

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)

一一〇年度年報

中華民國一一一年五月三十日 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：業務部副理

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

嘉義分公司：嘉義市仁愛路564號

電話：(05) 271-0586

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、一一〇年度營業結果	2
二、一一一年度營業計畫概要	4
三、未來公司發展策略	6
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	7
貳、公司簡介	9
一、設立日期	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	29
五、會計師公費資訊	56
六、更換會計師資訊	57
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	57
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	57
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	60
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	61
肆、募資情形	62
一、資本及股份	62
二、公司債辦理情形	67
三、特別股辦理情形	67
四、海外存託憑證辦理情形	67
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	67
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	67
七、資金運用計劃執行情形	67
伍、營運概況	68
一、業務內容	68

二、市場及產銷概況.....	72
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.....	79
四、環保支出資訊.....	79
五、勞資關係.....	80
六、資通安全管理.....	83
七、重要契約.....	84
陸、財務概況.....	85
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	85
二、最近五年度財務分析.....	90
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	94
四、最近年度財務報告.....	95
五、會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	166
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.....	214
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	215
一、財務狀況.....	215
二、經營結果.....	216
三、現金流量.....	217
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	217
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.....	218
六、風險事項分析評估.....	219
七、其他重要事項.....	222
捌、特別記載事項.....	224
一、關係企業相關資料.....	224
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	233
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.....	234
四、其他必要補充說明事項.....	234
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.....	234

壹、致股東報告書

回顧 110 年，全球仍籠罩在新冠病毒(COVID-19)疫情之下，並爆發新型變種病毒 Omicron，所幸疫情影響經濟層面不大。台灣在科技業領頭之下，經濟成長強勁，帶動整體投資、內需、外貿成長，使台灣經濟成長率達 6.28%創 11 年新高，而 GDP 更首次超過 3 萬美元，台股市值與 GDP 均超越韓國，達成歷史指標紀錄。

房市發展上，台灣全年移轉棟數達 34.8 萬戶，創下八年來新高，整體房市呈現價量齊揚，全台遍地開花，其中又以台積電設廠紅利最為驚人，帶動南二都台南、高雄價量大幅成長，累積月移轉棟數雙雙創下歷史新高。而政府為避免房市過熱，提出穩健房市政策，透過住宅貸款成數限制、土建融貸款成數控制、18 個月限期動工等一連串政策穩定房市交易，將市場轉換為理性溫熱狀態。

在房市蓬勃發展與科技業大幅設廠下，使營造原物料成本大幅增加，鋼筋年度漲幅 53%，預拌混凝土、板模、水電、型鋼、鋁價也都有不小漲幅，整體營造成本上升約為 50%。此外缺工、缺料現象也持續延燒，營造工期也上調增加，關注營建成本反而更為重要。

展望 111 年，全球尚無法脫離疫情影響，但各大國家已逐漸有相對應的生活方式，疫情與生活共存已成常態，全球經濟持續復甦，相對而來就是通貨膨脹，美國 1 月份公佈 PCE（消費者物價指數）年增率 5.2%，高於預期值，111 年全球通膨率預估值也從 2.3%調升至 3.3%，美國聯準會也針對通膨壓力預計今年升息 10~12 次，並最於 6 月份加速縮表、減少購債，使原流入股市之熱錢開始尋找出口，全股市呈現震盪成長。

我國受惠於全球經貿逐漸改善，科技應用需求強大，台商回流投資持續落實，預期我國今年出口、投資、消費依然強勁，帶動整體經濟穩健成長，預計 111 年經濟成長率為 4.1%，領先全球多數國家。但 2 月份地緣政治危機出現，俄烏戰爭爆發，使全球經濟成長埋下變數，原物料大國俄羅斯因戰事開打，使原物料出口受限，布蘭特原油價格六月已達 120 美元/每桶，創下 2014 年以來高點，為通膨帶來更大壓力。

房市發展雖受政府房控政策影響，短期上有觀望氛圍，但房控政策目標為短期投機性行為，而房產市場剛性需求強勁，海外資金回流市場資金充沛，企業資本支出屢創新高，住宅、商辦、廠辦皆有成長動能，房市短期盤整就緒後，後勢發展仍可引頸期盼。

國內外政經情勢及政策法令瞬息萬變，本公司在積極開發土地投資興建個案之同時，將隨時觀察房市環境走勢，樂觀但審慎看待房地市場環境，把握推案時效，以有感建築之特色，積極投入不動產市場以增加收入，提高公司資金收益，為公司創造永續經營之未來。

一、一一〇年度營業結果：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 110 年個體營業收入淨額為 20,080 仟元，較 109 年減少 89.72%；營業毛利為 23,135 仟元，較去年同期減少 34.3%；營業淨損 116,986 仟元；稅後淨損 116,986 仟元，每股虧損為 1.03 元。合併營業收入淨額為 46,767 仟元，較 109 年減少 83.58%；合併營業毛利為 13,733 仟元，較去年同期減少 85.41%。

(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 110 年度母需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析(合併財務報告)

1.財務收支：

單位：新台幣仟元

項目	110 年度	109 年度	增(減)金額
營業收入	46,767	284,743	(237,976)
營業毛利(損)	13,733	94,119	(80,386)
本期淨利(損)	(116,986)	(133,878)	16,892

2.獲利能力分析：

項目		110年度	109年度
資產報酬率(%)		(8.39) %	(10.05)%
股東權益報酬率(%)		(15.63)%	(22.10)%
占實收資本比率%	營業利益	(6.81)%	(4.58)%
	稅前純益	(9.43)%	(14.94)%
純益率(%)		(250.15)%	(47.02)%
每股盈餘(元)		(1.03)	(1.51)

(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、一一一年度營業計畫概要

(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)預期銷售數量及依據

線上個案：

(1)鉅陞國際-古根漢案：

『鉅陞國際-古根漢』合建分售案，本案未售戶3戶，預估可銷售金額為165,700仟元(含實品屋裝潢款24,000仟元)，鉅陞國際開發分配比為60%。

預推個案：

(1)台灣大道惠來厝段案：

台中市西區惠來厝段住宅案，基地面積1753坪，本案總銷金額約72億，111年2月已掛建照申請，預計111年9月份取得建照並開始銷售，鉅陞國際持股比例約60%。

(2)市政路黎明路惠泰段案：

台中市七期重劃區惠泰段住宅案，基地面積461坪，本案總銷金額約18億，預計111年7月份掛建照申請，預計112年3月份取得建照並開始銷售。

(三)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、互利互惠的原則，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，在不動產業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，並回饋予各位股東。

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：

110年全台建物買賣移轉棟數34.8萬棟，創8年來新高，111年房市買氣持續熱絡，唯政府祭出房市管控政策，房市買氣短期會受影響。土地資源上，因國內資金充沛，各路人馬持續搶進購地，包含重劃區土地、國有土地標售、私地主出售等等，土地資源競爭激烈，而台商回流與企業擴廠之需求大增，使商辦、廠辦交易熱絡，同時也帶動區域住宅房市發展，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，獲得更多競爭優勢。

(2)法規環境：

目前現行之房控政策法規為以下幾點：

1. 非首購無寬限期。
2. 調降買地貸款成數。
3. 房地合一稅 2.0 版本。
4. 實價登錄 2.0 版本。
5. 選擇性信用管制，包含第三戶貸款為四成，法人購屋貸款為四成，高價住宅貸款成數為四成。

另行政院在2022年4月7日通過平均地權條例修法草案，主要分為以下幾點。

1. 限制預售物、新成屋契約讓與或轉售，除『特殊情形』或是轉售對象是配偶直系、二等親內旁系血親，且經縣（市）主管機關核准者，才可以進行轉售。
2. 嚴懲炒作行為，若有散播不實資訊、虛偽交易營造熱假象等按戶處罰，提供民眾檢舉獎金。
3. 限制私法人購屋，除比照房地合一稅制外，必須符合長期整棟經營持有、員工宿舍、都更危老等四用途，

並限制取得後五年內不得辦理移轉等。

本公司關注法規研究與政府政策調動，以確保股東之權益。

(3)總體經營環境：

台灣房貸利率仍處低檔，即使央行跟隨美國升息利率仍屬低點，加上國內民間投資依舊強勁，且第一季進出口與外銷訂單表現續強，台經院預測2022年國內經濟成長率為4.1%，在全球名列前茅，台灣經濟成長動能仍然充沛。雖烏俄戰爭導致國際能源和大宗商品價格飆升，國際鐵礦砂價格也大幅升高，使台灣原物料及工資也大漲，工期延長，故在售價上合理轉嫁以確保利潤，在開工時間上亦適度做調配。國內疫情雖再度升溫，所幸國內已經歷過先前的三級警戒情況，民眾消費模式變得更加多元，業者的應變能力也已提升，加以疫苗覆蓋率高與疫情輕症化，均可望減緩本次疫情對終端消費的衝擊力道。本公司將專注於高潛力城市積極開發，有人口紅利支撐、產業設廠利多、城市發展願景等特點，使不動產開發腳步能夠穩健前行，創造最大獲利，敬請各位股東繼續支持與鼓勵。

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。

- ・榮獲『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。
 - 瑞士高速電鐸機乙線。
 - 全力研製高品質彩色電鐸空罐，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。

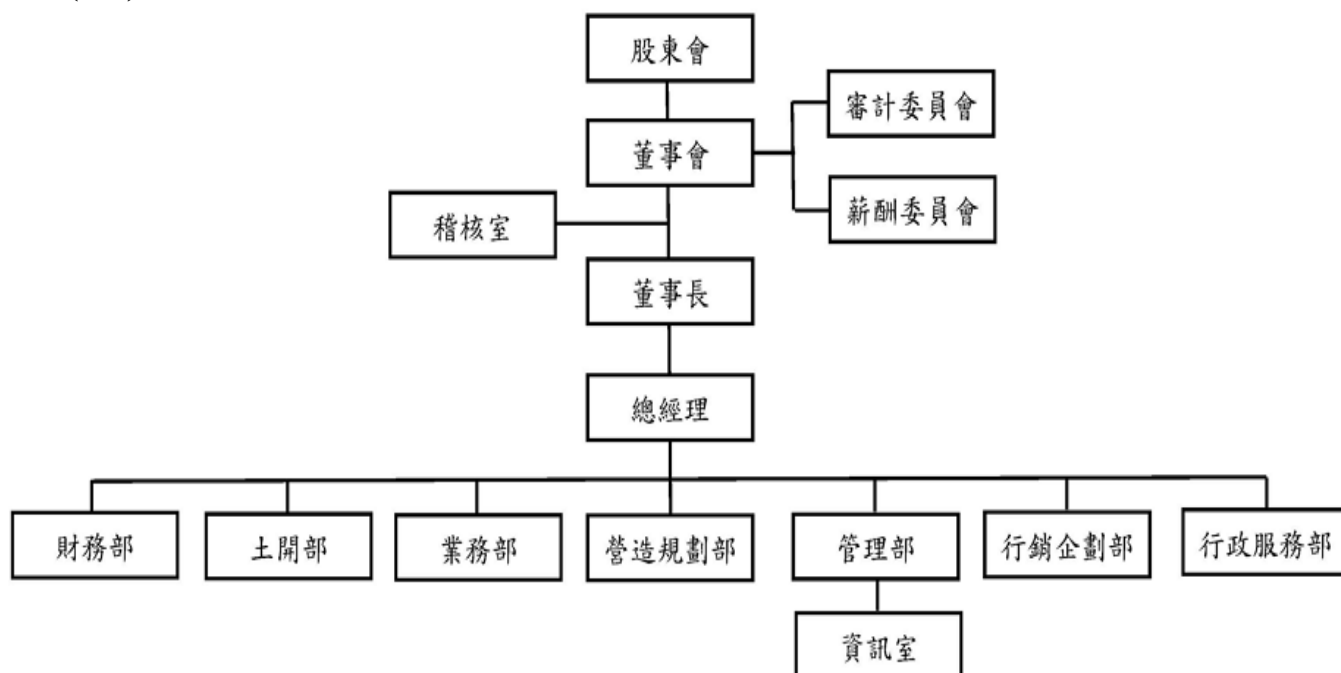
- 本公司持股100%之子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理減資彌補虧損五仟萬元，減資後實收資本額為捌仟伍佰萬元整。
- 7月01日股東常會全面改選四席董事及三席獨立董事，並決議通過更改公司名稱為『鉅陞國際開發股份有限公司』，並於7月12日經經濟部核准在案。
- 9月6日完成更名換票，新股上櫃買賣。

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。

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)

111年05月02日

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	持股比例	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	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	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 監察人： 廣陞建設股份有限公司	無	無	無	註1
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	110.7.1	3	110.7.1	51,157,000	41.23	55,441,000	44.69	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：王俊傑	男			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 鉅陞建設(股)公司 盛樺開發(股)公司 鴻勝地產(股)公司 金毓通(股)公司 端泰(股)公司 台北之音廣播(股)公司 高屏廣播(股)公司				

職稱	國籍或註冊地	姓 名	性別	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	55,441,000	44.69	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	輔仁大學	董事長： 兆富實業(股)公司 董事： 鉅陞建設(股)公司 漢陞投資有限公司 雙健有限公司 湧豐投資有限公司 監察人： 振寶實業(股)公司 威郡資產管理(股)公司				
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	美國芝加哥大學企管碩士	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	國立台灣大學法律學系法學組學士	維欣聯合律師事務所 律師 芯鼎科技(股)公司 獨立董事	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

111年05月02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(43.49%) 鉅陞建設股份有限公司(22.72%) 振鑫投資股份有限公司(18.10%) 海悅國際開發股份有限公司(15.69%)
長宏國際開發事業股份有限公司	榮嘉投資股份有限公司(90.46%) 葉蔡秀霞(0.09%) 何榮華(0.02%) 葉哲宏(0.03%) 恒嘉建設股份有限公司(9.40%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

111年05月02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%)
海悅國際開發股份有限公司	富悅投資股份有限公司(14.13%) 黃希文(13.42%)
榮嘉投資股份有限公司	葉哲宏(5%) 黃士怡(2.37%) 葉蔡秀霞(31.59%) 財團法人榮嘉文化藝術基金會(61.04%)
恒嘉建設股份有限公司	榮嘉投資股份有限公司(92.01%)

董事及監察人資料(二)

姓名 (註1)	條件	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 、 律 師 、 會 計 師 或 其 他 業 務 所 需 大 國 試 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	
陳國雄		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
郭耀文			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
張錦春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：葉哲宏			✓			✓						✓		✓		0	
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：王昌勝 (註1)		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		1	
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：楊繼昌 (註1)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
劉懿德(註1)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

姓名 (註1)	條件	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 或 公 司 業 務 所 須 相 關 科 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法 官 、 檢 察 官 、 律 師 、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 考 格 證 書 之 專 門 職 業 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	
林晉宏(註1)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍 (註1)				✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞 (註1)				✓			✓						✓		✓		0

註1：原法人董事、獨立董事及監察人王昌勝、楊繼昌、劉懿德、林晉宏、尤雪萍、葉蔡秀霞於110年6月28日任期屆滿後解任。

註2：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)。

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

111年05月02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 監察人： 廣陞建設股份有限公司	無	無	無	註1
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 齊陞營造(股)公司 新嘉文創事業(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 科	董事： 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

110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益之比例(%)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取自公司以轉投資業外投事酬
		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	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
董事長	褚學忠	0	0	0	0	0	0	60	60	-0.05	-0.05	1,506	1,506	27	27	0	0	0	0	-1.36	-1.36	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：王俊傑	0	0	0	0	0	0	60	60	-0.05	-0.05	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.05	-0.05	無
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：邱更久	0	0	0	0	0	0	60	60	-0.05	-0.05	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.05	-0.05	無
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏	0	0	0	0	0	0	60	60	-0.05	-0.05	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.05	-0.05	無
獨立董事	陳國雄	0	0	0	0	0	0	178	178	-0.15	-0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.15	-0.15	無
獨立董事	郭耀文	0	0	0	0	0	0	178	178	-0.15	-0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.15	-0.15	無
獨立董事	張錦春	0	0	0	0	0	0	178	178	-0.15	-0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.15	-0.15	無
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏 (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.10	-0.10	2,188 (註1)	2,188	0	0	0	0	0	0	-1.97	-1.97	無

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無取自公司以轉投資案外投事酬		
		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	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	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝) (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.10	-0.10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.10	-0.10	無
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌 (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.10	-0.10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.10	-0.10	無
獨立董事	劉懿德 (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.10	-0.10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.10	-0.10	無
獨立董事	林晉宏 (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.10	-0.10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.10	-0.10	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																								

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

註1：包含1部配車及車位租金共新台幣287仟元。

(2)監察人之酬金

110年6月28日 單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍 (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	60	60	-0.10	-0.10	無
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞 (任期至2021/6/28)	60	60	0	0	60	60	-0.10	-0.10	無

(二)總經理及副總經理

(1)總經理及副總經理之酬金

110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 益之比例(%)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		本公 司	財務 報告 內所有 公司	本公 司	財務 報告 內所有 公司	本公 司	財務 報告 內所有 公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公 司	財務報告內 所有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	葉哲宏	1,200	1,200	0	0	988 (註1)	988 (註1)	0	0	0	0	-1.87	-1.87	無
副總經理	顏淑芬	720	720	44	44	2052 (註2)	2052 (註2)	0	0	0	0	-2.41	-2.41	無
總經理	褚學忠	1,500	1,500	27	27	6	6	0	0	0	0	-1.31	-1.31	無
副總經理	施玉珍	480	480	29	29	6	6	0	0	0	0	-0.44	-0.44	無

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣287仟元。

註2：包含資遣費及特休未休金額。

(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	吳慧玲				
	稽核主管	鄭雅云				

註1：本公司109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

110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益之比例(%)		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	葉哲宏	1,200	1,200	0	0	988 (註1)	988 (註1)	0	0	0	0	-1.87	-1.87	0
副總經理	顏淑芬	720	720	44	44	2,052 (註2)	2,052 (註2)	0	0	0	0	-2.41	-2.41	0
協理	陳惠真	480	480	29	29	1,070 (註2)	1,070 (註2)	0	0	0	0	-1.35	-1.35	0
財務主管	葉靜如	369	369	75	75	982 (註2)	982 (註2)	0	0	0	0	-1.22	-1.22	0
會計主管	陳淑萍	327	327	20	20	629 (註2)	629 (註2)	0	0	0	0	-0.83	-0.83	0
董事長暨總經理	褚學忠	1,500	1,500	27	27	6	6	0	0	0	0	-1.31	-1.31	0
副總經理	施玉珍	480	480	29	29	6	6	0	0	0	0	-0.44	-0.44	0
土開協理	楊曉暉	558	558	35	35	6	6	0	0	0	0	-0.51	-0.51	0
會計主管	吳慧玲	240	240	14	14	6	6	0	0	0	0	-0.22	-0.22	0
財務主管	鄭雅云	270	270	16	16	6	6	0	0	0	0	-0.25	-0.25	0

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣622仟元。

註2：包含資遣費及特休未休換薪。

(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益比例為：

職稱	109年度	110年度
董事	-4.45	-7.38
監察人		
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益比例為：

職稱	109年度	110年度
董事	-4.48	-7.38
監察人		
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

110 年度董事會(新任)開會 9 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
董事長	褚學忠	9	0	100%	110/7/1 股東會 改選；新任
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：王俊傑	6	1	66.67%	110/7/1 股東會 改選；新任
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久	7	0	77.78%	110/7/1 股東會 改選；新任
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：葉哲宏	6	1	66.67%	110/7/1 股東會 改選；新任
獨立董事	陳國雄	9	0	100%	110/7/1 股東會 改選；新任
獨立董事	郭耀文	9	0	100%	110/7/1 股東會 改選；新任
獨立董事	張錦春	9	0	100%	110/7/1 股東會 改選；新任

110 年度董事會(舊任)開會 6 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	長宏國際開發事業 (股)公司代表人： 葉哲宏	6	0	100%	110/6/28 任期屆滿；解任
董事	長宏國際開發事業 (股)公司代表人： 王昌勝	6	0	100%	110/6/28 任期屆滿；解任
董事	長宏國際開發事業 (股)公司代表人： 楊繼昌	4	0	66.67%	110/6/28 任期屆滿；解任

獨立董事	劉懿德	6	0	100%	110/6/28 任期屆滿；解任
獨立董事	林晉宏	6	0	100%	110/6/28 任期屆滿；解任
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	6	0	100%	110/6/28 任期屆滿；解任
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	4	0	66.67%	110/6/28 任期屆滿；解任

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。

董事會日期/期別	議案內容及後續處理	證交法第14條之3所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
110/02/19 第1次	1.本公司擬辦理私募普通股發行案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司購置不動產案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	3.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」之部分條文內容案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	4.出售本公司子公司案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

董事會日期/期別	議案內容及後續處理	證交法第 14條之3 所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
110/03/25 第2次	1.增訂本公司「審計委員會組織規程」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	3.修訂本公司「背書保證作業程序」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	4.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/04/09 第3次	5.修訂本公司內部控制制度案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/05/04 第4次	1.本公司私募普通股定價事宜案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/06/11 第6次	1.修訂本公司章程案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/07/23 第9次	1.本公司人事異動案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	1.本公司更名換發股票基準日及換股作業計畫案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/07/23 第9次	2.本公司合建分售解約終止案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

董事會日期/期別	議案內容及後續處理	證交法第14條之3所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
110/08/10第10次	1.修訂本公司內部控制制度案。	是	否
	獨立董事意見：經審計委員會決議，因此內部控制制度銷售及收款循環之修訂結果尚未完善，俟修訂完善後下次再提審計委員會及董事會討論。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事，無異議同意按照審計委員會之決議，本案留待下次會議再進行討論。		
110/10/07第11次	1.本公司購置土地討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/11/05第12次	1.本公司背書保證追認案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/12/08第13次	1.本公司資金貸與案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/12/16第14次	1.本公司授權購置土地案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/12/29第15次	1.本公司內部控制制度修訂討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司處分土地討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	3.本公司薪資報酬委員會組織規程暨董事及經理人薪資酬勞辦法及績效評估辦法修訂討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

(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
110/07/23	本公司合建分售解約終止案	董事葉哲宏因本案與其代表之法人有利害關係而迴避，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。
	本公司新任董事暨功能性委員會委員車馬費討論案	除依法逐一迴避未參與討論及表決之董事邱更久、王俊傑、葉哲宏外，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。
	本公司經理人薪酬討論案	因與兼任之董事長褚學忠有自身利害關係，應予迴避而不參與討論及表決，經代理主席王徵詢其餘出席董事無異後照案通過。
110/08/10	本公司新任董事長車馬費討論案	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後照案通過。
	本公司董事長兼任總經理薪酬補貼追認案	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後照案通過。
	本公司 110 年度經理人中秋節獎金發放討論案	除兼任之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後照案通過。
110/12/29	本公司 110 年經理人年終獎金發放討論案	除兼任之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	110/01/01 至 110/12/31	董事會	董事會 內部自評	• 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	• 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	• 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：

110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%	110/7/1 股東會 改選；新任
獨立董事	郭耀文	7	0	100%	110/7/1 股東會 改選；新任
獨立董事	張錦春	7	0	100%	110/7/1 股東會 改選；新任

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3 所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
110/07/23 第9次	1.本公司更名換發股票基準日及換股作業計畫案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司合建分售解約終止案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
110/08/10 第10次	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	1.修訂本公司內部控制制度案。	是	否
	獨立董事意見：獨立董事張錦春發言摘要：經審閱附件之後，發現本案修訂後之內容還不夠完善，本席建議這個議案延後到下次再行審理。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
110/10/07 第11次	決議結果：全體出席委員，無異議同意採獨立董事張錦春之建議，本案留待下次會議再進行討論。		
	1.本公司購置土地討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
110/11/05 第12次	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	1.本公司背書保證追認案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

董事會日期/期別	議案內容及後續處理	證交法第14條之3所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
110/12/08第13次	1.本公司資金貸與案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/12/16第14次	1.本公司授權購置土地案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
110/12/29第15次	1.本公司內部控制制度修訂討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司處分土地討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	3.本公司薪資報酬委員會組織規程暨董事及經理人薪資酬勞辦法及績效評估辦法修訂討論案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

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

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

日期	溝通對象	溝通事項
110/08/10	會計師	110年第2季財務報表討論
	稽核主管	修訂內部控制制度
110/11/05	稽核主管	110年第3季內部稽核計畫執行情形報告
110/12/29	稽核主管	111年度稽核計畫討論
		修訂內部控制制度

2.監察人參與董事會運作情形：

最近年度董事會開會6次（A），列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	6	100%	110/6/28 任期屆滿；解任
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	4	66.67%	110/6/28 任期屆滿；解任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

1. 稽核主管於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告。

2. 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無此情事。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓	本公司目前雖尚未訂定公司治理實務守則，但自公司成立以來，一直以優良公司治理為基石，並遵循相關各項規定，注重財務透明及股東權益。	本公司將視實際情況依相關法令辦理。
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓	(一)本公司設有發言人及代理發言人等專人妥善處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事項，雖尚未訂定內部處理作業程序，但一有股東反應，皆歸屬於優先處理案件，以確保股東權益。	(一)與守則精神無差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之取最終控制者名單之情形？	✓	(二)本公司除依股務代理機構提供之股東名冊定期掌握主要股東之外，並與主要股東間保持密切聯繫。	(二)與守則精神無差異
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓	(三)公司與關係企業之間業務上的往來及配合，皆本於公平合理之原則，財務業務各自獨立，以避免關係企業產生弊端造成公司之風險，故風險控管及防火牆防護完備。	(三)與守則精神無差異
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓	(四)本公司訂有「防範內線交易管理辦法」禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	(四)與守則精神無差異
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓	(一)本公司尚未擬訂多元化方針，但目前董事會成員中，一般董事成員已包括具有公司治理、營建產業及金融研究、經營管理領域等背景專業人事所組成；而獨立董事成員具有美國加洲 Pepperdine 企管碩士及政大會研所碩士並經會計師高考合格之成員。	(一)與守則精神無差異
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓	(二)視公司未來規模，再設置其他各類功能性委員會。	(二)與守則精神無差異

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	
(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？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓	(三)本公司於110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110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。 (四)本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於111/3/10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)	(三)與守則精神無差異 (四)與守則精神無差異
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)？	✓	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。	未來將配合法令規定設置公司治理主管。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓	本公司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。	與守則精神無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓	本公司股務代理機構為統一綜合證券股份有限公司	與守則精神無差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (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)？	✓ ✓ ✓	(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。 (二)公司均即時揭露重大訊息，並落實發言人制度。 (三)本公司依據證券交易法第三十六	(一)與守則精神無差異 (二)與守則精神無差異 (三)本公司依據證券交

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	
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？			條第一項規定於每會計年度終了後三個月內，公告並申報經董事會承認通過且會計師查核簽證之年度財務報告；第二項於每會計年度第一季、第二季及第三季終了後四十五日內，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。	易法規定辦理	
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。	與守則精神無差異	
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。					
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。					
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』。					
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	110/09/24	社團法人中華公司治理協會	公開發行公司董事會與股東會實務	3小時
		110/10/13	社團法人中華公司治理協會	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3小時
		110/11/24	社團法人中華公司治理協會	企業財務資訊解析與決策應用	3小時
		110/12/08	社團法人中華公司治理協會	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3小時
		110/12/22	社團法人中華公司治理協會	公司法最新修正趨勢與解析	3小時
法人董事代表人	王俊傑	110/01/15	台灣上市櫃公司協會	後疫情時代台灣的經濟發展與未來展望	2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	
		110/09/15	台灣上市櫃公司協會	台灣產業併購與轉型創新 2.0	2小時
		110/10/27	財團法人台灣金融研訓院	公司治理暨企業永續經營研習班	3小時
職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
法人董事代表人	邱更久	110/09/24	社團法人中華公司治理協會	公開發行公司董事會與股東會實務	3小時
		110/10/13	社團法人中華公司治理協會	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3小時
		110/11/24	社團法人中華公司治理協會	企業財務資訊解析與決策應用	3小時
		110/12/08	社團法人中華公司治理協會	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3小時
		110/12/22	社團法人中華公司治理協會	公司法最新修正趨勢與解析	3小時
法人董事代表人	葉哲宏	110/01/15	台灣上市櫃公司協會	後疫情時代台灣的經濟發展與未來展望	2小時
		110/03/15	台灣上市櫃公司協會	台灣瞻前顧後50年；人才培育與災害防治	2小時
		110/12/17	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務危機預警與類型分析	3小時
獨立董事	張錦春	110/09/24	社團法人中華公司治理協會	公開發行公司董事會與股東會實務	3小時
		110/10/13	社團法人中華公司治理協會	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3小時
		110/11/24	社團法人中華公司治理協會	企業財務資訊解析與決策應用	3小時
		110/12/08	社團法人中華公司治理協會	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3小時
獨立董事	郭耀文	110/09/01	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇-上午場	3小時
		110/09/01	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇-下午場	3小時
獨立董事	陳國雄	110/09/24	社團法人中華公司治理協會	公開發行公司董事會與股東會實務	3小時
		110/11/24	社團法人中華公司治理協會	企業財務資訊解析與決策應用	3小時
		110/12/08	社團法人中華公司治理協會	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3小時
		110/12/22	社團法人中華公司治理協會	公司法最新修正趨勢與解析	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	
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，保險金額為美金200萬元，投保期間自110年7月26日起至111年7月25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110年度第八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？		111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」，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？		預計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 (註一)	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、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及領有證 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	3	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 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
110.07.23 (第 1 次)	本公司新任董事暨功能性委員會委員車馬費討論案	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)
	本公司經理人薪酬討論案	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)
110.08.10 (第 2 次)	本公司 110 年度經理人中秋節獎金發放討論案	全體出席薪酬委員無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議通過)
	本公司董事長兼任總經理薪酬補貼追認案	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)
110.12.29 (第 3 次)	本公司薪資報酬委員會組織規程暨董事及經理人薪資酬勞辦法及績效評估辦法修訂討論案	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 110 年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)

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 摘要說明	
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？	✓	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？	✓	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，目前尚在評估規劃。	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？	✓	(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。	(一)尚無重大差異。
(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？	✓	(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。	(二)尚無重大差異。
(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？	✓	(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。	(三)尚無重大差異。
(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。

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、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。
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。 。

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	
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	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(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？	✓	(一)本公司雖未訂定誠信經營守則，但遵循公司法、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。	(一)尚無重大差異。
(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？	✓	(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。	(二)尚無重大差異。
(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？	✓	(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。	(三)尚無重大差異。
二、落實誠信經營			
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓	(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。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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？	✓	(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。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益	✓	(三)公司提供有利害關係者陳述	(三)尚無重大差異。

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：本公司目前尚未訂定誠信經營守則。			

(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：111年03月10日

本公司民國110年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，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)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章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、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國111年12月31日^{註2}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111年3月10日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鉅陞國際開發股份有限公司

董事長：褚學忠

總經理：褚學忠

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

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會

日	期	重	要	決	議
---	---	---	---	---	---

110年04月09日 討論事項：

(1)本公司擬辦理私募普通股發行案。

一〇九年股東常會決議執行情形(109/06/22)：

(1)修訂本公司章程案：

本公司章程已於109年7月20日經主管機關准予登記完成。

(2)修訂「股東會議事規則」案：

本公司「股東會議事規則」已修訂完成。

(3)修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案：

本公司「董事及監察人選舉辦法」已修訂完成。

(4)本公司擬辦理現金增資發行海外股票或現金增資發行新股並參與發行海外存託憑證案：

本公司未辦理現金增資發行海外股票或現金增資發行新股並參與發行海外存託憑證案。

一一〇年股東臨時會決議執行情形(110/04/09)：

(1)本公司擬辦理私募普通股發行案：

本公司110年04月09日股東臨時會通過私募普通股發行案，並於110年4月14日實際募集金額新台幣539,999,200元，私募價格為每股新台幣15.16元，計發行私募普通股35,620,000股，每股面額新台幣10元，業經經濟部110年4月26日經授商字第11001072820號函准予備查在案。

110年07月01日 承認事項

(1)一〇九年度營業報告書及財務報表案。

(2)一〇九年度虧損撥補案

討論事項

(1)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。

(2)修訂本公司「背書保證作業程序」案。

(3)修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。

(4)修訂本公司「公司章程」案。

選舉事項

(1)本公司董事(含獨立董事)改選案。

一一〇年股東常會決議執行情形(110/07/01)：

(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)修訂本公司「背書保證作業程序」案：

本公司「背書保證作業程序」已修訂完成。

(3)修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案：

本公司「資金貸與他人作業程序」案已修訂完成。

(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110年07月01日股東常會改選完成並就任，選舉結果如下

董事 褚學忠

董事 鉅陞投資股份有限公司 代表人：王俊傑

董事 鉅陞投資股份有限公司 代表人：邱更久

董事 長宏國際開發事業股份有限公司 代表人：葉哲宏

獨立董事 陳國雄

獨立董事 郭耀文

獨立董事 張錦春

董事會

110年02月19日 討論事項

(1)決議通過本公司擬辦理私募普通股發行案。

(2)決議通過本公司一一〇年第一次股東臨時會召開事宜案。

(3)決議通過本公司購置不動產案。

(4)決議通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」之部分條文內容案。

(5)決議通過評估本公司年度董事、監察人報酬及業務執行費用案。

(6)決議通過出售本公司子公司案。

110年03月25日 承認及討論事項：

(1)承認通過一〇九年財務報表案。

(2)決議通過本公司一〇九年度虧損撥補案。

(3)決議通過增訂本公司「審計委員會組織規程」案。

(4)決議通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。

(5)決議通過修訂本公司「背書保證作業程序」案。

(6)決議通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。

(7)決議通過本公司董事(含獨立董事)改選案。

- (8)決議通過解除新任董事及其代表人競業禁止案。
- (9)決議通過本公司一一〇年股東常會召開事宜案。
- (10)決議通過本公司一一〇年度營運計劃案。
- (11)決議通過本公司一〇九年度之內部控制聲明書擬訂案。
- (12)決議通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
- (13)決議通過本公司受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間應選名額及受理場所。
- (14)決議通過修訂本公司內部控制制度案。
- 110年04月09日 討論事項：
- (1)決議通過本公司私募普通股定價事宜案。
- 110年05月04日 討論事項：
- (1)決議通過本公司受理董事(含獨立董事)候選人名單審查案
- (2)決議通過修訂本公司章程案。
- (3)決議通過修正本公司一一〇年股東常會召開事宜案。
- 110年05月11日 承認及討論事項：
- (1)承認通過本公司110年第1季財務報表案。
- 110年06月11日 承認及討論事項：
- (1)決議通過本公司延期召開一一〇年股東常會開會日期及地點案。
- (2)決議通過本公司人事異動案。
- (3)決議通過本公司子公司之董事及監察人指派案。
- 110年07月01日 承認及討論事項：
- (1)決議通過本公司新任董事長選舉案。
- 110年07月12日 承認及討論事項：
- (1)決議通過本公司薪資報酬委員會成員委任案。
- (2)決議通過本公司審計委員會之承認案。
- (3)決議通過本公司本公司總經理任命案。
- (4)決議通過本公司遷址案。
- 110年07月23日 承認及討論事項：
- (1)決議通過訂定本公司更名換發股票基準日及換股作業計畫案。
- (2)決議通過本公司董事投保董監責任保險案。
- (3)決議通過本公司合建分售解約終止案。
- (4)決議通過本公司本公司110年6月內部稽核查核報告案。
- (5)決議通過本公司新任董事暨功能性委員會委員車馬費討論案。
- (6)決議通過本公司經理人薪酬討論案。

110年08月10日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司110年第2季財務報表討論案。
- (2)決議通過修訂本公司內部控制制度案。
- (3)決議通過本公司新任董事長車馬費討論案。
- (4)決議通過本公司董事長兼任總經理薪酬補貼追認案。
- (5)決議通過本公司110年度經理人中秋節獎金發放討論案。
- (6)決議通過本公司新任土開部協理委任案。

110年10月07日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司購置土地討論案。

110年11月05日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司110年第3季財務報表承認案。
- (2)決議通過本公司背書保證追認案。

110年12月08日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司資金貸與案。
- (2)決議通過本公司簽訂融資授信額度案。
- (3)決議通過本公司之子公司簽訂授信融資案。

110年12月16日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司授權購置土地案。

110年12月29日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司111年度稽核計畫討論案。
- (2)決議通過本公司111年度預算討論案。
- (3)決議通過本公司內部控制制度修訂討論案。
- (4)決議通過本公司簽訂融資授信額度案。
- (5)決議通過本公司處分土地討論案。
- (6)決議通過本公司薪資報酬委員會組織規程暨董事及經理人薪資酬勞辦法及績效評估辦法修訂討論案。
- (7)決議通過本公司110年經理人年終獎金發放討論案。

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總表

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	葉哲宏	107/06/29	110/06/30	解任(任期屆滿)
總經理	葉哲宏	107/02/15	110/07/12	辭職
發言人	陳惠真	109/11/06	110/06/30	因個人生涯規劃請辭
財務主管	葉靜如	106//04/01	110/06/30	因個人生涯規劃請辭
會計主管	陳淑萍	106/04/01	110/06/30	因個人生涯規劃請辭
內部稽核 主管	張琦惠	109/11/06	110/06/30	因個人生涯規劃請辭

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
資誠聯合會計師事務所	劉美蘭	洪淑華	110/01/01-110/12/31	

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	110/01/01~ 110/12/31	1,435	375	1,810	
	洪淑華					

(一)給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：無。

(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：

(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	110年度		111年度截至5月30日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數增 (減)數
董事長	褚學忠	0	0	0	0
董事	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:王俊傑	4,284,000	0	0	0
董事	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:邱更久	4,284,000	0	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人:葉哲宏(註1)	(7,398,000)	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
稽核主管	鄭雅云	0	0	0	0
會計主管	吳慧玲	0	0	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人:王昌勝(註2)	(3,000,000)			
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人:王昌勝(註2)	(3,000,000)	0	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人:楊繼昌(註2)	(3,000,000)	0	0	0
獨立董事	劉懿德(註2)	0	0	0	0
獨立董事	林晉宏(註2)	0	0	0	0
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人:尤雪萍(註2)	(1,000,000)	0	0	0
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人:葉蔡秀霞(註2)	(1,000,000)	0	0	0
總經理	葉哲宏(註2)	0	0	0	0
副總經理	顏淑芬(註3)	0	0	0	0
協理	陳惠真(註3)	0	0	0	0
財務經理	葉靜如(註3)	0	0	0	0
會計主管	陳淑萍(註3)	0	0	0	0

註1:揭露時間至111/3/2。

註2:揭露時間至110/6/28。

註3:揭露時間至110/6/30。

(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 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
鉅陞投資(股)公司	55,441,000	44.69%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:褚學忠	0	0%	0	0%	0	0%			
長宏國際開發事業 (股)公司 (簡稱:長宏國際)	12,314,933	9.92%	0	0%	0	0%	勤慈租賃	長宏國際、勤 慈租賃負責人 為同一人	
負責人:黃士怡	51,740	0.04%	96,267	0.08%	0	0%			
勤慈租賃(股)公司 (簡稱:勤慈租賃)	3,560,597	2.87%	0	0%	0	0%	長宏國際	長宏國際、勤 慈租賃負責人 為同一人	
負責人:黃士怡	51,740	0.04%	96,267	0.08%	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%			
廖逸祥	1,000,000	0.80%	0	0%	0	0%	無	無	
榮嘉投資(股)公司 (簡稱:榮嘉投資)	882,357	0.71%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:葉哲宏	96,267	0.07%	0	0%	0	0%			
蔡富鈞	842,000	0.67%	0	0%	0	0%	無	無	
邱垂睿	812,000	0.65%	0	%	0	0%	無	無	
英和建設股份有限 公司	800,000	0.64%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:林東豪	0	0%	0	0%	0	0%			
唐銘駿	714,000	0.57%	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

111年5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
新嘉文創事業(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○一○二○九四○號函。

註2：92/7/29經授中字第○九二二三四三三一八○號函。

註3：93/9/24經授中字第○九三三二七六六八六○號函。

註4：94/8/25經授中字第○九四三二七三七一七○號函。

註5：95/6/23經授中字第○九五三二二九九二九六○號函。

註6：96/9/03經授中字第○九六三二七○八五四○號函。
 註7：98/9/22經授中字第○九八三三○八七九九○號函。
 註8：99/8/31經授中字第○九九三二五二二一五○號函。
 註9：100/8/25經授商字第○一〇〇〇一一九九一〇〇號函。
 註10：102/8/23經授商字第○一〇二〇一一七三八一〇號函。
 註11：103/8/14經授商字第○一〇三〇一一五八六七〇號函。
 註12：104/9/04經授商字第○一〇四〇一一八八五四〇號函。
 註13：108/5/03經授商字第○一〇八〇一〇四四三〇〇號函。
 註14：108/9/23經授商字第○一〇八〇一一參一二九〇號函。
 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

111年05月02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 及外人	合 計
人 數	0	0	168	17,332	19	15,823
持有股數	0	0	76,130,989	46,893,065	1,028,795	124,052,849
持 股 比 例(%)	0%	0%	61.37%	37.80%	0.83%	100%

(三)股權分散情形

每股面額十元

111年05月02日

持股分級(股)	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1～ 999	15,056	542,602	0.44%
1,000～ 5,000	1,473	3,529,069	2.84%
5,001～ 10,000	337	2,778,620	2.24%
10,001～ 15,000	106	1,375,437	1.11%
15,001～ 20,000	113	2,086,413	1.68%
20,001～ 30,000	101	2,598,755	2.09%
30,001～ 40,000	78	2,819,688	2.27%
40,001～ 50,000	50	2,344,315	1.89%
50,001～ 100,000	109	7,899,339	6.37%
100,001～ 200,000	50	7,207,015	5.81%
200,001～ 400,000	27	7,948,000	6.41%
400,001～ 600,000	7	3,640,709	2.94%
600,001～ 800,000	4	2,789,000	2.25%
800,001～ 1,000,000	4	3,536,357	2.85%
1,000,001 以上	4	72,957,530	58.81%
合 計	17,519	124,052,849	100%

(四)主要股東名單：

111年05月02日

股份 主要 股東名稱	持有股數	持股比例(%)
鉅陞投資股份有限公司	55,441,000	44.69%
長宏國際開發事業股份有限公司	12,314,933	9.93%
勤慈租賃股份有限公司	3,560,597	2.87%
連豐建設股份有限公司	1,641,000	1.32%
廖逸翔	1,000,000	0.80%
榮嘉投資股份有限公司	882,357	0.71%
蔡富鈞	842,000	0.68%
邱垂睿	812,000	0.65%
英和建設股份有限公司	800,000	0.64%
唐銘駿	714,000	0.58%

(五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度			109年	110年	當年度截至 111年3月31日 (註8)
項 目					
每股 市價 (註1)	最 高 (元)		10	22.7	18
	最 低 (元)		6.25	9.55	14
	平 均 (元)		7.13	16.44	16.3
每股 淨值 (註2)	分 配 前 (元)		6.07	7.74	7.58
	分 配 後 (元)		6.07	7.74	7.58
每股 盈餘	加權平均股數(仟股)		88,433	114,001	124,053
	每股盈餘 (元) (註3)	調整前	(1.51)	(1.03)	(0.16)
		調整後	(1.51)	(1.03)	(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)		(4.72)	(15.96)	(101.88)
	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。

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。

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111年3月10日董事會決議110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之影響：

不適用，因本公司111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111年3月10日董事會決議110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：本公司以興建高級別墅、大樓，集合式住宅為主，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：持續精進電梯大樓住宅商品，市中心的危老、都更題材積極尋找，並專注於高潛力城市地區積極開發，有人口紅利支撐、產業設廠利多、城市發展願景等特點。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

110年度房地產產業蓬勃發展，全年移轉棟數達34.8萬戶，創下8年來新高，整體房市價量齊揚。同時營造原物料成本也大幅飆漲，預拌混凝土、板模、水電、型鋼、鋁價都有不少漲幅，其中鋼筋漲幅更達53%。營造成本的管控更成為最重要的課題。

111年度因政府的穩定房市政策及選擇性信用管制一波一波祭出，使整體房市出在出現高房價與成交大量的山峰期後，目前出現盤整狀況，投資客層開始減少，取而代之是市場上的首購群族與換屋群組，以及長期持有的置產客戶。

在產品的規劃上也必須符合市場脈動，以剛性需求的客戶為主流，規劃適中坪數產品，以及適合的總價負擔，提供精緻規劃的好宅，符合現在消費者的需求。

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，積極尋找土地資源。
2. 營造資源上同時動工興建安量已達歷史高峰，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年第三季開始推出住宅大樓產品銷售，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，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，取得合作商機提高銷售優勢，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：

主要產品為高級別墅，新竹地區所開發之高級社區「國家藝術園區」在新竹地區尚無可供比較之產品。

2.市場未來之供需狀況及成長性：

台中預推之個案位於台中市政府正對面台灣大道上與台中七期重劃區市政路黎明路口，屬市中心精華區土地，同類型之產品供給稀少，而市中心之土地資源稀缺，地段屬性難以複製，未來在供需上有良好利基。而隨土地成交行情不斷創高，未來新案售也有良好支撐，整體房市呈現向上成長趨勢。

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、V I P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，房間設計並以結合文化、藝術、親子元素及重視人員服務品質，提供客戶優質服務，創造具獨特性之產品。

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，透過住宅貸款成數限制、土建融貸款成數控制、18個月限期動工並隨國際趨勢開始逐漸升息，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。
- (4)土地成本增加，土地標售、地主出售價格提高，土地資源競爭激烈，須擁有多方向的土地取得管道。

(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，以合建方式或土地買斷自建，且積極著手各台中、台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

	109年				110年				111年度截至前一季止			
項目	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	無	0	100%	無	張君	313,458	52.59%	無	張君	208,972	50.66%	無
2					A 公司	193,319	32.43%	無	A 公司	131,348	31.84%	無
3					其他	89,261	14.98%	無	張君	55,194	13.38%	無
4									其他	16,962	4.12	無
	進貨淨額	0	100%		進貨淨額	596,038	100%		進貨淨額	412,476	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

	109年				110年				111年度截至前一季止			
項目	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	B 公司	162,857	57.19%	無	A 公司	8,080	17.28%	無	A 公司	2,060	12.43%	無
2	C 公司	30,173	10.60%	無	其他	38,687	82.72%	無	其他	14,509	87.57%	無
3	其他	91,713	32.21%	無								
	銷貨淨額	284,743	100%		銷貨淨額	46,767	100%		銷貨淨額	16,569	100%	
增減變動原因：主要係因本期未銷售房屋及土地，以致本期銷貨淨額較上期減少。												

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		109年度				110年度			
			內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
			量	值	量	值	量	值	量	值
起飛特區			1	15,131	-	-	-	-	-	-
溫泉養生別墅			6	162,857	-	-	-	-	-	-
合 計			7	177,988	-	-	-	-	-	-

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：

111年5月30日

年 度		109年度	110年度	當 年 度 截 至 111 年 5 月 30 日
員 工 人 數	管理	7	10	3
	職員	9	27	14
	合 計	16	37	17
平 均 年 歲		39.47	39.02	40.52
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		9.68	4.25	0.86
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	13%	5%	0%
	大 學 / 大 專	81%	89%	88%
	高 中 / 高 職	6%	5%	12%
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

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

最近二年度本公司並未發生任何環境污染糾紛事件，亦無因污染環境所受損失。

(二)未來因應對策(包括改善措施)：

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

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

(三)未來可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：

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

五、勞資關係

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

1.員工福利措施與實施情形：

(1)勞保

a.本公司員工均依法參加勞工保險。

b.勞保應納保費依政府相關規定辦理。

(2)全民健保

a.本公司員工及眷屬均依法參加全民健康保險。

b.健保應納保費依政府相關規定辦理。

(3)團體保險

a.本公司員工皆享有團體意外保險。

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

a.年節禮品饋贈。

b.生育、傷病、喪葬、結婚及急難救助等福利金之補助。

c.定期舉辦員工慶生會、發放生日禮金、禮品。

d.員工旅遊及教育補助。

2.員工進修、訓練與實施情形：

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

職稱	姓名	課程名稱	進修時數
副總	施玉珍	公開發行公司董事會與股東會實務	3 小時
副總	施玉珍	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3 小時
副總	施玉珍	企業財務資訊解析與決策應用	3 小時
副總	施玉珍	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3 小時
副總	施玉珍	公司法最新修正趨勢與解析	3 小時
會計主管	吳慧玲	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12 小時
會計主管	吳慧玲	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18 小時
稽核主管	鄭雅云	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18 小時
稽核主管	鄭雅云	財務報表的閱讀分析與應用	6 小時
財務主任	魏名君	公開發行公司董事會與股東會實務	3 小時
財務主任	魏名君	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3 小時
財務主任	魏名君	企業財務資訊解析與決策應用	3 小時
會計主任	魏名君	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3 小時
會計主任	魏名君	公司法最新修正趨勢與解析	3 小時
會計專員	李美霖	公開發行公司董事會與股東會實務	3 小時
會計專員	李美霖	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3 小時

職稱	姓名	課程名稱	進修時數
會計專員	李美霖	企業財務資訊解析與決策應用	3 小時
會計專員	李美霖	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3 小時
會計專員	李美霖	公司法最新修正趨勢與解析	3 小時
會計專員	林佳慧	公開發行公司董事會與股東會實務	3 小時
會計專員	林佳慧	董事會對公司治理評鑑之因應與運用	3 小時
會計專員	林佳慧	企業財務資訊解析與決策應用	3 小時
會計專員	林佳慧	透過舞弊實例案件探討董監如何督導公司做好企業風險管理及危機處理	3 小時
會計專員	林佳慧	公司法最新修正趨勢與解析	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
合作合建契約	漢吉建設股份有限公司	109.03.23~全部工程完竣	以長宏公司委託本公司之土地台北市中正區城中一段265、266共2筆地號簽定合作合建契約書。本案於110年9月經雙方協議解除契約。	無
不動產租賃契約	台灣金聯資產管理股份有限公司	點交日起算20年止	於108年11月簽定契約，承租新北市汐止區保安段510地號及建物(本案建物尚未興建完成)，本案於109年5月經雙方協議解除合約。	無
租賃契約	台灣人壽保險股份有限公司	109.02.01~129.01.31	承租位於台北市中正區城中段三小段26地號、630建號及台北市中正區公園段二小段138地號、2490建號之兩處不動產。本案於109年11月經雙方協議解除合約。	無
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 01384-000 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

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表-合併

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最近五年度財務資料(註1)					當 年 度 截 至 111 年 3 月 31 日 財務資料 (註 1)
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	
流 動 資 產		1,921,975	1,424,583	797,994	693,108	1,255,377	2,340,290
不動產、廠房及設備		306,812	278,872	252,234	196,434	237,123	234,189
無 形 資 產		629	2,131	1,222	440	1,916	1,722
使 用 權 資 產		0	0	128,316	42,200	19,812	17,670
其 他 資 產		922,426	900,850	195,319	169,152	11,945	11,895
資 產 總 額		3,151,842	2,606,436	1,375,085	1,101,334	1,526,173	2,605,766
流動負債	分 配 前	1,771,150	1,499,758	307,359	211,511	483,809	1,575,554
	分 配 後	1,771,150	1,499,758	307,359	211,511	483,809	1,575,554
非 流 動 負 債		526,985	407,393	392,982	352,822	82,350	90,234
負債總額	分 配 前	2,298,135	1,907,151	700,304	564,333	566,159	1,665,788
	分 配 後	2,298,135	1,907,151	700,304	564,333	566,159	1,665,788
歸屬於母公司業主 之 權 益		826,457	695,912	670,426	537,001	960,014	939,978
股 本		1,042,702	1,042,702	884,328	884,328	1,240,528	1,240,528
資 本 公 積		0	11,584	6,970	6,876	183,799	183,799
保留 盈餘	分 配 前	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(484,349)
	分 配 後	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	(484,349)
其 他 權 益		0	0	0	0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0	0
非 控 制 權 益		27,250	3,373	4,355	0	0	0
權 益 總 額	分 配 前	853,707	699,285	674,781	537,001	960,014	939,978
	分 配 後	853,707	699,285	674,781	537,001	960,014	939,978

*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，111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
(每股盈餘為元)

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 111 年 3 月 31 日 財務資料 (註 1)
	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	
營 業 收 入	764,555	199,011	1,531,165	284,743	46,767	16,569
營 業 毛 利	86,332	42,057	42,811	94,119	13,733	9,607
營 業 損 益	(85,256)	(125,052)	(114,588)	(40,497)	(84,424)	(15,150)
營業外收入及支出	(41,188)	(29,370)	(28,607)	(91,598)	(32,562)	(4,886)
稅 前 淨 利	(126,444)	(154,422)	(143,195)	(132,095)	(116,986)	(20,036)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(20,036)
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0	0
本期淨利 (損)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(20,036)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	0	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(116,986)	(20,036)
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(20,036)
淨利歸屬於非控制 權 益	0	(12,293)	(3,632)	(643)	0	0
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	(20,036)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	0	(12,293)	(3,632)	(643)	0	0
每 股 盈 餘	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.16)

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，111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

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 111年3月31日 財務資料
		106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產		1,685,178	1,336,603	715,031	596,271	1,252,959	-
不動產、廠房及設備		1,407	1,036	888	831	6,970	-
無形資產		177	40	0	0	1,620	-
使用權資產		-	-	26,105	19,733	18,493	-
採權益法之投資		21,232	44,311	156,511	106,261	51,130	-
其他資產		907,309	885,924	177,401	162,187	11,222	-
資產總額		2,615,303	2,267,914	1,075,936	885,283	1,342,394	-
流動負債	分配前	1,422,029	1,254,097	163,576	74,324	370,178	-
	分配後	1,422,029	1,254,097	163,576	74,324	370,178	-
非流動負債		366,817	317,905	241,934	273,958	12,202	-
負債總額	分配前	1,788,846	1,572,002	405,510	348,282	382,380	-
	分配後	1,788,846	1,572,002	405,510	348,282	382,380	-
歸屬於母公司業主之權益		826,457	695,912	670,426	537,001	960,014	-
股本		1,042,702	1,042,702	884,328	884,328	1,240,528	-
資本公積		0	11,584	6,970	6,876	183,799	-
保留盈餘	分配前	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	-
	分配後	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(464,313)	-
其他權益		0	0	0	0	0	-
庫藏股票		0	0	0	0	0	-
非控制權益		0	0	0	0	0	-
權益總額	分配前	826,457	695,912	670,426	537,001	960,014	-
	分配後	826,457	695,912	670,426	537,001	960,014	-

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
(每股盈餘為元)

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 111 年 3 月 31 日 財務資料
	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	
營 業 收 入	700,741	57,696	1,431,365	195,231	20,080	-
營 業 毛 利	54,260	415	(27,390)	35,211	23,135	-
營 業 損 益	(9,953)	(50,974)	(68,965)	(4,203)	(26,286)	-
營業外收入及支出	(116,491)	(91,155)	(70,598)	(127,249)	(90,700)	-
稅 前 淨 利	(126,444)	(142,129)	(139,563)	(131,452)	(116,986)	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	-
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0	-
本期淨利（損）	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	-
本期其他綜合損益 （稅後淨額）	0	0	0	0	0	-
本期綜合損益總額	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	-
淨利歸屬於非控制 權 益	0	0	0	0	0	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(116,986)	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	0	0	0	0	0	-
每 股 盈 餘	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	-

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
一〇六年	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

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 111年3月31日 (註 1)
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	72.91	73.17	50.93	51.24	37.10	63.93
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	441.13	396.84	423.32	452.99	439.59	439.91
償債能力 %	流動比率	108.52	94.99	259.66	327.69	259.48	148.54
	速動比率	33.83	10.05	35.70	81.51	43.18	0.87
	利息保障倍數	(1.26)	(2.09)	(3.75)	(10.17)	(12.80)	(2.45)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	3.42	0.83	52.96	21.42	33.89	12.29
	平均收現日數	106.69	439.75	6.89	17.04	10.77	29.70
	存貨週轉率 (次)	0.42	0.12	1.54	0.32	0.04	0.00
	應付款項週轉率 (次)	5.58	1.85	26.91	5.84	2.87	0.82
	平均銷貨日數	869.05	3,041.67	237.01	1,140.63	9125.00	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	2.49	0.68	5.77	1.27	0.22	0.07
	總資產週轉率 (次)	0.24	0.07	0.77	0.23	0.04	0.01
獲利能力	資產報酬率 (%)	(3.58)	(4.25)	(6.72)	(10.05)	(8.39)	(0.74)
	權益報酬率 (%)	(17.27)	(19.89)	(22.78)	(22.10)	(15.63)	(2.11)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(12.13)	(14.81)	(16.19)	(14.94)	(9.43)	(1.62)
	純益率 (%)	(20.44)	(77.59)	(10.22)	(47.02)	(250.15)	(120.92)
	每股盈餘 (元)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)	(0.16)
現金流量	現金流量比率 (%)	(8.74)	25.11	428.48	28.78	(123.16)	(81.26)
	現金流量允當比率 (%)	(198.75)	84.38	(26.32)	(310.96)	(153.62)	(6.47)
	現金再投資比率 (%)	(11.07)	32.65	115.06	6.47	(52.95)	(114.53)
槓桿度	營運槓桿度	0.83	1	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.63	0.76	0.80	0.77	0.91	0.72

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.負債佔資產比率減少約28%，主要係因本期銀行融資還款致非流動負債較上期減少，故本期負債佔資產比率減少。
- 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21%，主要係因本期流動負債較上期增加所致。
- 4.速動比率減少約47%，主要係因本期流動負債較上期增加所致。
- 5.利息保障倍數增加約26%，主要係因本期稅前純益較前期增加而利息支出較前期減少所致。
- 6.應收款項週轉率(次)增加約58%，主要係因期末應收帳款較上期增加，致本期應收款項週轉率(次)較上期增加。
- 7.平均收現日數減少約37%，係因應收款項週轉率(次)增加，致平均收現日數較上期減少。
- 8.存貨週轉率(次)減少約88%，主要係因本期銷售成本較上期減少，且因持續出售存貨致本期平均存貨較上期減少，以致存貨週轉率較上期減少。
- 9.應付帳款週轉率(次)減少約51%，係因銷貨成本較上期減少，故應付款項週轉率(次)較上期減少。
- 10.平均銷貨日數增加約700%，係因存貨週轉率減少，致平均銷貨日數較上期增加。
- 11.不動產、廠房及設備週轉率(次)減少約83%，主要係因銷貨淨額較上期減少，致固定資產週轉率較上期減少。
- 12.總資產週轉率減少約83%，主要係銷貨淨額較上期減少所致。
- 13.資產報酬率：變動未達20%可免分析。
- 14.權益報酬率減少約29%，主要係因稅後損益較前期增加及本期平均股東權益較上期增加所致。
- 15.稅前純益占實收資本額比率減少約37%，主要係因本期以私募方式辦理現金增資，實收資本額增加所致。
- 16.純益率增加約432%，主要係因本期銷貨淨額較上期減少所致。
- 17.每股盈餘減少約32%，主要係因本期加權平均已發行股數較上期增加所致。
- 18.現金流量比率減少約528%，主要係因本期營業活動現金流量較上期減少，故現金流量比率較上期減少。
- 19.現金流量允當比率減少約51%，主要係因本期最近五年度之營業活動淨現金流量、資本支出較上期減少所致。
- 20.現金再投資比率減少約918%，主要係因本期營業活動現金流量較上期減少，故現金再投資比率較上期減少。
- 21.營運槓桿度：變動未達20%可免分析。
- 22.財務槓桿度比率：變動未達20%可免分析。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。111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) 分析項目 (註2)		最近五年度財務分析				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務結構 (%)	負債占資產比率	68.4	69.31	37.69	39.34	28.48
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	83,789.05	97,858.78	102,743.24	97,588.33	13948.58
償債能力 %	流動比率	118.51	106.58	437.12	802.26	338.47
	速動比率	35.34	11.34	64.34	201.60	74.65
	利息保障倍數	(1.75)	(2.67)	(5.11)	(17.71)	(19.65)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	3.34	0.28	147.01	19.22	1.44
	平均收現日數	109.25	1,326.95	2.48	18.99	253.47
	存貨週轉率 (次)	0.46	0.05	1.64	0.31	0.00
	應付款項週轉率 (次)	9.91	1.11	39.24	5.55	0.00
	平均銷貨日數	793.48	7,300	222.56	1,177.42	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	498.04	55.69	1,487.91	227.14	5.15
	總資產週轉率 (次)	0.27	0.03	0.86	0.20	0.02
獲利能力	資產報酬率 (%)	(4.55)	(4.90)	(8.14)	(13.01)	(10.10)
	權益報酬率 (%)	(17.27)	(18.67)	(22.38)	(22.07)	(15.63)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(12.13)	(13.63)	(15.78)	(14.86)	(9.43)
	純益率 (%)	(22.30)	(246.34)	(10.68)	(68.24)	(582.60)
	每股盈餘 (元)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(1.03)
現金流量	現金流量比率 (%)	(3.93)	29.32	823.14	59.06	(160.36)
	現金流量允當比率 (%)	768.9	514.27	(232.40)	(198,694.19)	(203.28)
	現金再投資比率 (%)	(4.67)	36.16	177.32	6.20	(64.31)
槓桿度	營運槓桿度	0.94	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.21	0.64	0.77	0.37	0.82
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＝（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

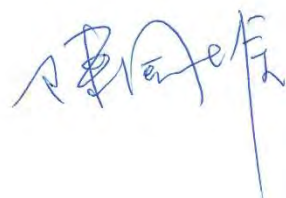
鉅陞國際開發股份有限公司 審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一〇年度營業報告書、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一一一年股東常會

審計委員會召集人：陳國雄



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 十 日

四、最近年度財務報告

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004143 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鉅陞集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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一般公認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 110 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 110 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 110 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 1,061,167 仟元及 31,602 仟元。

鉅陞集團之存貨為預付土地款、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 110 年度及 109 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金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告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，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報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一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報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 110 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 1 年 3 月 1 0 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110年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 183,644	12	\$ 19,252	2
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		125	-	1,124	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七	1,906	-	854	-
1200	其他應收款		331	-	432	-
1210	其他應收款－關係人	七	20,000	1	13,571	1
130X	存貨	六(五)及八	1,029,565	68	507,279	46
1410	預付款項		16,926	1	22,492	2
1460	待出售非流動資產淨額	六(十)	-	-	125,235	12
1470	其他流動資產	七	1,430	-	1,419	-
11XX	流動資產合計		<u>1,255,377</u>	<u>82</u>	<u>693,108</u>	<u>63</u>
非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	237,123	16	196,434	18
1755	使用權資產	六(七)	19,812	1	42,200	4
1780	無形資產		1,916	-	440	-
1900	其他非流動資產	六(十一)及七	11,945	1	169,152	15
15XX	非流動資產合計		<u>270,796</u>	<u>18</u>	<u>408,226</u>	<u>37</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 1,526,173</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,101,334</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109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2110	應付短期票券	六(十二)及八	\$	350,707 23	\$	- -
2130	合約負債—流動	六(十八)		18,590 1		3,077 -
2150	應付票據			268 -		23,477 2
2170	應付帳款			9,635 1		10,865 1
2200	其他應付款			32,286 2		18,647 2
2220	其他應付款項—關係人	七		55,896 4		24,394 2
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債	六(十)及八		- -		88,190 8
2280	租賃負債—流動			8,728 1		7,563 1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)		6,993 -		34,860 3
2399	其他流動負債—其他			706 -		438 -
21XX	流動負債合計			<u>483,809 32</u>		<u>211,511 19</u>
非流動負債						
2540	長期借款	六(十三)及八		69,285 4		264,770 24
2580	租賃負債—非流動			11,665 1		35,474 3
2600	其他非流動負債			1,400 -		52,578 5
25XX	非流動負債合計			<u>82,350 5</u>		<u>352,822 32</u>
2XXX	負債總計			<u>566,159 37</u>		<u>564,333 51</u>
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十五)		1,240,528 81		884,328 80
資本公積						
3200	資本公積	六(十六)		183,799 12		6,876 1
保留盈餘						
3350	待彌補虧損	六(十七)		(464,313) (30)		(354,203) (32)
3XXX	權益總計			<u>960,014 63</u>		<u>537,001 49</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>1,526,173 100</u>	\$	<u>1,101,334 100</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：吳慧玲



 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)
 合併損益表
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 金	年 額	度 %	109 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(十八)及七	\$	46,767	100	\$	284,743	100
5000 營業成本	六(五)	(	33,034)	(70)	(	190,624)	(67)
5900 營業毛利			13,733	30		94,119	33
營業費用	六(二十三) (二十四)						
6100 推銷費用		(	28,711)	(61)	(	36,625)	(13)
6200 管理費用		(	69,446)	(149)	(	97,991)	(34)
6000 營業費用合計		(	98,157)	(210)	(	134,616)	(47)
6900 營業損失		(	84,424)	(180)	(	40,497)	(14)
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十九)		205	-		601	-
7010 其他收入	六(二十) (二十八)		2,115	4		11,551	4
7020 其他利益及損失	六(二十一)	(	26,406)	(56)	(	91,927)	(32)
7050 財務成本	六(二十二)及七	(	8,476)	(18)	(	11,823)	(4)
7000 營業外收入及支出合計		(	32,562)	(70)	(	91,598)	(32)
7900 稅前淨損		(	116,986)	(250)	(	132,095)	(46)
7950 所得稅費用	六(二十五)		-	-	(	1,783)	(1)
8200 本期淨損		(\$	116,986)	(250)	(\$	133,878)	(47)
8500 本期綜合損益總額		(\$	116,986)	(250)	(\$	133,878)	(47)
淨利(損)歸屬於：							
8610 母公司業主		(\$	116,986)	(250)	(\$	133,235)	(47)
8620 非控制權益			-	-	(	643)	-
合計		(\$	116,986)	(250)	(\$	133,878)	(47)
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		(\$	116,986)	(250)	(\$	133,235)	(47)
8720 非控制權益			-	-	(	643)	-
合計		(\$	116,986)	(250)	(\$	133,878)	(47)
基本每股虧損	六(二十六)						
9750 基本每股虧損		(\$		1.03)	(\$		1.51)
稀釋每股虧損	六(二十六)						
9850 稀釋每股虧損		(\$		1.03)	(\$		1.51)

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：吳慧玲



 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)
 合併權益變動表
 民國110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	發 行 溢 價	公 積 金	認 列 對 子 公 司 所 有 權 權 益 變 動	待 彌 補 虧 損	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額						
109 年 度																
109 年 1 月 1 日餘額		\$	884,328	\$	-	\$	6,970	(\$	220,872)	\$	670,426	\$	4,355	\$	674,781	
109 年度綜合損益			-		-		-	(\$	133,235)	(\$	133,235)		(	643)	(\$	133,878)
本期綜合損益總額			-		-		-	(\$	133,235)	(\$	133,235)		(	643)	(\$	133,878)
未按持股比例認購子公 司新股調整數	六(二十七)		-		-		(	94)		-	(	94)		94		-
實際取得子公司股權價 格與帳面價值差額	六(二十七)		-		-		-	(	96)	(	96)		96		-	
非控制權益	六(二十七)		-		-		-		-		-		(	3,902)	(	3,902)
109 年 12 月 31 日餘額		\$	884,328	\$	-	\$	6,876	(\$	354,203)	\$	537,001	\$	-	\$	537,001	
110 年 度																
110 年 1 月 1 日餘額		\$	884,328	\$	-	\$	6,876	(\$	354,203)	\$	537,001	\$	-	\$	537,001	
110 年度綜合損益			-		-		-	(\$	116,986)	(\$	116,986)		-	(\$	116,986)	
本期綜合損益總額			-		-		-	(\$	116,986)	(\$	116,986)		-	(\$	116,986)	
現金增資	六(十五)(十六)		356,200		183,799		-		-		539,999		-		539,999	
資本公積彌補虧損	六(十六)		-		-		(	6,876)		6,876		-		-		-
110 年 12 月 31 日餘額		\$	1,240,528	\$	183,799	\$	-	(\$	464,313)	\$	960,014	\$	-	\$	960,014	

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：吳慧玲



 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)
 合併現金流量表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	110 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	109 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		(\$ 116,986)	(\$ 132,095)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(二十三)	15,533	25,596
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十三)	11,227	22,131
租賃修改利益	六(七)(二十一) (	506) (	575)
各項攤提	六(二十三)	791	782
處分待出售非動資產利益	六(二十一) (	3,685)	-
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十一)	633	-
利息收入	六(十九) (	205) (	601)
股利收入	六(二十) (	12) (	9)
利息費用	六(二十二)	8,476	11,823
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利	六(二)(二十一)		
益		-	(196)
違約損失	六(二十一)	5,235	-
減損損失	六(九)(二十一)	21,320	-
外幣兌換(利益)損失	(	4,687)	381
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	(	3,112)	20,014
其他應收款		101 (	9,245)
其他應收款-關係人		13,571 (	13,571)
存貨	(	522,283)	165,753
預付款項		5,405	1,667
其他流動資產		102	3,437
其他非流動資產	(	3,934)	1,219
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		15,513 (	33,170)
應付票據	(	24,015)	18,955
應付帳款	(	1,011) (	14,012)
其他應付款	(	4,695)	5,993
其他流動負債	(	745)	38
營運產生之現金(流出)流入	(	587,969)	74,315
收取之利息		153	599
支付之利息	(	8,072) (	11,881)
支付所得稅		-	(1,783)
收取之股利		12	9
營業活動之淨現金(流出)流入	(	595,876)	61,259

(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)
 合併現金流量表
 民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量			
受限制資產減少		\$ 999	\$ 31,471
購置不動產、廠房及設備	六(二十九)	(57,624)	(4,015)
處分子公司價款	六(二十九)	51,849	-
處分不動產、廠房及設備價款		70	-
無形資產增加		(2,298)	-
存出保證金減少		85,916	15,165
投資活動之淨現金流入		78,912	42,621
籌資活動之現金流量			
短期借款償還數	六(三十)	-	(54,756)
短期票券舉借數	六(三十)	350,628	9,300
短期票券償還數	六(三十)	-	(19,300)
長期借款償還數	六(三十)	(255,385)	(33,543)
長期借款舉借數	六(三十)	36,720	14,000
長期應付票據減少	六(三十)	-	(5,874)
其他應付款-關係人增加	六(三十)	55,301	400
其他應付款-關係人減少	六(三十)	(33,994)	(53,711)
存入保證金(減少)增加	六(三十)	(1,178)	49,627
租賃本金償還	六(三十)	(10,863)	(20,783)
現金增資	六(十五)	539,999	-
取得子公司股權	六(二十七)	-	(3,902)
籌資活動之淨現金流入(流出)		681,228	(118,542)
本期現金及約當現金增加(減少)數		164,264	(14,662)
期初現金及約當現金餘額		19,380	34,042
期末現金及約當現金餘額		\$ 183,644	\$ 19,380
現金及約當現金之組成：			
資產負債表帳列之現金及約當現金		\$ 183,644	\$ 19,252
分類至待出售(非流動)資產(或處分群組)之現金及約當現金		-	128
期末現金及約當現金餘額		\$ 183,644	\$ 19,380

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：吳慧玲



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 110 年 12 月 31 日及民國 109 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 111 年 3 月 10 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 110 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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

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 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：

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1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1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
			110年 12月31日	109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	註2
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	-	100	註3
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	-	100	註1

註 1：本集團於民國 109 年 2 月成立子公司-開揚環保科技股份有限公司，並於民國 110 年 1 月 29 日出售其全部股權，請詳附註六(十)說明。

註 2：嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 109 年 6 月 8 日經董事會決議發行新股 5,000 仟元，由本公司全數認購，致持股比例上升為 95.28%；且本集團於民國 109 年 11 月 6 日提報董事會向榮嘉投資股份有限公司買回子公司嘉客文旅飯店股份有限公司 4.72%之股份，致持股比例上升為 100%。

註 3：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(十)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。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(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

本集團於合約所載之義務履行、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，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。依據 IFRS 15 之規定，本集團如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

2. 建物出租收入

建物出租收入為待售房地於待售期間產生之經常性短期收入。

3. 其他收入

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。

(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

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

民國 110 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 1,029,565 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 1,833	\$ 590
支票存款及活期存款	181,505	18,616
外幣存款	306	46
合 計	<u>\$ 183,644</u>	<u>\$ 19,252</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」項下。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	110年12月31日	109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. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 110 年及 109 年度分別認列淨利益 0 仟元及淨利益 196 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

	110年12月31日	109年12月31日
受限制銀行存款	\$ 125	\$ 1,124

(四) 應收帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款	\$ 1,906	\$ 9,227
減：備抵損失	-	(8,373)
	\$ 1,906	\$ 854

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	110年12月31日	109年12月31日
30天內	\$ 1,069	\$ 847
31-90天	805	7
91-180天	-	-
181天以上	32	8,373
	\$ 1,906	\$ 9,227

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年及 109 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 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 25,733 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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 1,906 仟元及 854 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

	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	-	289,724
待售房屋	245,223	(31,602)	213,621
其他	1,223	-	1,223
合計	<u>\$ 1,061,167</u>	<u>(\$ 31,602)</u>	<u>\$ 1,029,565</u>

	109 年	12 月	31 日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 280,824	\$ -	\$ 280,824
待售房屋	245,223	(19,881)	225,342
其他	1,113	-	1,113
合計	<u>\$ 527,160</u>	<u>(\$ 19,881)</u>	<u>\$ 507,279</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	\$ 5,147	\$ 166,517
存貨跌價損失	12,012	3,922
其他營業成本	15,875	20,185
	<u>\$ 33,034</u>	<u>\$ 190,624</u>

2. 預付土地款明細如下：

	110年12月31日	109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>\$ 524,997</u>	<u>\$ -</u>

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	110年12月31日		109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	-	-	-
五期 - 古根漢	-	122,732	-	122,732
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819	38,844	39,819
小計	289,724	245,223	280,824	245,223
減：備抵跌價損失	(10,296)	(21,306)	-	(19,881)
合計	<u>\$ 279,428</u>	<u>\$ 223,917</u>	<u>\$ 280,824</u>	<u>\$ 225,342</u>

3. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 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 3 月 10 日已支付價款 83,084 仟元。

(以下空白)

(六) 不動產、廠房及設備

	110年1月1日	增加	處分	減損	移轉	110年12月31日
成本						
房屋及建築	\$ 203,010	\$ 64,401	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 267,411
運輸設備	249	-	(40)	-	-	209
辦公設備	4,240	2,715	(1,817)	(987)	-	4,151
其他設備	20,430	8,983	(2,097)	(6,311)	-	21,005
未完工程	19,992	-	-	(19,992)	-	-
合計	<u>\$ 247,921</u>	<u>\$ 76,099</u>	<u>(\$ 3,954)</u>	<u>(\$ 27,290)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 292,776</u>
累計折舊						
房屋及建築	(\$ 33,290)	(\$ 10,128)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 43,418)
運輸設備	(36)	(70)	30	-	-	(76)
辦公設備	(3,409)	(509)	1,614	739	-	(1,565)
其他設備	(14,752)	(2,710)	1,607	5,261	-	(10,594)
合計	<u>(\$ 51,487)</u>	<u>(\$ 13,417)</u>	<u>\$ 3,251</u>	<u>\$ 6,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 55,653)</u>
總計	<u>\$ 196,434</u>					<u>\$ 237,123</u>
	109年1月1日	增加	處分	減損	移轉	109年12月31日
成本						
房屋及建築	\$ 279,560	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 76,550)	\$ 203,010
運輸設備	40	669	-	-	(460)	249
辦公設備	5,217	88	-	-	(1,065)	4,240
其他設備	26,723	986	-	-	(7,279)	20,430
未完工程	17,362	2,630	-	-	-	19,992
合計	<u>\$ 328,902</u>	<u>\$ 4,373</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 85,354)</u>	<u>\$ 247,921</u>
累計折舊						
房屋及建築	(\$ 53,272)	(\$ 22,689)	\$ -	\$ -	\$ 42,671	(\$ 33,290)
運輸設備	(30)	(105)	-	-	99	(36)
辦公設備	(4,082)	(278)	-	-	951	(3,409)
其他設備	(19,284)	(2,524)	-	-	7,056	(14,752)
合計	<u>(\$ 76,668)</u>	<u>(\$ 25,596)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,777</u>	<u>(\$ 51,487)</u>
總計	<u>\$ 252,234</u>					<u>\$ 196,434</u>

1. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

2. 109 年度之本期移轉主係因集團決議處分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，將其轉列待出售處分群組，請詳附註六(十)說明。

3. 不動產、廠房及設備減損情形，請詳附註六(九)及六(三十一)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 15 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>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
房屋及建築	\$ 18,493	\$ 42,200
運輸設備	1,319	-
	<u>\$ 19,812</u>	<u>\$ 42,200</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
房屋及建築	\$ 11,149	\$ 22,025
運輸設備	78	106
	<u>\$ 11,227</u>	<u>\$ 22,131</u>

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 909	\$ 2,480
來自轉租使用權資產之收益	12,080	44,000
屬短期租賃合約之費用	3,239	5,277
租賃修改利益(註)	506	575

註：民國 110 年度之租賃修改利益請詳附註六(三十一)之說明。

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份

有限公司簽訂租賃契約，租期為雙方交屋日起算 20 年，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 5 月 28 日解除租賃合約，違約金為 3,524 仟元(帳列民國 109 年度其他利益及損失)。

5. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 11 月 30 日解除租賃合約，解約金為 86,666 仟元(帳列民國 109 年度其他利益及損失)。

6. 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。

7. 本集團於民國 110 年及 109 年度使用權資產之增添分別為 7,597 仟元及 2,900 仟元。

8. 本集團於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 15,011 仟元及 28,540 仟元。

9. 本集團採用「新型冠狀病毒肺炎相關之租金減讓」之業務權宜作法，於民國 109 年度租金減讓所產生之租賃給付變動之損益 575 仟元認列為其他利益。

(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 110 年及 109 年度基於營業租賃合約分別認列 15,752 仟元及 49,093 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：

	110年12月31日	109年12月31日
110年	\$ -	\$ 41,333
111年	8,240	36,000
112年	8,240	36,000
113年	5,493	36,000
114年	-	36,000
115年	-	3,000
合計	<u>\$ 21,973</u>	<u>\$ 188,333</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，民國 110 年 12 月 31 日已無租賃給付。

(九) 非金融資產減損

1. 本集團民國 110 年及 109 年度所認列之減損損失(表列其他利益及損失)明細如下：

項目	110年度		109年度	
	認列於 當期損益	認列於 其他綜合損益	認列於 當期損益	認列於 其他綜合損益
減損損失				
不動產、廠房及設備	(\$ 21,290)	\$ -	\$ -	\$ -
無形資產	(30)	-	-	-
	<u>(\$ 21,320)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

2. 上述減損損失按部門別予以揭露之明細如下：

	110年度		109年度	
	認列於 當期損益	認列於 其他綜合損益	認列於 當期損益	認列於 其他綜合損益
建設業	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
其他	(21,320)	-	-	-
	<u>(\$ 21,320)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

3. 本公司之子公司新嘉文創事業股份有限公司(以下簡稱「新嘉公司」)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，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。
- 新嘉公司依雙方協商之書面結果，將帳列之不動產、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。

(十) 待出售非流動資產(處分群組)

1. 本集團於民國 109 年 11 月 6 日提報董事會評估處分子公司-開揚環保科技股份有限公司及子公司-麗安管理顧問股份有限公司，並將相關資產和負債轉列為待出售處分群組。
2. 待處分群組-開揚環保科技股份有限公司於民國 109 年 12 月 31 日之資產及負債分別為 543 仟元及 3,466 仟元，該項交易於民國 110 年 1 月 29 簽訂股權轉讓書，處分價款為 2,000 仟元，產生 5,026 仟元之處分利益(帳列其他利益及損失)。

(1)待出售處分群組之資產：

	109年12月31日
現金及約當現金	\$ 33
其他應收款淨額	10
預付款項	1
其他流動資產	61
不動產、廠房及設備	382
其他非流動資產	56
總計	<u>\$ 543</u>

(2)與待出售非流動資產直接相關之負債：

	109年12月31日
應付帳款	\$ 3
其他應付款	490
其他應付款項－關係人	2,929
其他流動負債	44
總計	<u>\$ 3,466</u>

3. 待處分群組－麗安管理顧問股份有限公司於民國 109 年 12 月 31 日之資產及負債分別為 124,692 仟元及 84,724 仟元，該項交易於民國 110 年 2 月 24 日簽訂股權轉讓書，該處分群組之處分價款為 50,000 仟元，產生 1,341 仟元之處分損失(帳列其他利益及損失)。

(1)待出售處分群組之資產：

	109年12月31日
現金及約當現金	\$ 95
應收帳款淨額	4,865
其他應收款淨額	9,152
存貨	25
預付款項	129
其他流動資產	1,437
使用權資產	66,745
不動產、廠房及設備	32,579
其他非流動資產	9,665
總計	<u>\$ 124,692</u>

(2)與待出售非流動資產直接相關之負債：

	109年12月31日
應付票據	\$ 814
應付帳款	719
其他應付款	433
其他應付款項－關係人	7,168
租賃負債－流動	12,760
其他流動負債合計	5,668
租賃負債－非流動	55,763
其他非流動負債	1,399
總計	<u>\$ 84,724</u>

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

(十一) 其他非流動資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
存出保證金	\$ 11,936	\$ 167,852
其他資產	<u>9</u>	<u>1,300</u>
	<u>\$ 11,945</u>	<u>\$ 169,152</u>

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，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，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 110 年 12 月 31 日止尚未收回之存出保證金計 20,000 仟元，業已分類至其他應收款-關係人項下。

(十二) 應付短期票券

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 351,000	\$ -
減：應付商業本票折價	(<u>293</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 350,707</u>	<u>\$ -</u>
利率	<u>2.10%</u>	<u>-</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。
2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

(十三) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	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	-	3,167
			76,278
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(6,993)
			<u>\$ 69,285</u>
利率區間			<u>1.50%~2.89%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	109年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國104年09月04日至民國124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息	存貨	\$ 220,126
擔保借款	借款自民國105年05月30日至民國111年05月30日，按月付息，並自民國106年06月30日起，每月償還本息	存貨	24,920
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	41,417
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	-	8,000
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	-	5,167
			299,630
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(34,860)
			<u>\$ 264,770</u>
利率區間			<u>0.66%~2.42%</u>

1. 民國 110 年及 109 年度認列於損益之利息費用分別為 6,458 仟元及 7,336 仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，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 110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 1,848 仟元及 2,498 仟元。

(十五) 股本

1. 截至民國 110 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)：

	110年	109年
1月1日	88,433	88,433
現金增資-私募	35,620	-
12月31日	124,053	88,433

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。

(十六) 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。

(十七) 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。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 110 年及 109 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)。

(十八) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約收入	\$ 31,015	\$ 235,650
其他-租賃收入	15,752	49,093
	<u>\$ 46,767</u>	<u>\$ 284,743</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	
110年度	房地銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入	IFRS 15之收入	合計
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>
	建設業		轉投資事業				排除非	
109年度	房地銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入	IFRS 15之收入	合計
部門收入	\$ 177,988	\$ 17,243	\$ 8,646	\$ 47,983	\$ 10,826	\$ 32,077	(\$ 49,121)	\$ 245,642
內部部門交易之收入	-	(8,800)	(8)	(95)	(1,117)	-	28	(9,992)
外部客戶合約收入	<u>\$ 177,988</u>	<u>\$ 8,443</u>	<u>\$ 8,638</u>	<u>\$ 47,888</u>	<u>\$ 9,709</u>	<u>\$ 32,077</u>	<u>(\$ 49,093)</u>	<u>\$ 235,650</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：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	<u>\$ 18,590</u>	<u>\$ 3,077</u>	<u>\$ 36,247</u>

期初合約負債本期認列收入

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期 認列收入	\$ 1,963	\$ 35,553

(十九) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 138	\$ 5
其他利息收入	67	596
	<u>\$ 205</u>	<u>\$ 601</u>

(二十) 其他收入

	110年度	109年度
政府補助收入	\$ 1,939	\$ 10,521
股利收入	12	9
其他收入—其他	164	1,021
	<u>\$ 2,115</u>	<u>\$ 11,551</u>

政府補助款收入，請詳附註六(二十八)說明。

(二十一) 其他利益及損失

	110年度	109年度
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	3,685	-
外幣兌換利益(損失)	5,206	(51)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(損失)利益	-	196
租賃修改利益(註)	506	575
違約損失(註)	(5,235)	(90,190)
減損損失(註)	(21,320)	-
其他	(8,615)	(2,457)
	<u>(\$ 26,406)</u>	<u>(\$ 91,927)</u>

註：請詳附註六(三十一)之說明。

(二十二) 財務成本

	110年度	109年度
利息費用		
銀行借款	\$ 6,458	\$ 7,558
租賃負債	909	2,480
其他財務費用	1,109	1,785
	<u>\$ 8,476</u>	<u>\$ 11,823</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	110年度	109年度
員工福利費用	\$ 52,287	\$ 56,191
折舊費用-不動產	15,533	25,596
折舊費用-使用權資產	11,227	22,131
攤銷費用	791	782
合計	<u>\$ 79,838</u>	<u>\$ 104,700</u>

(二十四) 員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	\$ 35,451	\$ 44,476
勞健保費用	3,792	4,742
退休金費用	1,848	2,498
董事酬金	1,375	1,200
其他用人費用	9,821	3,275
	<u>\$ 52,287</u>	<u>\$ 56,191</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。
2. 依本公司章程規定，民國110年及109年度本公司產生虧損，故暫不認列員工酬勞及董監酬勞。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(以下空白)

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 1,783
以前年度所得稅高(低)估數	-	-
當期所得稅總額	-	1,783
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	\$ -	\$ 1,783

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨損按法定稅率計算	(\$ 39,461)	(\$ 32,735)
之所得稅		
按稅法規定免課稅之所得	(3,611)	(3,226)
按稅法規定應剔除之費用	21,758	3,945
暫時性差異未認列遞延所 得稅資產	6,328	49
課稅損失未認列遞延所得 稅資產	14,986	31,967
土地增值稅影響數	-	1,783
所得稅費用	\$ -	\$ 1,783

(以下空白)

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：

110年12月31日					
		申報數	未認列遞延		
發生年度	公司名稱	/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
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					
		申報數	未認列遞延		
發生年度	公司名稱	/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
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
			<u>小計</u>	<u>\$ 124,500</u>	
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
			<u>小計</u>	<u>\$ 181,842</u>	
			<u>合計</u>	<u>\$ 306,342</u>	

109年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵年度
99	志嘉	核定數	\$ 78,101	\$ 78,101	109
100	志嘉	核定數	98,995	98,995	110
102	志嘉	核定數	27,486	27,486	112
103	志嘉	核定數	23,564	23,564	113
104	志嘉	核定數	60,886	60,886	114
105	志嘉	核定數	60,702	60,702	115
106	志嘉	核定數	20,975	20,975	116
107	志嘉	核定數	66,401	66,401	117
108	志嘉	申報數	72,554	72,554	118
109	志嘉	預計申報數	128,137	128,137	119
			<u>\$ 637,801</u>	<u>\$ 637,801</u>	

109年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵年度
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	申報數	18,800	18,800	118
109	新嘉	預計申報數	11,232	11,232	119
		小計	<u>\$ 109,873</u>	<u>\$ 109,873</u>	
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	申報數	25,442	25,442	118
109	嘉客	預計申報數	11,982	11,982	119
		小計	<u>\$ 148,162</u>	<u>\$ 148,162</u>	
105	麗安	核定數	\$ 16,748	\$ 16,748	115
107	麗安	核定數	1,602	1,602	117
108	麗安	申報數	985	985	118
109	麗安	預計申報數	3,570	3,570	119
		小計	<u>\$ 22,905</u>	<u>\$ 22,905</u>	
		合計	<u>\$ 280,940</u>	<u>\$ 280,940</u>	

4.未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 43,463	\$ 33,503

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108 年度。

(二十六) 每股虧損

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股			
股東之本期淨損	(\$ 116,986)	114,001	(\$ 1.03)
	109年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股			
股東之本期淨損	(\$ 133,235)	88,433	(\$ 1.51)

(二十七) 與非控制權益之交易

1. 本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 109 年 7 月 2 日辦理現金增資發行新股，本集團以現金 5,000 仟元認購，未依持股比例認購使認股權從 95.10%增加至 95.28%。該交易增加非控制權益 94 仟元，歸屬於母公司業主之權益減少 94 仟元。
2. 本集團於民國 109 年 12 月 22 日以現金 3,902 仟元購入嘉客文旅飯店股份有限公司之 4.72%已發行股份，致持股比例從 95.28%增加至 100%，嘉客文旅飯店股份有限公司非控制權益於收購日之帳面價值為 3,806 仟元，該交易增加非控制權益 96 仟元，歸屬於母公司業主之權益減少 96 仟元。

(二十八) 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 年及 109 年度分別認列政府補助收入 1,840 仟元及 2,563 仟元，表列其他收入。
2. 本集團向工研院申請之推動中小企業城鄉創生轉型輔導計畫，於民國 109 年度認列政府補助收入 5,456 仟元，表列其他收入。
3. 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 年及 109 年度分別認列政府補助收入 39 仟元及 1,417 仟元，表列其他收入。
4. 本集團因適用經濟部「受嚴重特殊傳染性肺炎影響之艱困事業薪資及營運資金補貼」之補助，於民國 109 年度認列政府補助收入 1,085 仟元，表列其他收入。
5. 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。

(二十九) 現金流量補充資訊

1. 僅有部分現金支付之投資活動：

	110年度	109年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 76,099	\$ 4,373
加：期初應付設備款	443	2,111
減：應付工程款變動影響 成本數	- (	1,616)
減：期末應付設備款	(18,918)	(443)
減：期初預付設備款	- (	410)
本期支付現金	<u>\$ 57,624</u>	<u>\$ 4,015</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：

	110年1月29日
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	(\$ 3,026)

(3)處分子公司利益

	110年1月29日
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	3,026
處分利益	\$ 5,026

(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	\$ 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	\$ 1,957

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：

	110年2月28日
收取對價	
現金	\$ 50,000
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	\$ 51,341
(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

(三十) 來自籌資活動之負債之變動

	110年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	110年12月31日
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>
	109年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	109年12月31日
短期借款	\$ 54,756	(\$ 54,756)	\$ -	\$ -	\$ -
應付短期票券	9,965	(10,000)	-	35	-
其他應付款					
-關係人	87,795	(53,311)	-	(10,090)	24,394
長期借款	318,791	(19,543)	382	-	299,630
存入保證金	4,351	49,627	-	(1,400)	52,578
租賃負債	129,584	(20,783)	-	(65,764)	43,037
長期應付票據	11,524	(5,874)	-	(5,650)	-
	<u>\$ 616,766</u>	<u>(\$ 114,640)</u>	<u>\$ 382</u>	<u>(\$ 82,869)</u>	<u>\$ 419,639</u>

(三十一) 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：

本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司為改善營運績效，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，未來將持續拓展飯店業務，積極持續開發特約商及拓展旅行社拜訪，加強服務品質、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；並向交通部申請「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 年度取得補助款 1,840 仟元。

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」)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。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，並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。

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
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)
和嘉建設股份有限公司(和嘉建設)	其他關係人(註4)
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)
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)
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)

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。

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. 營業收入

	110年度	109年度
商品銷售		
其他關係人	\$ 13	\$ -

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. 營業費用

	110年度	109年度
推銷費用		
其他關係人	\$ -	\$ 295
管理費用		
對本集團具重大影響力之個體		432
其他關係人	-	1,385
	\$ -	\$ 2,112

上述營業費用係新嘉文創事業股份有限公司與工研院申請之推動中小企業城鄉創生轉型輔導計畫，委由長宏國際進行人才培訓及和嘉建設進行活動規劃之相關費用。

3. 應收關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款：		
其他關係人	\$ 35	\$ -
其他應收款：		
長宏國際	\$ 20,000	\$ 13,571

上述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。

5. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	110年12月31日	109年12月31日
長宏國際	\$ 9,917	\$ 159,917

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(十一)說明。

6. 財產交易

(1)取得採用權益法之投資：

	交易股數(仟股)	交易標的	109年度 取得價款
榮嘉投資	637	股票	\$ 3,902

民國 110 年度：無此情形

(2)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

民國 109 年度：無此情形。

7. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人及與待出售非流動資產直接相關之負債)

(1)期末餘額

	110年12月31日	109年12月31日
長宏國際	\$ -	\$ 402
榮嘉投資	-	23,992
鉅陞投資	55,896	-
	<u>\$ 55,896</u>	<u>\$ 24,394</u>

(2)利息費用

	110年度	109年度
榮嘉投資	\$ 264	\$ 730
長宏國際	25	391
鉅陞投資	597	-
其他關係人	168	158
	<u>\$ 1,054</u>	<u>\$ 1,279</u>

向鉅陞投資之借款條件為到期日(民國 111 年 12 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。

8. 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長期借款之連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 6,319	\$ 3,610
退職後福利	99	87
總計	<u>\$ 6,418</u>	<u>\$ 3,697</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
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨			
待售土地	270,529	280,824	短、長期借款、 應付短期票券
待售房屋	223,916	225,342	短、長期借款、 應付短期票券、 背書保證(註)
不動產、廠房及設備	-	9,669	長期應付票據
	<u>\$ 494,445</u>	<u>\$ 515,835</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

(一) 或有事項

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；吉晟工程行經臺灣高等法院判決敗訴，惟是否將對本訴訟再提起上訴未定；祖榮有限公司目前尚由臺灣高等法院審理中，業已委請律師處理，全案尚未確定。
2. 顯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，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。

(二) 承諾事項

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂未過戶之土地購買合約價款為 2,242,641 仟元，已依約支付金額計 524,997 仟元。

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。於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，本集團之負債佔資產比率如下：

	110年12月31日	109年12月31日
負債總額	\$ 566,159	\$ 564,333
資產總額	1,526,173	1,101,334
比率	37%	51%

(以下空白)

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,450	\$ 1,450
按攤銷後成本衡量之金融資產		
產/放款及應收款		
現金	\$ 183,644	\$ 19,252
按攤銷後成本衡量之金融資產	125	1,124
應收帳款	1,906	854
其他應收款	331	432
其他應收款-關係人	20,000	13,571
存出保證金(表列其他非流動資產)	11,936	167,852
	<u>\$ 219,392</u>	<u>\$ 204,535</u>
	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
應付短期票券	\$ 350,707	\$ -
應付票據	268	23,477
應付帳款	9,635	10,865
其他應付款	32,286	18,647
其他應付款項-關係人	55,896	24,394
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	76,278	299,630
存入保證金(表列其他非流動負債)	1,400	52,578
	<u>\$ 526,470</u>	<u>\$ 429,591</u>
租賃負債	20,393	43,037
	<u>\$ 546,863</u>	<u>\$ 472,628</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 110 年及 109 年度之稅後淨利因來自透過損益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 110 年及 109 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 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 61 仟元及 240 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。依內部明定之授信政策，集團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 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 8,373 仟元及 0 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 110 年及 109 年 12 月 31 日累計備抵損失金額分別為 0 仟元及 8,373 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：

	110年	109年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	\$ 8,373	\$ 8,373
因無法收回而沖銷之款項	(8,373)	-
12月31日	\$ -	\$ 8,373

(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 110 年及 109 年 12 月 31 日均已無未動用借款額度。
- 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：

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	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

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
應付票據	\$ 23,477	\$ -	\$ -	\$ 23,477
應付帳款	3,845	6,652	368	10,865
其他應付款	17,990	657	-	18,647
其他應付款-關係人	24,394	-	-	24,394
租賃負債	8,362	16,514	21,319	46,195
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	53,642	64,762	212,038	330,442
存入保證金(表列其他非 流動負債)	910	218	51,450	52,578

(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、應收票據、應收帳款、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、其他流動負債及其他非流動負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

(以下空白)

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：

110年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 336	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,450
109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
電影投資	-	-	1,114	1,114
非重複性公允價值				
待出售非流動資產	-	50,000	-	50,000
合計	\$ 336	\$ 50,000	\$ 1,114	\$ 51,450

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

<u>上市(櫃)公司股票</u>	
市場報價	收盤價

B. 本集團之待出售非流動資產及負債係以交易對手報價取得。

4. 民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 110 年及 109 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：

	110年12月31日 公允價值	評價	重大不可觀察	區間	輸入值與
		技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ 1,114	現金流量 折現法	1. 加權平均成本 計算之投資報酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高， 公允價值愈低

	109年12月31日 公允價值	評價	重大不可觀察	區間	輸入值與
		技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ 1,114	現金流量 折現法	1. 加權平均成本 計算之投資報酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高， 公允價值愈低

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：

		110年度					
		輸入值		變動		認列於損益	
						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)
						\$ -	\$ -

		109年度					
		輸入值		變動		認列於損益	
						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

(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：

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>
109年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 186,431	\$ 98,312	\$ -	\$ 284,743
內部客戶收入	8,800	1,220	(10,020)	-
收入合計	<u>\$ 195,231</u>	<u>\$ 99,532</u>	<u>(\$ 10,020)</u>	<u>\$ 284,743</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 133,235)</u>	<u>(\$ 34,867)</u>	<u>\$ 34,224</u>	<u>(\$ 133,878)</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：

	110年度	109年度
營運部門收入	\$ 59,284	\$ 294,763
消除部門間收入	(12,517)	(10,020)
合併營業收入合計數	<u>\$ 46,767</u>	<u>\$ 284,743</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：

	110年度	109年度
營運部門稅後損失	(\$ 120,099)	(\$ 168,102)
消除部門間利益	3,113	34,224
合併稅後損失	<u>(\$ 116,986)</u>	<u>(\$ 133,878)</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(十八)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 110 年及 109 年度非流動資產金額分別為 258,851 仟元及 239,074 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 110 年及 109 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：

	110年度		109年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
A 客戶	\$ -	-	\$ 162,857	57
B 客戶	-	-	30,173	11
C 客戶	8,080	17	-	-
	<u>\$ 8,080</u>	<u>17</u>	<u>\$ 193,030</u>	<u>68</u>

(以下空白)

鉅隆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110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 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉客文旅店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 96,001	\$ 384,006	註2、註3
0	鉅隆國際開發股份有限公司	新嘉文創業股份有限公司	應收關係人款項	是	80,000	30,000	30,000	3.0	2	-	營運週轉	-	-	96,001	384,006	註2、註3

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；其因董事會認為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，惟因董事會認為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。

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：右嘉建設股份有限公司)及子公司

為他人背書保證

民國110年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣千元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額 (註2)	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註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	關係											

0	本公司	長宏國際開發事業 股份有限公司	有業務往來之公司	\$ 480,007	\$ 121,968	\$ 63,341	\$ 63,341	\$ 63,341	6.60	\$ 768,011	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。

鉅隆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110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		公允價值	備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值		
志嘉建設股份有限公司	股票 鈞麻吉	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。

鉅隆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

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

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元

(除特別註明者外)

取得不動產之		事實發生日 (註1)	交易對象為關係人者，其前次移轉資料					價格決定之參考		取得目的及 其他約定			
公司	財產名稱		交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	依據	使用情形	事項
本公司	存貨-預付土地款 台中市西屯區惠來 厝段	民國110年10月8日	\$ 1,689,257	\$ 524,997	太日開發實業股 份有限公司及自 然人	-	-	-	-	\$ -	不動產估價師之鑑 價報告	營建用地	無
本公司	存貨-預付土地款 台中市西屯區惠來 段	民國110年12月31日	553,384	-	自然人	-	-	-	-	-	不動產估價師之鑑 價報告	營建用地	無

註1：係為簽約日。

附表四第1頁

鉅隆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110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)

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率 (註3)
					金額	交易條件	
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	1	應收帳款	\$ 18,690	依雙方約定辦理	1.22%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	1	其他應收款	50,037	依雙方約定辦理	3.28%
0	鉅隆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	25.66%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	1	利息收入	1,339	依雙方約定辦理	2.86%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	新嘉文劇事業股份有限公司	1	其他應收款	5,949	依雙方約定辦理	0.39%

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。

鉅隆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(不含大陸被投資公司)

民國110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣千元

(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		期末持有			被投資公司本 期損益	本期認列之投 資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
鉅隆國際開發股份有限公司	新嘉文創業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 137,000	\$ 137,000	13,700	100.00	\$ -	(\$ 47,729)	(\$ 47,729)	註1
鉅隆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	132,527	132,527	13,500	100.00	51,130	(33,409)	(32,152)	註1
鉅隆國際開發股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	台灣	管理顧問業	-	80,000	-	-	-	(1,753)	(1,753)	註2
鉅隆國際開發股份有限公司	開揚環保科技股份有限公司	台灣	廢棄物處理業	-	2,000	-	-	-	(103)	(103)	註3

註1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

註2:於民國110年2月28日出售全部股權，故自該日起非屬子公司。

註3:於民國110年1月31日出售全部股權，故自該日起非屬子公司。

鉅隆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110年12月31日

附表七

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
鉅隆投資股份有限公司	55,441,000	44.69%
長宏國際開發事業股份有限公司	12,314,933	9.92%

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。

五、會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

(111)財審報字第 21003771 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 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一般公認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 110 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 110 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(四)。鉅陞國際開發股份有限公司民國 110 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 981,441 仟元及 11,011 仟元。

鉅陞國際開發股份有限公司之存貨為預付土地款、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，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報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一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報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。

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 110 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。

劉美蘭 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 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

~169~

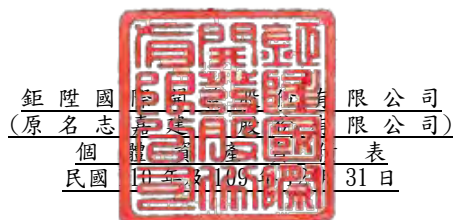


鉅陞國際股份有限公司
(原名志嘉建設股份有限公司)
個體資產負債表
民國109年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 178,546	13	\$ 14,436	2
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	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	-	-	-	-
1180	應收帳款－關係人淨額	七	18,690	1	9,240	1
1200	其他應收款		331	-	432	-
1210	其他應收款－關係人	七	75,986	6	70,596	8
1220	本期所得稅資產		-	-	-	-
130X	存貨	六(四)及八	970,430	72	433,702	49
1410	預付款項		6,196	1	12,734	1
1460	待出售非流動資產淨額	六(五)	-	-	53,093	6
1470	其他流動資產		1,330	-	588	-
11XX	流動資產合計		1,252,959	93	596,271	67
非流動資產						
1550	採用權益法之投資	六(五)	51,130	4	106,261	12
1600	不動產、廠房及設備		6,970	1	831	-
1755	使用權資產	六(六)	18,493	1	19,733	2
1780	無形資產		1,620	-	-	-
1900	其他非流動資產	六(八)及七	11,222	1	162,187	19
15XX	非流動資產合計		89,435	7	289,012	33
1XXX	資產總計		\$ 1,342,394	100	\$ 885,283	100

(續次頁)



鉅陞國際股份有限公司
(原名志嘉建設股份有限公司)
個體財務報告
民國109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2110	應付短期票券	六(九)	\$	350,707 26	\$	- -
2150	應付票據			215 -		22,653 3
2170	應付帳款			7,361 -		8,660 1
2200	其他應付款			3,452 -		4,093 -
2220	其他應付款項－關係人	七		- -		18,130 2
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債	六(五)		- -		2,923 -
	債			- -		5,343 1
2280	租賃負債－流動			8,271 1		12,522 1
2300	其他流動負債			172 -		74,324 8
21XX	流動負債合計			370,178 27		74,324 8
非流動負債						
2540	長期借款	六(十)		- -		207,772 23
2580	租賃負債－非流動			10,802 1		14,786 2
2600	其他非流動負債			1,400 -		51,400 6
25XX	非流動負債合計			12,202 1		273,958 31
2XXX	負債總計			382,380 28		348,282 39
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十二)		1,240,528 93		884,328 100
資本公積						
3200	資本公積	六(十三)		183,799 14		6,876 1
保留盈餘						
3350	未分配盈餘	六(十四)		(464,313) (35)		(354,203) (40)
3XXX	權益總計			960,014 72		537,001 61
重大或有負債及未認列之合約承諾						
3X2X	負債及權益總計	九	\$	1,342,394 100	\$	885,283 100

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：吳慧玲



 鉅陞國際建設股份有限公司
 (原名志揚建設股份有限公司)
 個體綜合損益表
 民國110年及109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	110 金	年 額	度 %	109 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(十五)及七	\$	20,080	100	\$	195,231	100
5000 營業成本	六(四)		3,055	15	(	160,020)	(82)
5900 營業毛利			23,135	115		35,211	18
營業費用	六(二十) (二十一)及七						
6100 推銷費用		(	157)	(1)	(	3,419)	(2)
6200 管理費用		(	49,264)	(245)	(	35,995)	(18)
6000 營業費用合計		(	49,421)	(246)	(	39,414)	(20)
6900 營業損失		(	26,286)	(131)	(	4,203)	(2)
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十六)及七		2,246	11		2,140	1
7010 其他收入	六(十七)		15	-		1,266	1
7020 其他利益及損失	六(十八)	(	7,417)	(37)	(	90,837)	(46)
7050 財務成本	六(十九)及七	(	5,664)	(28)	(	7,027)	(4)
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(五)	(	79,880)	(398)	(	32,791)	(17)
7000 營業外收入及支出合計		(	90,700)	(452)	(	127,249)	(65)
7900 稅前淨損		(	116,986)	(583)	(	131,452)	(67)
7950 所得稅費用	六(二十二)		-	-	(	1,783)	(1)
8200 本期淨損		(\$	116,986)	(583)	(\$	133,235)	(68)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$	-	-	\$	-	-
8500 本期綜合損益總額		(\$	116,986)	(583)	(\$	133,235)	(68)
基本每股虧損	六(二十三)						
9750 基本每股虧損		(\$	1.03)		(\$	1.51)	
稀釋每股虧損	六(二十三)						
9850 稀釋每股虧損		(\$	1.03)		(\$	1.51)	

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：吳慧玲



鉅陞國際建設股份有限公司
(原名志達建設股份有限公司)

個體財務報表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	普通	股	本	發	行	溢	價	變	動	數	待	合	彌	補	虧	損	計	權	益	總	額
109	年	度																			
109 年 1 月 1 日餘額																					
109 年度綜合損益																					
本期綜合損益總額																					
未按持股比例認購子公司新股調整數																					
實際取得子公司股權價格與帳面價值差額																					
109 年 12 月 31 日餘額																					
110	年	度																			
110 年 1 月 1 日餘額																					
110 年度綜合損益																					
本期綜合損益總額																					
現金增資	六(十																				
	二)(十三)																				
資本公積彌補虧損	六(十三)																				
110 年 12 月 31 日餘額																					

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：吳慧玲



 鉅陞國際開發股份有限公司
 (原名志達建設股份有限公司)
 個體現金流量表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	110 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	109 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		(\$ 116,986)	(\$ 131,452)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(二十)	1,583	63
折舊費用-使用權資產	六(六)(二十)	7,386	6,372
各項攤提	六(二十)	356	-
處分待出售非流動資產利益	六(十八)	(1,829)	-
處分不動產、廠房及設備損失	六(十八)	633	-
利息收入	六(十六)	(2,246)	(2,140)
股利收入	六(十七)	(12)	(9)
利息費用	六(十九)	5,664	7,027
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利	六(二)(十八)	-	(196)
益		-	-
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(五)	79,880	32,791
減損損失	六(十八)	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		-	170
應收帳款－關係人淨額		(9,450)	1,670
其他應收款		101	99
存貨		(536,728)	164,614
預付款項		(1,422)	(1,246)
其他流動資產		(742)	1,088
其他非流動資產		-	314
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		-	(32,931)
應付票據		(22,438)	17,776
應付帳款		(1,299)	(12,849)
其他應付款		271	(351)
其他流動負債		4	30
營運產生之現金(流出)流入		(589,314)	50,840
收取之利息		1,736	1,915
支付之利息		(6,065)	(7,086)
支付之所得稅		-	(1,783)
收取之股利		12	9
營業活動之淨現金(流出)流入		(593,631)	43,895

(續次頁)

 鉅陞國際股份有限公司
 (原名志達建設股份有限公司)
 個體現金流量表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	110 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
<u>投資活動之現金流量</u>			
其他應收款-關係人增加		(\$ 9,629)	(\$ 41,141)
受限制資產減少		-	30,020
採用權益法之長期股權投資增加	六(五)	-	(32,902)
購置不動產、廠房及設備		(8,403)	(6)
處分子公司價款		52,000	-
處分不動產、廠房及設備價款		48	-
無形資產增加		(1,976)	-
存出保證金減少		80,965	14,900
投資活動之淨現金流入(流出)		113,005	(29,129)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款償還數	六(二十四)	-	(54,756)
短期票券舉借數	六(二十四)	350,628	9,300
短期票券償還數	六(二十四)	-	(19,300)
長期借款償還數	六(二十四)	(220,126)	(12,204)
其他應付款-關係人增加	六(二十四)	-	18,110
其他應付款-關係人減少	六(二十四)	(18,130)	(16,601)
租賃負債-本金償還	六(六)(二十四)	(7,635)	(6,236)
存入保證金增加	六(二十四)	-	49,895
現金增資	六(十二)	539,999	-
籌資活動之淨現金流入(流出)		644,736	(31,792)
本期現金及約當現金增加(減少)數		164,110	(17,026)
期初現金及約當現金餘額		14,436	31,462
期末現金及約當現金餘額		\$ 178,546	\$ 14,436

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：吳慧玲



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 110 年度及 109 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 111 年 3 月 10 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 110 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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

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 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。

(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：

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1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1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。

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) 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。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(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。

(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。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

2. 建物出租收入

建物出租收入為待售房地於待售期間產生之經常性短期收入。

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

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

民國 110 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 970,430 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 400	\$ 70
支票存款及活期存款	178,113	14,333
外幣存款	33	33
合 計	<u>\$ 178,546</u>	<u>\$ 14,436</u>

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以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	110年12月31日	109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 110 年及 109 年度分別認列淨利益 0 仟元及淨利益 196 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) 應收帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款	\$ -	\$ 8,373
減：備抵損失	-	(8,373)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	110年12月31日	109年12月31日
30天內	\$ -	\$ -
31-90天	-	-
181天以上	-	8,373
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,373</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年及 109 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 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 8,543 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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額皆為 0 仟元。
4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(四) 存貨

	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>
	109 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	205,404	(14,066)	191,338
其他	384	-	384
合計	<u>\$ 447,768</u>	<u>(\$ 14,066)</u>	<u>\$ 433,702</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	\$ -	\$ 157,381
存貨跌價(回升利益)損失	(3,055)	2,639
	<u>(\$ 3,055)</u>	<u>\$ 160,020</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	110年12月31日	109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	<u>\$ 524,997</u>	<u>\$ -</u>

3. 待售土地及待售房屋明細如下：

個 案 名 稱	110年12月31日		109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	-	122,732	-	122,732
小 計	<u>\$ 250,880</u>	205,404	<u>\$ 241,980</u>	\$ 205,404
減：備抵跌價損失		(11,011)		(14,066)
合 計		<u>\$ 194,393</u>		<u>\$ 191,338</u>

4. 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 110 年 3 月 10 日已支付價款 83,084 仟元。

5. 以存貨提供抵押擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(五) 採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日
新嘉文創事業股份有限公司	(\$ 24,749)	\$ 22,980
嘉客文旅飯店股份有限公司	51,130	83,281
	26,381	106,261
加：沖轉「其他應收款－關係人」	24,749	-
	<u>\$ 51,130</u>	<u>\$ 106,261</u>

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 110 年及 109 年度合併財務報表附註四、(三)。

2. 本公司於民國 109 年 6 月 8 日經董事會決議以現金 7,000 仟元增資新嘉文創事業股份有限公司 100%股權。

3. 本公司於民國 109 年 6 月 8 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告以現金 5,000 仟元增資嘉客文旅飯店股份有限公司，致持股比例上升為 95.28%。

4. 本公司於民國 109 年 11 月 6 日經董事會決議向榮嘉投資股份有限公司買回子公司嘉客文旅飯店股份有限公司 4.72%之股份，並於民國 109 年 12 月 22 日以現金 3,902 仟元取得剩餘之股權，致持股比例上升為 100%。

5. 本公司於民國 109 年 11 月 6 日經董事會決議處分子公司－開揚環保科技股份有限公司及子公司－麗安管理顧問股份有限公司普通股分別計 200 仟股及 8,000 仟股，並已分別於民國 110 年 1 月 29 日及民國 110 年 2 月 28 日完

成處分程序，故本公司於民國 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表將採用權益法之投資之帳面金額(2,923)仟元及 53,093 仟元，重分類為與待出售非流動資產直接相關之負債及待出售非流動資產。

6. 採用權益法之投資損益份額明細如下：

	110年度	109年度
新嘉文創事業股份有限公司	(\$ 47,729)	(\$ 11,787)
嘉客文旅飯店股份有限公司	(32,151)	(11,497)
麗安管理顧問股份有限公司	-	(4,584)
開揚環保科技股份有限公司	-	(4,923)
	(\$ 79,880)	(\$ 32,791)

7. 民國 110 年度新嘉文創事業股份有限公司因營運發生虧損，其帳面價值已成負債，故予以沖轉民國 110 年度之其他應收款-關係人 24,749 仟元後餘額為 0，詳附註七、(二)之說明。

(六) 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 15 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：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 18,493	\$ 19,733
	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 7,386	\$ 6,372

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ 433	\$ 471
來自轉租使用權資產之收益	8,080	8,000
屬於短期租賃合約之費用	862	1,488

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，本案尚未正式起租，租期為雙方交屋日起算 20 年，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 5 月 28 日解除租賃合約，違約金 3,524 仟元(帳列民國 109 年度其他利益及損失)。

5. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 108 年 12 月 27 日經董事會

決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 11 月 30 日解除租賃合約，解約金 86,666 仟元(帳列民國 109 年度其他利益及損失)。

6. 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。
7. 本公司於民國 110 年及 109 年度使用權資產之增添分別為 4,575 仟元及 0 仟元。
8. 本公司於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 8,930 仟元及 8,195 仟元。

(七) 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 110 年及 109 年度基於營業租賃合約分別認列 8,080 仟元及 8,437 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：

	110年12月31日	109年12月31日
110年	\$ -	\$ 5,333
111年	8,240	-
112年	8,240	-
113年	5,493	-
合計	<u>\$ 21,973</u>	<u>\$ -</u>

(八) 其他非流動資產

	110年12月31日	109年12月31日
存出保證金	\$ 11,213	\$ 162,178
其他資產	9	9
	<u>\$ 11,222</u>	<u>\$ 162,187</u>

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，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，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 110 年 12 月 31 日止尚未收回之存出保證金計 20,000 仟元，業已分類至其他應收款-關係人項下。

(九) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 351,000	\$ -
減：應付商業本票折價	(293)	-
	<u>\$ 350,707</u>	<u>\$ -</u>
利率	<u>2.10%</u>	<u>-</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) 長期借款

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	109年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自104年09月04日至124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息。(註)	存貨	\$ 220,126
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(12,354)
			<u>\$ 207,772</u>
利率區間			<u>2.42%</u>

註：已於民國 110 年 12 月 20 提前清償完畢。

1. 於民國 110 年及 109 年度認列於損益之利息費用分別為 5,007 仟元及 5,584 仟元。

2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

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) 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 110 年及 109 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 664 仟元及 635 仟元。

(十二) 股本

1. 截至民國 110 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)：

	110年	109年
1月1日	88,433	88,433
現金增資-私募	35,620	-
12月31日	124,053	88,433

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，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。
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。

(十三)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。

(十四)保留盈餘

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

外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 110 年度及 109 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(二十一)。

(十五)營業收入

	110年度	109年度
客戶合約收入	\$ 12,000	\$ 186,794
其他-租賃收入	8,080	8,437
	<u>\$ 20,080</u>	<u>\$ 195,231</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：

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

	台灣			排除非	
109年度	房地銷售收入	建物出租收入	其他收入	IFRS 15之收入	合計
部門收入	<u>\$ 177,988</u>	<u>\$ 8,437</u>	<u>\$ 8,806</u>	<u>(\$ 8,437)</u>	<u>\$ 186,794</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：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,931</u>

期初合約負債本期認列收入

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,931</u>

(十六)利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 135	\$ 4
其他利息收入	2,111	2,136
	<u>\$ 2,246</u>	<u>\$ 2,140</u>

(十七) 其他收入

	110年度	109年度
補助款收入	\$ -	\$ 1,085
股利收入	12	9
其他	3	172
	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 1,266</u>

(十八) 其他利益及損失

	110年度	109年度
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	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	-	196
違約損失	-	(90,190)
其他	(8,613)	(843)
合計	<u>(\$ 7,417)</u>	<u>(\$ 90,837)</u>

違約損失請詳附註六(六)之說明。

(十九) 財務成本

	110年度	109年度
利息費用		
銀行借款	\$ 5,007	\$ 5,616
租賃負債	433	471
應付短期票券	80	-
其他財務成本	144	940
	<u>\$ 5,664</u>	<u>\$ 7,027</u>

(二十) 費用性質之額外資訊

	110年度	109年度
員工福利費用	\$ 25,539	\$ 16,725
折舊費用	8,969	6,435
攤銷費用	356	-
	<u>\$ 34,864</u>	<u>\$ 23,160</u>

(二十一) 員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	\$ 15,973	\$ 12,527
勞健保費用	1,220	1,164
退休金費用	664	635
董事酬金	1,375	1,200
監察人酬金	240	480
其他用人費用	6,067	719
	<u>\$ 25,539</u>	<u>\$ 16,725</u>

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日員工人數皆為 25 人，其中未兼任員工之董事分別為 6 人及 4 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。
2. 依本公司章程規定，民國 110 年及 109 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 1,259 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 716 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 841 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 597 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 41%(『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. 本年度監察人酬金 240 仟元，前一年度監察人酬金 480 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。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用
所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 1,783
以前年度所得稅低估數	-	-
當期所得稅總額	-	1,783
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	\$ -	\$ 1,783

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨損按法定稅率計算之所得稅	(\$ 23,397)	(\$ 26,290)
按稅法規定免課稅之所得	(3,611)	(3,226)
按稅法規定應剔除之費用	21,457	3,890
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(611)	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	6,162	25,626
土地增值稅影響數	-	1,783
所得稅費用	\$ -	\$ 1,783

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：

110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
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
		\$ 572,272	\$ 572,272	

109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
99	核定數	\$ 78,101	\$ 78,101	109
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	申報數	72,554	72,554	118
109	預計申報數	128,137	128,137	119
		<u>\$ 637,801</u>	<u>\$ 637,801</u>	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 40,408</u>	<u>\$ 35,503</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 108 年度。

(二十三) 每股虧損

	110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>		
本期淨損	<u>(\$ 116,986)</u>	<u>114,001 (\$ 1.03)</u>
	109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>		
本期淨損	<u>(\$ 133,235)</u>	<u>88,433 (\$ 1.51)</u>

(二十四) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>110年1月1日</u>	<u>籌資現金 流量之變動</u>	<u>其他非現 金之變動</u>	<u>110年12月31日</u>
應付短期票券	\$ -	\$ 350,628	\$ 79	\$ 350,707
其他應付款	18,130	(18,130)	-	-
-關係人				
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>

	<u>109年1月1日</u>	<u>籌資現金 流量之變動</u>	<u>其他非現 金之變動</u>	<u>109年12月31日</u>
短期借款	\$ 54,756	(\$ 54,756)	\$ -	\$ -
應付短期票券	9,965	(10,000)	35	-
其他應付款	16,601	1,509	20	18,130
-關係人				
長期借款	232,330	(12,204)	-	220,126
存入保證金	1,505	49,895	-	51,400
租賃負債	26,365	(6,236)	-	20,129
	<u>\$ 341,522</u>	<u>(\$ 31,792)</u>	<u>\$ 55</u>	<u>\$ 309,785</u>

(二十五) 其他

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，截至民國 110 年 12 月 31 日止，經評估本公司之營運未受疫情及相關防疫措施產生重大影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，業已採行因應措施並持續管理相關事宜。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及與本公司之關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
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。

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)

	110年12月31日	109年12月31日
子公司	\$ 12,000	\$ 8,800

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

	110年度	109年度
推銷費用		
其他關係人	\$ -	\$ 295
管理費用		
子公司	702	71
合計	\$ 702	\$ 366

上述推銷費用係房地產廣告業務，委由其他關係人進行相關企劃活動之費用；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：

	110年12月31日	109年12月31日
子公司	\$ 18,690	\$ 9,240

其他應收款：

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	\$ 20,000	\$ 13,571

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)

	110年12月31日	109年12月31日
長宏國際	\$ 9,917	\$ 159,917

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(十二)說明。

5. 財產交易

(1)取得採用權益法之投資

民國 110 年度：無此情形。

	交易股數(仟股)	交易標的	109年度 取得價款
榮嘉投資	637	股票	\$ 3,902

(2)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

民國 109 年度：無此情形。

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：

	110年12月31日	109年12月31日
新嘉文創	\$ 5,949	\$ 16,910
嘉客文旅	50,037	40,115
合計	\$ 55,986	\$ 57,025

B. 利息收入

	110年度	109年度
子公司	\$ 2,106	\$ 1,888

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：

	110年12月31日	109年12月31日
麗安管理	\$ -	\$ 13,126
榮嘉投資	-	4,602
長宏國際	-	402
合計	\$ -	\$ 18,130

B. 利息費用

	110年度	109年度
關聯企業	\$ 120	\$ 883

向麗安管理之借款條件為到期日(民國 110 年 6 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。

向對本公司具重大影響之個體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

主要管理階層為本公司長期借款之連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 6,319	\$ 3,610
退職後福利	99	87
總計	<u>\$ 6,418</u>	<u>\$ 3,697</u>

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
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨			
待售土地	\$ 241,980	\$ 241,980	短、長期借款、應付短期票 券
待售房屋	194,393	191,338	短、長期借款、應付短期票 券、背書保證(註)
	<u>\$ 436,373</u>	<u>\$ 433,318</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

(一) 或有事項

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；吉晟工程行經臺灣高等法院判決敗訴，惟是否將對本訴訟再提起上訴未定；祖榮有限公司目前尚由臺灣高等法院審理中，業已委請律師處理，全案尚未確定。

2. 穎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，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。

(二) 承諾事項

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂未過戶之土地購買合約價款為 2,242,641 仟元，已依約支付金額計 524,997 仟元。

十、重大之期後事項

無此情形。

十一、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。於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司之負債佔資產比率如下：

	110年12月31日	109年12月31日
負債總額	\$ 382,380	\$ 348,282
資產總額	1,342,394	885,283
比率	28%	39%

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,450	\$ 1,450
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 178,546	\$ 14,436
應收帳款(含關係人)	18,690	9,240
其他應收款(含關係人)	76,317	71,028
存出保證金(表列其他非流動資產)	11,213	162,178
	\$ 284,766	\$ 256,882

110年12月31日 109年12月31日

金融負債

按攤銷後成本衡量之金融負債

應付短期票券	\$ 350,707	\$ -
應付票據	215	22,653
應付帳款	7,361	8,660
其他應付款	3,452	4,093
其他應付款項-關係人	-	18,130
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	220,126
存入保證金(表列其他非流動負債)	1,400	51,400
	<u>\$ 363,135</u>	<u>\$ 325,062</u>
租賃負債	<u>\$ 19,073</u>	<u>\$ 20,129</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 110 年及 109 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 110 年及 109 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 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 0 仟元及 176 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 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 8,373 仟元及 0 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 110 年及 109 年 12 月 31 日累計備抵損失金額分別為 0 仟元及 8,373 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：

	110年	109年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	\$ 8,373	\$ 8,373
因無法收回而沖銷之款項	(8,373)	-
12月31日	\$ -	\$ 8,373

(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 110 年及 109 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：

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

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
應付票據	\$ 22,653	\$ -	\$ -	\$ 22,653
應付帳款	1,640	6,652	368	8,660
其他應付款	4,093	-	-	4,093
其他應付款-關係人	18,130	-	-	18,130
租賃負債	5,700	11,400	3,800	20,900
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	17,681	49,756	230,931	298,368
存入保證金(表列 其他非流動負債)	-	-	51,400	51,400

(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、應收票據、應收帳款、

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：

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>
109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
<u>非重複性公允價值</u>				
待出售非流動資產	-	50,000	-	50,000
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 51,450</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：

	市場報價	上市(櫃)公司股票 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 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。		
5. 民國 110 年及 109 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：

	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
	109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：

		110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)	\$ -	\$ -	
		109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)	\$ -	\$ -	

十二、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。

十三、營運部門資訊

不適用。

（以下空白）

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)

資金貸與他人

民國110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 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉寧文旅飯店股份有 限公司	應收關係 人款項	是	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 96,001	\$ 384,006	註2、註3
0	鉅隆國際開發股份有限公司	新嘉文創業股份有 限公司	應收關係 人款項	是	80,000	30,000	30,000	3.0	2	-	營運週轉	-	-	96,001	384,006	註2、註3

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；其因董事會認為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，惟因董事會認為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。

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)

為他人背書保證

民國110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 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額 (註2)	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註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	關係											
0	本公司	長宏國際開發事業 股份有限公司	有業務往來之公司	\$ 480,007	\$ 121,968	\$ 63,341	\$ 63,341	\$ 63,341	6.60	\$ 768,011	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。

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)
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110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	
鉅隆國際開發股份有限公司	股票 鈞麻吉	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)
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
民國110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)

取得不動產之			交易對象為關係人者，其前次移轉資料								價格決定之參考	取得目的及 其他約定	
公司	財產名稱	事實發生日 (註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	依據	使用情形	事項
本公司	存貨-預付土地款 台中市西屯區惠來 厝段	民國110年10月8日	\$ 1,689,257	\$ 524,997	太日開發實業股 份有限公司及自 然人	-	-	-	-	\$ -	不動產估價師之鑑價 報告	營建用地	無
本公司	存貨-預付土地款 台中市西屯區惠來 厝段	民國110年12月31日	553,384	-	自然人	-	-	-	-	-	不動產估價師之鑑價 報告	營建用地	無

註1：係為簽約日。

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)
母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110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)

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		交易條件	佔合併總營收或總資產
				科目	金額		之比率 (註3)
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉容文旅飯店股份有限公司	1	應收帳款	\$ 18,690	依雙方約定辦理	1.22%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉容文旅飯店股份有限公司	1	其他應收款	50,037	依雙方約定辦理	3.28%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉容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	25.66%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	嘉容文旅飯店股份有限公司	1	利息收入	1,339	依雙方約定辦理	2.86%
0	鉅隆國際開發股份有限公司	新嘉文創業股份有限公司	1	其他應收款	5,949	依雙方約定辦理	0.39%

註1：母子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，若某一子公司已揭露，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。

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)
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110年1月1日至12月31日

附表六

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		帳面金額	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					
鉅隆國際開發股份有限公司	新嘉文劇事業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 137,000	\$ 137,000	13,700	100.00	\$ -	(\$ 47,729)	(\$ 47,729)	註1	
鉅隆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	132,527	132,527	13,500	100.00	51,130	(33,409)	(32,152)	註1	
鉅隆國際開發股份有限公司	龍安管理顧問股份有限公司	台灣	管理顧問業	-	80,000	-	0	-	(1,753)	(1,753)	註2	
鉅隆國際開發股份有限公司	開揚環保科技股份有限公司	台灣	廢棄物處理業	-	2,000	-	0	-	(103)	(103)	註3	

註1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

註2:於民國110年2月28日出售全部股權，故自該日起非屬子公司。

註3:於民國110年1月31日出售全部股權，故自該日起非屬子公司。

鉅隆國際開發股份有限公司(原名：志嘉建設股份有限公司)

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表七

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
鉅隆投資股份有限公司	55,441,000	44.69%
長宏國際開發事業股份有限公司	12,314,933	9.92%

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。

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	110年度	109年度	差異	
			金額	%
流動資產	1,255,377	693,108	562,269	81.12
不動產、廠房及設備	237,123	196,434	40,689	20.71
非流動資產	33,673	211,792	(178,119)	(84.10)
資產總額	1,526,173	1,101,334	424,839	38.57
流動負債	483,809	211,511	272,298	128.74
非流動負債	82,350	352,822	(270,472)	(76.66)
負債總額	566,159	564,333	1,826	0.32
股本	1,240,528	884,328	356,200	40.28
資本公積	183,799	6,876	176,923	2573.05
法定盈餘公積	-	-	-	-
累積盈虧	(464,313)	(354,203)	(110,110)	(31.09)
股東權益總額	960,014	537,001	423,013	78.77
變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)				
1.流動資產：主要係因本期預付土地款、待售土地等存貨增加，以致本期流動資產較上期增加。				
2.不動產、廠房及設備：主要係因本期子公司進行飯店內部裝修，房屋建築增加，以致本期不動產、廠房及設備較上期增加。				
3.非流動資產：主要係因本期將合建分售案保證金轉列至其他流動資產，以致本期非流動資產較上期減少。				
4.流動負債：主要係因本期新增國票之商業短期票券，以致本期流動負債較前期增加。				
5.非流動負債：主要係因本期償還銀行長期借款，以致本期非流動負債較前期減少。				
6.股本：主要係因本期進行私募增資，以致本期股本較上期增加。				
7.資本公積：主要係因本期進行私募增資，以致本期資本公積較上期增加。				
8.法定盈餘公積：變動未達20%免說明。				
9.累積盈虧：主要係因本期子公司認列文化部解除租賃標的合約解約金之虧損，以致本期累積虧損較前期增加。				

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	110年	109年	增(減) 金 額	變動比例 (%)
營業收入	46,767	284,743	(237,976)	(83.58)
營業成本	33,034	190,624	(157,590)	(82.67)
營業毛利	13,733	94,119	(80,386)	(85.41)
營業費用	98,157	134,616	(36,459)	(27.08)
營業淨利(損)	(84,424)	(40,497)	(43,927)	108.47
營業外收入及支出	(32,562)	(91,598)	59,036	(64.45)
稅前淨利(損)	(116,986)	(132,095)	15,109	(11.44)
繼續營業單位本期損益	(116,986)	(133,878)	16,892	(12.62)
本期綜合損益總額	(116,986)	(133,878)	16,892	(12.62)

註1：最近二年度增減比例變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.營業收入、營業成本：主要係因本期未銷售房屋及土地，以致營業收入及營業成本較前期減少。
- 2.營業毛利：主要係因本期將帳上餘屋依市價及委託日本不動產公司之委託售價評估提列存貨跌價損失，以致營業毛利較前期減少。
- 3.營業費用：主要係因本期處份子公司麗安管理顧問(股)公司，以致營業費用較前期減少。
- 4.營業淨利(損)：主要係因本期營業毛利較前期低，以致本期營業淨損較前期增加。
- 5.營業外收入及支出：主要係因前期認列台灣金聯資產管理(股)公司及台灣人壽保險(股)公司解除租賃標的合約解約金之虧損，本期無此情形，以致本期營業外收入及支出較前期減少。
- 6.稅前淨利(損)：變動未達20%免說明。

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
19,380	(595,876)	164,264	183,644	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

(一)營業活動：營業活動之現金流量主要係因本期購置台中市惠來厝段土地，致營業活動淨現金流出\$595,876仟元。

(二)投資活動：投資活動之現金流入主要係受限制資產及存出保證金減少，以致淨現金流入\$78,912仟元。

(三)籌資活動：籌資活動之淨現金流入\$681,228仟元，主要係因本期以私募方式辦理現金增資所致。

(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 畫	理 財 計 畫
183,644	1,988,040	(1,973,745)	197,939	-	-

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：

110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	(47,729)	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案不動產出售處分。	無
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(32,152)	旅遊觀光業自109年開始受新冠肺炎的影響，營運持續產生虧損，110年6月開始休館，對飯店進行重新整修，於11月中開始恢復正常營運，未來營運狀況可望漸入佳境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。	預計辦理減增資計畫，改善財務結構。
麗安管理顧問(股)公司	長期投資	(1,753)	為調整投資架構，於110年2月出售全數持股。	無	無
開揚環保科技(股)公司	長期投資	(103)	為健全財務，於110年1月出售全部持股。	無	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，因此利率變動將造成公司借款利率變動，影響資金運用，惟近年政府為促進經濟成長，預估持續低利政策，未來公司將充實營運資金及積極向融資銀行爭取優惠利率，以降低利息費用支出。

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，本公司會隨時注意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111年5月30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78,125仟元。
- 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111年5月30日止，對子公司新嘉文創事業股份有限公司、嘉客文旅飯店股份有限公司之資金貸與餘額各為新台幣1,250仟元、

21,390仟元。

- 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.本公司於民國103年2月與文鼎廣告有限公司(以下簡稱文鼎公司)簽訂廣告銷售業務企劃契約書，委託文鼎公司以住宅分戶單元包銷志嘉水曜建案，業經臺灣最高法院110年度台上字第2667號判決，文鼎公司上訴駁回，本案勝訴。

2.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，其工程案件未經驗收，且認利嘉公司有延宕工程情事而對其有違約金債權，而契約約定其工程款保留款也屬不得讓與部分。

(1)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。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元及7,187仟元。永欣案經一審勝訴後，二審經高等法院110年度重上字第403號上訴撤回通知，依一審判決結果，本案

勝訴。吉晟案經台灣最高法院111年度台上字第1243號判決，吉晟上訴駁回，本案勝訴。祖榮案經台灣高等法院110年度上字第711號判決，上訴駁回，本案勝訴，本案轉送台灣最高法院再行審理。

3. 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，本案進入二審階段再行審理。

(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

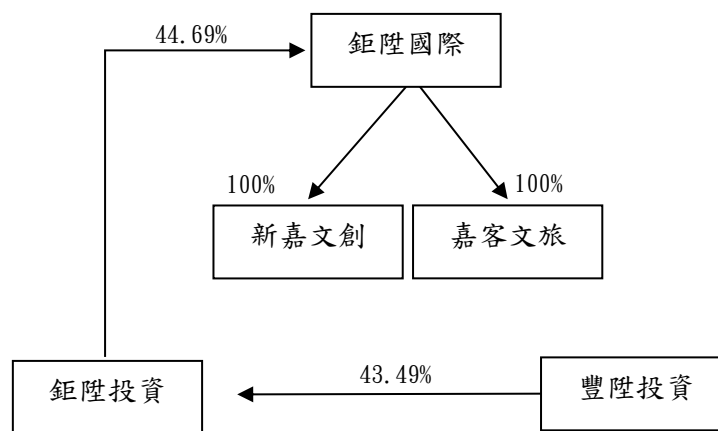
一、關係企業相關資料

(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

110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。

(2).各關係企業基本資料

110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
豐陞投資有限公司	105年12月	台北市中山區松江路72號9樓	51,000仟元	一般投資業
新嘉文創事業(股)公司	102年5月	嘉義市中山路616號	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

110年12月31日

推定 原因	名稱或姓名	持有股份		設立 日期	地址	實收 資本額	主要營 業項目
		股數	持股 比例				
取得本 公司多 數董事 席位	鉅陞投資股 份有限公司	55,441,000	44.69%	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

(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、文創產業、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 (110' 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%
豐陞投資 有限公司	董事	褚學忠	-	100%
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 -葉哲宏	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110年12月31日

單位：仟元；每股盈餘：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 (稅後)
鉅陞投資 (股)公司	860,000	807,255	130	807,125	0	(4,931)	(52,875)	(0.61)
豐陞投資有 限公司	51,000	503,830	400,410	103,420	0	(157)	57,319	11.24
新嘉文創事 業(股)公司	137,000	59,201	83,949	(24,748)	6,712	(10,529)	(47,729)	(3.52)
嘉客文旅飯 店(股)公司	135,000	249,069	197,937	51,130	28,117	(31,413)	(32,152)	(2.94)

(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一一〇年度（自 110 年 1 月 1 日至 110 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 一 年 五 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

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一一〇年度關係報告書，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)第〇四四四九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一一〇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一一一年三月十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

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 一 年 五 月 三 十 日

鉅陞國際開發股份有限公司

關係報告書

民國一一〇年度

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	取得本公司多數董事席位	55,441,000	44.69%	0	董事 董事	王俊傑 邱更久

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貸與情形如下：

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		
新嘉文創事業(股)公司	貸與	70,000	1,250	3%	102	1年	營運週轉	無	-	董事會	無
嘉客文旅飯店(股)公司	貸與	50,000	21,390	3%	533	1年	營運週轉	無	-	董事會	無

註1：應說明交易之決定層級

註2：資金借入者免列。

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

本公司截至年報刊印日止背書保證情形如下：

單位：新臺幣仟元

最高餘額	期末餘額		背書保證原因	提供擔保品為保證者		解除保證責任或收回擔保品之條件或日期	財務報表已認列或有損失之金額	違反所訂相關作業規範之情形
	金額	占財務報表淨值之比率		名稱	數量			
82,425	78,125	8.31	融資所需 (土地、房屋所有權人不同)	房屋	3	借款清償	無	無

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：

項目	110年第一次私募 發行日期：110年4月14日				
私募有價證券種類	普通股				
股東臨時會通過日期與數額	股東臨時會通過日期：110年04月09日 額度：不超過 60,000 仟股之普通股，自股東會決議之日起一年內一次發行。				
價格訂定之依據及合理性	本次私募普通股每股價格之訂定，依110年度股東臨時會決議如下： 本次私募參考價格依下二基準計算價格較高者之8成： (1)定價日前一、三或五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。 (2)定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。 依上述訂價依據，以本次董事會召開日期民國110年4月9日為定價日，並以定價日前一、三或五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價擇一為18.95元；另依定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價為13.51元；取上列二者較高者之18.95元為參考價格，實際私募價格以不低於參考價格之八成15.16元為依據。 本次實際私募價格定價為每股新台幣15.16元，為參考價格18.95元之80%，符合本公司股東會決議以不低於本公司定價日前上列二基準計算價格較高者之八成訂價原則。 前述私募價格訂定係依據並符合公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項之規定，故應屬合理。				
特定人選擇之方式	本次私募普通股之對象係以符合證券交易法第43條之6及原財政部證期會91年6月13日（91）台財證一字第0910003455號令規定之特定人為限。				
辦理私募之必要理由	考量私募具有迅速簡便之特性，私募有價證券三年內不得自由轉讓之規定將更可確保公司與投資人間之長期合作關係；另透過授權董事會視公司營運實際需求辦理私募，亦將有效提高本公司籌資之機動性與靈活性。				
價款繳納完成日期	110年4月13日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	鉅陞投資股份有限公司	符合證券交易法第43條之6	35,620,000	本公司持股10%以上大股東	無
實際認購價格	每股15.16元				
實際認購價格與參考價格差異	實際私募價格定價為每股新台幣15.16元，為參考價格18.95元之80%。				
辦理私募對股東權益影響	因本次私募主要用以充實營運資金以改善財務結構及提升獲利能力之效益，未來獲利能力提升，將彌補因私募普通股價格低於面額所造成累積虧損增加，不致辦理減資之情事而影響股東權益。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	私募資金539,999,200元用於充實營運資金，於110年第二季執行完畢。				
私募效益顯現情形	改善財務結構、提升獲利能力。				

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

