

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)  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國 112 年度及 111 年度  
(股票代碼 5529)

公司地址：台北市中山區松江路 122 號 2 樓  
電 話：(02)2542-3377

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)

民國 112 年度及 111 年度合併財務報告暨會計師查核報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告書	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12
七、	合併權益變動表	13
八、	合併現金流量表	14 ~ 15
九、	合併財務報表附註	16 ~ 55
	(一) 公司沿革	16
	(二) 通過財務報告之日期及程序	16
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 17
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17 ~ 24
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24 ~ 25
	(六) 重要會計項目之說明	25 ~ 43
	(七) 關係人交易	44 ~ 45

項	目	頁	次
(八)	質押之資產	45	~ 46
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	46	
(十)	重大之災害損失	46	
(十一)	重大之期後事項	47	
(十二)	其他	47	~ 52
(十三)	附註揭露事項	52	~ 53
(十四)	營運部門資訊	53	~ 55

鉅陞國際開發股份有限公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 112 年度（自民國 112 年 1 月 1 日至民國 112 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：鉅陞國際開發股份有限公司



負責人：褚學忠



中華民國 113 年 2 月 29 日

鉅陞國際開發股份有限公司(原名志嘉建設股份有限公司) 公鑒：

### 查核意見

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

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鉅陞集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與鉅陞集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鉅陞集團民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

鉅陞集團民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### **存貨備抵評價損失之評估**

#### 事項說明

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

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

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

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

### **其他事項-個體財務報告**

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



並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

### **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

鉅陞集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### **會計師查核合併財務報表之責任**

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

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

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

因於錯誤者。

2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鉅陞集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鉅陞集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致鉅陞集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團財務報表之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鉅陞集團民國 112 年度合併財務

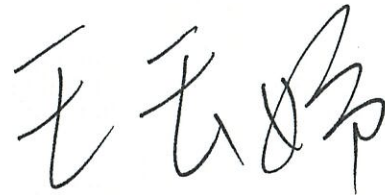


報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師



洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 9 日

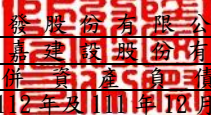


鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志昇建設股份有限公司)  
 合併資產負債表  
 民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

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

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠

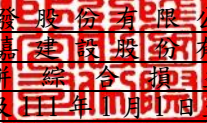


經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



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

單位：新台幣仟元  
(除每股虧損為新台幣元外)

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

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠

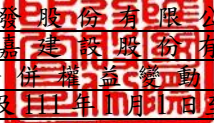


經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



  
 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
 (原名志嘉建設股份有限公司)  
 合併權益變動表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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





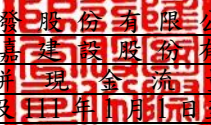


鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
合併現金流量表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



鉅陞國際開發股份有限公司及子公司  
(原名志嘉建設股份有限公司)  
合併財務報表附註  
民國112年12月31日及111年12月31日

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國113年2月29日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

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

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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(二) 編製基礎

1. 除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本合併財務報告係按歷史成本編製。

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

### (三) 合併基礎

#### 1. 合併財務報告編製原則

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

#### 2. 列入合併財務報告之子公司：

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

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

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



繳股款，於民國 112 年 10 月 19 日辦理變更登記完竣。

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

#### (四) 外幣換算

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

##### 外幣交易及餘額

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

#### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：
  - (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
  - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。除與營建及長期工程合約之相關資產外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。
2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：
  - (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
  - (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本集團將所有不符合上述條件之

負債分類為非流動。

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

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(七) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
  - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
  - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(八) 應收帳款

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

(九) 金融資產減損

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

(十) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

#### (十一) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

#### (十二) 存貨

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

#### (十三) 聯合營運

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

#### (十四) 不動產、廠房及設備

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

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

#### (十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率

折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

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

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

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

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

#### (十六) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

#### (十七) 非金融資產減損

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

#### (十八) 借款

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

#### (十九) 應付帳款及票據

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

#### (二十) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

#### (二十一) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供

時認列為費用。

## 2. 退休金

### 確定提撥計畫

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

## 3. 員工酬勞及董監酬勞

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

## (二十二) 員工股份基礎給付

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

## (二十三) 所得稅

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

## (二十四) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股之增額成本以扣除所得稅後



之淨額於權益中列為價款減項。

## (二十五) 收入認列

### 1. 不動產銷售

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

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

### 2. 建物出租收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

### 3. 其他收入

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

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

## (二十六) 營運部門

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

### (一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

### (二) 重要會計估計值及假設

#### 存貨之評價

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

計以決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

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

## 六、重要會計項目之說明

### (一) 現金及約當現金

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

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

### (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(1) 本金：新台幣 600 萬。

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

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

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

2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳

附註十二(二)及(三)。

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
利息收入	<u>\$ 1,110</u>	<u>\$ 33</u>

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

3. 本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)應收帳款

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

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

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

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 1,906 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 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

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

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

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

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

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

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

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

3. 營建用地明細如下：

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

4. 在建房地明細如下：

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

5. 利息資本化相關資訊如下：

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

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

7. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 聯合營運

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

2. 本集團所持有之聯合營運開發案資訊如下：

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

(以下空白)



3. 本集團所持有之聯合營運開發案份額之彙總資訊如下：

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

(七) 其他流動資產

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

(以下空白)

## (八) 不動產、廠房及設備

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

不動產、廠房及設備減損情形，請詳附註六(三十)之說明。

### (九)租賃交易-承租人

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

	112年12月31日	111年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 6,306	\$ 13,269
運輸設備	821	853
	<u>\$ 7,127</u>	<u>\$ 14,122</u>
	112年度	111年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 9,467	\$ 9,060
運輸設備	615	466
	<u>\$ 10,082</u>	<u>\$ 9,526</u>

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

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

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

### (十)租賃交易-出租人

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

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

(十一) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 1,587,332</u>	2.55%~3.16%	存貨
<u>借款性質</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 1,453,200</u>	2.55%~3.16%	存貨

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

2. 短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

(十二) 應付短期票券

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

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

(以下空白)

(十三) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	112年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月攤還本息	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 41,932
信用借款	借款自民國110年12月13日至民國117年12月13日，按月付息，並自民國112年01月13日起，每月償還本息	-	33,763
信用借款	借款自民國110年12月23日至民國115年12月13日，按月付息，並自民國112年01月23日起，每月償還本息	-	16,715
信用借款	借款自民國111年10月06日至民國114年10月06日，按月付息，並自民國112年05月06日起，每月償還本息	-	8,155
			<u>100,565</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			( <u>28,523</u> )
			<u>\$ 72,042</u>
利率區間			<u>2.70%~3.30%</u>
借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月攤還本息	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 50,000
信用借款	借款自民國110年12月13日至民國117年12月13日，按月付息，並自民國112年01月13日起，每月償還本息	-	40,000
信用借款	借款自民國110年12月23日至民國115年12月23日，按月付息，並自民國112年01月23日起，每月償還本息	-	22,000
信用借款	借款自民國111年10月06日至民國114年10月06日，按月付息，並自民國112年05月06日起，每月償還本息	-	7,790
信用借款	借款自民國109年07月29日至民國112年07月29日，按月付息，並自民國109年08月29日起，每月償還本息	-	1,167
			<u>120,957</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			( <u>24,785</u> )
			<u>\$ 96,172</u>
利率區間			<u>2.40%~3.20%</u>

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

#### (十四) 退休金

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

#### (十五) 股份基礎給付

1. 民國 112 年度，本集團之股份基礎給付協議如下：

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

民國 111 年度：無此情形。

2. 其他權益公允價值衡量資訊：

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

3. 股份基礎給付交易產生之費用如下：

	112年度	111年度
權益交割	\$ 1,316	\$ -

#### (十六) 股本

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

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

本公司普通股期初與期末流通在外股數如下：(單位：仟股)

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

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

#### (十七) 資本公積

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

#### (十八) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10% 為法定盈餘公積及依證交法第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本集團資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之，其中董監事酬勞不高於 3% 及員工酬勞不得低於 1%。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以股東會開會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響折算員工酬勞股數。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。
2. 本公司股利政策如下：本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分



之十。

3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，按民國 110 年 3 月 31 日金管證發字第 1090150022 號函提列之特別盈餘公積規定，就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 112 年度及 111 年度虧損，故不擬分配。
6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

#### (十九) 營業收入

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

#### 1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

	建設業		轉投資事業		排除非	合計
	112年度	111年度	112年度	111年度	IFRS 15之 收入	
部門收入	\$ 48,219	\$ 79,305	\$ 90,987	\$ 71,827	(\$ 8,240)	\$ 151,206
內部部門交易 之收入	-	(12,000)	(165)	-	-	(12,165)
外部客戶合約 收入	<u>\$ 48,219</u>	<u>\$ 67,305</u>	<u>\$ 90,822</u>	<u>\$ 71,827</u>	<u>(\$ 8,240)</u>	<u>\$ 139,041</u>
部門收入	\$ 79,305	\$ 23,126	\$ 71,827	\$ 153	(\$ 11,279)	\$ 163,132
內部部門交易 之收入	-	(12,000)	(357)	-	-	(12,357)
外部客戶合約 收入	<u>\$ 79,305</u>	<u>\$ 11,126</u>	<u>\$ 71,470</u>	<u>\$ 153</u>	<u>(\$ 11,279)</u>	<u>\$ 150,775</u>

#### 2. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

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

期初合約負債本期認列收入

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

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

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

(二十) 利息收入

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

(二十一) 其他收入

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

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

(二十二) 其他利益及損失

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

(二十三) 財務成本

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

(二十四) 費用性質之額外資訊

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

(二十五) 員工福利費用

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

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之收盤價為計算基礎。
2. 依本公司章程規定，民國 112 年度及 111 年度本公司產生虧損，故暫不估列員工酬勞及董事酬勞。
3. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

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

2. 所得稅費用與會計利潤關係

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

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

112年12月31日

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

112年12月31日

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

112年12月31日

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

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	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	20,961	20,961	116
107	鉅陞	核定數	66,395	66,395	117
108	鉅陞	核定數	72,553	72,553	118
109	鉅陞	核定數	105,204	105,204	119
110	鉅陞	申報數	41,091	41,091	120
111	鉅陞	預計申報數	37,868	37,868	121
			<u>\$ 516,710</u>	<u>\$ 516,710</u>	

111年12月31日

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

111年12月31日

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

合計 \$ 879,517 \$ 879,517

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

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

5. 本公司及子公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十七) 每股虧損

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

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

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

(二十八) 現金流量補充資訊

1. 僅有部分現金支付之投資活動：

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

2. 不影響現金流量之籌資活動：

	112年度		111年度	
減資彌補虧損	\$	552,154	\$	-

(二十九) 來自籌資活動之負債之變動

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

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

### (三十)其他

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

- 耀陞公司依雙方協商之書面結果，將帳列之相關資產（帳列預付款項、其他流動資產及其他非流動資產）計5,235仟元於民國110年度轉列損失，暨不動產、廠房及設備及無形資產按截至民國110年12月31日之帳面價值提列100%之減損損失計21,320仟元，本集團於民國111年度間移轉予文化部之資產除列，因此將累計減損予以迴轉並轉入處分不動產、廠房及設備損失計21,290仟元及處分無形資產損失計30仟元；另將文創契約之土地及建物租賃契約（表列使用權資產及租賃負債）修改租約期限至文創契約終止日（民國110年7月31日），租賃修改利益計506仟元。
- 耀陞公司自該文創契約依雙方合意解約並履行本公司應負擔之剩餘履約義務後，於111年第四季將已無需支付之文創園區租金及權利金（帳列其他應付款）計6,899仟元轉列其他收入。
- 惟耀陞公司與文化部雙方於變更建物使用執照之點交及取得使用執照相關工程費用計1,162仟元存在履約爭議及部分資產之損害賠償價金計247仟元尚未達成共識，截至民國113年2月29日止，尚待協商。



## 七、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及關係

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

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

### (二) 與關係人間之重大交易事項

#### 1. 營業收入

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

商品銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

#### 2. 應收關係人款項

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

#### 3. 應付關係人款項

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

#### 4. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

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

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

#### 5. 預收住宿券(表列合約負債一流動)

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

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

#### 6. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

##### (1) 期末餘額

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

##### (2) 利息費用

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

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

#### 7. 背書保證情形

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

##### (三) 主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 12,172	\$ 6,138
退職後福利	136	60
股份基礎給付	585	-
總計	<u>\$ 12,893</u>	<u>\$ 6,198</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
	112年12月31日	111年12月31日	
存貨			
待售土地	\$ 241,980	\$ 241,980	應付短期票券
待售房屋	118,887	175,612	應付短期票券、背書保證(註)
營建用地	2,248,923	2,248,923	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	186,583	29,692	建案預售信託款及票券信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	13,585	13,522	長期借款
	<u>\$ 2,809,958</u>	<u>\$ 2,709,729</u>	

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

#### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 本公司民國 103 年及 105 年間與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂 2 份水曜新建工程相關合約，約定由利嘉公司承攬工程，嗣利嘉公司因財務困難而未繼續施作，利嘉公司之債權人主張利嘉公司尚有工程保留款未領取並聲請法院扣押該款項。因本公司認利嘉公司不符契約所定請領工程保留款之要件，且認利嘉公司有延宕工程情事而對其有違約金債權，故未支付利嘉公司主張之工程保留款 21,525 仟元。
  - (1) 嗣利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，經本公司聲明異議，該債權人即於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權 15,168 仟元存在之訴。因法院希望兩造協議，本公司遂與曹姓債權人以 6,500 仟元成立訴訟上和解，本公司已將該款項給付予該債權人，餘工程保留款，本公司認定無請求之合理性，業已全數沖轉。
  - (2) 嗣利嘉公司之其他債權人永欣鋁業股份有限公司因執行利嘉公司財產未果，對前揭工程保留款債權，再次提起確認訴訟，請求確認債權 6,776 仟元存在訴訟。又嗣利嘉公司將前揭工程保留款債權分別讓與其債權人吉晟工程行及祖榮有限公司，該二公司遂分別以受讓人身分向本公司起訴請求給付 13,000 仟元及 3,937 仟元。上開三案，本公司認定無請求之合理性，永欣鋁業股份有限公司經臺灣高等法院判決敗訴後，並於民國 110 年 10 月撤回上訴，永欣鋁業股份有限公司已敗訴確定；吉晟工程行經臺灣最高法院判決敗訴，本公司已於 111 年 5 月 5 日收受最高法院判決，駁回吉晟工程行之上訴，本公司無須賠償之認定已確定；祖榮有限公司經臺灣最高法院判決敗訴，本公司已於 111 年 7 月 14 日收受最高法院判決，駁回祖榮有限公司之上訴，本公司無須賠償之認定已確定。
2. 顥天國際管理顧問股份有限公司(以下簡稱顥天公司)以其居間促成本公司 109 年 2 月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國 109 年 11 月間向臺灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付 14,500 仟元，因雙方未約定報酬，故本公司認定無請求之合理性；本公司業已收受地方法院民事判決，應給付顥天公司 1,000 仟元並駁回顥天公司其餘之訴，基於保守原則將地方法院一審判決之 1,000 仟元估列入帳(表列其他非流動負債)，本公司已上訴，並已委請律師處理，目前由臺灣高等法院審理中，全案尚未確定。
3. 本公司因建案-鉅陞莊園合建分售提供長宏國際開發事業股份有限公司以存貨擔保之背書保證，於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日背書保證之餘額分別為 33,599 仟元及 70,056 仟元，此項背書保證待存貨出售後自然消滅。
4. 子公司耀陞裝潢股份有限公司於民國 105 年 1 月 1 日簽訂「文化創意事業運用嘉義文化創意產業園區案」契約終止爭議，請詳附註六(二十七)之說明。

#### 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

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

## 十二、其他

### (一)資本管理

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

### (二)金融工具

#### 1. 金融工具之種類

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

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

## 2. 風險管理政策

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

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### 匯率風險

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

#### 價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- B. 本集團主要投資於債務及權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國112年度及111年度按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少3仟元及12仟元。

#### 現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國112年及111年12月31日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下民國112年度及111年度之稅後淨利將分別減少或增加1,350仟元及1,259仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。本集團之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，依內部明定之授信政策，本集團與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。  
當設定獨立信評等級之投資標的調降二個級數時，本集團判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：  
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；  
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；  
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；  
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失。截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日累計備抵損失金額皆不重大。
- I. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

(3) 流動性風險

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

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

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

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

非衍生金融負債：

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

非衍生金融負債：

111年12月31日	1年至			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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

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

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

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

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

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

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 112 年度及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 下列表示民國 112 年度及 111 年度第三等級之變動。

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

6. 民國 112 年度及 111 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

7. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執



行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

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

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

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

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

### 十三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊

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

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

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表五。

(三) 大陸投資資訊

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

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表六。

十四、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

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

(二) 部門資訊之衡量

本集團營運部門係以稅後損益衡量，並作為評估績效之基礎。

(三) 部門損益、資產與負債之調節資訊

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

#### (四) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

112年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 56,459	\$ 90,822	\$ -	\$ 147,281
內部客戶收入	12,000	165	(12,165)	-
收入合計	<u>\$ 68,459</u>	<u>\$ 90,987</u>	<u>(\$ 12,165)</u>	<u>\$ 147,281</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 55,776)</u>	<u>(\$ 24,486)</u>	<u>\$ 894</u>	<u>(\$ 79,368)</u>
111年度	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>

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：

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

2. 本期部門稅後損益與繼續營業部門稅後損益調節如下：

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

#### (六) 產業別及勞務別資訊

本集團係經營房地買賣及租賃之單一產業，收入明細請詳附註六(十七)之說明。

#### (七) 地區別資訊

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

(八) 重要客戶資訊

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

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

(以下空白)

鉅陞國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)及子公司

資金貸與他人

民國112年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質 (註1)	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
													名稱	價值			
0	鉅陞國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 50,000	\$ -	\$ -	3.0%	2	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 80,465	\$ 321,861	註2、註3
0	鉅陞國際開發股份有限公司	耀陞裝潢股份有限公司	應收關係人款項	是	80,000	-	-	3.0%	2	-	營運週轉	-	無	-	80,465	321,861	註2、註3、註4、註5

註1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

註2：本公司資金貸與個別公司或行號之限額，與其本公司有業務往來者，不得超過申貸資金公司或行號與本公司最近年度業務往來金額之百分之三十或最近三個月業務往來金額之百分之一百二十孰高者，且不得超過本公司淨值之百分之二十五；其因董事會認有短期融通資金之必要者，不得超過本公司淨值之百分之十。總貸放金額，以不超過本公司淨值百分之四十為限。

註3：本公司資金貸與他人之總額，以不超過本公司之淨值之百分之五十為限，惟因董事會認有短期融通資金之必要，而將資金貸與他人之累計金額，不得超過本公司淨值之百分之四十。

註4：本期最高金額80,000仟元，其中40,000仟元之額度已到期消滅。

註5：於民國112年9月28日經董事會決議通過取消資金貸與額度。

鉅陞國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)及子公司

為他人背書保證

民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者		被背書保證對象		對單一企業		實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
	公司名稱	公司名稱	關係	背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額								
0	鉅陞國際開發股份有限公司	長宏國際開發事業股份有限公司	有業務往來之公司	\$ 402,326	\$ 82,425	\$ 33,599	\$ 33,599	\$ 33,599	4.18%	\$ 643,722	N	N	N	無

註1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

註2：與本公司為母子公司關係而從事背書保證者，不得超過本公司淨值之百分之八十。

註3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

鉅陞國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)及子公司  
 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)  
 民國112年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
鉅陞國際開發股份有限公司	股票 鈎麻吉	無	透過損益按公允價值衡 量之金融資產-流動	5,000	\$ 336	0.00	\$ 336	-

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

鉅陞國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)及子公司  
 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  
 民國112年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率 (註3)
				科目	金額	交易條件	
0	鉅陞國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	1	其他營業收入-權利金	12,000	依雙方約定辦理	8.15%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

- (1). 母公司填0。
- (2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

- (1). 母公司對子公司。
- (2). 子公司對母公司。
- (3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。



鉅陞國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)及子公司

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)

民國112年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		股數	期末持有		被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底		比率	帳面金額			
鉅陞國際開發股份有限公司	耀陞裝潢股份有限公司	台灣	裝潢業	\$ 137,000	\$ 137,000	13,700	100.00	(\$ 25,371)	(\$ 1,099)	(\$ 1,099)	註1、註2、註3
鉅陞國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	台灣	旅館業	309,902	259,902	18,500	100.00	99,947	( 23,386)	( 22,493)	註1、註2

註1：係依被投資公司同期會計師核閱之財務報表評價而得。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：本公司對採權益法評價之轉投資公司繼續予以財務支持，將長期股權投資產生貸餘轉列「其他非流動負債」項目下，於合併報告已沖銷。

鉅陞國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)及子公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表六

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
鉅陞投資股份有限公司	38,669,864	56.17%

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

- (1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。  
至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
- (2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1130099

號

會員姓名：(1)王 玉 娟  
(2)洪 淑 華

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委託人名稱：鉅陞國際開發股份

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

有限公司

事務所電話：(02)2729-6666

委託人統一編號：58250510


事務所統一編號：03932533

會員證書字號：(1)中市會證字第 635 號  
(2)中市會證字第 096 號

印鑑證明書用途：辦理 鉅陞國際開發股份有限公司

112 年度 (自民國 112 年 1 月 1 日至

112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國

113

年

月

18

日

