年2月28日</u>
收取對價	
現金	<u>\$ 50,000</u>
麗安管理子公司資產及負債帳面金額	
現金及約當現金	\$ 108
應收帳款淨額	6,925
其他應收款	11,784
存貨	23
預付款項	291
其他流動資產	1,324
不動產、廠房及設備	30,473
使用權資產	64,553
其他非流動資產	9,655
應付票據	(8)
應付帳款	(941)
其他應付款	(337)
其他應付款-關係人	(4)
租賃負債-流動	(12,837)
其他流動負債	(4,663)
租賃負債-非流動	(53,605)
其他非流動負債	(1,400)
淨資產總額	<u>\$ 51,341</u>

- (3)處分子公司損失

	110年2月28日
以現金及約當現金收取之對價	\$ 50,000
本集團持有股權投資之公允價值	(51,341)
處分損失	(\$ 1,341)

(4)處分子公司淨現金流入

	110年12月31日
以現金及約當現金收取之對價	\$ 50,000
減：處分時子公司帳列現金及約當現金餘額 減少數	(108)
合併個體現金增加數	\$ 49,892

(二十八)來自籌資活動之負債之變動

	111年1月1日		籌資現金流	匯率變動	其他非現	111年12月31日
	金額	量之變動	之變動	之影響	金之變動	
短期借款	\$ -	\$ 1,453,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,453,200
應付短期票券	350,707	(3,600)	-	-	3,643	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	(9,781)	-	-	4,223	14,835
	<u>\$ 504,674</u>	<u>\$ 1,700,548</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,733</u>	<u>\$ 2,218,955</u>
	110年1月1日		籌資現金流	匯率變動	其他非現	110年12月31日
	金額	量之變動	之變動	之影響	金之變動	
應付短期票券	\$ -	\$ 350,628	\$ -	\$ -	\$ 79	350,707
其他應付款	24,394	30,980	-	-	522	55,896
-關係人						
長期借款	299,630	(218,665)	(4,687)	-	-	76,278
存入保證金	52,578	(1,178)	-	-	(50,000)	1,400
租賃負債	43,037	(8,782)	-	-	(13,862)	20,393
	<u>\$ 419,639</u>	<u>\$ 152,983</u>	<u>(\$ 4,687)</u>	<u>(\$ 63,261)</u>	<u>\$ 504,674</u>	<u>\$ 504,674</u>

(二十九)其他

1. 因新型冠狀病毒肺炎疫情流行以及政府推動多項防疫措施之影響，本集團業已採行因應措施並持續管理相關事宜，本集團目前已進行之行動方案如下：

- (1). 本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司

- a. 為改善營運績效，於民國 110 年 7 月進行飯店全面裝修，將旅店打造成嘉義最有特色的親子飯店，也將飯店內餐廳重新規劃設計，朝星級飯店邁進，飯店已於民國 110 年 11 月開始營運，另外也發行 VIP 套券，以提高住房率，持續拓展飯店業務，積極持續開發特約商及拓展旅行社拜訪，加強服務品質建立良好品牌形象、提升客房及餐飲服務以增加營業收入，並嚴格管控各項費用及支出，以期有效提供營運績效並增加營業收入。
 - b. 為改善財務結構，已於民國 111 年 4 月底辦理現金增資作業，未來如營運需要，仍將持續辦理增資。
- (2). 本集團之子公司新嘉文創事業股份有限公司(以下簡稱「新嘉公司」)
- a. 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，新嘉公司於民國 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，新嘉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。
 - b. 新嘉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。
 - c. 新嘉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 年度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。

- d. 新嘉公司將轉型更改營業項目，未來將以裝潢工程為本業持續經營，以增加營業收入，以期有效提升營業活動之現金流入。

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>
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	其他關係人(註1)
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(註2)
榮嘉投資股份有限公司(榮嘉投資)	其他關係人(註4)
麗安管理顧問股份有限公司(麗安管理)	其他關係人(註3、註4)
齊陞營造股份有限公司(齊陞營造)	其他關係人(註7)
廣陞建設股份有限公司(廣陞建設)	其他關係人(註7)
鉅陞建設股份有限公司(鉅陞建設)	其他關係人(註5)
海鉅開發股份有限公司(海鉅開發)	其他關係人
褚學忠	主要管理階層(註6)

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

註 2：自民國 110 年 4 月 14 日起具重大影響，故自該日起屬關係人。

註 3：於民國 110 年 2 月 28 日出售全部股權，故自該日起屬於其他關係人。

註 4：自民國 110 年 7 月 1 日起，本公司之董事長與此機構之董事長不具有配偶或二等親以內關係，故自該日起非屬關係人。

註 5：自民國 110 年 7 月 1 日起，本公司之董事長與此機構之董事長為同一人，故自該日起屬關係人。

註 6：於民國 110 年 7 月 1 日起，擔任本公司主要管理階層。

註 7：自民國 110 年 7 月 1 日起，本公司之董事長對此機構具有重大影響。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
商品銷售		
其他關係人	\$ <u>517</u>	\$ <u>13</u>

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>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
應收帳款：		
其他關係人	\$ <u>93</u>	\$ <u>35</u>
其他應收款：		
長宏國際	\$ <u>-</u>	\$ <u>20,000</u>

110 年度其他應收款係本集團對關係人之應收合建分售保證金及合建分售房屋款。

3. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
長宏國際	\$ <u>9,917</u>	\$ <u>9,917</u>

上述保證金係本集團與長宏國際簽訂位於新竹市明湖段合建分售契約，支付保證金 9,917 仟元，及位於台北市中正區城中段一小段合建分售契約，並委託漢吉建設股份有限公司開發，三方於民國 110 年 9 月 15 日協議終止契約，請詳附註六(九)說明。

4. 預收住宿券(表列合約負債—流動)

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
其他關係人	\$ <u>2,384</u>	\$ <u>1,964</u>

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。

5. 財產交易

民國 111 年度：無此情形。

處分子公司開揚環保科技股份有限公司 100%股權：

	交易股數(仟股)	交易標的	110年度	
			處分價款	處分利益
榮嘉投資	200	股票	\$ 2,000	\$ 5,026

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

	111年12月31日	110年12月31日
鉅陞投資	\$ 71,873	\$ 55,896
鉅陞建設	205,940	-
	<u>\$ 277,813</u>	<u>\$ 55,896</u>

(2) 利息費用

	111年度	110年度
鉅陞建設	\$ 5,943	\$ -
鉅陞投資	2,280	597
榮嘉投資	-	264
長宏國際	-	25
其他關係人	-	168
	<u>\$ 8,223</u>	<u>\$ 1,054</u>

向鉅陞建設之借款條件為到期日(民國 112 年 12 月)後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

向鉅陞投資之借款條件為到期日(民國 112 年 9 月)後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

向榮嘉投資之借款條件為到期日(民國 110 年 5 月)後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

向長宏國際及其他關係人之借款條件為到期日(民國 110 年 2 月)後整筆償還，利息按年利率 3.5%計息。

7. 背書保證情形

(1) 向關係人提供背書保證

請詳附表二說明。

(2) 關係人提供背書保證

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

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 6,138	\$ 6,319
退職後福利	60	99
總計	<u>\$ 6,198</u>	<u>\$ 6,418</u>

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
	111年12月31日	110年12月31日	
存貨			
待售土地	\$ 241,980	\$ 270,528	應付短期票券
待售房屋	175,612	223,917	應付短期票券、背書保證(註)
營建用地	2,248,923	-	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融 資產-流動	29,692	125	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	13,522	-	長期借款
	<u>\$ 2,709,729</u>	<u>\$ 494,570</u>	

註：待售房屋之五期-古根漢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。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110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	\$ 1,450	\$ 1,450
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 154,917	\$ 183,644
按攤銷後成本衡量之金融資產	43,214	125
應收帳款	2,750	1,906
其他應收款	6,033	331
其他應收款-關係人	-	20,000
存出保證金(表列其他非流動資產)	12,871	11,936
	<u>\$ 221,235</u>	<u>\$ 219,392</u>
	<u>111年12月31日</u>	<u>110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	\$ 1,453,200	\$ -
應付短期票券	350,750	350,707
應付票據	562	268
應付帳款	19,873	9,635
其他應付款	12,570	32,286
其他應付款項-關係人	277,813	55,896
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	120,957	76,278
存入保證金(表列其他非流動負債)	1,400	1,400
	<u>\$ 2,237,125</u>	<u>\$ 526,470</u>
租賃負債	14,835	20,393
	<u>\$ 2,251,960</u>	<u>\$ 546,863</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 111 年及 110 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 12 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 111 年及 110 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 111 年及 110 年度之稅後淨利將分別減少或增加 1,259 仟元及 61 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. 本集團經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本集團仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本集團已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 111 年及 110 年 12 月 31 日分別為 0 仟元及 8,373 仟元。

H. 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 111 年及 110 年 12 月 31 日累計備抵損失金額皆為 0 仟元。

I. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	111年		110年	
	應收帳款		應收帳款	
1月1日	\$	-	\$	8,373
因無法收回而沖銷之款項		-	(	8,373)
12月31日	\$	-	\$	-

(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. 本集團民國 111 年及 110 年 12 月 31 日未動用借款額度分別為 3,210 仟元及 0 仟元。

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：

111年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
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

非衍生金融負債：

110年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
應付短期票券	\$ 351,000	\$ -	\$ -	\$ 351,000
應付票據	268	-	-	268
應付帳款	2,983	6,652	-	9,635
其他應付款	12,931	19,355	-	32,286
其他應付款-關係人	55,896	-	-	55,896
租賃負債	9,060	11,865	-	20,925
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	9,509	49,333	32,747	91,589
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、預付款項、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、其他流動負債、租賃負債及其他非流動負債)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：

111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
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,450</u>
110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
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,450</u>

(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：

上市(櫃)公司股票

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 111 年及 110 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 111 年及 110 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
6. 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。
7. 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：

	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
	110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

8. 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：

		111年度					
				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)	\$ -	\$ -	
		110年度					
				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：請詳附表四。
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：請詳附表五。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表六。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：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：請詳附表七。

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：

111年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 90,431	\$ 71,623	\$ -	\$ 162,054
內部客戶收入	12,000	357	(12,357)	-
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>
110年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 8,080	\$ 38,687	\$ -	\$ 46,767
內部客戶收入	12,000	517	(12,517)	-
收入合計	<u>\$ 20,080</u>	<u>\$ 39,204</u>	<u>(\$ 12,517)</u>	<u>\$ 46,767</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 37,106)</u>	<u>(\$ 82,993)</u>	<u>\$ 3,113</u>	<u>(\$ 116,986)</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：

	111年度	110年度
營運部門收入	\$ 174,411	\$ 59,284
消除部門間收入	(12,357)	(12,517)
合併營業收入合計數	<u>\$ 162,054</u>	<u>\$ 46,767</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：

	111年度	110年度
營運部門稅後損失	(\$ 88,917)	(\$ 120,099)
消除部門間利益	1,076	3,113
合併稅後損失	<u>(\$ 87,841)</u>	<u>(\$ 116,986)</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 111 年及 110 年度非流動資產金額分別為 268,633 仟元及 258,851 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 111 年及 110 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：

	111年度		110年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
A客戶	\$ 50,120	31	\$ -	-
B客戶	28,790	18	-	-
C客戶	8,240	5	8,080	17
	<u>\$ 87,150</u>	<u>54</u>	<u>\$ 8,080</u>	<u>17</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

(112)財審報字第 22004158 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民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 年及 110 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，足以允當表達鉅陞國際開發股份有限公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 年及 110 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會計師職業道德規範，與鉅陞國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鉅陞國際開發股份有限公司民國 111 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。

鉅陞國際開發股份有限公司民國 111 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

存貨備抵跌價之會計估計是否允當

關鍵查核事項之說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報告附註四(十一)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳個體財務報告附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳個體財務報告附註六(五)。鉅陞國際開發股份有限公司民國 111 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 2,703,755 仟元及 9,774 仟元。

鉅陞國際開發股份有限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，鉅陞國際開發股份有限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

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解及評估鉅陞國際開發股份有限公司針對存貨評估後續跌價損失之政策及合理性。
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，確認期末存貨之淨變現價值以評估備抵存貨評價損失金額之合理性。

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國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算鉅陞國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鉅陞國際開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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，惟其目的非對鉅陞國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鉅陞國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報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國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（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. 對於鉅陞國際開發股份有限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。本會計師負責集團查核案件之指導、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，決定對鉅陞國際開發股份有限公司民國 111 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



中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 4 日

鉅陞國際開發股份有限公司
(原名志達建設股份有限公司)

個體資產負債表
民國111年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	111 年 12 月 31 日			110 年 12 月 31 日		
		金 額	%		金 額	%	
流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 149,862	5	\$ 178,546	13	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)					
	產—流動		1,450	-	1,450	-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(三)					
	動		26,689	1	-	-	
1170	應收帳款淨額	六(四)	450	-	-	-	
1180	應收帳款—關係人淨額	七	-	-	18,690	1	
1200	其他應收款		738	-	331	-	
1210	其他應收款—關係人	七	38,328	1	75,986	6	
130X	存貨	六(五)及八	2,693,981	89	970,430	72	
1410	預付款項		2,201	-	6,196	1	
1470	其他流動資產		1,446	-	1,330	-	
11XX	流動資產合計		<u>2,915,145</u>	<u>96</u>	<u>1,252,959</u>	<u>93</u>	
非流動資產							
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(三)					
	流動		13,522	1	-	-	
1550	採用權益法之投資	六(六)	72,440	2	51,130	4	
1600	不動產、廠房及設備		9,631	-	6,970	1	
1755	使用權資產	六(七)	13,269	1	18,493	1	
1780	無形資產		1,110	-	1,620	-	
1900	其他非流動資產	六(九)及七	12,206	-	11,222	1	
15XX	非流動資產合計		<u>122,178</u>	<u>4</u>	<u>89,435</u>	<u>7</u>	
1XXX	資產總計		<u>\$ 3,037,323</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,342,394</u>	<u>100</u>	

(續次頁)


 鉅陞國際開發股份有限公司
 (原名志達建設股份有限公司)
 個體資產負債表
 民國111年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	111年12月31日			110年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十)	\$	1,453,200	48	\$	-	-
2110	應付短期票券	六(十一)		350,750	12		350,707	26
2130	合約負債－流動	六(十七)		35,210	1		-	-
2150	應付票據			550	-		215	-
2170	應付帳款			16,075	1		7,361	-
2200	其他應付款			3,551	-		3,452	-
2220	其他應付款項－關係人	七		214,947	7		-	-
2280	租賃負債－流動			8,064	-		8,271	1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)		9,115	-		-	-
2399	其他流動負債－其他			223	-		172	-
21XX	流動負債合計			<u>2,091,685</u>	<u>69</u>		<u>370,178</u>	<u>27</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十二)		40,885	1		-	-
2580	租賃負債－非流動			5,908	-		10,802	1
2600	其他非流動負債	六(六)		26,672	1		1,400	-
25XX	非流動負債合計			<u>73,465</u>	<u>2</u>		<u>12,202</u>	<u>1</u>
2XXX	負債總計			<u>2,165,150</u>	<u>71</u>		<u>382,380</u>	<u>28</u>
權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十四)		1,240,528	41		1,240,528	93
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)		183,799	6		183,799	14
保留盈餘								
3350	未分配盈餘	六(十六)	(	552,154)	(18)	(	464,313)	(35)
3XXX	權益總計			<u>872,173</u>	<u>29</u>		<u>960,014</u>	<u>72</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾								
3X2X	負債及權益總計	九	\$	<u>3,037,323</u>	<u>100</u>	\$	<u>1,342,394</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




 鉅陞國際建設股份有限公司
 (原名志嘉建設股份有限公司)
 個體綜合損益表
 民國111年及110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	111 金	年 額	度 %	110 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(十七)及七	\$	51,916	100	\$	20,080	100
5000 營業成本	六(五)	(	31,412)	(60)	(	3,055	15
5900 營業毛利			20,504	40		23,135	115
營業費用	六(二十二) (二十三)及七						
6100 推銷費用		(	447)	(1)	(	157)	(1)
6200 管理費用		(	50,982)	(98)	(	49,264)	(245)
6000 營業費用合計		(	51,429)	(99)	(	49,421)	(246)
6900 營業損失		(	30,925)	(59)	(	26,286)	(131)
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十八)及七		1,321	2		2,246	11
7010 其他收入	六(十九)		6,748	13		15	-
7020 其他利益及損失	六(二十)	(	5,233)	(10)	(	7,417)	(37)
7050 財務成本	六(二十一)及七	(	31,539)	(61)	(	5,664)	(28)
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(六)	(	28,213)	(54)	(	79,880)	(398)
7000 營業外收入及支出合計		(	56,916)	(110)	(	90,700)	(452)
7900 稅前淨損		(	87,841)	(169)	(	116,986)	(583)
7950 所得稅費用	六(二十四)		-	-		-	-
8200 本期淨損		(\$	87,841)	(169)	(\$	116,986)	(583)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$	-	-	\$	-	-
8500 本期綜合損益總額		(\$	87,841)	(169)	(\$	116,986)	(583)
基本每股虧損	六(二十五)						
9750 基本每股虧損		(\$		0.71)	(\$		1.03)
稀釋每股虧損	六(二十五)						
9850 稀釋每股虧損		(\$		0.71)	(\$		1.03)

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
 民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	資 本 公 積					權 益 總 額
	附 註 普 通 股 股 本	發 行 溢 價	認 列 對 子 公 司 所 有 權 權 益 變 動 數	待 彌 補 虧 損 計 數	權 益 總 額	
<u>110 年 度</u>						
110年1月1日餘額	\$ 884,328	\$ -	\$ 6,876	(\$ 354,203)	\$ 537,001	
110年度綜合損益	-	-	-	(116,986)	(116,986)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(116,986)	(116,986)	
現金增資	六(十 四)(十五) 356,200	183,799	-	-	539,999	
資本公積彌補虧損	六(十五) -	-	(6,876)	6,876	-	
110年12月31日餘額	\$ 1,240,528	\$ 183,799	\$ -	(\$ 464,313)	\$ 960,014	
<u>111 年 度</u>						
111年1月1日餘額	\$ 1,240,528	\$ 183,799	\$ -	(\$ 464,313)	\$ 960,014	
111年度綜合損益	-	-	-	(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	

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)
 個體資產負債表
 民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	111年1月1日 至12月31日	110年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨損	(\$ 87,841)	(\$ 116,986)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十二) 3,190	1,583
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十二) 9,060	7,386
各項攤提	六(二十二) 674	356
處分待出售非流動資產利益	六(二十) -	(1,829)
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十) -	633
利息收入	六(十八) (1,321)	(2,246)
股利收入	六(十九) (7)	(12)
其他收入	(6,652)	-
利息費用	六(二十一) 31,539	5,664
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(六) 28,213	79,880
其他損失	六(二十) 4,233	7,960
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收帳款淨額	(450)	-
應收帳款-關係人淨額	18,690	(9,450)
其他應收款	(407)	101
存貨	(1,720,733)	(536,728)
預付款項	1,032	(1,422)
其他流動資產	(1,386)	(742)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	35,210	-
應付票據	335	(22,438)
應付帳款	15,366	(1,299)
其他應付款	99	271
其他流動負債	51	4
其他非流動負債	1,000	-
營運產生之現金流出	(1,670,105)	(589,314)
收取之利息	2,028	1,736
支付之利息	(24,403)	(6,065)
收取之股利	7	12
營業活動之淨現金流出	(1,692,473)	(593,631)

(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111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	111年1月1日 至12月31日	110年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 40,211)	\$ -
取得採用權益法之長期股權投資	六(六) (50,000)	-
處分子公司	-	52,000
取得不動產、廠房及設備	(5,851)	(8,403)
處分不動產、廠房及設備	-	48
存出保證金(增加)減少	(985)	80,965
其他應收款-關係人增加	-	(9,629)
其他應收款-關係人減少	61,701	-
取得無形資產	(164)	(1,976)
投資活動之淨現金(流出)流入	(35,510)	113,005
籌資活動之現金流量		
短期借款舉借數	六(二十六) 1,473,200	-
短期借款償還數	六(二十六) (20,000)	-
短期票券舉借數	六(二十六) -	350,628
短期票券償還數	六(二十六) (3,600)	-
長期借款舉借數	六(二十六) 50,000	-
長期借款償還數	六(二十六) -	(220,126)
其他應付款-關係人增加	六(二十六) 209,000	-
其他應付款-關係人減少	六(二十六) -	(18,130)
租賃負債-本金償還	六(七)(二十六) (9,301)	(7,635)
現金增資	六(十四) -	539,999
籌資活動之淨現金流入	1,699,299	644,736
本期現金及約當現金(減少)增加數	(28,684)	164,110
期初現金及約當現金餘額	178,546	14,436
期末現金及約當現金餘額	\$ 149,862	\$ 178,546

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：廖鴻璜



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

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」。本公司主要從事住宅及大樓開發租售為單一業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國112年2月24日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(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之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

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

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「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

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

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。

四、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. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱 IFRSs）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負債外，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資產負債外，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) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本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，就應收帳款考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(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-應收租賃款/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、在建工程及營建材料等，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) 待出售非流動資產

1. 當非流動資產之帳面金額主要係透過出售交易而非繼續使用來回收，且高度很有可能出售時，分類為待出售資產，以其帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量。
2. 符合前述條件之出售計畫涉及對子公司喪失控制時，無論出售後是否對前子公司保留剩餘投資，對該子公司之投資全數分類為待出售，惟仍繼續採用權益法處理。

(十三) 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. 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為權益。
5. 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	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) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十二) 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。

(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，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，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) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十六) 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。

五、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 111 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 2,693,981 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 620	\$ 400
支票存款及活期存款	149,209	178,113
外幣存款	33	33
合 計	\$ 149,862	\$ 178,546

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 26,689 仟元列報於「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. 本公司將因銀行融資借款，約定現金屬備償專戶 13,522 仟元列報於「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	111年12月31日	110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	1,114
合計	<u>\$ 1,450</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於民國 111 年及 110 年度皆認列淨利益 0 仟元。
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信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	111年12月31日	110年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 26,689	\$ -
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 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：

	111年度	110年度
利息收入	\$ 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 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

	111年12月31日	110年12月31日
應收帳款	\$ 450	\$ -
減:備抵損失	-	-
	<u>\$ 450</u>	<u>\$ -</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下:

	111年12月31日	110年12月31日
30天內	<u>\$ 450</u>	<u>\$ -</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 111 年及 110 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 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 450 仟元及 0 仟元。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

	111 年	12 月	31 日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 2,248,923	\$ -	\$ 2,248,923
待售土地	241,980	-	241,980
待售房屋	185,386	(9,774)	175,612
在建房地	27,466	-	27,466
合計	<u>\$ 2,703,755</u>	<u>(\$ 9,774)</u>	<u>\$ 2,693,981</u>
	110 年	12 月	31 日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
預付土地款	\$ 524,997	\$ -	\$ 524,997
待售土地	250,880	-	250,880
待售房屋	205,404	(11,011)	194,393
其他	160	-	160
合計	<u>\$ 981,441</u>	<u>(\$ 11,011)</u>	<u>\$ 970,430</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本:

	111年度	110年度
已出售存貨成本	\$ 32,649	\$ -
存貨跌價回升利益	(1,237)	(3,055)
	<u>\$ 31,412</u>	<u>(\$ 3,055)</u>

本公司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. 預付土地款明細如下：

地 段	111年12月31日	110年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ -	\$ 506,777
台中市西屯區溝仔墘段	-	18,220
合計	\$ -	\$ 524,997

3. 營建用地明細如下：

地 段	111年12月31日	110年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ 1,692,114	\$ -
台中市西屯區惠泰段	556,809	-
合計	\$ 2,248,923	\$ -

4. 在建房地明細如下：

地 段	111年12月31日	110年12月31日
台中市西屯區惠來厝段	\$ 21,121	\$ -
台中市西屯區惠泰段	6,345	-
合計	\$ 27,466	\$ -

5. 待售土地及待售房屋明細如下：

個 案 名 稱	111年12月31日		110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
台中市南屯區	-	-	8,900	-
五期 - 古根漢	-	102,714	-	122,732
小 計	\$ 241,980	185,386	\$ 250,880	\$ 205,404
減：備抵跌價損失		(9,774)		(11,011)
合 計		\$ 175,612		\$ 194,393

6. 利息資本化相關資訊如下：

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
利息資本化金額	\$ 2,818	\$ -
利息資本化利率(%)	1.00%-3.00%	-

7. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 110 年 12 月 16 日經董事會決議通過購置位於台中市西屯區惠泰段土地，並於民國 110 年 12 月 31 日簽訂土地購買合約，合約總價為 553,384 仟元，截至民國 111 年 12 月 31 日，業已全數支付。

8. 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集團合建分售使用。

9. 以存貨提供抵押擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 採用權益法之投資

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
新嘉文創事業股份有限公司	(\$ 24,272)	(\$ 24,749)
嘉客文旅飯店股份有限公司	<u>72,440</u>	<u>51,130</u>
	48,168	26,381
加：沖轉「其他應收款-關係人」	-	24,749
加：轉列「其他非流動負債」	<u>24,272</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 72,440</u>	<u>\$ 51,130</u>

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 111 年及 110 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：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
新嘉文創事業股份有限公司	\$ 476	(\$ 47,729)
嘉客文旅飯店股份有限公司	(28,689)	(32,151)
	<u>(\$ 28,213)</u>	<u>(\$ 79,880)</u>

3. 本公司於民國 111 年 5 月 10 日經董事會決議以現金 50,000 仟元增資嘉客文旅飯店股份有限公司。
4. 民國 111 及 110 年度新嘉文創事業股份有限公司因營運發生虧損，其帳面價值已成負值，故分別予以沖轉其他非流動負債 24,272 仟元及其他應收款-關係人 24,749 仟元後餘額為 0，詳附註七、(二)之說明。

(七) 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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
房屋及建築	\$ 13,269	\$ 18,493
	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
房屋及建築	\$ 9,060	\$ 7,386

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

<u>影響當期損益之項目</u>	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ 364	\$ 433
來自轉租使用權資產之收益	8,240	8,080
屬於短期租賃合約之費用	110	862

4. 本公司基於租賃合約修改之評估，使民國 110 年 12 月 31 日之使用權資產及租賃負債增加 1,571 仟元。

5. 本公司於民國 111 年及 110 年度使用權資產之增添分別為 3,836 仟元及 4,575 仟元。
6. 本公司於民國 111 年及 110 年度租賃現金流出總額分別為 9,775 仟元及 8,930 仟元。

(八) 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 111 年及 110 年度基於營業租賃合約分別認列 11,126 仟元及 8,080 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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
111年	\$ -	\$ 8,240
112年	8,240	8,240
113年	<u>5,493</u>	<u>5,493</u>
合計	<u>\$ 13,733</u>	<u>\$ 21,973</u>

(九) 其他非流動資產

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
存出保證金	\$ 12,197	\$ 11,213
其他資產	<u>9</u>	<u>9</u>
	<u>\$ 12,206</u>	<u>\$ 11,222</u>

1. 本公司與長宏國際開發事業股份有限公司簽訂位於新竹市明湖段合建分售契約，支付保證金 9,917 仟元。
2. 本公司與長宏國際開發事業股份有限公司簽訂位於台北市中正區城中段一小段合建分售契約，並委託漢吉建設股份有限公司開發，支付長宏國際開發事業股份有限公司保證金 150,000 仟元(帳列存出保證金)，並同時收取漢吉建設股份有限公司之保證金 50,000 仟元(帳列存入保證金)，三方於民國 110 年 9 月 15 日協議終止前述合建分售契約，並同時實現資產及清償負債，始將存出保證金及存入保證金互抵淨額表達，截至民國 111 年 12 月 31 日止，上述存出保證金業已全數收回。

(十) 短期借款

<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>	2.3%~2.53%	存貨

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

1. 民國 111 年 12 月 31 日認列於損益之利息費用為 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。

(十一) 應付短期票券

	<u>111年12月31日</u>	<u>110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	(250)	(293)
	<u>\$ 350,750</u>	<u>\$ 350,707</u>
利率	<u>1.66%</u>	<u>2.10%</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。

(十二) 長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>擔保品</u>	<u>111年12月31日</u>
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>

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

1. 於民國 111 年及 110 年度認列於損益之利息費用分別為 835 仟元及 5,007 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。

(十三) 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 111 年及 110 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 681 仟元及 664 仟元。

(十四) 股本

1. 截至民國 111 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 1,240,528 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均已收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股):

	111年	110年
1月1日	124,053	88,433
現金增資-私募	-	35,620
12月31日	124,053	124,053

- 本公司於民國 107 年 6 月 29 日股東會決議通過以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 108 年 4 月 2 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 30,000 仟股為上限，預計每股認購價格為 6.6 元，此增資案已募得 132,000 仟元(私募股數 20,000 仟股，每股認購價格 6.6 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。
- 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。

(十五) 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。
- 本公司於民國 110 年 3 月 25 日經董事會決議，並於民國 110 年 7 月 1 日經股東會決議通過以資本公積 6,876 仟元彌補虧損。

(十六) 保留盈餘

- 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。
- 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 111 年度及 110 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(二十三)。

(十七) 營業收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
客戶合約收入	\$ 40,790	\$ 12,000
其他-租賃收入	11,126	8,080
	<u>\$ 51,916</u>	<u>\$ 20,080</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>111年度</u>	<u>台灣</u>			排除非	<u>合計</u>
	<u>房地銷售收入</u>	<u>租賃收入</u>	<u>其他收入</u>	<u>IFRS 15之收入</u>	
部門收入	<u>\$ 28,790</u>	<u>\$ 11,126</u>	<u>\$ 12,000</u>	(\$ 11,126)	<u>\$ 40,790</u>

<u>110年度</u>	<u>台灣</u>			排除非	<u>合計</u>
	<u>房地銷售收入</u>	<u>租賃收入</u>	<u>其他收入</u>	<u>IFRS 15之收入</u>	
部門收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,080</u>	<u>\$ 12,000</u>	(\$ 8,080)	<u>\$ 12,000</u>

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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年1月1日</u>
合約負債	<u>\$ 35,210</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

期初合約負債本期認列收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(十八) 利息收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
銀行存款利息	\$ 45	\$ 135
其他利息收入	1,276	2,111
	<u>\$ 1,321</u>	<u>\$ 2,246</u>

(十九) 其他收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
股利收入	\$ 7	\$ 12
其他收入-其他	6,741	3
	<u>\$ 6,748</u>	<u>\$ 15</u>

(二十) 其他利益及損失

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
處分不動產、廠房及設備損失	\$ -	(\$ 633)
待出售非流動資產處分利益	-	1,829
其他	(5,233)	(8,613)
合計	<u>(\$ 5,233)</u>	<u>(\$ 7,417)</u>

(二十一) 財務成本

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 24,204	\$ 5,007
租賃負債	364	433
應付短期票券	3,643	80
其他財務成本	6,146	144
減：符合要件之資產資本化金額	(2,818)	-
	<u>\$ 31,539</u>	<u>\$ 5,664</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
員工福利費用	\$ 21,150	\$ 25,539
折舊費用	12,250	8,969
攤銷費用	674	356
	<u>\$ 34,074</u>	<u>\$ 34,864</u>

(二十三) 員工福利費用

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
薪資費用	\$ 16,516	\$ 15,973
勞健保費用	1,432	1,220
退休金費用	681	664
董事酬金	1,566	1,375
監察人酬金	-	240
其他用人費用	955	6,067
	<u>\$ 21,150</u>	<u>\$ 25,539</u>

民國 111 年及 110 年 12 月 31 日員工人數為 20 人及 25 人，其中未兼任員工之董事皆為 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111年及110年度本公司產生虧損，故暫不估列員工酬勞及董監酬勞。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。
3. 本年度平均員工福利費用 1,399 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 1,259 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』)。
4. 本年度平均員工薪資費用 1,180 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 841 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』)。
5. 平均員工薪資費用調整變動情形 40%(『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)。
6. 前一年度監察人酬金 240 仟元。
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。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用
所得稅費用組成部分：

	111年度	110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：

	111年度	110年度
稅前淨損按法定稅率計算之所得稅	(\$ 17,568)	(\$ 23,397)
按稅法規定免課稅之所得	(2)	(3)
按稅法規定應剔除之費用	10,043	17,849
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(47)	(611)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	7,574	6,162
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：

111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	
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	20,975	20,975	116	
107	核定數	66,401	66,401	117	
108	核定數	72,554	72,554	118	
109	核定數	105,213	105,213	119	
110	申報數	30,810	30,810	120	
111	預計申報數	37,868	37,868	121	
		\$ 506,459	\$ 506,459		

110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
100	核定數	\$ 98,995	\$ 98,995	110
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	20,975	20,975	116
107	核定數	66,401	66,401	117
108	核定數	72,554	72,554	118
109	申報數	109,899	109,899	119
110	預計申報數	30,810	30,810	120
		<u>\$ 572,272</u>	<u>\$ 572,272</u>	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	111年12月31日	110年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 40,172</u>	<u>\$ 40,408</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 109 年度。

(二十五) 每股虧損

	111年度	
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)
<u>基本每股虧損</u>		每股虧損 (元)
本期淨損	<u>(\$ 87,841)</u>	<u>124,053</u> (<u>\$ 0.71</u>)
	110年度	
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)
<u>基本每股虧損</u>		每股虧損 (元)
本期淨損	<u>(\$ 116,986)</u>	<u>114,001</u> (<u>\$ 1.03</u>)

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	111年1月1日		籌資現金	其他非現	111年12月31日	
	金額	金額	流量之變動	金之變動	金額	金額
應付短期票券	\$ 350,707	(\$ 3,600)		\$ 3,643	\$ 350,750	
其他應付款-關係人	-	209,000		5,947	214,947	
長期借款	-	50,000		-	50,000	
短期借款	-	1,453,200		-	1,453,200	
存入保證金	1,400	-		-	1,400	
租賃負債	19,073	(9,301)		4,200	13,972	
	<u>\$ 371,180</u>	<u>\$ 1,699,299</u>		<u>\$ 13,790</u>	<u>\$ 2,084,269</u>	

	110年1月1日		籌資現金	其他非現	110年12月31日	
	金額	金額	流量之變動	金之變動	金額	金額
應付短期票券	\$ -	\$ 350,628		\$ 79	\$ 350,707	
其他應付款-關係人	18,130	(18,130)		-	-	
長期借款	220,126	(220,126)		-	-	
存入保證金	51,400	-		(50,000)	1,400	
租賃負債	20,129	(7,635)		6,579	19,073	
	<u>\$ 309,785</u>	<u>\$ 104,737</u>		<u>(\$ 43,342)</u>	<u>\$ 371,180</u>	

七、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
新嘉文創事業股份有限公司(新嘉文創)	本公司之子公司
嘉客文旅飯店股份有限公司(嘉客文旅)	本公司之子公司
麗安管理顧問股份有限公司(麗安管理)	其他關係人(註3、註4)
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	其他關係人(註1)
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(註2)
榮嘉投資股份有限公司(榮嘉投資)	其他關係人(註4)
財團法人志嘉建築文化藝術基金會(志嘉基金會)	其他關係人(註4)

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

註2：自民國110年4月14日起具重大影響，故自該日起屬關係人。

註3：於民國110年2月28日出售全部股權，故自該日起屬於其他關係人。

註4：自民國110年7月1日起，本公司之董事長與此機構之董事長不具有配偶或二等親以內關係，故自該日起非屬關係人。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 權利金收入(表列營業收入)

	111年12月31日	110年12月31日
子公司	<u>\$ 12,000</u>	<u>\$ 12,000</u>

上述係出租資產予子公司之權利金收入，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. 營業費用

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
管理費用		
子公司	91	702
合計	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 702</u>

上述管理費用係股東會紀念品，向子公司購入相關住宿票券之費用。

3. 應收關係人款項

應收帳款：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
子公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,690</u>

其他應收款：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>

上述其他應收款係本公司對關係人之應收合建分售保證金及合建分售房屋款。

4. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
長宏國際	<u>\$ 9,917</u>	<u>\$ 9,917</u>

上述保證金係本公司與長宏國際簽訂位於新竹市明湖段合建分售契約，支付保證金 9,917 仟元，及位於台北市中正區城中段一小段合建分售契約，並委託漢吉建設股份有限公司開發，三方於民國 110 年 9 月 15 日協議終止契約，請詳附註六(九)說明。

5. 財產交易

民國 111 年度：無此情形。

處分子公司開揚環保科技股份有限公司 100%股權：

	交易股數(仟股)	交易標的	<u>110年度</u>	
			<u>處分價款</u>	<u>處分利益</u>
榮嘉投資	200	股票	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 5,026</u>

6. 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>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
新嘉文創	\$ -	\$ 5,949
嘉客文旅	38,328	50,037
合計	<u>\$ 38,328</u>	<u>\$ 55,986</u>

B. 利息收入

	111年度	110年度
子公司	\$ 1,273	\$ 2,106

向子公司之放款條件為到期日後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

本公司 110 年度對新嘉文創之採用權益法投資因新嘉文創公司營運發生虧損，其帳面價值已成負值，故予以沖轉民國 110 年度之其他應收款 24,749 仟元後餘額為 0 仟元。

(2) 向關係人借款（表列其他應付款項-關係人）

A. 期末餘額：

	111年12月31日	110年12月31日
鉅陞投資	\$ 9,007	\$ -
鉅陞建設	205,940	-
合計	\$ 214,947	\$ -

B. 利息費用

	111年度	110年度
鉅陞投資	\$ 206	\$ -
鉅陞建設	5,940	-
合計	\$ 6,146	\$ -

向鉅陞建設之借款條件為到期日(民國 112 年 12 月)後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

向鉅陞投資之借款條件為到期日(民國 112 年 9 月)後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

7. 背書保證情形

(1) 向關係人提供背書保證

請詳附表二說明。

(2) 關係人提供背書保證

主要管理階層為本公司長期、短期借款之連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	111年度	110年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 6,138	\$ 6,319
退職後福利	60	99
總計	\$ 6,198	\$ 6,418

八、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
	111年12月31日	110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	175,612	194,393	應付短期票券、背書保證(註)
營建用地	2,248,923	-	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	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	13,522	-	長期借款
	<u>\$ 2,706,726</u>	<u>\$ 436,373</u>	

註：待售房屋之五期-古根漢設定抵押權予銀行，並以此資產提供背書保證予長宏國際開發股份有限公司。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 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。
 - 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。
 - 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。
- 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

顯天公司其餘之訴，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。

十、重大災害

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、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>111年12月31日</u>	<u>110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	\$ 1,450	\$ 1,450
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 149,862	\$ 178,546
按攤銷後成本衡量之金融資產	40,211	-
應收帳款(含關係人)	450	18,690
其他應收款(含關係人)	39,066	76,317
存出保證金(表列其他非流動資產)	12,197	11,213
	<u>\$ 241,786</u>	<u>\$ 284,766</u>

	111年12月31日	110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	\$ 1,453,200	\$ -
應付短期票券	350,750	350,707
應付票據	550	215
應付帳款	16,075	7,361
其他應付款	3,551	3,452
其他應付款項-關係人	214,947	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	50,000	-
存入保證金(表列其他非流動負債)	1,400	1,400
	<u>\$ 2,090,473</u>	<u>\$ 363,135</u>
租賃負債	<u>\$ 13,972</u>	<u>\$ 19,073</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 111 年及 110 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 12 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 111 年及 110 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 111 年及 110 年度之稅後淨利將分別減少或增加 1,203 仟元及 0 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. 本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本公司已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 111 年及 110 年 12 月 31 日分別為 0 仟元及 8,373 仟元。
- H. 本公司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 111 年及 110 年 12 月 31 日累計備抵損失金額均為 0 仟元。
- I. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	111年	110年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	\$ -	\$ 8,373
因無法收回而沖銷之款項	-	(8,373)
12月31日	\$ -	\$ -

(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 111 年及 110 年 12 月 31 日均已無未動用借款額度。

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：

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

非衍生金融負債：

110年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
應付短期票券	\$ 351,000	\$ -	\$ -	\$ 351,000
應付票據	215	-	-	215
應付帳款	708	6,653	-	7,361
其他應付款	3,452	-	-	3,452
租賃負債	8,580	10,985	-	19,565
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、其他應收款、其他應收款-關係人、預付款項、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應

付款及其他應付款項-關係人)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：

111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
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,450</u>
110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
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,450</u>

(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 111 年及 110 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 111 年及 110 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
6. 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。
7. 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：

	111年12月31日		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
	公允價值	評價技術			
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

	110年12月31日		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
	公允價值	評價技術			
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

8. 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：

			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)	\$ -	\$ -

			110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)	\$ -	\$ -

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：請詳附表四。
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

詳附表五。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表六。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：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：請詳附表七。

十四、營運部門資訊

不適用。

（以下空白）

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 111 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				\$	620
銀行存款					
支票存款					441
活期存款					148,768
外幣存款	美元	0.95仟元	匯率30.6785		33
				\$	<u>149,862</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)
其他應收款-關係人
民國 111 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

對	象	金	額	備	註
嘉	客	文	旅	\$	38,328

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 111 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
				成	本 市 價
待	售	房	地	鉅	陞
				莊	園
				\$ 102,714	\$ 115,049
				嘉	義
				市	西
				門	段
				324,652	387,308
小			計	427,366	502,357
				台	灣
				隱	賦
營	建	房	地	(	西
				屯	區
				惠	來
				厝	段)
				1,713,235	4,701,763
				西	屯
				區	惠
				泰	段
				563,154	561,205
小			計	2,276,389	5,262,968
				2,703,755	\$ 5,765,325
減：	備	抵	存	貨	跌
				價	損
				失	
合			計	(	9,774)
				\$ 2,693,981	

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 111 年 12 月 31 日

明細表四

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	帳面金額	
短期票券	國際票券金融 股份有限公司	111/12/02- 112/01/16	1.66%	\$ 351,000	(\$ 250)	\$ 350,750	

鉅陞國際開發股份有限公司
(原名志嘉建設股份有限公司)
銷貨收入

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>合</u>	<u>計</u>	<u>備</u>	<u>註</u>				
房	地	銷	貨	收	入	\$	28,790		
租	賃	收	入			\$	11,126		
其	他	營	業	收	入		<u>12,000</u>		
						\$	<u>51,916</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)

營業費用

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪 資 支 出	\$ 141	\$ 17,941	\$ 18,082	
折 舊	-	12,250	12,250	
勞 務 費	-	2,862	2,862	
文 具 用 品	53	84	137	
其 它	253	17,845	18,098	
	<u>\$ 447</u>	<u>\$ 50,982</u>	<u>\$ 51,429</u>	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	111年度	110年度	差異	
				金額	%
流動資產		2,904,331	1,255,377	1,648,954	131.35
不動產、廠房及設備		239,691	237,123	2,568	1.08
非流動資產		41,822	33,673	8,149	24.20
資產總額		3,185,844	1,526,173	1,659,671	108.75
流動負債		2,208,795	483,809	1,724,986	356.54
非流動負債		104,876	82,350	22,526	27.35
負債總額		2,313,671	566,159	1,747,512	308.66
股本		1,240,528	1,240,528	-	-
資本公積		183,799	183,799	-	-
法定盈餘公積		-	-	-	-
累積盈虧		(552,154)	(464,313)	(87,841)	18.92
股東權益總額		872,173	960,014	(87,841)	(9.15)

變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 流動資產：主係本期預付土地款、待售土地等存貨增加，致本期流動資產較前期增加。
2. 不動產、廠房及設備：變動未達20%者免分析。
3. 非流動資產：主係備償戶之銀行存款餘額。
4. 流動負債：主係本期為購置營建用地而向銀行申辦短期借款及擴充營運資金而向關係人借款所致。
5. 非流動負債：主係本期為擴充營運資金而向銀行借款，且借款期間為一年以上，致本期非流動負債較前期增加。
6. 股本、資本公積、法定盈餘公積及累積盈虧：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	111年	110年	增(減) 金額	變動比例 (%)
營業收入		162,054	46,767	115,287	246.51
營業成本		122,218	33,034	89,184	269.98
營業毛利		39,836	13,733	26,103	190.08
營業費用		104,660	98,157	6,503	6.63
營業淨利(損)		(64,824)	(84,424)	19,600	(23.22)
營業外收入及支出		(23,017)	(32,562)	9,545	(29.31)
稅前淨利(損)		(87,841)	(116,986)	29,145	(24.91)
繼續營業單位本期損益		(87,841)	(116,986)	29,145	(24.91)
本期綜合損益總額		(87,841)	(116,986)	29,145	(24.91)

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)

- 營業收入、營業成本：主係本期鉅陞公司出售存貨-鉅陞莊園、嘉客公司飯店營業成本及新嘉公司出售日本飯店，導致兩期差異。
- 營業毛利：較前期增加主係本期鉅陞公司租賃收入及權利金收入所致。
- 營業費用：變動未達20%免說明。
- 營業淨利(損)：主係本期為啟動新建案而投入之各項推銷費用較前期增加所致。
- 營業外收入及支出：主係本期為購置營建用地而向銀行申辦短期借款及擴充營運資金而向關係人借款，導致利息支出大幅增加。
- 稅前淨利(損)：本期稅前淨利(損)較前期增加，主係鉅陞公司陸續出售成屋存貨、嘉客公司飯店營收日漸成長及新嘉公司出售日本飯店產生之收入所致。

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
183,644	(1,648,565)	(28,727)	154,917	-	-

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本期購置台中市惠來厝段土地及台中市惠泰段土地，致營業活動淨現金流出\$1,648,565仟元。

(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\$80,710仟元。

(三)籌資活動：籌資活動之淨現金流入\$1,700,548仟元，主係本期以擔保借款方式購置營建用地及關係人借款所致。

(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 之 補 救 措 施	
				投 資 計 劃	理 財 計 劃
154,917	39,385	(201,944)	(7,642)	50,000	-

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：

111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
新嘉文創事業(股)公司	長期投資	476	嘉義文創園區係於105年1月與文化部簽約，這兩年因受新冠肺炎疫情影響，減少來人數，對外開放的時間也無法穩定，以致營運狀況持續虧損。	已於110年8月向文化部提出終止合約，另將位於日本淺草的投資處不動產出售處分，未來將規劃承接室內裝潢個案。	無
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(28,689)	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111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112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67,201仟元。
- 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112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41,800仟元。

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. 本公司與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)之水曜新建工程，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，而延伸之訴訟案件;永欣案、吉晟案、祖榮案皆經台灣最高法院判決上訴駁回，我方勝訴。

2. 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。本公司已向台灣高等法院提出上訴狀，本案進入二審階段審理中。

(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

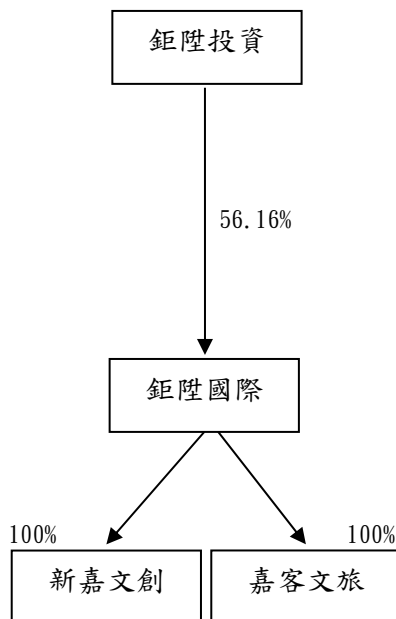
一、關係企業相關資料

(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

111年12月31日



◆鉅陞投資為鉅陞國際之控制公司。

◆鉅陞國際為新嘉文創、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

111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	860,000仟元	一般投資業
新嘉文創事業(股)公司	102年5月	台北市中山區松江路122號2樓	137,000仟元	藝文服務、會議及展覽服務…等文創相關產業
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	135,000仟元	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 (111/12/31)	
			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	19,537,000	22.72%
新嘉文創事業股份有限公司	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	13,500,000	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111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
新嘉文創事 業(股)公司	137,000	7,811	32,083	(24,272)	50,668	(7,826)	476	無	註2
嘉客文旅飯 店(股)公司	135,000	389,324	322,257	67,067	71,827	(24,158)	(29,766)	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一一一年度（自 111 年 1 月 1 日至 111 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 二 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

(111)資會綜字第22010748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一一一年度關係報告書，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一一一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一一二年二月二十四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

劉美蘭

劉美蘭



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1070323061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 一 一 二 年 五 月 十 二 日

鉅陞國際開發股份有限公司

關係報告書

民國一一一年度

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	69,673,350	56.16%	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%	87	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

