

鉅陞國際開發股份有限公司

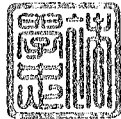
一一五年股東常會議事錄

- 一、時間：中華民國 115 年 4 月 13 日(星期一) 上午 9 時整
- 二、地點：台中市西屯區文心路二段 107 號 4 樓(集思文心會議中心)
- 三、主席：發行股份總數為 101,837,481 股，出席股數計 63,408,720 股(含電子方式出席 1,024,045 股)，佔本公司已發行股份總數 62.26%，已達法定數額，主席依法宣佈開會。

四、出席董事：褚學忠董事長、陳國雄獨立董事(審計委員會召集人)

五、列席：邱南媽律師、資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師

六、主席：褚學忠董事長



記錄：李美霖



七、報告事項

第一案：一一四年度營業報告。

說明：一一四年度營業報告書，請參閱附件一。

第二案：審計委員會審查一一四年度決算表冊報告。

說明：審計委員會審查本公司一一四年度決算表冊報告，請參閱附件二。

第三案：一一四年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說明：本公司一一四年度提列員工酬勞2%計新台幣637,572元及董事酬勞3%計新台幣956,357元，均以現金發放。

第四案：本公司減資健全營運計畫執行進度報告。

說明：本公司112年辦理減資彌補虧損，114年減資健全營運計畫執行情形，請參閱附件三。

第五案：本公司增資健全營運計畫執行進度報告。

說明：本公司112年辦理現金增資，112年至114年增資健全營運計畫執行情形，請參閱附件三。

八、承認事項

第一案（董事會 提）

案由：一一四年度營業報告書及財務報表承認案，提請 承認。

說明：一、本公司一一四年度財務報表(含合併報表)業經資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師及洪淑華會計師查核簽證完竣，併同營業報告書送請審計委員會審查竣事。

二、會計師查核報告書及財務報表，請參閱附件四。

三、提請 承認。

決議：經票決後贊成權數佔出席總權數 99.71%，本案照案通過。

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數： 63,227,323 權	99.71%
反對權數： 32,529 權	0.05%
無效權數： 0 權	0.00%
棄權及未投票權數： 148,868 權	0.23%

第二案（董事會 提）

案由：一一四年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：一、本公司 114 年度期初累積虧損新台幣 161,165,389 元，114 年度決算稅後淨利新台幣 204,852,825 元，經提列法定盈餘公積新台幣 4,368,744 元後，合計可供分配盈餘計新台幣 39,318,692 元。

二、盈餘分配表，請參閱附件五。

三、提請 承認。

決議：經票決後贊成權數佔出席總權數 99.71%，本案照案通過。

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數： 63,226,884 權	99.71%
反對權數： 32,529 權	0.05%
無效權數： 0 權	0.00%
棄權及未投票權數： 149,307 權	0.23%

九、討論事項

第一案（董事會 提）

案由：修訂本公司「公司章程」案，提請 討論。

說明：一、本公司擬新增「H704031不動產仲介經紀業」及「H704041不動產代銷經紀業」營業項目，修訂本公司章程部份條文，修訂條文前後對照表，請參閱附件六。

二、提請 討論。

決議：經票決後贊成權數佔出席總權數 99.71%，本案照案通過。

表決結果		占出席表決總權數%
贊成權數：	63,226,861 權	99.71%
反對權數：	32,535 權	0.05%
無效權數：	0 權	0.00%
棄權及未投票權數：	149,324 權	0.23%

第二案（董事會 提）

案由：本公司盈餘轉增資發行新股討論案，提請 討論。

說明：一、本公司擬自114年度盈餘分派中提撥股東紅利計新台幣39,318,690元，轉增資發行新股3,931,869股，每股面額新台幣10元。本次盈餘轉增資，依據董事會召開時流通在外股數101,837,481股為計算基準，按除權基準日股東名簿記載之股東持股比例，即每仟股約配發38.60925232股。配發不足壹股之畸零股，得由股東自停止過戶日起五日內，向本公司股務代理機構辦理拼湊整股之登記；其拼湊不足一股之畸零股款，擬依公司法規定，按面額折付現金計算至「元」為止（元以下捨去），並授權董事長洽特定人按面額認購之。

二、本次增資發行新股，其權利義務與原已發行之股份相同。

三、本案經股東會通過並報經主管機關核准後，擬提請股東會授權董事會另行訂定配股基準日、發放日及其他相關事宜。嗣後如因現金增資或其他因素等，致影響流通在外股份總數，使股東配股率發生變動而需修正時，擬提請股東會授權董事會全權處理。

四、提請 討論。

決議：經票決後贊成權數佔出席總權數 99.70%，本案照案通過。

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數： 63,223,961 權	99.70%
反對權數： 35,462 權	0.05%
無效權數： 0 權	0.00%
棄權及未投票權數： 149,297 權	0.23%

十、臨時動議：無

十一、散會：主席依法宣佈散會，上午10時15分。

十二、股東發言事項，簡要紀錄，概以現場錄音為準。

1、股東戶號17750股東發言

發言要旨：針對本公司年度財務報告、經營成果及未來發展前景提出詢問，並關切在全球 ESG 永續趨勢下，未來碳稅徵收對公司營運成本之影響與對策。

A：股東提問事項，已由董事長及會計師予以回覆說明。

2、股東戶號 19225股東發言

發言要旨：針對本公司於都市更新案及危險老舊建築物重建（危老改建）之開發佈局、執行進度及未來選址策略表達關切。

A：股東提問事項，已由董事長予以回覆說明。

3、股東戶號59508股東發言

發言要旨：2027年有無新案認列營收。如何區分建案掛在哪間公司。

A：股東提問事項，已由董事長予以回覆說明。

鉅陞國際開發股份有限公司

營業報告書

115 年度全球經濟仍展現一定韌性，但成長動能呈現分化，且預期 115 年整體成長力道將較 114 年略為趨緩或持平。影響全球經濟前景的關鍵因素包括人工智慧(AI)產業發展進程、美國關稅政策走向，以及中國生產過剩與內需疲弱問題，對各主要經濟體影響程度不一。美國受惠於 AI 投資持續擴張、政策支撐與服務業韌性，經濟成長表現相對穩健，儘管製造業仍處於收縮區間，但內需與就業市場支撐整體景氣。日本在推動半導體等關鍵產業投資下，製造業信心回溫，惟出口仍受貿易限制與外部需求影響。中國則因房地產市場低迷、消費復甦緩慢及產能過剩問題，經濟下行壓力仍大，官方政策持續偏向寬鬆以穩定成長動能。

拉回台灣，114 年台灣經濟表現亮眼，前三季成長率分別達 5.45%、8.01%與 7.64%，成長動能以貿易與投資為主，前三季輸出、資本形成及民間消費概估年增 28.55%、6.90%與 0.91%。主要原因在於美國關稅問題，但美國人工智慧(AI)投資熱潮帶動台灣設備投資與商品出口，使科技產業成為主要成長引擎。在民間消費部分，前三季以來，消費者觀望台美關稅談判是否調降美國汽車關稅，導致整體車市買氣呈現觀望，加上出國人潮續增，進而減少耐久財商品購買，並且受到過去幾年高基期效應，使得民間消費動能偏弱。展望未來，為減緩美國關稅政策對經濟的衝擊，政府陸續推出多項刺激措施，包括調高汽車汰舊換新減稅額度、提升薪資、幼兒及長照等特別扣除額與課稅級距，藉以增加家庭可支配所得並提振內需。同時，隨著台美關稅談判逐漸明朗，以及股市上揚帶動的財富效果，也有助於車市買氣回升與消費信心改善，故預測 115 年民間消費成長率為 2.00%，較 114 年修正後成長率 0.94%增加 1.06 個百分點。

114 年起政府實施第七波房地產信用管制政策，預售市場交易量於 114 年下半年明顯下滑約 25~30%，部分建商延後推案或轉為成屋銷售。市場關注焦點將由「是否降息」逐步轉向「降息幅度、節奏與後續政策效果」，其對金融市場、資金流向及實體經濟的影響仍具關鍵性。進入 115 年，全球經濟環境預期仍受前期貨幣政策效果遞延、

美國總統大選後政策走向，以及地緣政治與供應鏈風險等因素影響，整體景氣延續「溫和成長、風險猶存」的基調。同時，在結構性政策與成本面因素上，ESG 與碳稅制度於 114 年正式上路後，115 年將進入實質反映期。鋼筋、水泥等高碳排原物料成本上升約 8~12%，將持續推高營建成本，也使新建案開價不易下修。在銀行法 72-2 條限制下，銀行不動產放款總額不得超過其存款總額和金融債券發售額 30%，部分銀行因放款額度控管，申貸期間拉長，自住型買盤觀望情緒濃厚，市場整體呈現「量縮價穩」格局。

公司著重自住客剛性需求之市場，以蛋黃區選地哲學為開發策略，所推案之基地位置，皆位於市中心精華地段，交通、購物、學區、公園、市政等機能一應俱全，為自住客層首選之居住環境，擁有良好先天優勢。為提供與時俱進的有感服務，更導入全台首發第三方自主驗屋服務，給予客戶更完善的交屋保障，七期市政路之 V 市政案，交屋已近尾聲，台灣隱賦案預計今年度 Q2 開始交屋，今年為利潤回收之一年。公司隨時關注時事、法規、政策之風向，營運銷售穩健前行，專注房地本業發展，同時也積極開發市中心合建、危老案，將於今年 Q3 推出彰化市延和段案及嘉義後庄段案，明年度 Q2 推出桃園市會稽段案，不斷推動有感建築理念，開拓房地產新版圖，逐步踏實凝聚公司品牌實力，與全體股東一同努力，提高公司營收創造公司永續經營之未來。

一、一一四年度營業報告：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司114年個體營業收入淨額為932,543仟元，較113年增加5,950.37%；營業毛利為310,242仟元，較113年增加1,912.86%；稅前淨利191,450仟元；稅後淨利204,853仟元，每股盈餘為2.01元。合併營業收入淨額為972,444仟元，較113年增加1115.60%；合併營業毛利為325,894仟元，較113年增加597.17%。

(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114年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析

1.財務收支(合併財務報告)：

單位：新台幣仟元

項目	114 年度	113 年度	增(減)金額
營業收入	972,444	79,997	892,447
營業毛利(損)	325,894	46,745	279,149
本期淨利(損)	191,450	(81,797)	273,247

2.獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項目		114 年	113 年
資產報酬率(%)		4.37%	(1.98%)
股東權益報酬率(%)		13.82%	(6.41%)
占實收資本比率%	營業利益	18.41%	(7.48%)
	稅前純益	18.80%	(8.03%)
純益率(%)		21.07%	(102.25%)
每股盈餘(元)		2.01	(0.94)

(四)研究發展狀況

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

- 3.營建工程及管理：研究新式建材與施工方式，降低勞動力使用需求，營造施工上需嚴格控制施工品質、進度及合理的成本，工地管理上首重環安和工安，設置施工安全相關設施，勞工安全休息區域，並定時進行教育訓練，提升營造同仁本職學能與專業度。
- 4.環境保護議題：因應環境保護趨勢，提高建築綠化量，全面設置電動車充電線橋，設置雨水回收裝置，全面使用節能廚具、衛浴、燈具設備，減少營建廢棄物，降低工程CO2排放量。
- 5.市場研究發展：掌握各區域房地資訊與銷售動態，分析適合公司之區域與市場，針對適宜區域主動出擊積極開發土地，制定出最適合公司之買賣及最適合之產品定位及完善行銷策略，使產品符合客戶需求，有效掌握市場趨勢。在投資開發方面，審慎評估開發個案，開發時程有計劃執行，工程造價隨營造物價調整，以提供正確決策資訊。

二、一一五年度營業計畫概要

(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.穩健財務結構，增加資產收益。
- 8.強化銷售能力，提高完銷速度。

(二)重要產銷政策

1.生產策略

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

- (3)目前市場多為自住客與置產客戶，針對目標客層推出符合市場需求之產品，以室內設計方式優化住宅格局，達成高使用坪效，並控制坪數大小於合理範圍，使推案價格匹配市場總價帶，達到最佳的產品性價比。
- (4)分析各區域個案，針對建築外觀、公設規劃、建材設備、住宅空間設計、售後服務、社區經營做出差異化，提升個案整體競爭力，突破市場框架。

2.銷售策略

- (1)專注經營公司品牌形象，倡導公司經營理念，培養公司忠誠客戶，並透過社交平台、網路媒體、通訊軟體將公司品牌理念，最新個案資訊不斷傳遞出去，增加曝光度提高能見度。
- (2)選擇優良之銷售專業公司配合銷售，提高個案行銷企劃能力，增加個案銷售成功率。使公司能專心致力於開發、規劃及興建等工作。
- (3)對客服人員及銷售人員進行教育訓練課程，充分了解公司經營理念與有感建築產品與服務，建立企業品牌認同度。
- (4)推動 VVIP 住戶認同卡，培養公司忠誠粉絲，依個案銷售與工程進度，舉辦施工說明會、交屋派對、社區大型活動，讓住戶更了解公司蓋房子的細節，與經營社區的用心，讓住戶有參與感也可以一起同樂。
- (5)倡導不動產相關法令專業知識，秉持公平合理、互利互惠的原則，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。
- (7)採用「中華房屋品質查驗協會」發表，多家驗屋公司共同訂定之驗屋標準，導入「第三方自主驗屋」，進行自主驗屋，確保公正客觀性，讓驗屋服務更加透明。

三、未來公司發展策略

『有感建築，專寵自住』為公司經營理念，在不動產產業日

益競爭之環境下，公司持續專注於自住需求的市場上，提供與時俱進的有感服務，累積厚實品牌能量，維持更好的競爭優勢。在土地開發上，以蛋黃區選地哲學為開發策略，並積極開發危老與合建案增加開發效率，於彰化市延和段、嘉義後庄段及桃園市會稽段案，分別於115年 Q3、116年 Q2開案，持續擴大房地產版圖，並推動 VVIP 住戶認同卡，培養公司忠誠客群，將公司經營理念、有感建築、ALL IN ONE 服務透過社交平台、網路媒體、通訊軟體等等，將品牌力量傳遞出去，使品牌效力無遠弗屆。在公益活動上也不遺餘力，並將 ESG 納入企業發展指標，注重環境保護與碳稅議題，永續經營重視企業社會責任。未來將持續以『有感建築，專寵自住』為理念，不斷地精進創造企業價值。個案 V 市政案已於114年底陸續交屋，台灣隱賦於115年 Q2即將進入交屋階段，利潤回收、有目共睹，感謝各位股東對公司的支持與鼓勵，未來也將不斷穩健前行朝永續經營邁進。

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
審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一四年度營業報告書、個體財務報告及合併財務報表之各項表冊、盈餘分配等議案，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王玉娟、洪淑華兩位會計師查核完竣，認為足以允當表達本公司之財務績效與現金流量，並出具無保留意見之查核報告，連同營業報告書及盈餘分配議案，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一一五年股東常會

審計委員會召集人：陳國雄



中 華 民 國 一 一 五 年 三 月 三 日

鉅陞國際開發股份有限公司

健全營運計畫執行情形

減資健全營運計畫執行情形

依據金融監督委員會 112 年 7 月 19 日證櫃監字第 1120201801 號函辦理，公司依擬定之健全營運計畫書施行，並按季將執行情形提報公司董事會控管。

114 年度執行情形報告如下：

單位：新台幣仟元

項目	114 年			
	實際數	預算數	差異數	達成率
營業收入	972,444	1,602,898	(630,454)	60.67%
營業成本	646,550	1,001,244	(354,694)	
營業毛利	325,894	601,654	(275,760)	
營業費用	138,459	110,631	27,828	
營業利益(損失)	187,435	491,023	(303,588)	
營業外收入(支出)	4,015	(65,509)	69,524	
稅前淨利(損)	191,450	425,514	(234,064)	

本公司 114 年營業收入為 972,444 仟元，達成健全營運計畫書預算數之 60.67%，未達成原因主係 V 市政案原預計於 114 年陸續交屋認列收入，惟因工程進度延宕，導致交屋認列收入時程延後；另因興建中個案持續產生之融資利息轉資本化，帳上營業外支出較預算數減少；本年已將鉅陞莊園餘屋銷售完畢，將專注於接下來 V 市政案及台灣隱賦案之交屋，期許 115 年度為淨利。

鉅陞國際開發股份有限公司

健全營運計畫執行情形

增資健全營運計畫執行情形

依據金融監督委員會 112 年 11 月 16 日金管證發字第 1120359103 號函辦理，公司依擬定之健全營運計畫書施行，並按季將執行情形提報公司董事會控管。

112 年度執行情形報告如下：

單位：新台幣仟元

項目	112 年度			
	實際數	預算數	差異數	達成率
營業收入	147,281	149,113	(1,832)	98.77%
營業成本	91,451	86,698	4,753	
營業毛利	55,830	62,415	(6,585)	
營業費用	130,212	120,015	10,197	
營業利益(損失)	(74,382)	(57,600)	(16,782)	
營業外收入(支出)	(4,986)	(16,838)	11,852	
稅前淨利(損)	(79,368)	(74,438)	(4,930)	

本公司 112 年度營業收入為 147,281 仟元，達成健全營運計畫書預算數之 98.77%，整體營運績效符合預期。

鉅陞國際開發股份有限公司

健全營運計畫執行情形

增資健全營運計畫執行情形

依據金融監督委員會 112 年 11 月 16 日金管證發字第 1120359103 號函辦理，公司依擬定之健全營運計畫書施行，並按季將執行情形提報公司董事會控管。

113 年度執行情形報告如下：

單位：新台幣仟元

項目	113 年度			
	實際數	預算數	差異數	達成率
營業收入	79,997	115,493	(35,496)	69.27%
營業成本	33,252	44,952	(11,700)	
營業毛利	46,745	70,541	(23,796)	
營業費用	122,907	114,092	8,815	
營業利益(損失)	(76,162)	(43,551)	(32,611)	
營業外收入(支出)	(5,635)	(53,765)	48,130	
稅前淨利(損)	(81,797)	(97,316)	15,519	

本公司 113 年度營業收入為 79,997 仟元，僅達成健全營運計畫書預算數之 69.27%，未達成原因主係鉅陞莊園餘屋尚有一戶未售罄，導致營業收入未能達成預算數，惟興建中之個案融資利息費用資本化，營業外支出實際數較預算數顯著減少，導致稅前淨損實際數較預算數降低，整體營運績效優於預期。

鉅陞國際開發股份有限公司

健全營運計畫執行情形

增資健全營運計畫執行情形

依據金融監督委員會 112 年 11 月 16 日金管證發字第 1120359103 號函辦理，公司依擬定之健全營運計畫書施行，並按季將執行情形提報公司董事會控管。

114 年度執行情形報告如下：

單位：新台幣仟元

項目	114 年			
	實際數	預算數	差異數	達成率
營業收入	972,444	1,554,213	(581,769)	62.57%
營業成本	646,550	1,069,206	(422,656)	
營業毛利	325,894	485,007	(159,113)	
營業費用	138,459	114,632	23,827	
營業利益(損失)	187,435	370,375	(182,940)	
營業外收入(支出)	4,015	(60,941)	64,956	
稅前淨利(損)	191,450	309,434	(117,984)	

本公司 114 年營業收入為 972,444 仟元，達成健全營運計畫書預算數之 62.57%，未達成原因主係 V 市政案原預計於 114 年陸續交屋認列收入，惟因工程進度延宕，導致交屋認列收入時程延後；另因興建中個案持續產生之融資利息轉資本化，帳上營業外支出較預算數減少；本年已將鉅陞莊園餘屋銷售完畢，將專注於接下來 V 市政案及台灣隱賦案之交屋，期許 115 年度為淨利。

會計師查核報告

(115)財審報字第 25004967 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(原名志嘉建設股份有限公司)(以下簡稱「鉅陞公司」)民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達鉅陞公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鉅陞公司民國 114 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

鉅陞公司民國 114 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

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個體財務報表附註四(二十五)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十七)。民國 114 年度鉅陞公司房地銷售收入為新台幣 921,528 仟元，占營業收入之 98.82%。

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. 就鉅陞公司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清單暨客戶簽署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。

存貨備抵跌價之評估

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十一)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳個體財務報表附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳個體財務報表附註六(五)。鉅陞公司民國 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 3,664,240 仟元及 0 仟元。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估鉅陞公司營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。

2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，進而評估期末存貨淨變現價值之合理性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

鉅陞公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

表之查核意見。

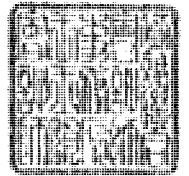
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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

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

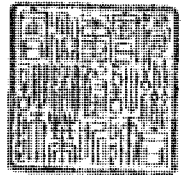
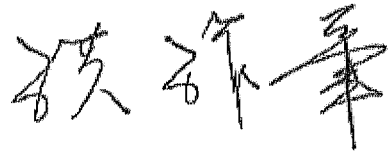
資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟



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


 鉅陞國際商業保理有限公司
 (原名志嘉商業保理有限公司)
 個體資產負債表
 民國111年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	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)	\$	102,726	2	\$	261,138	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資 產—流動	六(二)		336	-		336	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流 動	六(三)及八		257,826	6		297,154	7
1150	應收票據淨額	六(四)		-	-		151	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		89,210	2		-	-
1200	其他應收款			-	-		1,948	-
1210	其他應收款—關係人	七(二)		1,081	-		66,628	1
1220	本期所得稅資產			879	-		-	-
130X	存貨	六(五)及八		3,664,240	79		3,497,877	77
1410	預付款項			53,432	1		36,942	1
1470	其他流動資產	六(七)及七(二)		345,530	7		248,378	6
11XX	流動資產合計			4,515,260	97		4,410,552	98
非流動資產								
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非 流動	六(三)及八		13,738	1		13,660	-
1550	採用權益法之投資	六(八)		102,993	2		78,023	2
1600	不動產、廠房及設備	六(九)		3,460	-		1,888	-
1755	使用權資產	六(十)及七(二)		9,050	-		1,131	-
1780	無形資產			324	-		314	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十六)		13,403	-		-	-
1900	其他非流動資產			13,736	-		11,993	-
15XX	非流動資產合計			156,704	3		107,009	2
1XXX	資產總計		\$	4,671,964	100	\$	4,517,561	100

(續次頁)

鉅陞國際有限公司
(原名志嘉有限公司)
個體資產負債表
民國114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	%	金	%
流動負債						
2100	短期借款	六(十二)及八	\$ 1,651,518	36	\$ 1,886,873	42
2110	應付短期票券	六(十三)及八	276,130	6	292,304	6
2130	合約負債—流動	六(十九)	851,055	18	813,392	18
2150	應付票據		12,852	-	4,090	-
2170	應付帳款		140,081	3	83,143	2
2180	應付帳款—關係人	七(二)	2,829	-	-	-
2200	其他應付款		26,197	1	24,437	1
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	-	1,146	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十四)及八	12,781	-	12,515	-
2399	其他流動負債—其他	七(二)	192,488	4	1,434	-
21XX	流動負債合計		3,180,279	68	3,154,196	70
非流動負債						
2540	長期借款	六(十四)及八	4,317	-	17,117	-
2580	租賃負債—非流動		5,591	-	34	-
2600	其他非流動負債	六(八)	-	-	69,290	2
25XX	非流動負債合計		9,908	-	86,441	2
2XXX	負債總計		3,190,187	68	3,240,637	72
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十六)	1,018,374	22	1,018,374	23
資本公積						
3200	資本公積	六(十七)	419,715	9	419,715	9
保留盈餘						
3350	待彌補虧損	六(十八)	43,688	1	(161,165)	(4)
3XXX	權益總計		1,481,777	32	1,276,924	28
重大或有負債及未認列之合約承諾 九						
3XX2X	負債及權益總計		\$ 4,671,964	100	\$ 4,517,561	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：廖鴻璘




 鉅陞國際有限公司
 (原名志嘉有限公司)
 個體益表
 民國114年及至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 金	年 額	度 %	113 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(十九)及七 (二)	\$	932,543	100	\$	15,413	100
5000 營業成本	六(五)	(	622,301)	(67)	-	-	-
5900 營業毛利			310,242	33	15,413	100	
營業費用	六(二十四) (二十五)						
6100 推銷費用		(	48,798)	(5)	(3,814)	(25)	
6200 管理費用		(	53,868)	(6)	(65,014)	(422)	
6000 營業費用合計		(	102,666)	(11)	(68,828)	(447)	
6900 營業利益(損失)			207,576	22	(53,415)	(347)	
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(二十)及七 (二)		6,028	1	3,303	21	
7010 其他收入	六(二十一)		6,429	1	1,790	12	
7020 其他利益及損失	六(二十二)	(	115)	-	(6,009)	(39)	
7050 財務成本	六(二十三)及七 (二)	(	4,678)	-	(1,623)	(10)	
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(八)	(	23,790)	(3)	(25,843)	(168)	
7000 營業外收入及支出合計		(	16,126)	(1)	(28,382)	(184)	
7900 稅前淨利(淨損)			191,450	21	(81,797)	(531)	
7950 所得稅利益	六(二十六)		13,403	1	-	-	
8200 本期淨利(淨損)		\$	204,853	22	(\$ 81,797)	(531)	
8500 本期綜合損益總額		\$	204,853	22	(\$ 81,797)	(531)	
基本每股盈餘(虧損)	六(二十七)						
9750 基本每股虧損		\$		2.01	(\$		0.94)
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十七)						
9850 稀釋每股虧損		\$		2.01	(\$		0.94)

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘




 鉅陞國際建設有限公司
 (原名志嘉建設有限公司)
 民國114年及至12月31日
 個體財務報表

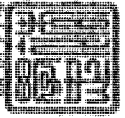
單位：新台幣仟元

附註	113 年 度		114 年 度			
	註冊	普通	股本	公積		
	股	股	本	積		
	預	收	發	一		
	本	股	行	員		
	溢	本	價	工		
	益	溢	股	認		
	總	總	權	權		
	額	額	益	益		
	總	總	總	總		
	額	額	額	額		
113 年 1 月 1 日 餘額	\$ 688,374	\$ 10,531	\$ 183,799	\$ 1,316	\$ 79,368	\$ 804,652
本期淨損	-	-	-	-	(81,797)	(81,797)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(81,797)	(81,797)
現金增資	330,000	(10,531)	234,600	-	-	554,069
股份基礎給付酬勞成本	-	-	1,316	(1,316)	-	-
113 年 12 月 31 日 餘額	\$ 1,018,374	\$ -	\$ 419,715	\$ -	\$ 161,165	\$ 1,276,924
114 年 1 月 1 日 餘額	\$ 1,018,374	\$ -	\$ 419,715	\$ -	\$ 161,165	\$ 1,276,924
本期淨利	-	-	-	-	204,853	204,853
本期綜合損益總額	-	-	-	-	204,853	204,853
114 年 12 月 31 日 餘額	\$ 1,018,374	\$ -	\$ 419,715	\$ -	\$ 43,688	\$ 1,481,777

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：褚學忠



經理人：褚學忠

會計主管：廖瑋琮




 鉅陞國際有限公司
 (原名志嘉有限公司)
 個體量表
 民國114年及至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	六(二十四) 1,820	3,302
折舊費用-使用權資產	六(二十四) 3,386	5,488
各項攤提	六(二十四) 168	497
利息費用	六(二十三) 4,678	1,623
利息收入	六(二十) (6,028)	(3,303)
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(八) 23,790	25,843
租賃修改利益	六(二十二) -	(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	39,329	(111,394)
應收票據	151	(151)
應收帳款(含關係人)淨額	(89,210)	7,370
其他應收款	3,073	(378)
存貨	(152,496)	(467,932)
利息資本化實際支付數	(13,867)	(55,459)
預付款項	(16,490)	(18,966)
其他流動資產	(7,152)	(134,746)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	37,663	424,059
應付票據	8,762	(934)
應付帳款(含關係人)	59,767	(37,839)
其他應付款(含關係人)	2,964	22,263
其他流動負債	151,054	(256)
其他非流動負債	-	(1,000)
營運產生之現金流入(流出)	242,812	(423,951)
收取之利息	4,100	3,008
支付之利息	(5,056)	(5,727)
支付之所得稅	(879)	-
營業活動之淨現金流入(流出)	240,977	(426,670)

(續次頁)


 鉅陞國際有限公司
 (原名志嘉有限公司)
 個體量表
 民國114年及至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

投資活動之現金流量

按攤銷後成本衡量之金融資產增加	(\$	79)	(\$	75)
取得不動產、廠房及設備	(	3,392)	(	34)
存出保證金增加	(	92,568)	(	11)
存出保證金減少		825		833
其他應收款-關係人增加(減少)	(	11,700)	(	66,350)
取得無形資產	(	178)	(	404)
投資活動之淨現金流出	(	107,092)	(	66,041)

籌資活動之現金流量

短期借款舉借數	六(二十八)	453,855	299,541
短期借款償還數	六(二十八)	(689,210)	-
短期票券償還數	六(二十八)	(17,000)	(57,000)
長期借款償還數	六(二十八)	(12,534)	(12,300)
其他應付款-關係人減少	六(二十八)	(24,184)	(108,000)
租賃本金償還	六(二十八)	(3,224)	(5,628)
存入保證金(減少)增加	六(二十八)	-	(1,400)
現金增資		-	554,069
籌資活動之淨現金(流出)流入		(292,297)	669,282
本期現金及約當現金(減少)增加數		(158,412)	176,571
期初現金及約當現金餘額		261,138	84,567
期末現金及約當現金餘額		\$ 102,726	\$ 261,138

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：褚學忠



經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



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(十六)。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. 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）。

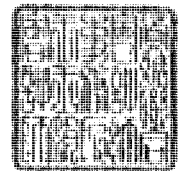
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立

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。

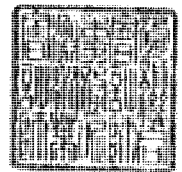
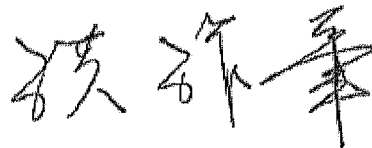
資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

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 月 3 日


 鉅陞國際開發有限公司及子公司
 (原名志隆有限公司)
 合併資產負債表
 民國 年 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
 (原名志業有限公司)
 合併資產負債表
 民國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								
3110	普通股股本	六(十四)		1,018,374	21		1,018,374	22
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)		419,715	9		419,715	9
保留盈餘								
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	六(十六)		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：廖鴻璜




 鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
 (原名志嘉有限公司)
 合併益表
 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



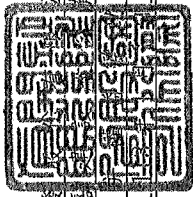
經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘



鉅陞國際開發有限公司及子公司
 (原名志嘉有限公司)
 合併資產負債表
 民國114年及至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	歸屬於母		本公司		業公司		主之		權益	
	股本	資本公積	股本	資本公積	股本	資本公積	股本	資本公積	未分配盈餘	總額
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 688,374	\$ 10,531	\$ 183,799	\$ 1,316	\$ 79,368	\$ 804,652				
本期淨損	-	-	-	-	(81,797)	(81,797)				
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(81,797)	(81,797)				
現金增資	330,000	(10,531)	234,600	-	-	554,069				
股份基礎給付酬勞成本	-	-	1,316	(1,316)	-	-				
113 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,018,374	\$ -	\$ 419,715	\$ -	\$ 161,165	\$ 1,276,924				
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,018,374	\$ -	\$ 419,715	\$ -	\$ 161,165	\$ 1,276,924				
本期淨利	-	-	-	-	204,853	204,853				
本期綜合損益總額	-	-	-	-	204,853	204,853				
114 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,018,374	\$ -	\$ 419,715	\$ -	\$ 43,688	\$ 1,481,777				

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請參閱。



董事長：褚學忠

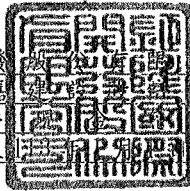


經理人：褚學忠



會計主管：廖鴻璘

鉅陞國際開發股份有限公司及子公司
 (原名志嘉有限公司)
 合併 量 表
 民國 114 年及 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
 (原名志嘉有限公司)
 合併資產負債表
 民國114年及至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	\$ 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

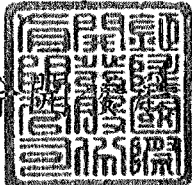


經理人：褚學忠



會計主管



鉅陞國際  份有限公司

盈餘分配表

民國一四年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初累積虧損	(161,165,389)
加：本期淨利	204,852,825
本期可供分配盈餘	43,687,436
減：提列 10%法定盈餘公積	(4,368,744)
本期可供分配盈餘	39,318,692
分配項目：	
股東紅利-股票	(39,318,690)
期末未分配盈餘	2

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
公司章程-修訂條文對照表

條文	現行條文	修訂後條文	說明
第二條	<p>本公司所營事業如下：</p> <p>一、G801010 倉儲業。</p> <p>二、F113020 電器批發業。</p> <p>三、F211010 建材零售業。</p> <p>四、F213010 電器零售業。</p> <p>五、G202010 停車場經營業。</p> <p>六、H701010 住宅及大樓開發租售業。</p> <p>七、H701020 工業廠房開發租售業。</p> <p>八、H701040 特定專業區開發業。</p> <p>九、H701050 投資興建公共建設業。</p> <p>十、H701060 新市鎮、新社區開發業。</p> <p>十一、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。</p> <p>十二、F301010 百貨公司業。</p> <p>十三、F301020 超級市場業。</p> <p>十四、J602010 演藝活動業。</p> <p>十五、J701020 遊樂園業。</p> <p>十六、J701040 休閒活動場館業。</p> <p>十七、F401010 國際貿易業。</p> <p>十八、CC01080 電子零組件製造業。</p> <p>十九、CC01090 電池製造業。</p> <p>二十、CC01110 電腦及其周邊設備製造業。</p> <p>二十一、CC01060 有線通信機械器材製造業。</p> <p>二十二、H703100 不動產租賃業。</p> <p>二十三、H701080 都市更新重建業。</p> <p>二十四、H701090 都市更新整建維護業。</p> <p>二十五、H703090 不動產買賣業。</p>	<p>本公司所營事業如下：</p> <p>一、G801010 倉儲業。</p> <p>二、F113020 電器批發業。</p> <p>三、F211010 建材零售業。</p> <p>四、F213010 電器零售業。</p> <p>五、G202010 停車場經營業。</p> <p>六、H701010 住宅及大樓開發租售業。</p> <p>七、H701020 工業廠房開發租售業。</p> <p>八、H701040 特定專業區開發業。</p> <p>九、H701050 投資興建公共建設業。</p> <p>十、H701060 新市鎮、新社區開發業。</p> <p>十一、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。</p> <p>十二、F301010 百貨公司業。</p> <p>十三、F301020 超級市場業。</p> <p>十四、J602010 演藝活動業。</p> <p>十五、J701020 遊樂園業。</p> <p>十六、J701040 休閒活動場館業。</p> <p>十七、F401010 國際貿易業。</p> <p>十八、CC01080 電子零組件製造業。</p> <p>十九、CC01090 電池製造業。</p> <p>二十、CC01110 電腦及其周邊設備製造業。</p> <p>二十一、CC01060 有線通信機械器材製造業。</p> <p>二十二、H703100 不動產租賃業。</p> <p>二十三、H701080 都市更新重建業。</p> <p>二十四、H701090 都市更新整建維護業。</p> <p>二十五、H703090 不動產買賣業。</p>	<p>新增營業項目</p>

	<p>二十六、J901020 一般旅館業。</p> <p>二十七、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</p>	<p>二十六、J901020 一般旅館業。</p> <p><u>二十七、H704031 不動產仲介經紀業</u></p> <p><u>二十八、H704041 不動產代銷經紀業</u></p> <p><u>二十九、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</u></p>	
<p>第卅三條</p>		<p>本章程訂立於民國五十九年十月二十九日。</p> <p>第一次到第卅九次修正略。</p> <p>本章程有關監察人/審計委員會之規定自民國110年度董事全面改選後停用/適用。</p> <p>第四十次修正於民國一一五年四月十三日。</p>	<p>增列本次修訂日期</p>