

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 114 年度及 113 年度
(股票代碼 5529)

公司地址：臺北市中山區松江路 72 號 9 樓
電 話：(04)2328-9666

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
民國 114 年度及 113 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告書	5 ~ 10
五、	合併資產負債表	11 ~ 12
六、	合併綜合損益表	13
七、	合併權益變動表	14
八、	合併現金流量表	15 ~ 16
九、	合併財務報表附註	17 ~ 57
	(一) 公司沿革	17
	(二) 通過財務報告之日期及程序	17
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17 ~ 18
	(四) 重大會計政策之彙總說明	18 ~ 26
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26
	(六) 重要會計項目之說明	26 ~ 46
	(七) 關係人交易	46 ~ 48
	(八) 質押之資產	48

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	49	
(十)	重大之災害損失	49	
(十一)	重大之期後事項	49	
(十二)	其他	49	~ 55
(十三)	附註揭露事項	55	
(十四)	營運部門資訊	55	~ 57

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

本公司民國 114 年度（自民國 114 年 1 月 1 日至民國 114 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：鉅陞國際開發股份有限公司

負責人：褚學忠



中華民國 115 年 3 月 3 日

會計師查核報告

(115)財審報字第 25005054 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(原名志嘉建設股份有限公司，以下簡稱「鉅陞集團」)民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鉅陞集團民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鉅陞集團民國 114 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 114 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

房地銷售收入之截止

事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳合併財務報表附註四(二十五)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十七)。民國 114 年度鉅陞集團房地銷售收入為新台幣 921,528 仟元，占合併營業收入之 94.76%。

建設業之房地銷售收入於控制移轉時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視控制移轉相關文件後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就集團房地銷售收入作業程序與內部控制進行瞭解與評估及驗證，包含：
 - (1) 與房地銷售收入作業程序之各部門人員進行訪談並取得房地銷售收入認列流程確認其與作業辦法一致。
 - (2) 驗證房地銷售收入作業之內部控制，檢查驗屋資料是否經權責主管覆核，檢查佐證文件(包含土地謄本、房屋所有權狀、驗屋資料及交屋資料)之日期及佐證文件資訊是否與房地銷售合約相符，以驗證交易被記錄於適當之期間。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期、核對客戶驗屋設備點交表暨客戶簽屬之交屋點交明細表日期等相關佐證文件，以確認房地銷售收入認列時點之適當性。

存貨備抵評價損失之評估

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十二)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳合併財務報告附註六(五)。鉅陞集團民國 114 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 3,668,063 仟元及 0 仟元。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

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

其他事項-個體財務報告

鉅陞國際開發股份有限公司已編製民國 114 年度及 113 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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

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

鉅陞集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鉅陞集團民國 114 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

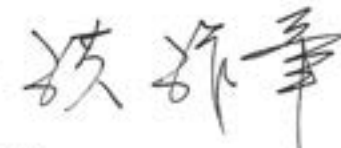
資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟



會計師

洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 5 年 3 月 3 日




鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	114年12月31日		113年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 115,481	3	\$ 283,514	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產—流動		336	-	336	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(三)及八				
	動		257,941	5	297,965	7
1150	應收票據淨額	六(四)	-	-	151	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	91,176	2	1,387	-
1200	其他應收款		-	-	1,948	-
130X	存貨	六(五)、七(二)及				
		八	3,668,063	77	3,498,999	76
1410	預付款項		59,215	1	43,196	1
1470	其他流動資產	六(七)及七(二)	345,170	7	248,038	5
11XX	流動資產合計		<u>4,537,382</u>	<u>95</u>	<u>4,375,534</u>	<u>95</u>
非流動資產						
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(三)及八				
	流動		13,738	1	13,660	1
1600	不動產、廠房及設備	六(八)	180,917	4	196,834	4
1755	使用權資產	六(九)及七(二)	9,050	-	1,131	-
1780	無形資產		324	-	314	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十四)	13,403	-	-	-
1900	其他非流動資產		13,806	-	12,062	-
15XX	非流動資產合計		<u>231,238</u>	<u>5</u>	<u>224,001</u>	<u>5</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 4,768,620</u>	<u>100</u>	<u>\$ 4,599,535</u>	<u>100</u>

(續次頁)


 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	114 年 12 月 31 日		113 年 12 月 31 日			
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十)及八	\$	1,651,518	35	\$	1,886,873	41
2110	應付短期票券	六(十一)及八		316,015	7		332,073	7
2130	合約負債－流動	六(十七)及七(二)		874,331	18		836,533	18
2150	應付票據			12,852	-		4,090	-
2170	應付帳款			147,954	3		85,672	2
2200	其他應付款			28,012	1		27,630	-
2220	其他應付款項－關係人	七(二)		10,678	-		34,862	1
2280	租賃負債－流動	七(二)		3,670	-		1,145	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)及八		25,253	-		28,410	1
2399	其他流動負債－其他	七(二)		192,585	4		1,633	-
21XX	流動負債合計			<u>3,262,868</u>	<u>68</u>		<u>3,238,921</u>	<u>70</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十二)及八		18,384	1		43,656	1
2580	租賃負債－非流動	七(二)		5,591	-		34	-
2600	其他非流動負債	九		-	-		40,000	1
25XX	非流動負債合計			<u>23,975</u>	<u>1</u>		<u>83,690</u>	<u>2</u>
2XXX	負債總計			<u>3,286,843</u>	<u>69</u>		<u>3,322,611</u>	<u>72</u>
權益								
股本 六(十四)								
3110	普通股股本			1,018,374	21		1,018,374	22
資本公積 六(十五)								
3200	資本公積			419,715	9		419,715	9
保留盈餘 六(十六)								
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)			43,688	1	(161,165)	(3)
3XXX	權益總計			<u>1,481,777</u>	<u>31</u>		<u>1,276,924</u>	<u>28</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>4,768,620</u>	<u>100</u>	\$	<u>4,599,535</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠




經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘




 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國114年及113年1月1日至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	114 年 度		113 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十七)及七 (二)	\$ 972,444	100	\$ 79,997	100
5000 營業成本	六(五)	(646,550)	(67)	(33,252)	(41)
5900 營業毛利		325,894	33	46,745	59
營業費用	六(二十二) (二十三)				
6100 推銷費用		(77,333)	(8)	(45,377)	(57)
6200 管理費用		(61,126)	(6)	(77,530)	(97)
6000 營業費用合計		(138,459)	(14)	(122,907)	(154)
6900 營業利益(損失)		187,435	19	(76,162)	(95)
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十八)	4,182	1	3,116	4
7010 其他收入	六(十九)	6,427	1	1,828	2
7020 其他利益及損失	六(二十)	(327)	-	(6,313)	(8)
7050 財務成本	六(二十一)及七 (二)	(6,267)	(1)	(4,266)	(5)
7000 營業外收入及支出合計		4,015	1	(5,635)	(7)
7900 稅前淨利(淨損)		191,450	20	(81,797)	(102)
7950 所得稅利益	六(二十四)	13,403	1	-	-
8200 本期淨利(淨損)		\$ 204,853	21	(\$ 81,797)	(102)
8500 本期綜合損益總額		\$ 204,853	21	(\$ 81,797)	(102)
基本每股盈餘(虧損)	六(二十五)				
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 2.01		(\$ 0.94)	
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十五)				
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 2.01		(\$ 0.94)	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘





鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	114年1月1日 至12月31日	113年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利(淨損)		\$ 191,450	(\$ 81,797)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產	六(八)(二十二)	19,528	22,190
折舊費用-使用權資產	六(二十二)	3,386	5,877
各項攤提	六(二十二)	168	578
利息費用	六(二十一)	6,267	4,266
利息收入	六(十八)	(4,182)	(3,116)
租賃修改利益	六(二十)	-	(241)
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
按攤銷後成本衡量之金融資產		40,024	(111,382)
應收票據淨額		151	(151)
應收帳款(含關係人)		(89,789)	3,172
其他應收款		1,948	4,295
存貨		(148,597)	(467,440)
利息資本化實際支付數		(13,867)	(55,459)
預付款項		(15,134)	(17,212)
其他流動資產		(7,132)	(134,756)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		37,798	423,125
應付票據		8,762	(934)
應付帳款		55,682	(38,715)
其他應付款		756	21,423
其他流動負債		150,952	(286)
其他非流動負債		-	(1,000)
營運產生之現金流入(流出)		238,171	(427,563)
收取之利息		4,182	3,116
支付之利息		(5,699)	(10,989)
支付之所得稅		(885)	-
營業活動之淨現金流入(流出)		235,769	(435,436)

(續次頁)


 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	114年1月1日 至12月31日	113年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產增加	(\$ 78)	(\$ 75)
取得不動產、廠房及設備	六(二十六) (3,611)	(584)
存出保證金增加	(92,568)	(11)
存出保證金減少	825	1,423
取得無形資產	(178)	(404)
投資活動之淨現金(流出)流入	(95,610)	349
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款舉借數	453,855	299,541
短期借款償還數	六(二十七) (689,210)	-
應付短期票券減少	六(二十七) (17,000)	(17,000)
償還長期借款	六(二十七) (28,429)	(28,499)
存入保證金(減少)增加	六(二十七) -	(1,400)
其他應付款-關係人減少	六(二十七) (24,184)	(170,350)
租賃本金償還	六(二十七) (3,224)	(6,027)
現金增資	六(十四) -	554,069
籌資活動之淨現金(流出)流入	(308,192)	630,334
本期現金及約當現金(減少)增加數	(168,033)	195,247
期初現金及約當現金餘額	六(一) 283,514	88,267
期末現金及約當現金餘額	六(一) \$ 115,481	\$ 283,514

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國 114 年 12 月 31 日及 113 年 12 月 31 日



單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 115 年 3 月 3 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 114 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 115 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日(註)
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹貨幣」	民國116年1月1日

註：金管會於民國114年9月25日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國117年度起適用國際財務報導準則第18號(以下簡稱IFRS 18)；另企業如有提前適用IFRS 18之需求，亦得於金管會認可IFRS 18後，選擇提前適用IFRS 18規定。

除下列所述者外，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，相關影響待評估完成時予以揭露。

國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」

國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

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

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			114年 12月31日	113年 12月31日	
本公司	耀陞裝潢 股份有限公司	裝潢業	100	100	註
本公司	嘉客文旅飯店 股份有限公司	旅館業	100	100	

註：因不符合重要子公司之定義，其民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之財務報告未經會計師核閱。

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，但於報導期間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) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

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 3-5 年)作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以 1 年為劃分標準。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

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

(七) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

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

2. 本集團對於符合慣例交易之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

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

(八) 應收帳款

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

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

(九) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷成本衡量之金融資產考量所有合理

且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

(十二) 存貨

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

(十三) 聯合營運

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

(十四) 不動產、廠房及設備

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

房屋及建築	13-20年
運輸設備	3年
辦公設備	3年
其他設備	3年

(十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

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

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

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

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

(十六) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十七) 非金融資產減損

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

(十八) 借款

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

(十九) 應付帳款及票據

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

(二十) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十一) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

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

3. 員工酬勞及董監酬勞

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

(二十二) 員工股份基礎給付

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

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期、遞延所得稅及土地增值稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易(不包括企業合併)中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

(二十四) 股本

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

(二十五) 收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權及控制權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權及控制權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。但評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

2. 建物出租收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

3. 其他收入

- (1) 其他收入包含客房收入及門票收入。客房收入係於服務已確實提供時認列，並以公司與買方所協議交易對價之公平價值衡量。門票收入於票券出售時義務尚未履行，收取之款項以合約負債列帳，待實際入場時始認列收入。
- (2) 本集團銷售預售票券，移轉所承諾之商品或服務予客戶與客戶付款間之時間間隔超過一年者，評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格已反映貨幣時間價值。

4. 工程收入

本集團從事住宅不動產、商業大樓及建築工程之裝潢承攬業務，本公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，本公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量

完成進度。本公司於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保本公司完成所有合約義務，於本公司履約完成前係認列為合約資產。

(二十六) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計值及假設

存貨之評價

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

民國 114 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 3,668,063 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 2,164	\$ 1,997
支票存款及活期存款	113,284	277,480
外幣存款	33	4,037
合計	<u>\$ 115,481</u>	<u>\$ 283,514</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團將因建案預售信託之履約保證專戶存款，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-流動」項下。
3. 本集團將因作為發售票券之信託而用途受限制者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-流動」項下，請詳附註六(三)及八。
4. 本集團將因銀行長期借款，部分活期存款屬備償專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	114年12月31日	113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)	-	-
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 336</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 114 年及 113 年度皆無認列於損益之項目。
2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	114年12月31日	113年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 257,826	\$ 297,154
其他	115	811
	<u>\$ 257,941</u>	<u>\$ 297,965</u>
非流動項目：		
受限制之活期存款	<u>\$ 13,738</u>	<u>\$ 13,660</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	114年度	113年度
利息收入	<u>\$ 2,345</u>	<u>\$ 2,261</u>

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 114 年及 113 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。
3. 本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。
4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收帳款

	114年12月31日	113年12月31日
應收票據	\$ -	\$ 151
應收帳款	\$ 91,176	\$ 1,387
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 91,176</u>	<u>\$ 1,387</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	114年12月31日		113年12月31日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
30天內	\$ -	\$ 91,176	\$ -	\$ 1,387
31-90天	-	-	-	-
91-180天	-	-	151	-
181天以上	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 91,176</u>	<u>\$ 151</u>	<u>\$ 1,387</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

- 民國 114 年及 113 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 113 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 4,559 仟元。
- 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國 114 年及 113 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。
- 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	114 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 496,910	\$ -	\$ 496,910
待售房屋	337,626	-	337,626
營建用地	1,706,286	-	1,706,286
在建房屋	1,061,526	-	1,061,526
預付土地款	65,056	-	65,056
其他	659	-	659
合計	<u>\$ 3,668,063</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,668,063</u>
	113 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 241,980	\$ -	\$ 241,980
待售房屋	128,661	(9,774)	118,887
營建用地	2,248,923	-	2,248,923
在建房屋	888,087	-	888,087
其他	1,122	-	1,122
合計	<u>\$ 3,508,773</u>	<u>(\$ 9,774)</u>	<u>\$ 3,498,999</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	114年度	113年度
已出售存貨成本	\$ 640,782	\$ 16,407
存貨跌價回升利益	(9,774)	-
其他營業成本	15,542	16,845
	<u>\$ 646,550</u>	<u>\$ 33,252</u>

本集團部分已提列跌價損失之存貨於民國 114 年度出售，而導致存貨淨變現價值回升。

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	114年12月31日		113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
V市政	254,930	254,954	-	-
鉅陞莊園	-	-	-	45,989
小計	496,910	337,626	241,980	128,661
減：備抵跌價損失	-	-	-	(9,774)
合計	<u>\$ 496,910</u>	<u>\$ 337,626</u>	<u>\$ 241,980</u>	<u>\$ 118,887</u>

3. 營建用地明細如下：

個案名稱	114年12月31日		113年12月31日	
	台中市西屯區惠來厝段	\$ 1,692,114	-	\$ 1,692,114
台中市西屯區惠泰段	-	-	-	-
嘉義市後庄段	-	14,172	-	-
合計	<u>\$ 1,706,286</u>	<u>\$ 14,172</u>	<u>\$ 1,692,114</u>	<u>\$ 556,809</u>

4. 在建房屋明細如下：

個案名稱	114年12月31日		113年12月31日	
	台中市西屯區惠來厝段	\$ 1,025,277	-	\$ 592,221
台中市西屯區惠泰段	-	-	-	-
彰化市中山段	-	26,059	-	2,993
彰化市延和段	-	4,292	-	-
嘉義市後庄段	-	5,898	-	-
合計	<u>\$ 1,061,526</u>	<u>\$ 36,249</u>	<u>\$ 592,221</u>	<u>\$ 301,866</u>

5. 預付土地款明細如下：

個案名稱	114年12月31日		113年12月31日	
	桃園市會稽段	\$ 65,056	-	\$ -

6. 利息資本化相關資訊如下：

	114年度		113年度	
利息資本化金額	\$	64,899	\$	55,459
利息資本化利率(%)		2.68%~3.50%		2.47%~2.84%

7. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 聯合營運

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

工程名稱	本公司		地主或共同興建者
	持有比例		
台中市西屯區惠來厝段	60.0%		長耀建設股份有限公司等三家公司
彰化市中山段	73.0%		富育投資有限公司等兩家公司
彰化市延和段	72.5%		群祐開發建設有限公司
桃園市會稽段	65.0%		長耀建設股份有限公司等兩家公司

3. 本集團所持有之聯合營運開發案份額之彙總資訊如下：

資產負債表	114年12月31日		113年12月31日	
	台中市西屯區 惠來厝段	其他建案	台中市西屯區 惠來厝段	其他建案
流動資產				
存貨-營建用地	\$ 1,692,114	\$ -	\$ 1,692,114	\$ -
存貨-在建房屋	1,025,277	29,637	592,221	2,993
存貨-預付土地款	-	65,056	-	-
其他流動資產	177,605	8,145	184,465	-
	<u>2,894,996</u>	<u>102,838</u>	<u>2,468,800</u>	<u>2,993</u>
非流動資產	<u>600</u>	<u>1,010</u>	<u>600</u>	<u>-</u>
資產總計	<u>\$ 2,895,596</u>	<u>\$ 103,848</u>	<u>\$ 2,469,400</u>	<u>\$ 2,993</u>
流動負債				
短期借款	\$ 1,498,587	\$ 90,000	\$ 1,271,042	\$ -
合約負債	754,039	12,000	579,708	-
其他流動負債	112,262	24,083	115,684	-
	<u>2,364,888</u>	<u>126,083</u>	<u>1,966,434</u>	<u>-</u>
非流動負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
負債總計	<u>\$ 2,364,888</u>	<u>\$ 126,083</u>	<u>\$ 1,966,434</u>	<u>\$ -</u>
綜合損益表				
收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
成本	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
費用	<u>\$ 6,682</u>	<u>\$ 4,132</u>	<u>\$ 5,853</u>	<u>\$ 764</u>

(七) 其他流動資產

	114年12月31日	113年12月31日
取得合約之增額成本	\$ 209,877	\$ 244,838
存出保證金(註)	124,188	-
其他	11,105	3,200
	<u>\$ 345,170</u>	<u>\$ 248,038</u>

註：主要係彰化中山段合建保證金，請詳附註六(六)。

(八) 不動產、廠房及設備

	114年1月1日	本期增加	本期減少	114年12月31日
成本				
房屋及建築	\$ 281,859	\$ -	\$ -	\$ 281,859
辦公設備	5,751	2	-	5,753
其他設備	28,050	3,609	(5,810)	25,849
合計	<u>\$ 315,660</u>	<u>\$ 3,611</u>	<u>(\$ 5,810)</u>	<u>\$ 313,461</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 89,363)	(\$ 15,402)	\$ -	(\$ 104,765)
辦公設備	(4,810)	(632)	-	(5,442)
其他設備	(24,653)	(3,494)	5,810	(22,337)
合計	<u>(\$ 118,826)</u>	<u>(\$ 19,528)</u>	<u>\$ 5,810</u>	<u>(\$ 132,544)</u>
總計	<u>\$ 196,834</u>			<u>\$ 180,917</u>
	113年1月1日	本期增加	本期減少	113年12月31日
成本				
房屋及建築	\$ 281,859	\$ -	\$ -	\$ 281,859
辦公設備	5,875	33	(157)	5,751
其他設備	28,601	551	(1,104)	28,048
合計	<u>\$ 316,335</u>	<u>\$ 584</u>	<u>(\$ 1,261)</u>	<u>\$ 315,658</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 73,961)	(\$ 15,402)	\$ -	(\$ 89,363)
辦公設備	(3,754)	(1,213)	157	(4,810)
其他設備	(20,180)	(5,575)	1,104	(24,651)
合計	<u>(\$ 97,895)</u>	<u>(\$ 22,190)</u>	<u>\$ 1,261</u>	<u>(\$ 118,824)</u>
總計	<u>\$ 218,440</u>			<u>\$ 196,834</u>

(九) 租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括建物、公務車，租賃合約之期間通常介於 2 到 4 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。
2. 本集團承租之短期租賃及屬低價值之標的資產為辦公設備。
3. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
	帳面金額	帳面金額
房屋	\$ 8,225	\$ 898
運輸設備(公務車)	825	233
	<u>\$ 9,050</u>	<u>\$ 1,131</u>

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
	折舊費用	折舊費用
房屋	\$ 2,824	\$ 5,288
運輸設備(公務車)	562	200
	<u>\$ 3,386</u>	<u>\$ 5,488</u>

4. 本集團於民國 114 年及 113 年度使用權資產之增添分別為 \$11,388 仟元及 \$2,315 仟元

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 253	\$ 76
屬短期租賃合約之費用	167	246
來自轉租使用權資產之收益	-	3,413
租賃修改利益	-	241

6. 本集團於民國 114 年及 113 年度租賃現金流出總額為 \$3,644 仟元及 \$6,349 仟元。

(十) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 1,651,518</u>	2.68%~3.50%	存貨
<u>借款性質</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 1,886,873</u>	2.68%~3.11%	存貨

1. 短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

2. 上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

(十一) 應付短期票券

	114年12月31日	113年12月31日
應付商業本票	\$ 317,000	\$ 334,000
減：應付商業本票折價	(985)	(1,927)
	<u>\$ 316,015</u>	<u>\$ 332,073</u>
利率	<u>2.71%</u>	<u>2.51%</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

(十二) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	114年12月31日
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月攤還本息	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 17,098
信用借款	借款自民國110年12月13日至民國117年12月13日，按月付息，並自民國112年01月13日起，每月償還本息	-	20,813
信用借款	借款自民國110年12月23日至民國115年12月13日，按月付息，並自民國112年01月23日起，每月償還本息	-	5,726
			43,637
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			(25,253)
			<u>\$ 18,384</u>
利率區間			<u>2.78%~3.22%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	113年12月31日
<u>長期銀行借款</u>			
擔保借款	借款自民國111年04月25日至民國116年04月25日，按月付息，並自民國112年04月25日起，每月攤還本息	按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 29,632
信用借款	借款自民國110年12月13日至民國112年01月13日起，每月償還本息	-	27,375
信用借款	借款自民國110年12月23日至民國112年01月23日起，每月償還本息	-	11,296
信用借款	借款自民國111年10月06日至民國112年05月06日起，每月償還本息	-	3,763
			<u>72,066</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款			(<u>28,410</u>)
			<u>\$ 43,656</u>
利率區間			<u>2.78%~3.45%</u>

1. 民國 114 年及 113 年度認列於損益之利息費用分別為 731 仟元及 599 仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 上述借款由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

(十三) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本集團依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本集團就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國 114 年及 113 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,108 仟元及 2,468 仟元。

(十四) 股本

1. 截至民國 114 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 1,018,374 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均已收訖。

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

本公司普通股期初與期末流通在外股數如下：(單位：仟股)

	114年	113年
1月1日	101,838	68,838
加：現金增資	-	18,000
現金增資-私募	-	15,000
12月31日	101,838	101,838

2. 本公司於民國 107 年 6 月 29 日股東會決議通過擬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。此私募案因本公司分別於民國 108 年及 112 年辦理減資彌補虧損，銷除私募股數分別計 5,768 仟股及 6,335 仟股。
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。此私募案因本公司於民國 112 年辦理減資彌補虧損，銷除私募股數計 15,854 仟股。
4. 本公司於民國 112 年 9 月 28 日董事決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股 18,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案已於民國 112 年 11 月 16 日經主管機關核准申報生效在案，並訂定民國 113 年 1 月 26 日為增資基準日，每股認購價格為 13.7 元，此次增資案已募得 246,600 仟元，並於民國 113 年 2 月 29 日辦理變更登記完竣。
5. 本公司於民國 113 年 11 月 12 日經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 113 年 11 月 26 日，現金增資用途為充實營運資金，私募股數以 15,000 仟股為上限，每股認購價格為 21.20 元，此增資案已募得 318,000 仟元(私募股數 15,000 仟股，每股認購價格 21.20 元)，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後才能申請上櫃掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。

(十五) 資本公積

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

(十六) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10% 為法定盈餘公積及依證交法第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本集團資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之，其中董事酬勞不高於 3% 及員工酬勞不得低於 1%，而員工酬勞中應提撥不得低於 1% 為基層員工分派酬勞。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以股東會開會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響折算員工酬勞股數。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。
2. 本公司股利政策如下：本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，按民國 110 年 3 月 31 日金管證發字第 1090150022 號函提列之特別盈餘公積規定，就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 113 年度及 112 年度虧損，故不擬分配。
6. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。
7. 鉅陞公司於民國 115 年 3 月 3 日經董事會提議對民國 114 年度之盈餘分配案如下：

	114年
法定盈餘公積	\$ 4,369
股票股利	39,319

前述盈餘分配案，尚待股東會決議。

(十七) 營業收入

	114年度	113年度
客戶合約收入	\$ 972,444	\$ 76,584
其他-租賃收入	-	3,413
	<u>\$ 972,444</u>	<u>\$ 79,997</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	
114年度	房地銷售	其他	餐旅服務	其他	IFRS 15之 收入	合計
部門收入	\$ 921,528	\$ 11,015	\$ 51,428	\$ -	(\$ 15)	\$ 983,956
內部部門交易 之收入	-	(11,015)	(512)	-	15	(11,512)
外部客戶合約 收入	<u>\$ 921,528</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,916</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 972,444</u>
	建設業		轉投資事業		排除非	
113年度	房地銷售	其他	餐旅服務	其他	IFRS 15之 收入	合計
部門收入	\$ -	\$ 15,413	\$ 76,896	\$ -	(\$ 3,413)	\$ 88,896
內部部門交易 之收入	-	(12,000)	(312)	-	-	(12,312)
外部客戶合約 收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,413</u>	<u>\$ 76,584</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,413)</u>	<u>\$ 76,584</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：

	114年12月31日	113年12月31日	113年1月1日
合約負債	<u>\$ 874,331</u>	<u>\$ 836,533</u>	<u>\$ 413,408</u>

期初合約負債本期認列收入

	114年度	113年度
合約負債期初餘額本期 認列收入	<u>\$ 111,185</u>	<u>\$ 8,737</u>

3. 本集團截至民國 114 年及 113 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約及飯店住宿券合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	114年12月31日	113年12月31日
已簽約合約金額	\$ 4,957,788	\$ 5,913,553
預計認列收入年度	115年~117年	114年~116年

(十八) 利息收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
銀行存款利息	\$ 1,790	\$ 813
按攤銷後成本衡量之金融資產		
利息收入	2,372	2,261
其他利息收入	20	42
	<u>\$ 4,182</u>	<u>\$ 3,116</u>

(十九) 其他收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
違約收入	\$ 6,173	\$ 1,414
其他收入-其他	254	414
	<u>\$ 6,427</u>	<u>\$ 1,828</u>

(二十) 其他利益及損失

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
外幣兌換損失	(\$ 214)	(\$ 242)
訴訟損失	-	(6,250)
什項支出	(115)	-
租賃修改利益	-	241
其他	2	(62)
	<u>(\$ 327)</u>	<u>(\$ 6,313)</u>

(二十一) 財務成本

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 62,516	\$ 49,764
應付短期票券	8,397	5,575
租賃負債	253	79
其他財務成本	-	4,307
	71,166	59,725
減：符合要件之資產資 本化金額	(64,899)	(55,459)
	<u>\$ 6,267</u>	<u>\$ 4,266</u>

(二十二)費用性質之額外資訊

	114年度	113年度
員工福利費用	\$ 55,441	\$ 70,767
折舊費用-不動產	19,528	22,190
折舊費用-使用權資產	3,386	5,877
攤銷費用	168	578
合計	<u>\$ 78,523</u>	<u>\$ 99,412</u>

(二十三)員工福利費用

	114年度	113年度
薪資費用	\$ 41,721	\$ 57,177
勞健保費用	4,486	5,289
退休金費用	2,108	2,468
董事酬金	3,020	2,144
其他用人費用	4,106	3,689
	<u>\$ 55,441</u>	<u>\$ 70,767</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，應提撥董事酬勞不高於 3%，員工酬勞不低於 1%，其中應提撥不低於 1%為基層員工分派酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以董事會決議日前一日之收盤價為計算基礎。
2. 本公司民國 114 年及 113 年度員工酬勞及董事酬勞估列金額如下：

	114年度	113年度
董事酬勞	\$ 956	\$ -
員工酬勞	638	-
	<u>\$ 1,594</u>	<u>\$ -</u>

前述金額帳列薪資費用，民國 114 年度係依該期之獲利狀況，依公司章程規定估列員工酬勞及董事酬勞，員工酬勞及董事酬勞分別按 2% 及 3%估列。民國 113 年度本公司產生虧損，故無估列員工酬勞及董事酬勞。

3. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	114年度	113年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
以前年度所得稅高(低) 估數	-	-
當期所得稅總額	-	-
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生 及迴轉	(13,403)	-
遞延所得稅總額	(13,403)	-
所得稅(利益)費用	(\$ 13,403)	\$ -

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	114年度	113年度
稅前淨損按法定稅率計算 之所得稅	\$ 33,533	(\$ 21,530)
按稅法規定應剔除之費用	4,844	5,193
暫時性差異未認列遞延所 得稅負債	(36)	(209)
按稅法規定應加計之損失	-	(240)
課稅損失未認列遞延所得 稅(負債)資產	4,629	16,786
遞延所得稅資產可實現性 評估變動	(56,373)	-
所得稅(利益)費用	(\$ 13,403)	\$ -

3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產如下：

	114年		
	1月1日	認列於 損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
虧損扣抵	\$ -	\$ 13,403	\$ 13,403

民國 113 年度：無此情形。

4. 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：

114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
108	鉅陞	核定數	\$ 66,646	\$ -	118
109	鉅陞	核定數	105,204	104,836	119
110	鉅陞	核定數	41,091	41,091	120
111	鉅陞	核定數	51,043	51,043	121
112	鉅陞	核定數	59,611	59,611	122
113	鉅陞	申報數	56,948	56,948	123
		小計	<u>\$ 380,543</u>	<u>\$ 313,529</u>	

114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	耀陞	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	耀陞	核定數	30,752	30,752	116
107	耀陞	核定數	43,190	43,190	117
108	耀陞	核定數	18,800	18,800	118
109	耀陞	核定數	12,700	12,700	119
110	耀陞	核定數	37,877	37,877	120
111	耀陞	核定數	8,652	8,652	121
112	耀陞	核定數	760	760	122
113	耀陞	申報數	5,164	5,164	123
114	耀陞	預計申報數	2,417	2,417	124
		小計	<u>\$ 166,211</u>	<u>\$ 166,211</u>	

114年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	核定數	52,742	52,742	116
107	嘉客	核定數	37,010	37,010	117
108	嘉客	核定數	25,442	25,442	118
109	嘉客	核定數	14,700	14,700	119
110	嘉客	核定數	34,031	34,031	120
111	嘉客	核定數	28,778	28,778	121
112	嘉客	核定數	22,491	22,491	122
113	嘉客	申報數	21,931	21,931	123
114	嘉客	預計申報數	20,927	20,927	124
		小計	<u>\$ 279,038</u>	<u>\$ 279,038</u>	
		合計	<u>\$ 825,792</u>	<u>\$ 758,778</u>	

113年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
104	鉅陞	核定數	\$ 60,886	\$ 60,886	114
105	鉅陞	核定數	60,702	60,702	115
106	鉅陞	核定數	20,961	20,961	116
107	鉅陞	核定數	66,396	66,396	117
108	鉅陞	核定數	72,553	72,553	118
109	鉅陞	核定數	105,204	105,204	119
110	鉅陞	核定數	41,091	41,091	120
111	鉅陞	核定數	51,043	51,043	121
112	鉅陞	申報數	59,611	59,611	122
113	鉅陞	預計申報數	56,835	56,835	123
		小計	<u>\$ 595,282</u>	<u>\$ 595,282</u>	

113年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
105	耀陞	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	耀陞	核定數	30,752	30,752	116
107	耀陞	核定數	43,190	43,190	117
108	耀陞	核定數	18,800	18,800	118
109	耀陞	核定數	12,700	12,700	119
110	耀陞	核定數	37,877	37,877	120
111	耀陞	核定數	8,652	8,652	121
112	耀陞	申報數	760	760	122
113	耀陞	預計申報數	5,164	5,164	123
		小計	<u>\$ 163,794</u>	<u>\$ 163,794</u>	

113年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	核定數	52,742	52,742	116
107	嘉客	核定數	37,010	37,010	117
108	嘉客	核定數	25,442	25,442	118
109	嘉客	核定數	14,700	14,700	119
110	嘉客	核定數	34,031	34,031	120
111	嘉客	核定數	28,778	28,778	121
112	嘉客	申報數	22,491	22,491	122
113	嘉客	預計申報數	21,929	21,929	123
		小計	<u>\$ 258,109</u>	<u>\$ 258,109</u>	
		合計	<u>\$ 1,017,185</u>	<u>\$ 1,017,185</u>	

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	114年12月31日	113年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 194</u>	<u>\$ 30</u>

6. 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 112 年度。

(二十五) 每股盈餘(虧損)

	114年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 204,853	101,838	\$ 2.01
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 204,853	101,838	
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工分紅	-	21	
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 204,853	\$ 101,859	\$ 2.01

	113年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨損	(\$ 81,797)	87,034	(\$ 0.94)

因民國 113 年度為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。

(二十六) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
購置不動產、廠房及設備	\$ 3,611	\$ 584
加：期初應付設備款	86	86
減：期末應付設備款	(86)	(86)
本期支付現金	\$ 3,611	\$ 584

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	114年1月1日	籌資現金流 量之變動	其他非現 金之變動	114年12月31日
短期借款	\$ 1,886,873	(\$ 235,355)	\$ -	\$ 1,651,518
應付短期票券	332,073	(17,000)	942	316,015
其他應付款 -關係人	34,862	(24,184)	-	10,678
長期借款	72,066	(15,895)	(12,534)	43,637
存入保證金	40,000	-	-	40,000
租賃負債	1,179	(3,224)	11,306	9,261
	<u>\$ 2,367,053</u>	<u>(\$ 295,658)</u>	<u>(\$ 286)</u>	<u>\$ 2,071,109</u>
	113年1月1日	籌資現金流 量之變動	其他非現 金之變動	113年12月31日
短期借款	\$ 1,587,332	\$ 299,541	\$ -	\$ 1,886,873
應付短期票券	350,505	(17,000)	(1,432)	332,073
其他應付款 -關係人	187,644	(170,350)	17,568	34,862
長期借款	100,565	(28,499)	-	72,066
存入保證金	41,400	(1,400)	-	40,000
租賃負債	7,566	(6,027)	(360)	1,179
	<u>\$ 2,275,012</u>	<u>\$ 76,265</u>	<u>\$ 15,776</u>	<u>\$ 2,367,053</u>

(二十八) 其他

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

1. 耀陞公司依雙方協商之書面結果，將帳列之相關資產（帳列預付款項、其他流動資產及其他非流動資產）計 5,235 仟元於民國 110 年度轉列損失，暨不動產、廠房及設備及無形資產按截至民國 110 年 12 月 31 日之帳面價值提列 100%之減損損失計 21,320 仟元，本集團於民國 111 年度間移轉予文化部之資產除列，因此將累計減損予以迴轉並轉入處分不動產、廠房及設備損失計 21,290 仟元及處分無形資產損失計 30 仟元；另將文創契約之土地及建物租賃契約（表列使用權資產及租賃負債）修改租約期限至文創契約終止日（民國 110 年 7 月 31 日），租賃修改利益計 506 仟元。
2. 耀陞公司自該文創契約依雙方合意解約並履行本公司應負擔之剩餘履約義務後，於 111 年第四季將已無需支付之文創園區租金及權利

金(帳列其他應付款)計 6,899 仟元轉列其他收入。

3. 耀陞公司與文化部雙方於變更建物使用執照之點交及取得使用執照相關工程費用計 1,162 仟元存在履約爭議及部分資產之損害賠償價金 247 仟元。於民國 113 年 6 月 3 日依雙方協調會議結果，耀陞公司扣除履約保證金後，尚應繳納賠償 69 仟元予文化部，耀陞公司業已於民國 113 年 8 月 5 日付訖。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
商品銷售		
鉅陞建設	\$ 717	\$ 621
齊陞營造	218	292
廣陞建設	20	17
	<u>\$ 955</u>	<u>\$ 930</u>

商品銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 取得不動產(表列存貨-營建用地)

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
其他關係人	<u>\$ 14,150</u>	<u>\$ -</u>

上述金額係本集團向其他關係人取得土地，作營建用地之用，交易價格與付款條件與非關係人並無重大差異。

3. 應收關係人款項

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
應收帳款：		
鉅陞建設	\$ 19	\$ -
其他關係人	5	3
	<u>\$ 24</u>	<u>\$ 3</u>

4. 應付關係人款項

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
其他應付款：		
海鉅開發	\$ <u>10,678</u>	\$ <u>34,862</u>

5. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
海鉅開發	\$ <u>161,834</u>	\$ <u>176,128</u>

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

6. 代付款(表列其他流動資產)

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
海鉅開發	\$ <u>572</u>	\$ <u>572</u>

7. 代收款(表列其他流動負債)

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
廣陞建設	\$ <u>140,470</u>	\$ <u>-</u>

係本公司代廣陞建設收取之土地款項。

8. 預收住宿券(表列合約負債－流動)

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
其他關係人	\$ <u>5,555</u>	\$ <u>5,303</u>

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

9. 租賃交易－承租人

(1)本集團向鉅陞建設承租建物，租賃合約之期間為2年，租金係於每月月底支付，租金係依一般市場行情約定，與非關係人並無重大差異。

(2)取得使用權資產

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
鉅陞建設	\$ <u>2,978</u>	\$ <u>-</u>

(3)租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
鉅陞建設	\$ <u>2,419</u>	\$ <u>-</u>

B. 利息費用

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
鉅陞建設	\$ <u>51</u>	\$ <u>-</u>

10. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

(1) 利息費用

	114年度	113年度
鉅陞建設	\$ -	\$ 1,036
鉅陞投資	-	1,724
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,760</u>

向鉅陞投資及鉅陞建設之借款條件為到期日後整筆償還，利息皆按年利率 3%計息；本集團於民國 113 年 11 月 5 日業已清償上述借款及利息。

11. 背書保證情形

民國 114 年及 113 年 12 月 31 日主要管理階層為本集團短期借款及長期借款之連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 12,246	\$ 8,893
退職後福利	162	139
總計	<u>\$ 12,408</u>	<u>\$ 9,032</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
	114年12月31日	113年12月31日	
存貨			
待售土地	\$ 496,910	\$ 241,980	應付短期票券
待售房屋	337,626	118,887	應付短期票券、背書保證(註)
營建用地	1,692,114	2,248,923	短期借款
按攤銷後成本衡量之			
金融資產-流動	257,941	297,965	建案預售信託款及票券信託款
按攤銷後成本衡量之			
金融資產-非流動	13,738	13,660	長期借款
	<u>\$ 2,798,329</u>	<u>\$ 2,921,415</u>	

註：待售房屋之鉅陞莊園設定抵押權予銀行及融資單位，並以此資產提供背書證予長宏國際開發股份有限公司，此項背書保證已於民國 114 年 7 月 31 日存貨出售後解除。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 顥天國際管理顧問股份有限公司(以下簡稱顥天公司)以其居間促成本公司109年2月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國109年11月間向臺灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付14,500仟元，因雙方未約定報酬，故本公司認定無請求之合理性；本公司業已收受地方法院民事判決，應給付顥天公司1,000仟元並駁回顥天公司其餘之訴，依地方法院一審判決於111年12月將1,000仟元估列入帳(表列其他非流動負債)。民國113年6月25日經台灣高等法院二審判決，本公司應再給付顥天公司6,250仟元之居間報酬及自民國109年7月23日至清償日止，按法定利率5%計算之利息計1,547仟元。本公司對上開判決不服，上訴至最高法院，於民國113年10月1日駁回上訴，全案定讞。前述居間報酬6,250仟元(表列其他利益及損失)及利息支出1,547仟元(表列財務成本)，業已於民國113年10月30日付訖。
2. 本公司因建案-鉅陞莊園合建分售提供長宏國際開發事業股份有限公司以存貨擔保之背書保證，此項背書保證已於民國114年7月31日存貨出售後解除，於民國114年及113年12月31日背書保證之餘額分別為0仟元及29,400仟元。
3. 消費者與本公司簽立房地買賣契約書，向本公司提起民事訴訟請求返還價金計3,033仟元。台中地方法院已於民國115年2月5日一審判決本公司應給付消費者新台幣1,525仟元且自民國114年11月8日起按年利率百分之五加計利息至清償日止(截至民國114年12月31日應加計利息約計11仟元)。本公司對上開判決不服，已於民國115年2月26日上訴至臺灣高等法院，截至民國115年3月3日止，高等法院尚未發布任何通知。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一)資本管理

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

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	114年12月31日	113年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 336	\$ 336
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 115,481	\$ 283,514
按攤銷後成本衡量之金融資產	271,679	311,625
應收票據	-	151
應收帳款	91,176	1,387
其他應收款	-	1,948
存出保證金(表列其他流動及非流動資產)	137,985	12,053
	<u>\$ 616,321</u>	<u>\$ 610,678</u>
	114年12月31日	113年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 1,651,518	\$ 1,886,873
應付短期票券	316,015	332,073
應付票據	12,852	4,090
應付帳款	147,954	85,672
其他應付款	28,012	27,630
其他應付款項-關係人	10,678	34,862
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	43,637	72,066
存入保證金(表列其他流動及非流動負債)	40,000	40,000
	<u>\$ 2,250,666</u>	<u>\$ 2,483,266</u>
租賃負債	9,261	1,179
	<u>\$ 2,259,927</u>	<u>\$ 2,484,445</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 114 年及 113 年度按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少 3 仟元及 3 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 114 年及 113 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 114 年及 113 年度之稅後淨利將分別減少或增加 1,356 仟元及 1,567 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。本集團之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，依內部明定之授信政策，本集團與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
當設定獨立信評等級之投資標的調降二個級數時，本集團判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條

- 款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
- (A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
- (B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
- (C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
- (D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失。截至民國 114 年及 113 年 12 月 31 日累計備抵損失金額皆不重大。
- I. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。
- (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 本集團民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 716,413 仟元及 923,287 仟元。
- C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

114年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 1,596,399	\$ 93,789	\$ -	\$ 1,690,188
應付短期票券	317,000	-	-	317,000
應付票據	12,852	-	-	12,852
應付帳款	147,954	-	-	147,954
其他應付款	28,012	-	-	28,012
租賃負債	3,945	5,303	506	9,754
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	16,347	24,311	4,345	45,003
存入保證金(表列其他流動及非流動負債)	40,000	-	-	40,000

非衍生金融負債：

113年12月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 53,449	\$1,679,799	\$264,032	\$1,997,280
應付短期票券	334,000	-	-	334,000
應付票據	4,090	-	-	4,090
應付帳款	85,672	-	-	85,672
其他應付款	27,630	-	-	27,630
其他應付款-關係人	34,862	-	-	34,862
租賃負債	1,151	34	-	1,185
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	30,121	37,180	7,842	75,143
存入保證金(表列其他 非流動負債)	-	40,000	-	40,000

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、租賃負債、長期借款及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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

(1)本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

114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

113年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336

(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：

市場報價

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 114 年及 113 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 114 年及 113 年度無自第三等級變動之情形。
6. 民國 114 年及 113 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
7. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。
8. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	114年12月31日 公允價值	評價 技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ -	現金流量 折現法	1. 加權平均成本 計算之投資報 酬率 2. 折現率	0.00	折現率愈高， 公允價值愈低
	113年12月31日 公允價值	評價 技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ -	現金流量 折現法	1. 加權平均成本 計算之投資報 酬率 2. 折現率	0.00	折現率愈高， 公允價值愈低

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

		114年度					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本		±5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
		113年度					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本		±5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

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. 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：請詳附表三。
4. 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。
5. 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。
6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：請詳附表四。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表五。

(三)大陸投資資訊

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

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：

114年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 921,528	\$ 50,916	\$ -	\$ 972,444
內部客戶收入	11,015	512	(11,527)	-
收入合計	<u>\$ 932,543</u>	<u>\$ 51,428</u>	<u>(\$ 11,527)</u>	<u>\$ 972,444</u>
部門稅前損益	<u>\$ 215,240</u>	<u>(\$ 23,790)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 191,450</u>
113年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 3,413	\$ 76,584	\$ -	\$ 79,997
內部客戶收入	12,000	312	(12,312)	-
收入合計	<u>\$ 15,413</u>	<u>\$ 76,896</u>	<u>(\$ 12,312)</u>	<u>\$ 79,997</u>
部門稅前損益	<u>(\$ 55,954)</u>	<u>(\$ 26,549)</u>	<u>\$ 706</u>	<u>(\$ 81,797)</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：

	114年度	113年度
營運部門收入	\$ 983,971	\$ 92,309
消除部門間收入	(11,527)	(12,312)
合併營業收入合計數	<u>\$ 972,444</u>	<u>\$ 79,997</u>

2. 本期部門稅前損益與繼續營業部門稅前損益調節如下：

	114年度	113年度
營運部門稅前利益(損失)	\$ 191,450	(\$ 82,503)
消除部門間利益(損失)	-	706
合併稅前損失	<u>\$ 191,450</u>	<u>(\$ 81,797)</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(十六)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 114 年及 113 年度非流動資產金額分別為 190,301 仟元及 198,279 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 114 年及 113 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：

	114年度		113年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
A客戶	\$ 40,261	4.14%	\$ -	-
B客戶	40,192	4.13%	-	-
	<u>\$ 80,453</u>	<u>8.17%</u>	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(以下空白)

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國114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 最高餘額	期末餘額	實際動支		資金貸 與性質	業務 往來金額 (註1)	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
							金額	利率區間					名稱	價值			
0	鉅陞國際開發股份 有限公司	嘉客文旅飯店股份 有限公司	應收關係 人款項	是	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	3.0%	2	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 148,178	\$ 592,711	註2、註3
0	鉅陞國際開發股份 有限公司	耀陞裝潢股份有限 公司	應收關係 人款項	是	40,000	40,000	-	3.0%	2	-	營運週轉	-	無	-	148,178	592,711	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；其因董事會認有短期融通資金之必要者，不得超過本公司淨值之百分之十。總貸放金額，以不超過本公司淨值百分之四十為限。

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

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國114年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者		被背書保證對象		對單一企業	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	背書保證以 財產設定擔 保金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
	公司名稱	公司名稱	關係	背書保證限額 (註1)											
0	鉅陞國際開發股份有限公司	長宏國際開發事業股份有限公司	有業務往來之公司	\$ 740,889	\$ 29,050	\$ -	\$ -	\$ -	0.00%	\$ 1,185,422	N	N	N	無	
0	鉅陞國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	母子公司	740,889	40,000	40,000	40,000	40,000	2.70%	\$ 1,185,422	Y	N	N	無	

註1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

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

註3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）
 民國114年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
鉅陞國際開發股份有限公司	股票 夠麻吉	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及子公司
母子公司間業務關係及重大交易往來情形
民國114年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形				佔合併總營收或總資產 之比率 (註3)
				科目	金額	交易條件		
0	鉅陞國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	1	其他營業收入-權利金	\$ 11,000	依雙方約定辦理	1.13%	

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：本表之重大交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國114年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	期損益	資損益	
鉅陞國際開發股份有限公司	耀陞裝潢股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 172,050	\$ 137,000	17,205,000	100.00	\$ 3,328	(\$ 2,432)	(\$ 2,432)	註1、註2
鉅陞國際開發股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	台灣	旅館業	228,000	185,000	22,800,000	100.00	99,665	(21,800)	(21,358)	註1、註2

註1：係依被投資公司同期會計師核閱之財務報表評價而得。

註2：於合併報表已沖銷。

社團法人臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1150035 號

會員姓名： (1) 王玉娟

副簽證會計師名稱： (2) 洪淑華

事務所名稱： 資誠聯合會計師事務所

事務所地址： 臺北市信義區基隆路一段333號27樓

事務所統一編號： 03932533

事務所電話： (02)27296666

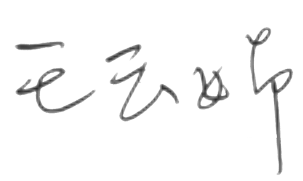



委託人統一編號： 58250510

會員證書字號： (1) 中市會證字第 0635 號

(2) 中市會證字第 0096 號

印鑑證明書用途： 辦理 鉅陞國際開發股份有限公司

114 年 01 月 01 日 至
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 115 年 01 月 19 日