

信實保全股份有限公司



公開說明書

(現金增資發行新股辦理上櫃前公開承銷暨股票初次申請上櫃用)

- 一、公司名稱：信實保全股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：現金增資發行新股辦理上櫃前公開承銷暨股票初次申請上櫃用。
 - (一)發行新股來源：現金增資發行新股。
 - (二)發行新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。
 - (三)發行股份股數：已發行股份股數 20,000,000 股，加計本次現金增資發行新股 2,500,000 股，共計 22,500,000 股。
 - (四)發行股份金額：已發行股份總額新臺幣 200,000,000 元，加計本次現金增資新臺幣 25,000,000 元，共計新臺幣 225,000,000 元整。
 - (五)發行條件：
 1. 本次現金增資發行新股 2,500,000 股，每股面額新臺幣 10 元，計新臺幣 25,000,000 元；競價拍賣最低承銷價格係以向中華民國證券商業同業公會申報競拍賣約定書前，與櫃有成交之 30 個營業日其成交均價扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後簡單算數平均數之七成為其上限，定為每股新臺幣 48.33 元，依投標價格高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購；公開申購承銷價格則以各得標單之價格及其數加權平均所得之價格為 58.23 元為之，惟均價高於最低承銷價格之 1.2 倍為上限，故公開申購承銷價格以每股新臺幣 58 元溢價發行。
 2. 本次現金增資依公司法第 267 條規定，保留發行總股數之 10% 計 250,000 股由員工認購，員工認購不足或放棄認購部份，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。其餘 90% 計 2,250,000 股，全數委由推薦證券商辦理上櫃前公開承銷。
 3. 本次現金增資發行新股其權利、義務與原發行之普通股股份相同。
 - (六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股之 90%，計 2,250,000 股。
 - (七)承銷及配售方式：奉主管機關核准後，同時以競價拍賣及公開申購方式辦理承銷。
- 三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 55~62 頁。
- 四、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：包括上櫃輔導費用及承銷手續費約新臺幣 500 萬元。
 - (二)上櫃審查費：新臺幣 50 萬元。
 - (三)其他費用：包含會計師、律師等其他費用約新臺幣 181 萬元。
- 五、本公開說明書，適用於初次申請股票櫃檯買賣，並計畫以現金增資發行新股委託證券商辦理上櫃前之公開銷售。
- 六、本公開說明書，適用於初次申請股票櫃檯買賣，掛牌後首五個交易日無漲跌幅之限制，投資人應注意交易之風險。
- 七、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 八、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 九、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項，請參閱本公開說明書第 4~8 頁。
- 十、本次現金增資所發行之股票，為因應證券市場價格之變動，證券商必要時得依規定進行安定操作。
- 十一、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>



本公司申請已公開發行普通股上櫃乙案，業經財團法人中華民國櫃檯買賣中心依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心營業處所買賣有價證券審查準則」審查後同意，並以110年12月15日證櫃審字第11001021011號函同意俟本次現金增資發行新股公開銷售完畢後，列為上櫃股票。

一、本次發行前實收資本額之來源：

單位：新台幣元

資 本 來 源	金 額	占 實 收 資 本 額 之 比 率
設 立 資 本	40,000,000	20.00%
現 金 增 資 股 本	79,550,000	39.78%
盈 餘 轉 增 資 股 本	80,450,000	40.22%
合 計	200,000,000	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：依規定方式函送有關單位外，另外陳列於本公司以供查閱。
- (二)分送方式：依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心之規定方式辦理。
- (三)索取方法：請至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

證 券 承 銷 商	地 址	網 址	電 話
第一金證券(股)公司	台北市長安東路一段22號4樓	www.firstsec.com.tw	(02)2563-6262
華南永昌綜合證券(股)公司	台北市民生東路四段54號5樓	www.entrust.com.tw	(02)2545-6888
元富證券(股)公司	台北市敦化南路二段97號22樓	www.masterlink.com.tw	(02)2325-5818

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：股票採無實體發行，不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

機 構 名 稱	地 址	網 址	電 話
第一金證券(股)公司股務代理部	台北市大安區安和路一段27號6樓	www.firstsec.com.tw	(02)2563-5711

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事 務 所 名 稱	會 計 師 姓 名	地 址	網 址	電 話
勤業眾信聯合會計師事務所	黃惠敏、邵志明	台北市信義區松仁路100號20樓	www.deloitte.com.tw	(02)2725-9988

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事 務 所 名 稱	律 師 姓 名	地 址	網 址	電 話
遠東聯合法律事務所	邱雅文	台北市中正區忠孝東路一段176號4樓	www.felo.com.tw	(02)2392-8811

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發 言 人	代 理 發 言 人
姓 名：黃品瑜	姓 名：楊文榮
職 稱：財務部協理	職 稱：董事長兼總經理
電 話：(03)553-5778	電 話：(03)553-5778
電子信箱：IR@sincere-group.com.tw	電子信箱：IR@sincere-group.com.tw

十三、公司網址：www.sincere-group.com.tw

本公司之產業、營運及其他重要風險

一、產業風險

(一)國內清潔管理與保全服務公司眾多，競爭激烈

台灣物業管理服務呈現百花齊放的情形，在清潔服務方面，主要競爭對手包含威合(股)公司、新高清潔服務(股)公司、臻霖實業(股)公司、國雲公寓大廈管理維護(股)公司、台灣斯巴克環境工程(股)公司等。保全部分，主要競爭對手包含中興保全科技(股)公司、台灣新光保全(股)公司及天威保全(股)公司等，市場競爭激烈。

因應對策：

本公司擅長於集團式服務，有多年大型公共建築與交通場址服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一物管項目與中小型場件服務為主，提供集團一條龍服務，以整合服務方式讓客戶自清潔管理、建物管理及保全管理等均由本公司提供，區隔個別中小型物業管理公司之競爭。

二、營運風險

(一)清潔、機電、保全及綜合服務主要以標案為主，若未得標影響較大

本公司主要經營之業務為專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，本公司之標案期間多為 1~5 年服務期間，若有重大標案未取得，將會影響其業績表現。

因應對策：

本公司之清潔、機電、保全及綜合服務取得標案方式分為價格標及有利標。價格標以絕對金額作唯一競爭標準，而有利標部分，主要是依照業主訂定之評選項目進行評比，項目包括工作計畫、投標廠商經驗與實績、人力計畫、機具設備、物料執行計畫、經費合理性及簡報與答詢等，綜合考量各項目後才進行決標；本公司之經營團隊透過強化人力管理、豐富之履約實績、良好之服務品質等各綜合評比，備受業主肯定，107 年~110 年之續約率分別為 79%、77%、89%及 94%，由於目前政府標案採有利標之比率逐年提高，本公司在公司規模及營運方面具有相當之優勢，應可穩定持續得標。

(二)清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升。

清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升，將使本公司面臨勞動力短缺或營運成本上升之風險。

因應對策：

藉由增加產官學界合作，多元化人力招聘管道，吸引中高齡再就業人口並採購高科技清潔機器，同時標準化現有服務流程與訓練，減低對人力之依賴。

本公司面臨人力成本持續上漲，除了將更有效利用人力及組織優化外，目前針對民營標案會在合約寫到基本工資率上漲得調整其合約金額之條款，而公家單位則部分有提到，如遇調漲基本工資時，本公司會盡量爭取應有權益適度調整合約價格，

另本公司之合約期間為 1~5 年皆不同，故每年皆有新案或續標之案件，亦會將當年度基本工資率適時考量於標案成本中，故遇有基本工資調漲時尚不致對本公司財務業務有重大影響。

此外，本公司目前推廣智能清潔，主係為提升傳統清潔服務，以提供更好的服務品質，除有助於爭取案場時可提高附加價值外，並陸續本公司將持續推廣於適用之案場，應亦可有效節省人力，如以除草機器人為例，約至少可減少 1 名員工之任用，故對人事成本應有正面助益。

三、其他重要風險

請詳公開說明書第 4~8 頁。

四、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心董事會暨上櫃審議委員會要求補充揭露事項

貴公司主係透過取得標案方式提供服務，前三大客戶(桃園機場、A 公司及台鐵)為大型交通案場客戶且占營收比重約五成，有關本公司未來倘無法順利取得大型標案之風險、所採具體因應措施及如何維持客戶穩定性之說明，暨推薦證券商之評估意見。

公司說明：

(一)有關銷售集中於前三大客戶之因應措施

本公司 108~109 年度及 110 年前三季前三大客戶分別為桃園機場、A 公司、台鐵，前三大客戶合計銷售金額占各該年度總營收之比例分別為 52.20%、52.31%及 48.41%，本公司與該等客戶分別於 100 年、97 年及 101 年即開始往來至今，其中桃園機場自 100 年以來清潔服務皆由本公司得標，顯示本公司之服務品質等各綜合評比，備受業主肯定，而本公司目前承攬桃園機場第一、二航廈之清潔服務及手推車清潔服務、台鐵台北及宜蘭運務段清潔服務，而 A 公司服務種類多元且現行有效合約數為 8 件，前述合約均主係以標案性質分別取得，尚無過度倚賴單一客戶或客源過度集中之風險。本公司短期內仍以提供專業清潔服務為主，並輔以科技運用，進而提升客戶滿意度，強化客戶黏著度，以鞏固前十大客戶，並將爭取不同場域之清潔服務(如：大型展演廳)，且會採在相關聯單位中先取得特定單位之服務再擴及其他同性質單位之策略(例如：本公司已取得故宮南院清潔服務，並將積極爭取故宮北院之清潔服務)，108 年至 110 年截至 10 月底本公司新取得之合約件數分別為 23 件、24 件及 31 件，逐年穩定成長，另本公司亦持續開發保全業務、居家清潔及日照相關服務以分散經營風險。

(二)有關未來倘無法順利取得大型標案對人力及設備安置之具體因應措施

一般而言，本公司在選擇標案時會考量地緣關係，以利員工調度，倘若本公司未能順利續標，通常在標案結束前 2~3 個月即會得知有無續得標，若本公司在確定同一案場未能續標時會先告知員工，人員安排方式為三，1、依勞基法第 10-1 條原則，提供本公司承包之鄰近案場同性質職缺供同仁選擇異動。2、留在原工作地點轉職至新得標廠商，則請員工辦理離職手續。3、如週邊無同性質職缺，亦不願轉至新廠商，則採資遣程序辦理。基層員工中約有 98%會因交通因素以及對工作環境的熟悉度而

選擇留在原案場，僅極少數員工會因前述二方案皆不接受而由本公司依法辦理資遣，而實務上新的得標廠商亦會承接現場既有的員工，主要係因新進廠商在得標時一般不會已備妥足夠的員工，且客戶也會希望能由對工作環境熟悉的人員來繼續服務，至於主任級以上的幹部原則上會隨本公司標案取得情形調整工作地點。另桃園機場清潔所使用之部份設備及員工接駁巴士等隨使用年限多已將提畢折舊，惟如未能續標則仍可轉至其他案場使用或出售。

(三)有關如何維持客戶穩定性

本公司服務桃機、台鐵、A 公司此前三大客戶分別已達 10 年、9 年及 13 年之久，主係因本公司服務品質優良，且深受客戶肯定，因桃園機場為本公司第一大客戶，本公司目前採取的策略是取得國內本島六大機場的清潔服務，使競爭對手在競標時無法提出經營實績，以提高其競標難度，加上桃園機場自本公司服務以來多次獲得國際機場協會(ACI)機場服務品質獎，成功的經營實績亦有助於本公司爭取續約。而本公司在台鐵清潔標案 110 年持續取得台北運務段及宜蘭運務段之清潔服務，占台鐵五大運務段的二段，標案金額占比達 47.17%，顯示本公司服務亦受台鐵肯定。另在 A 公司清潔服務部份，106-107 年係本公司得標取得服務機會，嗣 108-109 年因 A 公司該客戶內部管理階層異動，將清潔標案改為最低標，嗣後又因品質不如預期而將相關標案改為有利標，使本公司於 110 年成功取得 A 公司該客戶三件清潔標案。

本公司透過與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，打造專業品牌形象，履約實績遍布全台，本公司 107 年度至 110 年 10 月底之續約率分別為 79%、77%、89% 及 83%，顯示本公司之服務品質持續受客戶肯定。

綜上所述，本公司之前三大客戶皆已往來多年，並與客戶維持良好的關係，且對未來倘無法順利取得大型標案，對人力及設備安置已有具體規劃，因應措施應有效。

推薦證券商說明：

經參酌該公司說明及取得該公司大型案件履約實績相關資料，並訪談業務單位主管等主要經營團隊及人事主管，依該公司之經營實績，及政府單位勞務類標案採有利標之比率逐年成長，且該公司透過與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，履約實績遍布全台，評估該公司對 A 公司前三大客戶等大型案件之續約能力尚無重大風險。另該公司如遇大型案件標案結束前即會得知有無續得標，若未得標會於案場中宣導並告知員工後續安排方式，並依勞基法辦理後續如離職或資產程序，惟該公司主任級以上之員工原則上會隨該公司標案取得情形調整工作地點，因此該公司對未來倘無法順利取得大型標案，其人力及設備安置已有具體規劃，尚屬合理可行。

信實保全股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新台幣 200,000 仟元		公司地址：新竹縣竹北市和平街 201 號 2 樓之 3		電話：(03)553-5778			
設立日期：97 年 7 月 31 日		網址：www.sincere-group.com.tw					
上市日期：不適用	上櫃日期：不適用	公開發行日期：107 年 11 月 13 日		管理股票日期：不適用			
負責人：董事長：楊文榮 總經理：楊文榮		發言人：姓名：黃品瑜 職稱：財務協理 代理發言人：姓名：楊文榮 職稱：董事長兼總經理					
股票過戶機構： 第一金證券(股)公司股務代理部		電話：(02)2563-5711 地址：台北市大安區安和路一段 27 號 6 樓		網址： www.firstsec.com.tw			
股票承銷機構	第一金證券(股)公司	電話：(02)2563-6262 地址：台北市長安東路一段 22 號 4 樓		網址： www.firstsec.com.tw			
	華南永昌綜合證券(股)公司	電話：(02)2545-6888 地址：台北市民生東路四段 54 號 5 樓		網址： www.entrust.com.tw			
	元富證券(股)公司	電話：(02)2325-5818 地址：台北市敦化南路二段 97 號 22 樓		網址： www.masterlink.com.tw			
最近年度簽證會計師：黃惠敏、邵志明 勤業眾信聯合會計師事務所		電話：(02)2725-9988 地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓		網址： www.deloitte.com.tw			
複核律師：邱雅文 遠東聯合法律事務所		電話：(02)2392-8811 地址：台北市忠孝東路一段 176 號 4 樓		網址： www.felo.com.tw			
信用評等機構：不適用		電話：不適用 地址：不適用		網址：不適用			
評等標的：不適用	發行公司：不適用	無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用					
	本次發行公司債：不適用	無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用					
董事選任日期：110 年 7 月 16 日，任期：3 年		監察人選任日期：本公司成立審計委員會，故不適用					
全體董事持股比例：40.12% (111 年 4 月 12 日)		全體監察人持股比率：不適用					
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(111 年 4 月 12 日)							
職	稱	姓	名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董 事	長	昭美投資股份有限公司	代表人：楊文榮	21.34%	獨 立 董 事	陳啓昌	0%
董 事		勝誠有限公司	代表人：鄭淑鈴	18.78%	獨 立 董 事	黃映智	0%
董 事		勝誠有限公司	代表人：陸蘊華	18.78%	持股超過 10% 股東	昭美投資股份有限公司	21.34%
獨 立 董 事		莊昆明		0%	持股超過 10% 股東	勝誠有限公司	18.78%
獨 立 董 事		李弘暉		0%			
工廠地址：無				電話：(03)553-5778			
主要產品：清潔服務、綜合服務、機電服務、保全服務及其他		市場結構：110 年度內銷 100%		參閱本文之頁次 38 頁			
風 險 事 項		請詳本公開說明書公司概況之風險事項		參閱本文之頁次 4-8 頁			
去 (1 1 0) 年 度		營業收入：2,216,920 仟元 稅前純益：137,138 仟元 每股稅後盈餘：5.44 元		67 頁			
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面					
發行條件		請參閱本公開說明書封面					
募集資金用途及預計產生效益概述		請參閱本公開說明書封面					
推薦證券商執行過額配售及價格穩定之相關資訊		本公司已與主辦推薦承銷商簽訂過額配售協議書約定相關事宜					
本次公開說明書刊印日期：111 年 4 月 15 日		刊印目的：現金增資發行新股辦理上櫃前公開承銷暨股票初次申請上櫃用					
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄							

公開說明書目錄

壹、財團法人中華民國櫃檯買賣中心董事會暨上櫃審議委員會要求補充揭露事項	1
一、風險事項乙節	1
二、特別記載事項乙節	1
貳、公司概況.....	2
一、公司簡介.....	2
(一)設立日期.....	2
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	2
(三)公司沿革.....	2
二、風險事項.....	4
(一)風險因素.....	4
(二)訴訟或非訟事件.....	6
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響	7
(四)發行人於最近一個會計年度或申請上櫃會計年度內，符合會計師查核簽證財務報表規則第二條之一第二項及會計師受託查核簽證金融機構財務報表相關規定第五條規定之重要子公司標準之一者，或推薦證券商認為對發行人財務報告有重大影響者，應增列其風險事項說明	7
(五)外國發行人應增列敘明外國發行人註冊地國及主要營運地國之總體經濟、政經環境變動、相關法令、外匯管制及租稅，暨是否承認我國法院民事確定判決效力之情形等風險事項，並說明所採行之因應措施	8
(六)其他重要事項.....	8
三、公司組織.....	9
(一)組織系統.....	9
(二)關係企業圖.....	12
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管.....	13
(四)董事及監察人.....	15
(五)發起人.....	18
(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	21
(七)發行人之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，應增列敘明上開人士姓名、經(學)歷、持有股份、目前兼任發行人及其他公司之職務、與發行人董事及監察人之關係及對發行人實質控制情形，另外國發行人應敘明上開人士依註冊地國法令規定之法律責任	24
四、資本及股份.....	25
(一)股份種類.....	25
(二)股本形成經過.....	25
(三)最近股權分散情形.....	26

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	30
(五)公司股利政策及執行狀況.....	30
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	30
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	31
(八)公司買回本公司股份情形.....	31
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	31
六、特別股辦理情形.....	31
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	31
八、員工認股權憑證辦理情形.....	31
九、限制員工權利新股辦理情形.....	31
十、併購辦理情形.....	31
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中辦理情形.....	31
參、營運概況.....	32
一、公司之經營.....	32
(一)業務內容.....	32
(二)市場及產銷概況.....	38
(三)最近二年度從業員工人數.....	43
(四)環保支出資訊.....	43
(五)勞資關係.....	44
(六)公司及其子公司於申請上櫃年度及前二年度如有委託單一加工工廠於年度內 加工金額達五千萬元以上者，應揭露該加工工廠之名稱、地址、電話、董事成 員、持股百分之十大股東及最近期財務報表.....	48
(七)有無爭訟事件，及勞資間關係有無尚須協調之處.....	48
(八)有無因應景氣變動之能力.....	48
(九)關係人間交易事項是否合理.....	49
(十)如其事業係屬生物技術工業、製藥工業或醫療儀器工業者，應增列其依法令取 得主管機關許可進行人體臨床實驗或田間實驗者或在國內從事生物技術工業 或醫療儀器工業研究發展，且已有生物技術或醫療儀器相關產品製造及銷售或 提供技術服務之實績暨最近一年度產品及相關技術服務之營業額、研究發展費 用所占本公司總營業額之比例情形.....	49
(十一)公司如於提出上櫃申請前一年度因調整事業經營，終止其部分事業，或已將 其部份之事業獨立另設公司、移轉他公司或與他公司合併者，應分別予以記載 說明其終止、移出或合併之事業暨目前存續之營業項目，並提出目前存續營業 項目前一年度之營業額、研究發展費用占公司該年度總營業額之比例情形.....	49
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產應記載事項.....	49
(一)自有資產.....	49
(二)使用權資產.....	49
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	49
三、轉投資事業.....	50
(一)轉投資事業概況.....	50

(二)綜合持股比例.....	50
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....	50
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數.....	50
(五)已赴或擬赴大陸地區從事間接投資者，應增列該投資事業之名稱、地址、電話、董事成員、持股百分之十大股東及最近期財務報表.....	50
四、重要契約.....	51
肆、發行計畫及執行情形.....	54
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析...	54
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....	54
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....	62
四、本次併購發行新股應記載事項.....	62
伍、財務概況.....	65
一、最近五年度簡明財務資料.....	65
(一)簡明資產負債表及綜合損益表.....	65
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響.....	68
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	68
(四)本國發行人自公開發行後最近連續七年，或外國發行人最近連續七年財務報告皆由相同會計師查核簽證者，應說明未更換會計師之原因、目前簽證會計師之獨立性暨公司對強化會計師簽證獨立性之具體因應措施.....	68
(五)外國發行人申請股票登錄與櫃者，得僅列示最近二年度財務資料；外國發行人申請股票第一上櫃者，得僅列示最近三年度之財務資料.....	68
(六)財務分析.....	69
(七)會計項目重大變動說明.....	73
二、財務報告應記載事項.....	75
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	75
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表.....	75
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	75
三、財務概況其他重要事項.....	75

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響	75
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊	75
(三)期後事項	75
(四)其他	75
四、財務狀況及經營結果檢討分析	75
(一)財務狀況	75
(二)財務績效	76
(三)現金流量	76
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響	77
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計畫	77
(六)其他重要事項	77
陸、特別記載事項	78
一、內部控制制度執行狀況	78
(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形	78
(二)內部控制聲明書	78
(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形	78
二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告	78
三、證券承銷商評估總結意見	78
四、律師法律意見書	78
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	78
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形	78
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項	78
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形	78
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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	78
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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	78
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書	78

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書	79
十三、本國發行人自行評估內部控制制度作成之內部控制聲明書及委託會計師進行專業審查取具之報告書	79
十四、發行人及其聯屬公司各出具之財務業務往來無非常規交易情事之書面承諾，及其重要業務之政策	79
十五、發行人是否有與其他公司共同使用申請貸款額度	79
十六、發行人有無因非正當理由仍有大量資金貸與他人	79
十七、發行人申請公司債上櫃者，應說明公司債本金及利息償還之資金來源，暨發行標的或保證金融機構之信用評等等級、評等理由及評等展望等信用評等結果	79
十八、發行人有財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心審查準則第十條第一項第四款或外國審查準則第九條第一項第三款情事者，應將該重大未改善之非常規交易詳細內容及處理情形充分揭露，並提報股東會	79
十九、充分揭露發行人與推薦證券商共同訂定承銷價格之依據及方式	79
二十、發行人分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至且採內含價值法之員工認股權憑證，於股票上櫃後所產生之費用對財務報表可能之影響	79
二十一、其他基於有關規定應出具之書面承諾或聲明	79
二十二、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見	79
二十三、其他必要補充說明事項：	79
(一) 貴公司合併營收及獲利主要來自子公司信實公寓所營之清潔服務，本身之保全服務占合併營收比重不及 1%，有關貴公司以信實保全作為上櫃掛牌主體之緣由、各合併個體之定位及對確保股東權益所採具體因應措施之說明，暨推薦證券商之評估意見	79
(二) 貴公司主係從事清潔服務等須投入高勞動力之業務，且毛利率不高，有關貴公司對業績變化合理性及未來發展性之說明，暨推薦證券商之評估意見	82
(三) 貴公司員工人數逾 4 千多人，人力成本占整體營業成本約九成，有關貴公司人力管理、勞動法令遵循情形及如何因應基本工資調漲之說明，暨推薦證券商之評估意見	106
(四) 清潔服務業進入障礙較低且競爭同業眾，有關貴公司與同業相較競爭優勢及未來發展策略之說明，暨推薦證券商之評估意見	115
二十四、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項	120
(一) 董事會運作情形	120
(二) 審計委員會運作情形	122
(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	124
(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	128
(五) 履行社會責任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	129
(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	131

(七)公司如有訂公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....	133
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，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.....	133
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露.....	133
柒、重要決議、公司章程及相關法規	134
一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文.....	134
二、未來股利發放政策.....	134
三、截至公開說明書刊印日止之背書保證相關資訊.....	134

附件

一、內部控制制度聲明書	
二、內部控制制度專案審查報告	
三、證券承銷商評估總結意見	
四、律師法律意見書	
五、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集 發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書	
六、無非常規交易聲明書	
七、與本次發行有關之決議文	
八、盈餘分配表	
九、公司章程及章程新舊條文對照表	
十、109 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
十一、110 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
十二、109 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
十三、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
十四、不得受理競價拍賣對象投標單之聲明書	
十五、誠信聲明書	
十六、承銷價格計算說明書	
十七、股票初次上櫃推薦證券商評估報告	
十八、現金增資發行新股證券商評估報告	

壹、財團法人中華民國櫃檯買賣中心董事會暨上櫃審議委員會要求補充揭露事項

一、風險事項乙節

貴公司主係透過取得標案方式提供服務，前三大客戶(桃園機場、A公司及台鐵)為大型交通案場客戶且占營收比重約五成，有關貴公司未來倘無法順利取得大型標案之風險、所採具體因應措施及如何維持客戶穩定性之說明，暨推薦證券商之評估意見。

請參閱本公開說明書「產業、營運及其他重要風險」之說明。

二、特別記載事項乙節

(一)貴公司合併營收及獲利主要來自子公司信實公寓所營之清潔服務，本身之保全服務占合併營收比重不及1%，有關貴公司以信實保全作為上櫃掛牌主體之緣由、各合併個體之定位及對確保股東權益所採具體因應措施之說明，暨推薦證券商之評估意見。

(二)貴公司主係從事清潔服務等須投入高勞動力之業務，且毛利率不高，有關貴公司對業績變化合理性及未來發展性之說明，暨推薦證券商之評估意見。

(三)貴公司員工人數逾4千多人，人力成本占整體營業成本約九成，有關貴公司人力管理、勞動法令遵循情形及如何因應基本工資調漲之說明，暨推薦證券商之評估意見。

(四)清潔服務業進入障礙較低且競爭同業眾，有關貴公司與同業相較競爭優勢及未來發展策略之說明，暨推薦證券商之評估意見。

請參閱本公開說明書「陸、二十三、其他必要補充說明事項」之說明。

貳、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國 97 年 7 月 31 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市和平街 201 號 2 樓之 3

辦公室地址：新竹縣竹北市台元二街 8 號 6 樓之 1

總公司電話：(03)553-5778

(三)公司沿革

本公司之經營團隊原服務於湯臣集團所屬之大唐公寓大廈管理維護(股)公司，因大唐公司將業務重心移至大陸，擬結束台灣業務，團隊遂於 96 年離職，並由前董事長陸耀祖與經營團隊於 96 年 8 月 31 日成立信實公寓，主要股東為陸耀祖等 5 人，主係從事公寓大廈管理(營建署特許)、水電空調維護(經濟部特許)及專業清潔維護等業務。時逢中國大陸物業管理產業蓬勃發展，為避免中國大陸公司物業管理公司來台註冊相同名稱，故先將信實物業此公司名稱登記註冊，而於 96 年 12 月 6 日成立信實物業。嗣為因應客戶勞務統包之需求遂於 97 年 7 月 31 日成立信實保全(專業經營之特許行業，不得兼營其他附屬業務)，以提供專業駐衛保全服務，進而使本集團可提供物業管理、清潔服務、機電空調維護、保全監控等一條龍式之服務。

因本集團考量集體整體利益及為強化集團之競爭優勢，並秉持「信行天下、實以立業」的經營宗旨，冀望引領台灣物業管理達到國際一流之水準，於 103 年間開始啟動上市櫃計畫而進行集團組織重組，由於信實公寓、信實保全及信實物業三家公司之主要業務有所重疊，且股東結構相似，但並不完全相同，並多為個人股東持股，加以當時信實公寓業務量持續增加，需要較多營運週轉資金，而信實保全因受限於法規對保全業公司有最低資本額 4 千萬元之限制(「保全業法」第七條及「保全業法施行細則」第三條規定「經營保全業應實收之最低資本額，為新臺幣四千萬元」)，惟當時因業務規模尚不大，而有較多閒置資金，為整合集團資源，並使集團資金能有效運用，爰參考當時臺灣證券市場上知名同業僅為保全業相關，例如中興保全科技(股)公司及新光保全(股)公司，尚無以清潔服務為主體掛牌之公司，故在綜合考量下，遂規劃以信實保全成為本集團最高控股公司，並於 104 年 1 月完成組織重組，負責集團整體營運規劃，本公司 108 年至 110 年合併財務報告中的營業收入約有 96%係來自信實公寓。此後，本公司秉持以人為本之服務核心價值，串聯社區量能，提供長照服務對象優質之服務品質、實踐在地老化之目標，嗣於 109 年成立信實健康生活(股)公司，拓展居家照護及日間照護服務等業務，形成目前之集團組織架構。另就本公司各年度重要記事說明：

年度	重要記事
97 年	公司核准設立登記，實收資本額新台幣 40,000 仟元整
98 年	當年度重大履約案： 臺北小巨蛋水電、消防及監控(含中控室管理)設備維護
99 年	通過 ISO9001 認證 當年度重大履約案： 工研院 FY97 光院區及光明新村室內環境清潔維護
100 年	榮獲經濟部「100 年度創造就業貢獻獎」

年度	重要記事
	100.01.01 承攬桃園國際機場一、二航廈清潔案，第一季即榮獲 ACI/ASQ 國際機場服務品質調查評比之清潔項目前十名
	100.09.01 承攬台北松山機場清潔案
	當年度重大履約案： 1.三總內湖院區環境清潔維護及管理四項案 2.桃機一、二航廈公共區域清潔維護 3.台北松山機場
101 年	榮獲第十四屆中華民國年度傑出企業金峰獎
	當年度重大履約案：台北車站
102 年	當年度重大履約案： 1.台鐵台北運務段 2.台鐵台中運務段
103 年	信實集團榮獲金炬獎
	當年度重大履約案：台北松山機場
104 年	當年度重大履約案： 1.桃園機場第二航廈手推車案 2.A 公司列車往返、烏日左營基地車廂洗車 3.台鐵臺北運務段
	實收資本額增至新台幣 79,750 仟元整。
	投資「信實公寓大廈管理維護(股)公司」及「信實物業管理顧問(股)公司」持股至 100%
	通過勞動部「人才發展品質管理系統(TTQS)」評核
105 年	當年度重大履約案：桃機一、二航廈
	實收資本額增至新台幣 95,000 仟元整
106 年	當年度重大履約案：台北松山機場
	7 月實收資本額增至新台幣 130,000 仟元整，10 月實收資本額增至新台幣 151,000 仟元整
107 年	當年度重大履約案： 1.台鐵台北運務段 2.台鐵台中運務段 3.高雄航空站
	實收資本額增至新台幣 181,200 仟元整
	證券櫃檯買賣中心核准股票首次公開發行
108 年	當年度重大履約案： 1.承攬基隆港務分公司清潔勞務 2.承攬南科台南園區綜合勞務 3.燕巢總機廠列車車體及車上設備 4.A 公司南港站列車清潔服務
	實收資本額增至新台幣 200,000 仟元整
	正式登錄興櫃
109 年	當年度重大履約案： 1.桃機一、二航廈公共區域清潔維護 2.桃園機場第二航廈手推車案 3.高雄航空站 4.台北松山機場 5.臺中航空站清潔維護勞務案 6.承攬南科台南園區綜合勞務
110 年	當年度重大履約案： 1.台鐵台北運務段 2.國家兩廳院

年度	重要記事
	3.台南機場 4. A公司桃園~左營共9個車站
111年	當年度重大履約案： 1.高雄航空站 2.南科台南園區綜合勞務 3.南科台南園區景觀綠化維護工作 4.臺北大眾捷運清潔維護工作-B組及C組 5.基隆港111~113年基隆港務分公司清潔勞務

二、風險事項

(一)風險因素

1.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：

(1)利率方面

本公司109年度及110年度利息支出分別為1,345仟及2,020仟元，占營業收入比重為0.06%及0.09%，本公司利息支出甚低，故市場利率變動對本公司無重大影響。且本公司隨時注意經濟環境變動情形，密切注意利率走勢，藉由適當財務規劃運用，以降低利率變動風險。

(2)匯率方面

本公司營運主體以台灣為主，進銷貨皆為國內廠商，且皆以新台幣計價，109年度及110年度並無匯兌損益。目前本公司主要業務交易幣別以新台幣為主，顯示匯率變動對本公司營運並無重大影響，另本公司隨時注意匯率變化及掌握匯率走勢，以適時採取適當因應措施，故未來匯率變動對本公司整體營運不致產生重大影響。

(3)通貨膨脹

本公司為採專案承攬案件，於承攬時均事先分析專案成本，故無因受通貨膨脹而有重大影響之情形，且本公司與供應商保持良好合作關係，以市場之機動調整者居多，故對本公司損益影響有限。

2.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)本公司專注於本業經營，並未從事其他高風險、高槓桿投資，故風險尚屬有限。

(2)本公司訂有「取得或處分資產處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業管理辦法」等相關作業辦法，規範本公司及從屬公司從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易，本公司資金貸與他人及背書保證程序均依照公司作業程序之規定辦理，最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易之情事。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，故無投入研發費用之需求。

4.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：

本公司日常營運皆遵循國內外之法令，且營運地及銷售區域以台灣為主，最近年度並未受到國內外重要政策及法律變動，而對公司財務及業務有影響之情況，惟本公司仍持續留意及蒐集國內外政經環境及法令變動趨勢，以隨時因應調整營運策略。

5.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：

本公司致力於深化服務品質，擅長以機器設備強化效率，以領導產業脈動、追求企業永續經營。設有專職人員隨時注意相關產業之科技改變情形及產業之變化趨勢，每年均遴選優秀幹部參觀國際設備展覽、與國際專業廠商辦理座談交流，並評估對公司未來發展及對財務業務之影響，作好相關之規劃及採取必要因應措施。惟最近年度並無因科技改變、資通安全風險及產業變化對本公司財務業務有重大影響之情事。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司秉持穩健踏實與誠信經營之理念，以滿足客戶需求為企業使命，並以獨樹一幟的走動式管理及標準化作業，成功地在台灣物業管理、清潔、機電、保全業市場，建立出優質品牌的口碑，獲得多數客戶好評與認同，企業形象良好，故最近年度及截至公開說明書刊印日止無企業形象改變與遭受危機之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並無進行中之購併計畫。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

購置台元科技園區之不動產係屬辦公室搬遷，未有擴充廠房之效益，故不適用。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1)進貨集中風險及因應措施：

本公司供應商以國內信譽良好廠商為主，多年合作下已建立高度信任之良好合作關係，各項耗材供貨交期穩定且品質無虞，本公司將持續積極尋找可靠新供應商，以避免產生進貨集中之風險。最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無進貨集中之情事。

(2)銷貨集中風險及因應措施：

本公司主要以提供清潔服務為主，其服務客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，銷貨客戶尚屬分散，並無銷售集中之情形。

10.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：

最近年度及公開說明書刊印日止，並無公司董事或持股超過百分之十之大股東股權大量移轉或更換之情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司前董事長陸耀祖先生於110年2月15日逝世解任，由董事會推舉楊文榮先生擔任新任董事長兼任總經理，楊文榮先生十分熟悉本公司之營運狀況及策略方針，對相關產業具高度敏感及專業暨豐富經驗，能引導本公司具體之發展方向，並秉持前董事長之創業精神帶領公司繼續發展。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二) 訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。
2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：

(1) 108年度

A. 本公司之子公司信實公寓員工劉○○於108年3月15日駕駛信實公寓公務車，因未注意前方為紅燈，不慎撞擊前方等待紅燈之普通重型機車，造成機車駕駛人體傷及乘客死亡。信實公寓已透過強制險理賠共2,076仟元，惟傷者家屬仍對劉○○及信實公寓提出民事訴訟，要求賠償金額為8,446仟元。109年9月2日桃園地方法院裁定(案號：109年度重訴字第110號)因原告林○於109年3月26日死亡，故其繼承人共7人裁定為承受訴訟人。臺灣桃園地方法院於110年12月13日以109年度重訴字第110號民事判決，判決主文為「一、被告應連帶給付原告簡○○新臺幣271萬4,710元，及自民國110年10月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應連帶給付原告簡○○新臺幣50萬元，及自民國109年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應連帶給付原告簡○○新臺幣50萬4,452元，及自民國109年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。四、被告應連帶給付原告簡○○、簡○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○新臺幣55萬4,101元，及自民國109年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。五、原告其餘之訴駁回。」等，故劉○○及信實公寓應支付原告共計4,273仟元並加計利息，惟原告不服判決，本公司已收到原告再上訴之通知，故本件尚未終結。經查信實公寓對公務車有投保第三人超額責任險，最高可理賠10,000仟元，故如判決結果為上述賠償金額，仍可以保險理賠支應，經評估尚不致對本公司財務業務產生重大不利之影響。

B. 本公司之子公司信實公寓與員工簡○○職災賠償案，前經臺北市中正區調解委員會分於108年12月13日、同年月27日、109年3月13日等日進行調解，因無法達成共識，調解不成立；嗣信實公寓於109年9月18日與簡○○之繼承人許○○達成和解，和解金額為3,724仟元（其中1,370仟元由許○○自勞保局申領、2,300仟元則由國泰世紀產物保險股份有限公司逕付予許○○指定帳戶，故信實公寓實際支付54仟元），雙方均放棄對他方一切可得請求權利。而許○○所提違反職業安全衛生法等告訴，業據臺灣臺北地方檢察署檢察官作出不起訴處分在案，故本件終結，經評估尚不致對本公司財務業務產生重大不利之影響。

(2) 109年度

A. 本公司之子公司信實公寓員工黃○○於109年8月14日駕駛業主所有之灑水車，倒車時不慎撞擊基隆市公共汽車管理處所有之公車，110年11月23日基隆地方法院裁定(110年度基簡字第418號)賠償合計430仟元。經查此案賠償金額占109年度稅前淨利約為0.31%，而本公司亦得請求員工黃○○負擔50%賠償金額，經評估

尚不致對本公司財務業務產生重大不利之影響。

3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四) 發行人於最近一個會計年度或申請上櫃會計年度內，符合會計師查核簽證財務報表規則第二條之一第二項及會計師受託查核簽證金融機構財務報表相關規定第五條規定之重要子公司標準之一者，或推薦證券商認為對發行人財務報告有重大影響者，應增列其風險事項說明：

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，符合「會計師查核簽證財務報表規則」第二條之一第二項規定之重要子公司為信實公寓大廈管理維護股份有限公司(以下簡稱信實公寓公司)，茲將其風險事項說明如下：

1. 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：

信實公寓公司利息支出甚低，故市場利率變動並無重大影響。且隨時注意經濟環境變動情形，密切注意利率走勢，藉由適當財務規劃運用，以降低利率變動風險。

2. 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) 信實公寓公司專注於本業經營，並未從事其他高風險、高槓桿投資，故風險尚屬有限。

(2) 信實公寓公司訂有「取得或處分資產處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業管理辦法」等相關作業辦法，規範從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易，信實公寓公司資金貸與他人及背書保證程序均依照公司作業程序之規定辦理，最近年度及截至公開說明書刊印日止，並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易之情事。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

信實公寓公司主要清潔服務以為主，故無投入研發費用之需求。

4. 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：

均依照國內外相關法令辦理，尚無重大影響。

5. 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：

信實公寓公司致力於深化服務品質，擅長以機器設備強化效率，以領導產業脈動、追求企業永續經營。設有專職人員隨時注意相關產業之科技改變情形及產業之變化趨勢，每年均遴選優秀幹部參觀國際設備展覽、與國際專業廠商辦理座談交流，並評估對公司未來發展及對財務業務之影響，作好相關之規劃及採取必要因應措施。惟

最近年度並無因科技改變、資通安全風險及產業變化對本公司財務業務有重大影響之情事。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

信實公寓公司秉持穩健踏實與誠信經營之理念，以滿足客戶需求為企業使命，並以獨樹一幟的走動式管理及標準化作業，成功地在台灣物業管理、清潔、機電業市場，建立出優質品牌的口碑，獲得多數客戶好評與認同，企業形象良好，故最近年度及截至公開說明書刊印日止無企業形象改變與遭受危機之情事。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

信實公寓公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無進行中之購併計畫。

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

信實公寓公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無擴充廠房之計畫。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1) 進貨集中風險及因應措施：

信實公寓公司供應商以國內信譽良好廠商為主，多年合作下已建立高度信任之良好合作關係，各項耗材供貨交期穩定且品質無虞，並將持續積極尋找可靠新供應商，以避免產生進貨集中之風險，故最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無進貨集中之情事。

(2) 銷貨集中風險及因應措施：

信實公寓公司主要以提供清潔服務為主，其服務客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，銷貨客戶尚屬分散，並無銷售集中之情形。

10. 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：無此情事。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無，信實公寓公司為本公司100%持有。

12. 其他重要風險及因應措施：無。

(五) 外國發行人應增列敘明外國發行人註冊地國及主要營運地國之總體經濟、政經環境變動、相關法令、外匯管制及租稅，暨是否承認我國法院民事確定判決效力之情形等風險事項，並說明所採行之因應措施：不適用。

(六) 其他重要事項：無。

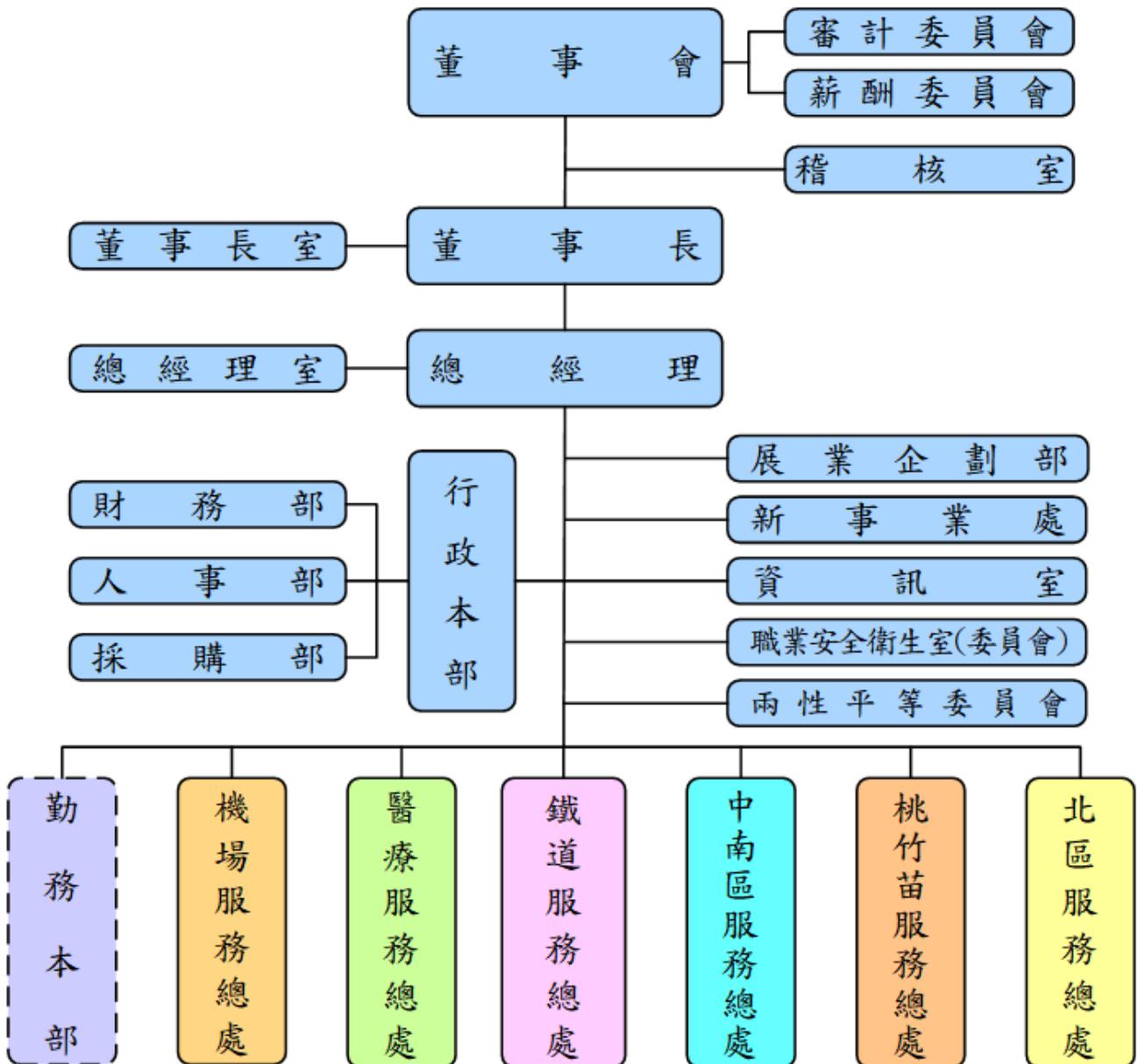
三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構圖

信實集團組織圖

111年2月10日生效



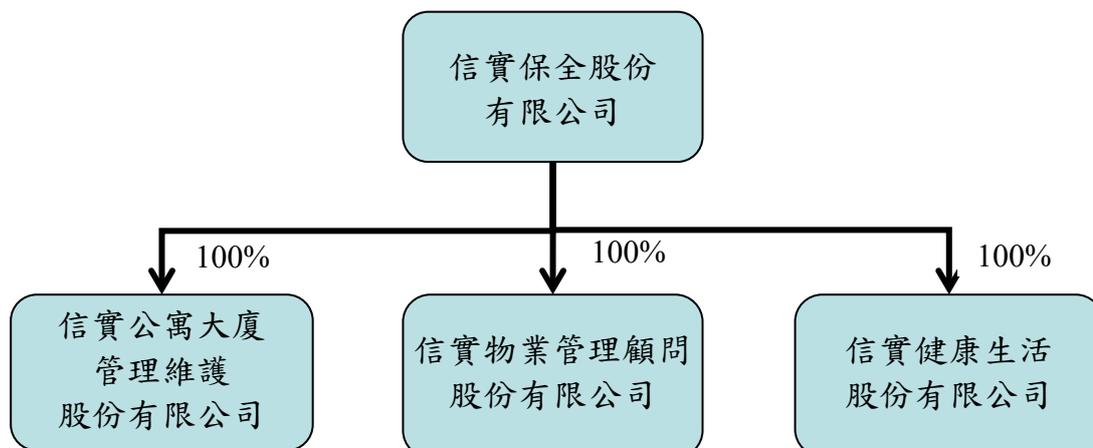
2.各主要部門所營業務

部門	工作執掌
董事長室	1. 公司營運策略及目標規劃。 2. 內部控制作業之規劃與執行。
總經理室	1. 擬定企業整體策略規劃、綜理全盤業務、督導各事業處達成年度營運目標；並以利潤中心制的財務導向領導公司發揮最佳人力資源。 2. 評估各項投資方案，管理、營運分析至執行董事會決議案。 3. 對外公共關係與溝通。
副總經理	1. 財務、行政、採購、人事、資訊、企劃及職安統籌管理及監督。 2. 案場巡視、管理及溝通協調，並拜訪業主以維護公共關係。 3. 新業務之提案及推展。
新事業處	1. 專案管理。 2. 新業務開發及拓展。
稽核室	1. 內部控制制度之健全性、合理性及有效性之整體評估。 2. 針對整體評估及稽核結果，適時提出改善建議以促使公司有效營運。
資訊室	1. 資訊環境建置、維護及資訊安全管理。 2. 資訊設備採購。
職業安全衛生室	1. 統整各項行政作業，提升行政作業效率。 2. 全公司教育訓練各項安排、規劃及執行等。
兩性平等委員會	1. 統整各單位資源，擬定性別平等教育實施計畫，落實並檢視實施成果。 2. 規劃或辦理性別平等教育相關活動。 3. 性侵害及性騷擾案件之調查及處理。 4. 規劃及建立性別平等之工作環境。
行政本部	1. 財務、行政、採購及人事統籌管理，提升行政作業效率。 2. 全公司教育訓練各項安排、規劃及執行等。
人事部	1. 人員的任免、調派、考勤、獎懲、考績、薪資等相關人事作業之管理、審核執行。 2. 公司組織章程、工作規則、勞資會議等人事相關辦法及會議之研擬、修訂、召開及相關報備等作業。
財務部	1. 建立及維護會計相關帳冊、制度及經營管理報表分析。 2. 財務規劃、資金調度及預算編製及相關制度之規劃。 3. 股務作業及投資人關係維護。 4. 稅務規劃及法令遵循之執行。
展業企劃部	1. 公司策略規劃。 2. 經營及公共關係企劃。 3. 行銷及廣告企劃。 4. 開發企劃。
採購部	1. 採購作業之訂購、議價、驗收、請款流程之執行。 2. 合格供應商之列冊、管理與公告。 3. 案場及車輛保險等各項保險之採購、合約簽訂及投保。 4. 公司資產管理之擬定與執行。 5. 採購符合品質要求規格之材料並管制交期。

部門	工作執掌
北區服務總處	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。
鐵道服務總處	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。
桃竹苗服務總處	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。
中南區服務總處	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。
醫療服務總處	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。
機場服務總處	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。
勤務本部	1.服務案件之安排、擬定進度與管制。 2.安排服務人力及外包。 3.服務案件進行現場勘查、零星案件報價及客戶聯絡。 4.督導並教育員工之品質意識及新進員工技能訓練。 5.客戶緊急事件之協助處理。 6.統籌服務項目、材料、人力、技術等各項之控制管理。

(二)關係企業圖

1.關係企業組織架構



2.公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份與實際投資金額

110年12月31日；單位：仟股；新台幣仟元

關係企業名稱	與本公司關係	本公司持有關係企業			關係企業持有本公司		
		股數	持股比例	實際投資金額	股數	持股比例	實際投資金額
信實公寓大廈管理維護股份有限公司	子公司	23,580	100%	129,615	—	—	—
信實物業管理顧問股份有限公司	子公司	1,000	100%	7,112	—	—	—
信實健康生活股份有限公司	子公司	300	100%	3,000	—	—	—

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

111年4月12日；單位：股；%

職稱	姓名	性別	國籍	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	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
總經理	楊文榮	男	中華民國	107/7/1	192,000	0.96	104,000	0.52	—	—	元智大學管理學院管理碩士 成功大學地球科學系學士 大唐公寓大廈管理維護(股)公司企劃部副理 信實公寓大廈管理維護(股)公司副總經理	信實公寓大廈管理維護(股)公司董事長兼總經理 信實物業管理顧問(股)公司董事長兼總經理 信實健康生活(股)公司董事長兼總經理 昭美投資(股)公司董事長	行政本部協理	楊盈慧	配偶	—	註1
副總經理	劉永堂	男	中華民國	107/11/1	110,000	0.55	—	—	—	—	華夏科技大學資產與物業管理系學士 大唐公寓大廈管理維護(股)公司環保部協理 信實公寓大廈管理維護(股)公司台北服務處總監	註2	—	—	—	—	—
行政本部協理	楊盈慧	女	中華民國	107/7/1	104,000	0.52	192,000	0.96	—	—	崇右企專國際貿易科 復興航空運輸(股)公司營收會計部副理	信實公寓大廈管理維護(股)公司監察人 信實健康生活(股)公司監察人 昭美投資(股)公司監察人 註2	總經理	楊文榮	配偶	—	—
人事部協理	王靜儀	女	中華民國	108/3/1	120,000	0.60	—	—	—	—	元智大學管理學院管理碩士 實踐設計學院服裝設計系學士 大唐公寓大廈管理維護(股)公司物管二部襄理 信實公寓大廈管理維護(股)公司竹苗服務處處長	註2	—	—	—	—	—
北區服務總處協理	曾德慈	男	中華民國	108/3/1	200,000	1.00	—	—	—	—	華夏科技大學資產與物業管理系碩士 華夏科技大學資產與物業管理系學士 台灣電力(股)公司技術員 大唐公寓大廈管理維護(股)公司協理	註3	—	—	—	—	—
展業企劃部協理	余發強	男	中華民國	108/3/1	36,000	0.18	—	—	—	—	美國堪薩斯大學政治研究所碩士 政治作戰學校政治系 信實公寓大廈管理維護(股)公司中南區服務處總監	註2	—	—	—	—	—

職稱	姓名	性別	國籍	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	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	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		
中南區服務總處總監	陳啓誠	男	中華民國	108/3/1	175,610	0.88	-	-	-	-	大華技術學院工業工程與管理系學士 陸軍軍官學校專科班 信實公寓大廈管理維護(股)公司竹苗服務總處總監 大唐公寓大廈管理維護(股)公司執行副總經理 中觀物業管理(上海)(股)公司副總經理	註 3	-	-	-	-	-
醫療服務總處總監	李鎮奎	男	中華民國	108/3/1	30,000	0.15	-	-	-	-	德明財經科技大學企業管理系學士 三軍大學戰爭學院 大唐公寓大廈管理維護(股)公司經理 信實公寓大廈管理維護(股)公司醫療服務總處處長	註 3	-	-	-	-	-
機場服務總處總監	王建岡	男	中華民國	109/12/25	-	-	-	-	-	-	華夏科技大學資產與物業管理系碩士 空軍軍官學校航空機械系 齊家公寓大廈管理維護(股)公司執行長 信實公寓大廈管理維護(股)公司機場本部處長	註 3	-	-	-	-	-
財務部協理	黃品瑜	女	中華民國	107/5/1	3,702	0.02	-	-	-	-	東吳大學會計系學士 信實物業管理顧問(股)公司財務部處長 元太科技(股)公司副理 台灣超微光學(股)公司課長 凌陽創新科技(股)公司管理師 資誠聯合會計師事務所領組	註 2	-	-	-	-	-
稽核主管	彭政欽	男	中華民國	107/5/1	60,000	0.30	-	-	-	-	明新工專資管科 信實公寓大廈管理維護(股)公司經理 信實物業管理顧問(股)公司職業安全衛生室執行秘書	註 2	-	-	-	-	-

註 1：本公司楊文榮董事長兼任總經理，係因陸耀祖先生於 110 年 2 月 15 日辭世解任，由董事會推選為新任董事長，各董事評量楊文榮先生十分熟悉本公司之營運狀況及策略方針、對相關產業具高度敏感、專業及經驗豐富，能引導本公司具體之發展方向，並於董事會說明公司營運情形，由於身負重責，更有動機致力於公司績效，所以由楊文榮先生同時兼任董事長及總經理實屬必要合理；本公司近年也在積極進行高階主管接班計畫，未來可由同樣熟悉公司營運及產業者接班。此外，本公司未有過半數董事兼任經理人之情形，且已於 110 年 7 月 16 日股東常會改選時增加一名獨立董事席次，共選任 4 席獨立董事，以提升董事會職能及強化監督功能。

註 2：同時兼任信實公寓大廈管理維護(股)公司、信實物業管理顧問(股)公司及信實健康生活(股)公司相同職稱之職務。

註 3：同時兼任信實公寓大廈管理維護(股)公司及信實物業管理顧問(股)公司相同職稱之職務。

(四)董事及監察人
1.董事資料

111年4月12日；單位：股；%

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年 子女現在持有 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		
							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
董事長	中華民國	昭美投資(股)公司	—	110/7/16	3年	107/5/25	3,556,005	23.55	4,267,206	21.34	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中華民國	代表人： 楊文榮 (註)	男 41~50歲	110/7/16	3年	110/2/19	—	—	192,000	0.96	104,000	0.52	—	—	元智大學管理學院管理碩士 成功大學地球科學系 大唐公寓大廈管理維護(股)公司 企劃部副理 信實公寓大廈管理維護(股)公司 副總經理	本公司總經理 信實公寓大廈管理維護(股)公司 董事長兼總經理 信實物業管理顧問(股)公司董事 長兼總經理 信實健康生活(股)公司董事長兼 總經理 昭美投資(股)公司董事長	行政本 部協理	楊盈慧	配偶
副董事長	中華民國	勝誠有限公司	—	110/7/16	3年	107/5/25	3,129,352	20.72	3,755,222	18.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中華民國	代表人： 鄭淑鈴	女 51~60歲	110/7/16	3年	107/5/25	—	—	723,038	3.62	—	—	—	—	華夏科技大學資產與物業管理系學士 勝誠有限公司負責人 信實健康生活(股)公司董事長 信實物業管理顧問(股)公司監 察人 新光產物保險(股)公司組長	信實公寓大廈管理維護(股)公司 董事長特別助理 信實公寓大廈管理維護(股)公司 董事 信實物業管理顧問(股)公司董事 信實健康生活(股)公司董事	董事	陸蘊華	女兒
董事	中華民國	勝誠有限公司	—	110/7/16	3年	107/5/25	3,129,352	20.72	3,755,222	18.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中華民國	代表人： 陸蘊華	女 31~40歲	110/7/16	3年	110/7/16	528,315	2.64	728,315	3.64	26,000	0.13	—	—	逢甲大學國際貿易學系學士 信實公寓大廈管理維護(股)公 司採購部經理	信實公寓大廈管理維護(股)公司 採購部處長 信實物業管理顧問(股)公司採購 部處長 信實健康生活(股)公司採購部處 長 信實物業管理顧問(股)公司監察 人 信實健康生活(股)公司董事	副董事 長	鄭淑鈴	母親

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		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		
							股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率			股數	持股份比率	職稱
獨立董事	中華民國	莊昆明	男 61~70歲	110/7/16	3年	107/12/26	-	-	-	-	-	-	-	-	中國廈門大學會計學學科博士 美國愛荷華大學 MBA 台灣大學商學系工商管理組 中華民國執業會計師 省屬行庫中小企業聯合輔導中心科長	全球專業合署會計師事務所所長 中華民國會計師公會全國聯合會 監事長 安力國際(股)公司獨立董事暨薪酬委員 易簡資訊(股)公司監察人 龍鳳凰國際開發(股)公司董事長	-	-	-
獨立董事	中華民國	李弘暉	男 51~60歲	110/7/16	3年	107/12/26	-	-	-	-	-	-	-	-	美國俄亥俄州立大學公共管理學博士 中興大學法商學院公共政策研究所碩士 中興大學法商學院公共行政系學士 遠東百貨(股)公司薪資報酬委員會委員 杏一醫療用品(股)公司董事 元智大學管理學院副院長 元智大學管理學院副教授	敏成健康科技(股)公司獨立董事暨薪資報酬委員會召集人 遠東新世紀(股)公司人力發展中心總經理特別助理	-	-	-
獨立董事	中華民國	陳啓昌	男 51~60歲	110/7/16	3年	107/12/26	-	-	-	-	-	-	-	-	台灣大學法律系 中華民國合格律師 陳國堂律師事務所律師	陳啓昌律師事務所律師 相互(股)公司獨立董事暨薪酬委員 旗山龍鳳食品(股)公司董事長 味王(股)公司薪酬委員會委員	-	-	-
獨立董事	中華民國	黃映智	男 41~50歲	110/7/16	3年	110/7/16	-	-	-	-	-	-	-	-	政治大學會計研究所碩士 國立臺北大學法學系碩士(民事法學組) 中華民國合格律師 中華民國合格會計師 私立亞洲大學財經法律系兼任講師 私立志光、保成、學儒文教機構法科講師	黃映智律師事務所所長 私立讀家補習班法科講師	-	-	-

註：本公司楊文榮董事長兼任總經理，係因陸耀祖先生於110年2月15日辭世解任，由董事會推選為新任董事長，各董事評量楊文榮先生十分熟悉本公司之營運狀況及策略方針，對相關產業具高度敏感、專業及經驗豐富，能引導本公司具體之發展方向，並於董事會說明公司營運情形，由於身負重責，更有動機致力於公司績效，所以由楊文榮先生同時兼任董事長及總經理實屬必要合理；本公司近年也在積極進行高階主管接班計畫，未來可由同樣熟悉公司營運及產業者接班。此外，本公司未有過半數董事兼任經理人之情形，且已於110年7月16日股東常會改選時增加一名獨立董事席次，共選任4席獨立董事，以提升董事會職能及強化監督功能。

2.法人股東之主要股東：

111年4月12日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
昭美投資股份有限公司	楊盈慧(43.64%)、楊文榮(18.46%)、楊文伶(21.39%)、楊文光(16.51%)
勝誠有限公司	鄭淑鈴(70%)、陸蘊華(15%)、陸蘊茶(15%)

3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東：無。

4.董事、監察人所具備專業知識及獨立性之情形：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
昭美投資(股)公司 代表人：楊文榮		具備公司所需之豐富產業經驗與及公司經營之專業經驗及技能。曾任大唐公寓大廈管理維護(股)公司企劃部副理、信實公寓大廈管理維護(股)公司副總經理；現任本公司董事長兼總經理、信實公寓大廈管理維護(股)公司董事長兼總經理、信實物業管理顧問(股)公司董事長兼總經理、信實健康生活(股)公司董事長兼總經理、昭美投資(股)公司董事長。 未有公司法第30條各款情事。	—	—
勝誠有限公司 代表人：鄭淑鈴		具備公司所需之產業經驗。曾任新光產物保險(股)公司組長、信實健康生活(股)公司董事長、信實物業管理顧問(股)公司監察人；現任本公司副董事長、信實公寓大廈管理維護(股)公司董事長特別助理與董事、信實物業管理顧問(股)公司董事、信實健康生活(股)公司董事、勝誠有限公司負責人。 未有公司法第30條各款情事。	—	—
勝誠有限公司 代表人：陸蘊華		具備公司所需之產業經驗。曾任信實公寓大廈管理維護(股)公司採購部經理，現任信實公寓大廈管理維護(股)公司採購部處長、信實物業管理顧問(股)公司採購部處長、信實健康生活(股)公司採購部處長、信實物業管理顧問(股)公司監察人、信實健康生活(股)公司董事。 未有公司法第30條各款情事。	—	—
莊昆明		擔任本公司審計委員會召集人、為中華民國合格會計師，具備財會稅務專業。著有 <u>管理控制(側重於組織行為矯正)</u> 、 <u>信託應用要訣</u> 、 <u>中國大陸投資財經知識須知</u> 系列等書。曾任省屬行庫中小企業聯合輔導中心科長；現任全球專業合署會計師事務所所長、易簡資訊(股)公司監察人、安力國際(股)公司獨立董事暨薪酬委員及中華民國會計師公會全國聯合會監事長。 未有公司法第30條各款情事。	本公司獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
李弘暉		具備公司經營所須之專業學術背景，專長領域為領導策略、人力資源管理、組織變革管理、中高階主管培訓，著有知識經濟下領導新思維一書。曾任元智大學管理學院領導暨人力資源學程副教授、管理學院副院長；現任遠東新世紀(股)公司人力發展中心總經理特別助理及敏成健康科技(股)公司獨立董事暨薪酬委員會召集人。未有公司法第 30 條各款情事。	本公司獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1
陳啓昌		為中華民國合格律師，具備法務專業。曾任陳國堂律師事務所律師；現任陳啓昌律師事務所執業律師、味王(股)公司薪酬委員會委員、相互(股)公司獨立董事暨薪酬委員會委員。未有公司法第 30 條各款情事。	本公司獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1
黃映智		為中華民國合格律師及中華民國合格會計師，兼具法務與財會專業。曾任私立志光、保成、學儒文教機構法科講師、私立亞洲大學財經法律系兼任講師；現任黃映智律師事務所執業律師、私立讀家補習班法科講師。未有公司法第 30 條各款情事。	本公司獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	—

5. 董事會多元化及獨立性

(1) 董事會多元化

A. 董事會多元化政策

本公司第 5 屆董事會由 7 位董事組成，為強化董事會職能達到公司治理理想目標，本公司「公司治理守則」第 20 條明載董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

(A) 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

(B) 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

(A) 營業判斷能力

(B) 會計及財務分析能力

(C) 經營管理能力

(D) 危機處理能力

(E) 產業知識

(F) 國際市場觀

(G) 領導能力

(H) 決策能力

B.董事會多元化之具體管理目標與達成情形

董事姓名	核心項目	基本組成									產業經驗		專業背景					
		國籍	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資									
					31至40歲	41至50歲	51至60歲	61歲以上	3年以下	3至9年	9年以上	財務、會計、法務	製造、投資、其他	經營管理	專業人士(教授/講師)	產業知識	法律	會計財務
昭美投資(股)公司 代表人：楊文榮	中華民國	男	V		V								V	V		V		
勝誠有限公司 代表人：鄭淑鈴	中華民國	女				V							V			V		
勝誠有限公司 代表人：陸蘊華	中華民國	女	V	V									V			V		
莊昆明	中華民國	男					V		V			V	V	V		V		V
李弘暉	中華民國	男				V			V				V	V	V	V		
陳啓昌	中華民國	男				V			V			V	V	V		V	V	
黃映智	中華民國	男			V			V				V				V	V	V

一、基本條件與價值

- (一)本公司7席董事皆為本國籍，董事年齡組成結構為1名董事31至40歲、2名董事41至50歲、3名董事51至60歲及1名董事61歲以上。
- (二)董事兼任公司員工以不逾董事席次1/3(含)、兼任公司經理人之董事以不逾董事席次1/3為目標，目前僅有2名董事兼具員工身份(占比為29%)、1名董事兼任公司經理人(占比為14%)，皆已達成目標。
- (三)本公司4名獨立董事中，1名獨立董事任期年資為1年以下，其餘3名獨立董事任期年資為3年以上未滿4年，所有獨立董事任期皆不超過9年(三屆)。
- (四)本公司注重董事會組成之性別平等，並以女性董事比例達1/3(含)以上為目標，目前7席董事(含獨立董事)中已有2席女性董事(占比為29%)。

二、專業知識與技能

本公司以董事會成員兼具財務或會計、財務、法務、經營管理及產業知識等多面向為目標，本公司3名一般董事皆具備公司所需之產業經驗與公司經營相關專業經驗及技能；另4名獨立董事中，莊昆明獨立董事具備財務會計稅務專業、李弘暉獨立董事具備公司經營所需之專業學術背景(專長領域為領導策略、人力資源管理)、陳啓昌獨立董事具備法務專業、黃映智獨立董事則兼具法務及財務會計專業，故目前董事會之組成已具備所需之各項專業知識與技能。

本公司亦持續為董事成員安排多元的進修課程，俾提升其決策品質、善盡督導責任，進而強化董事會職能。

(2)董事會獨立性

- A.本公司7席董事中獨立董事為4席，已超過董事會席次1/2(占比為57.14%)，符合證券交易法第14條之2第1項董事會成員應至少5席，其中獨立董事席次不得低於3席且不少於董事席次1/5之規定，且符合公司治理3.0-永續發展藍圖-推動獨立董事席次不得少於董事席次1/3之規劃，進一步強化董事會之監督功能。

B.本公司七席董事中，除董事勝誠有限公司之代表人鄭淑鈴與董事勝誠有限公司之代表人陸蘊華屬二親等以內之親屬外，其餘五席董事彼此間未具有配偶、二親等以內之親屬或同一人之代表人之關係，故本公司之董事彼此間已有超過半數之席次未具有配偶、二親等以內之親屬或為同一法人代表人之關係，符合證券交易法第 26 條之 3 規定。

C.本公司獨立董事於選任前二年及任職期間並無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條第 1 項 1~9 款所稱之情事，且未兼任其他公開發行公司逾三家之情事。

綜上所述，本公司董事會具有獨立性，並未有無法獨立執行其職務之情事。

(五)發起人：不適用。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報導內所有公司	本公司	財務報導內所有公司
低於 1,000,000 元	陸耀祖、楊文榮、鄭淑鈴、陸蘊華、楊盈慧、莊昆明、李弘暉、陳啓昌、黃映智	陸耀祖、楊文榮、鄭淑鈴、陸蘊華、楊盈慧、莊昆明、李弘暉、陳啓昌、黃映智	陸耀祖、楊文榮、鄭淑鈴、陸蘊華、楊盈慧、莊昆明、李弘暉、陳啓昌、黃映智	陸耀祖、鄭淑鈴、陸蘊華、楊盈慧、莊昆明、李弘暉、陳啓昌、黃映智
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	—	—	—	—
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	—	楊文榮
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	9 人	9 人	9 人	9 人

(2)監察人之酬金：本公司設置審計委員會取代監察人，故不適用。

(3)總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

110年12月31日；單位：新台幣仟元

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等四項總額及占稅後純益之比例(%)		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			
總經理	楊文榮	79	4,736	—	—	47	2,400	—	—	—	—	126 0.12	7,136 6.55	無
副總經理	劉永堂													

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	楊文榮、劉永堂	—
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	—	劉永堂
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	—	—
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	—	—
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	—	楊文榮
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	—	—
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	—	—
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	—	—
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	2 人	2 人

(4)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110年12月31日；單位：新台幣仟元

	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	楊文榮	—	—	—	—
	副總經理	劉永堂				
	行政本部協理	楊盈慧				
	人事部協理	王靜儀				
	新北服務總處協理	曾德慈				
	醫療服務總處總監	李鎮奎				
	展業企劃部協理	余發強				
	中南區服務總處總監	陳啓誠				
	機場服務總處總監	王建岡				
	財會主管	黃品瑜				
	稽核主管	彭政欽				

2.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)本公司及合併報告所有公司於最近兩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：

單位：新台幣仟元

項目 職稱	109年度				110年度			
	酬金總額		占稅後純益比例(%)		酬金總額		占稅後純益比例(%)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事	96	10,123	0.09	9.25	115	8,855	0.10	8.13
總經理及副總經理	45	5,574	0.04	5.09	126	7,136	0.12	6.55

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

A.董事：本公司支付予董事之酬金係依據其對公司貢獻程度及依本公司章程規定辦理。

B.總經理及副總經理：本公司支付予總經理、副總經理之酬金係根據整體經營績效及參考市場行情所訂定。

C.未來風險：本公司未來仍將按照公司章程規定、參考市場行情並依據各董事、監察人及經理人對公司貢獻程度訂定及辦理發放各項酬金。

(七)發行人之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，應增列敘明上開人士姓名、經(學)歷、持有股份、目前兼任發行人及其他公司之職務、與發行人董事及監察人之關係及對發行人實質控制情形，另外國發行人應敘明上開人士依註冊地國法令規定之法律責任：本公司無此情事。

四、資本及股份

(一)股份種類

111年4月12日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	20,000,000	30,000,000	50,000,000	興櫃股票

(二)股本形成經過

1.公司最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：仟股；新台幣仟元

年 月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
97年7月	10	4,000	40,000	4,000	40,000	原始設立投資 40,000仟元	—	註1
104年1月	10	7,975	79,750	7,975	79,750	現金增資 39,750仟元	—	註2
105年7月	10	9,500	95,000	9,500	95,000	盈餘轉增資 15,250仟元	—	註3
106年7月	10	20,000	200,000	13,000	130,000	盈餘轉增資 35,000仟元	—	註4
106年10月	15	20,000	200,000	15,100	151,000	現金增資 21,000仟元	—	註5
107年7月	10	20,000	200,000	18,120	181,200	盈餘轉增資 30,200仟元	—	註6
108年2月	35	50,000	500,000	20,000	200,000	現金增資 18,800仟元	—	註7

註1：97.07.31 經授中字第 09732768390 號函核准

註2：104.01.12 經授中字第 10433024050 號函核准

註3：105.07.18 經授中字第 10534137570 號函核准

註4：106.07.17 經授中字第 10633409800 號函核准

註5：106.10.02 經授中字第 10633582810 號函核准

註6：107.07.12 經授中字第 10333402560 號函核准

註7：108.03.06 經授中字第 10833140600 號函核准

2.公司最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股之執行情形：無。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

111年4月12日 單位：人；股

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	—	5	9	551	—	565
持有股數	—	1,387,329	8,904,633	9,708,038	—	20,000,000
持股比例	—	6.94%	44.53%	48.53%	—	100%

2.股權分散情形

111年4月12日；單位：人；股

持股分級		股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至	999	136	16,934	0.08
1,000 至	5,000	295	528,907	2.64
5,001 至	10,000	28	226,069	1.13
10,001 至	15,000	16	209,139	1.05
15,001 至	20,000	8	143,100	0.72
20,001 至	30,000	19	483,828	2.42
30,001 至	40,000	10	356,000	1.78
40,001 至	50,000	5	227,000	1.14
50,001 至	100,000	18	1,323,706	6.62
100,001 至	200,000	14	1,930,779	9.65
200,001 至	400,000	7	2,068,442	10.34
400,001 至	600,000	3	1,579,000	7.9
600,001 至	800,000	4	2,884,668	14.42
800,001 至	1,000,000	—	—	—
1,000,001 以上		2	8,022,428	40.11
合計		565	20,000,000	100.00

3.主要股東名單：持股比率達 5%以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持有數額及比例

111 年 4 月 12 日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
昭美投資股份有限公司		4,267,206	21.34
勝誠有限公司		3,755,222	18.78
陸蘊棻		733,315	3.67
陸蘊華		728,315	3.64
鄭淑鈴		723,038	3.62
兆豐國際商業銀行股份有限公司		700,000	3.50
國泰人壽保險股份有限公司		600,000	3.00
許馨方		499,000	2.50
松本光春企業股份有限公司		480,000	2.40
董正珣		375,220	1.88

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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：

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	109 年度		110 年度		111 年截至 4 月 12 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	陸耀祖(註 1)	—	—	—	—	(663,360)	—
董事長暨大股東	昭美投資股份有限公司	—	—	—	—	—	—
	代表人： 楊文榮(註 2)	—	—	—	—	—	—
董事暨大股東	昭美投資股份有限公司	—	—	—	—	—	—
	代表人： 楊盈慧(註 3)	—	—	—	—	—	—
董事暨大股東	勝誠有限公司	—	—	—	—	—	—
	代表人： 鄭淑鈴	3,000	—	—	—	263,360	—
董事暨大股東	勝誠有限公司	—	—	—	—	—	—
	代表人： 陸蘊華(註 4)	—	—	—	—	200,000	—
獨立董事	莊昆明	—	—	—	—	—	—

職 稱	姓 名	109 年度		110 年度		111 年截至 4 月 12 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
獨立董事	李弘暉	—	—	—	—	—	—
獨立董事	陳啓昌	—	—	—	—	—	—
獨立董事	黃映智(註 5)	—	—	—	—	—	—
總經理	楊文榮	—	—	—	—	—	—
副總經理	劉永堂	(40,000)	—	(30,000)	—	—	—
行政本部協理	楊盈慧	—	—	—	—	—	—
人事部協理	王靜儀	—	—	—	—	—	—
新北服務總處協理	曾德慈	—	—	—	—	—	—
醫療服務總處總監	李鎮奎	—	—	—	—	—	—
展業企劃部協理	余發強	—	—	—	—	—	—
中南區服務總處總監	陳啓誠	—	—	—	—	—	—
機場服務總處總監	王建岡(註 6)	—	—	—	—	—	—
財會主管	黃品瑜	—	—	—	—	—	—
稽核主管	彭政欽	—	—	—	—	—	—

註 1：陸耀祖先生於 110 年 2 月 15 日辭世解任，並於 110 年 2 月 19 日經董事會推舉楊文榮先生為董事長。

註 2：110 年 7 月 16 日股東常會全面改選後經董事會推舉新任。

註 3：110 年 7 月 16 日股東常會全面改選後解任。

註 4：110 年 7 月 16 日股東常會全面改選後就任，就任前資料不予揭露。

註 5：110 年 7 月 16 日股東常會全面改選後就任，就任前資料不予揭露。

註 6：109 年 12 月 25 日新任

(2)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之相對人為關係人之資訊：

單位：股；新台幣元

姓名	股權移轉原因	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股 數	交易價格(註)
陸耀祖	繼承	111/02/21	鄭淑鈴	配偶	263,360	70.7
陸耀祖	繼承	111/02/21	陸蘊華	女兒	200,000	70.7
陸耀祖	繼承	111/02/21	陸蘊茶	女兒	200,000	70.7

註：此為交易日期當天之收盤價。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6. 持股比例占前十大股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

111年4月12日；單位：股；%

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	
昭美投資股份有限公司 代表人：楊文榮	4,267,206	21.34	—	—	—	—	—	—	—
	192,000	0.96	104,000	0.52	—	—	楊盈慧	配偶	
勝誠有限公司 代表人：鄭淑鈴	3,755,222	18.78	—	—	—	—	—	—	—
	723,038	3.62	—	—	—	—	陸蘊華	母女	
陸蘊茶	733,315	3.67	24,000	0.12	—	—	鄭淑鈴	母女	—
							陸蘊華	姐妹	
陸蘊華	728,315	3.64	26,000	0.13	—	—	鄭淑鈴	母女	—
							陸蘊茶	姐妹	
鄭淑鈴	723,038	3.62	—	—	—	—	陸蘊華	母女	—
							陸蘊茶	母女	
兆豐國際商業銀行股份有限公司 代表人：張兆順	700,000	3.50	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：黃調貴	600,000	3.00	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
許馨方	499,000	2.50	—	—	—	—	楊文榮	兄嫂	—
松本光春企業股份有限公司 代表人：篠原啓祐	480,000	2.40	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
董正珣	375,220	1.88	—	—	—	—	—	—	—

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；仟股

項目		年度	109 年度	110 年度
每股市價	最 高		未上市(櫃)	未上市(櫃)
	最 低		未上市(櫃)	未上市(櫃)
	平 均		未上市(櫃)	未上市(櫃)
每股淨值	分 配 前		20.13	21.57
	分 配 後		16.13	尚未分配
每股盈餘	加 權 平 均 股 數		20,000	20,000
	追 溯 調 整 前		5.47	5.44
	追 溯 調 整 後		5.47	—
每股股利	現 金 股 利		4.00	尚未分配
	無償配股	盈 餘 配 股	—	—
		資 本 公 積 配 股	—	—
	累 積 未 付 股 利		—	—
投資報酬分析	本 益 比		未上市(櫃)	未上市(櫃)
	本 利 比		未上市(櫃)	未上市(櫃)
	現 金 股 利 殖 利 率		未上市(櫃)	未上市(櫃)

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所定之股利政策

本公司年度決算如有當期盈餘，應先依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規畫，並滿足股東對現金流入之需求，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利；股東股息紅利得以現金或股票方式分派，其中現金股利之比例不得低於股利總數之百分之十。

2. 本年度擬(已)決議股利分配之情形：

本公司 110 年度盈餘分配案，經 111 年 3 月 11 日董事會通過，配發股東現金股利新台幣 80,000 仟元(每股 4 元)。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本年度未配發無償配股，不適用。

(七)員工、董事及監察人酬勞：

1.公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍

本公司110年7月16日股東常會決議通過修正章程之員工酬勞及新增董事酬勞分派政策。本公司年度如有獲利，應提撥1%~10%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於2%為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。本公司分派員工酬勞之對象包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。本公司獨立董事不參與年度酬勞分配。

2.本期估列員工及董事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：

本公司估列員工、董事及監察人酬勞金額係依公司章程規定之提撥成數計算估列。如年度財務報表通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

3.董事會通過分派酬勞情形：

本公司業於111年3月11日董事會決議通過分派110年度員工酬勞新台幣1,164仟元，董事酬勞0元，全數將採現金發放，與估列數並無差異。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司110年度員工酬勞新台幣1,164仟元，董事酬勞0元，尚未召開股東常會報告。

5.前一年度員工、及董事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、及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形。

本公司經民國110年3月9日董事會決議通過配發109年度員工酬勞30仟元，實際配發金額與財務報表認列金額並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無此情形。

六、特別股辦理情形：無此情形。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無此情形。

八、員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

九、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

十、併購辦理情形：無此情形。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中辦理情形：無此情形。

參、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)公司所營業務之主要內容

I901011	保全業
I801011	公寓大廈管理服務業
E602011	冷凍空調工程業
E501011	自來水管承裝商
A102080	園藝服務業
E601010	電器承裝業
E601020	電器安裝業
E603040	消防安全設備安裝工程業
E603090	照明設備安裝工程業
EZ05010	儀器、儀表安裝工程業
F107030	清潔用品批發業
F107080	環境用藥批發業
F113010	機械批發業
F113030	精密儀器批發業
F113050	電腦及事務性機器設備批發業
F113100	污染防治設備批發業
F113990	其他機械器具批發業
F117010	消防安全設備批發業
G202010	停車場經營業
H701010	住宅及大樓開發租售業
H701020	工業廠房開發租售業
H702010	建築經理業
H703110	老人住宅業
I401020	廣告傳單分送業
I103060	管理顧問業
I503010	景觀、室內設計業
IB01010	建築物公共安全檢查業
IF01010	消防安全設備檢修業
E606010	用電設備檢驗維護業
IZ16010	餐具清洗業
J101010	建築物清潔服務業
J101020	病媒防治業
J101060	廢（污）水處理業
J101080	資源回收業
J101090	廢棄物清理業

J101990	其他環境衛生及污染防治服務業
JA01990	其他汽車服務業
JA03010	洗衣業
JB01010	會議及展覽服務業
JZ99050	仲介服務業
E604010	機械安裝業
ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
JA01020	汽車拖吊業
CB01010	機械設備製造業
E603050	自動控制設備工程業
JH01011	居家式服務業
H703110	老人住宅業

(2)公司目前主要產品（服務）之營業比重

單位：新台幣仟元

主要產品 (服務)	109 年度		110 年度	
	營業收入	比重(%)	營業收入	比重(%)
清潔服務	1,560,084	75.07	1,676,889	75.64
綜合服務	285,741	13.75	315,599	14.24
機電服務	78,183	3.76	63,862	2.88
保全服務	5,673	0.27	15,111	0.68
其他	148,644	7.15	145,459	6.56
合計	2,078,325	100.00	2,216,920	100.00

(3)公司目前之產品項目（服務）與用途

A.清潔服務

- (A)機場、車站、港口、醫院、學校、科學園區及大樓清潔
- (B)地板打臘拋光及石材晶化研磨
- (C)地毯、沙發椅及辦公椅殺菌清潔
- (D)環境消毒及病媒防治
- (E)水池水塔清洗及水質檢驗
- (F)外牆清洗
- (G)園藝植栽
- (H)廢棄物清運

B.機電服務

- (A)發電機設備安裝維修
- (B)高(低)壓電氣維修更新
- (C)中央空調系統安裝維修
- (D)水系統維修更換
- (E)消防設備安裝維修
- (F)監控系統安裝

C.保全監控服務

- (A)駐衛保全

D. 綜合物業管理

(A) 建築物維護管理(含保全、清潔、機電等)

(B) 社區總幹事及行政秘書之人力服務

E. 居家及長期照護

(A) 居家照顧服務

(B) 社會福利諮詢服務

(C) 長期照顧諮詢服務

(D) 專業人員教育訓練

(4) 計劃開發之新產品項目

A. 物業管理顧問服務

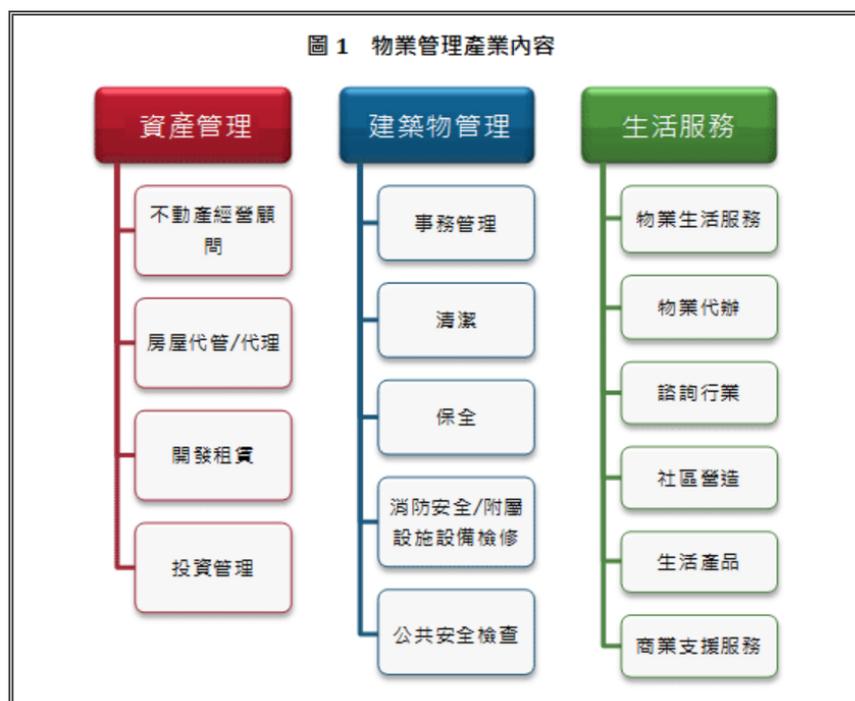
B. 清潔器具耗材代理服務

C. 「智慧廁所管理裝置」系統建置服務

2. 產業概況

(1) 產業現況與發展

依據我國行政院經建會 2004 年對物業管理服務之定義，係指「結合科技與管理技術，考量延長建築物生命期及使用者需求，對建築物與環境提供專業之使用管理維護、生活、商業支援及資產管理等服務之產業」。物業管理服務以建築物為主體，提供包含資產管理、建築物管理及生活服務三大區塊，其中資產管理多由建設公司提供相關配套服務，而生活服務項目雖然內容豐富，惟品項過於多元，個別項目繁雜，因此建築物管理成為物業管理之主要組成。隨著工商業發展持續進步，近年來公共設施或大型企業對建築物管理之專業需求度上升，隨之周邊市場經濟規模亦快速擴張，茲就建築物管理業之主要項目進行分析說明：



資料來源：中華徵信所。

A. 建築物清潔管理

近年來工商業快速發展，大型公共設施、交通運輸場址、商辦大樓與複合式住宅增加，在清潔業務需求人數過多或是內容專業性高時，多數業主選擇將清潔業務外包給建築物清潔公司。清潔公司承接工作範圍包含交屋清潔、專業清潔(外牆清洗、水塔清洗、消毒除蟲等)、大型設施案件(機場、車站、港口、醫院、學校、科學園區及大樓清潔)及特殊場所(醫院、賓館、無塵室等)之清潔業務。依據財政部統計處資料顯示，2021 年底清潔服務業家數達 9,087 家，產值達 719 億元，較 2017 年底 7,249 家，產值 536 億，分別增加 25.36%及 34.14%，不論家數或產值均有大幅成長。

B. 保全

建築物管理中，駐警保全屬於保全產業營業項目，受保全業法規範，保全公司負責業務為駐衛保全。簡而言之，因法令限制，建築物管理之業務中，除警衛保全需由合法之保全公司派駐，其餘業務皆可由公寓大廈管理維護公司承包。依據財政部統計處資料顯示，2021 年底保全業(含私家偵探服務業)家數達 821 家，產值 767 億元，較 2017 年底家數 820 家，產值 660 億元，分別增加 0.12%及 16.21%。

C. 公寓大廈管理維護與機電管理

公寓大廈管理維護產業為建築物管理之核心，負責業務包含事務管理、建築物維護及修繕、設備之檢查及修護、清潔及環境衛生之維護、周圍環境安全防災管理；機電業務則以派員巡檢為主要經營模式，業主或公寓大廈管理維護公司將機電管理業務外包給機電管理公司，機電管理公司承接工程點交、專業機電(中央通風管路清潔修繕、消防安全設備檢修申報、發電機檢查保養等)及特殊場所(賓館、百貨公司、賣場)之機電管理業務。公寓大廈管理維護及機電管理屬複合支援服務業，依據財政部統計處資料顯示，2021 年底家數達 595 家，產值 177 億，較 2017 年底家數 421 家，產值 98 億，分別增加 41.33%及 80.61%，呈現大幅成長之趨勢。

綜上所示，我國建築業管理各項服務持續呈現蓬勃發展，不論公司家數或服務產值均保持穩定成長，且未來持續看好。

單位：家、億元

項目	2017 年底		2021 年底		2017~2021 年	
	家數	產值	家數	產值	成長率 (家數)(%)	成長率 (產值)(%)
建築物清潔管理	7,249	536	9,087	719	25.36	34.14
保全	820	660	821	767	0.12	16.21
公寓大廈管理維護與機電管理	421	98	595	177	41.33	80.61

資料來源：財政部統計處；本公司自行統計。

(2) 產業上、中、下游之關聯性

本公司主要經營項目屬於物業管理產業中之建築物管理，按財團法人及證券櫃檯買賣中心，針對產業價值鏈平台之區分，物業管理位處於建材營造產業鏈下游，與其處於下游相等地位者為裝潢業，並直接面對政府機構（公共設施

或交通運輸清潔與保全服務承攬)、民間企業(商業辦公大樓或工廠清潔或保全服務承攬)及個人(住宅社區維護營運或個人家戶清潔服務)等客戶端需求。該建材營造產業鏈之結構，係自建設業或營造業取得工程或建築合約，並向上游建材與工程供應商配合施工後，再點交業主，並委由物業管理業者執行尾端之維護營運工作。物業管理業者亦向大型公共設施、交通運輸場址、商辦、集合式住宅或特殊場所(醫院、政府機構)之所有人爭取投標案，得標後提供相關服務並收取服務收入，形成一完整之供應鏈。



資料來源：產業鏈價值平台。

(3) 產品之各種發展趨勢

未來物業管理發展趨勢可分為下列幾點：

A. 集團式整合服務

伴隨大型集合式住宅越來越多，商辦大樓、新型工業廠房與交通運輸場址等亦持續增加，對於物業管理之需求，除了案件量增加，能夠提供集團整合式一條龍服務，讓客戶一次滿足周邊服務將是未來趨勢。

B. 高科技服務

傳統清潔服務將漸漸無法滿足日益挑剔的客戶與競爭市場，如何借助高科技產品增加服務效率與品質，或是降低人力成本，亦為未來物業管理趨勢之一。

(4) 產業競爭情形

目前台灣物業管理服務呈現百花齊放的情形，大部分物業管理公司專長於個別服務項目，雖有提供其他類別服務，但尚未能如本公司全方面提供。在清潔服務方面，主要競爭對手包含威合、新高、臻霖、國雲公寓管理、台灣斯巴克環境工程、東京都物業管理及仟翔公寓管理等。保全部分，主要競爭對手包含中興保全、新光保全及天威保全等。本公司擅長於集團式服務，有多年大型公共建築與交通場址服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一物管項目與中小型場件服務為主，具備相對競爭優勢。

3.技術與研發概況

(1)所營業務之技術層次與研究發展

A.經濟部中小企業處 108 年度創新研發計畫(SBIR)

研發「智慧廁間物聯服務 e 化平台」，並獲得重要研究成果、產出「智慧廁所管理裝置」新型專利一項（專利號碼：M594714）。透過物聯網應用導入，有效數據化各項感測區域，如廁紙量偵測、人流偵測、環境偵測等效益，透過科技輔助需求，使廁間清潔能增加作業效率、迅速反應現況、靈活有效妥處，與時俱進地運用智慧科技、提升整體服務品質與作業效能。

B.智能 AI 廁間

傳統物業管理產業缺乏有效率的服務模式，難以提升廁間清潔維護效率。相較於同業，本公司已逐年導入 IoT (Internet of Things) 雲端與大數據結合，建構之智慧廁間 e 化系統，能有效杜絕迎客面清潔作業管理罅隙，未來更將第一代智慧廁間偵測發報創新升級，整合於牆面顯示器啟動第二代“智能 AI 廁間”之進化工程，並融合科技感、新穎性及觸及率，提供有效且即時之資訊，讓旅客感受廁間智能化之服務品質。

C.平台智能洗地機器人

整合「人機協作、共存交互」的清潔機器人服務，本公司將現有之人工駕駛式洗地機、與工業技術研究院於 108 年 10 月簽訂「智能洗地機器人」合作意向書，實施改機研發測試共同導入國內首創將人工駕駛式洗地機，改機研發為智能洗地機器，預期能夠帶動整個傳統清潔設備與服務產業鏈之智慧化升級。

(2)研究發展人員與其學(經)歷：本公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(3)最近五年度投入之研發費用：本公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(4)最近五年內開發成功之技術或產品：本公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

4.長、短期業務發展計劃

(1)短期業務發展計畫

A.清潔、機電、保全、綜合等業務

本公司將更積極透過開發新案件及加強原客戶之關係以拓展清潔及物業管理市場，以期持續維持獲利，並積極參與台灣地區港口、商場與各大醫院之競標，將專業化物業服務的價值，全方位拓展至台灣物業管理相關服務領域。

B.居家照顧服務

建置居家照顧服務的根基，透過社區發展經營模式，累積居家照顧服務量能，包含照顧人力養成、客戶市場開發、照顧技能提升等，並積極參與社區活動，拜訪地方民間團體，串連相關資源，將居家照顧服務社區化，落實在地安老的目標。

(2)長期業務發展計畫

A.清潔、機電、保全、綜合等業務

本公司將與 AI 廠商合作開發 AI 巡邏機器人及遠端監控管理系統，以新型態服務方案，拓展本公司保全服務之營運規模；清潔服務方面，將以桃園機場「第三航廈清潔服務」為目標，並加強「醫院及展演場所」案量之拓展。

B.日間照護服務

以日照中心作為社區據點，連結在地化資源，提供社區內的長照失能者專業照顧服務，同時減輕家庭照顧壓力，並以打造失能者第二個家為理念的日照中心為目標。此外，在社區業務上，同時拓展設立「社區整合型服務中心」，整合失能者長期照顧服務需求，亦能掌握在地失能者的資源及案量。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品(服務)之銷售地區：

單位：新台幣仟元；%

年度 地區	109 年度		110 年度	
	營收金額	比例	營收金額	比例
內銷	2,078,325	100.00	2,216,920	100.00
合計	2,078,325	100.00	2,216,920	100.00

(2)市場占有率

物業管理產業市場規模龐大，依服務性質區分為資產管理、建築物管理及生活服務區塊。按照財政部統計處有關保全業、複合支援服務業及清潔服務業之統計，物業管理產業產值約為 1,663 億元，本公司市占率達 1.33%，仍有很大成長之潛力。其中國內重要公共建設與交通場址服務案如台鐵、A 公司、桃園機場、松山機場、台中機場、高雄機場、花蓮機場、南科管理局、中科管理局、竹科管理局、台元園區管委會、新北市政府、桃園市政府、美國學校、歐洲學校、台灣大學、中央大學、國家兩廳院、傳藝中心、國立故宮博物館-南院、松山文創園區、署立屏東醫院等均由本公司承攬清潔管理服務，顯見本公司在清潔管理市場佔有一定之市場定位。

(3)市場未來之供需狀況及成長性

依財政部統計處有關保全業、複合支援服務業及清潔服務業之統計，106年至110年底產值分別成長達16.21%、80.21%及34.14%，保持穩定增長的態勢。隨大型公共設施、交通場址、商辦大樓與集合式住宅持續增加並釋出周邊服務，後續可望帶動相關廠商營收與獲利之成長；此外，資產管理與生活管理成長潛力巨大，亦為本公司後續考量之市場目標。

(4)競爭利基

A.與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，打造優質品牌形象

本公司營運至今雖僅近十四年光景，然期間已承接許多大型項目，例如台鐵、A公司、桃園機場、松山機場、台中機場、高雄機場、花蓮機場等清潔項目。為積極與國際接軌、汲取新知及創新服務效能，每年均遴派幹部參加國際機具大展及赴世界標竿案場觀摩，於106年更首創國內先例舉辦台北國際清潔論壇，聚焦於跨業合作與服務創新，成雙成倍地激增「新的服務內容、新的對客介面、新的市場需求、新的客戶價值」，全面啟動清潔服務科技化與國際化，強化台灣清潔服務業國際競爭能力，提升跨境經營能量，積極拓展全球服務市場。

B.主要經營團隊均從事物業管理服務多年經驗，具備專業能力

本公司專業經營團隊從事物業管理服務已逾20餘年，實務經驗豐富，截至目前履約實績遍布全台，以現代化、科學化、規範化及人性化管理方式精心經營，以專業、用心、創新、認真、負責態度深耕經營管理綜合物業案場，並深入各作業關鍵細項，主要營業項目均由本公司自理不假他人之手，在專業經營團隊帶領下，貼切了解市場脈動，隨時指導工作團隊具體滿足客戶需求，以提供全方位優質服務，落實高規格品質保證之承諾。

C.提供建築物清潔、保全與管理一條龍之物業管理服務。

大型項目為物業管理服務行業的市場參與者帶來進入門檻，本公司的規模比小型市場參與者具有競爭優勢的因素之一。本公司致力向客戶提供最優質的服務，並為各項目配置充足的資源。為確保服務的質素及可靠性，在人員配置方面，已有逾4千餘人，其中包括多名持有可執行專門服務的證照及證書技術人員。因國內大型集合式住宅越來越多，商辦大樓、新型工業廠房與交通運輸場址等持續增加，本公司使用組織管理，於北中南各地設有服務總處，透過整合清潔、物業及保全等綜合服務，擴大市場地理覆蓋範圍，可有效地一次性滿足客戶要求。

(5)未來發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

(A)物業管理產業耕耘已久，為清潔管理服務領導廠商之一

本公司多年來已為公家機關及私人企業多個客戶及場所，包括國內重要公共建設、交通建設、住宅物業、醫院、學校等提供物業管理服務。隨著多年來為各種客戶提供服務，本公司已累積經驗以了解不同需求並為不同客戶提供各種服務。在本公司已取得多項重大合約，顯示本公司已建立良好之服務口碑。

(B)政府政策支持，持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件

鑒於政府服務委託外包，具有運用民間資源參與公共事務，以簡化政府業務、提升行政效能、加強便民服務，以及精簡政府用人、減輕政府人事負擔之功能，行政院在 1993 年訂頒「行政革新方案」，並於 2002 年 5 月成立「行政院組織改造推動委員會」以落實「民間可作，政府不作；地方可作，中央不作」的政府改造理論，朝「去任務化」、「地方化」、「行政法人化」及「委外辦理」等四個方向辦理，因此在近三十年間政府推動服務委託外包政策，使得政府機關持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件。

B.不利因素及因應對策

(A)國內清潔管理與保全服務公司家數多，競爭激烈。

因應對策：提供集團一條龍服務，以整合服務方式讓客戶自清潔管理、建物管理及保全管理等均由本公司提供，區隔個別中小型物業管理公司之競爭。

(B)清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升

因應對策：增加產官學界合作，多元化人力招聘管道，吸引中高齡再就業人口並採購高科技清潔機器，同時標準化現有服務流程與訓練，減低對人力之依賴。

(C)建設業積極跨入物業管理市場，與現有廠商產生競爭

因應對策：積極推動異業合作，持續增加商辦與交通場址服務案件，以口碑及穩定合作關係拉開市場區隔。

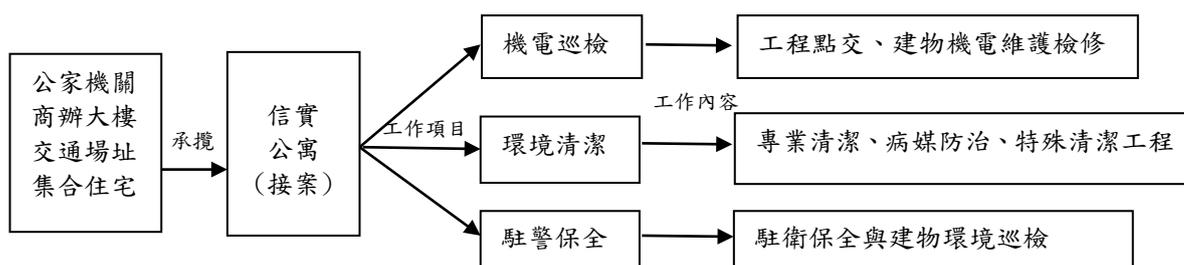
2.產品之重要用途及產製過程：

(1)主要產品（服務）之重要用途

主要之產品(服務)	範圍用途
清潔綜合服務	機場、車站、港口、醫院、大樓清潔，地板打蠟拋光、石材晶化研磨，地毯、沙發椅及辦公椅殺菌清洗，環境消毒(病媒防治)，水池(塔)清洗及水質檢驗，外牆清洗、園藝植栽，廢棄物清運
機電服務	發電機設備安裝維修，高(低)壓電氣維修更新，中央空調系統安裝維修，空調冷卻水塔清洗，水系統維修更換，消防設備安裝維修，監控系統安裝
保全服務	駐衛保全

(2)產製（服務）過程

本公司主要產製（服務）過程如下所示：



3.主要原料之供應狀況

本公司之清潔用品、耗材及機具以國內外信譽良好廠商為主，多年合作下已建立高度信任之良好合作關係，各項用品供貨交期穩定且品質無虞。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)最近二年度主要產品（服務）毛利率比較變動分析表：

單位：新台幣仟元

主要產品 (服務)	109 年度			110 年度			毛利率變 動率(%)
	營業收入	營業毛利	毛利率 (%)	營業收入	營業毛利	毛利率 (%)	
清潔服務	1,560,084	176,786	11.33	1,676,889	165,369	9.86	(12.97)
綜合服務	285,741	12,324	4.31	315,599	9,435	2.99	(30.63)
機電服務	78,183	3,949	5.05	63,862	2,643	4.14	(18.02)
保全服務	5,673	383	6.75	15,111	715	4.73	(29.93)
其他	148,644	241	0.16	145,459	(2,752)	(1.89)	(1281.25)
合計	2,078,325	193,683	9.32	2,216,920	175,410	7.91	(15.13)

(2)毛利率變動達 20%以上之分析：

A.綜合服務：主要係因 110 年中科租賃及南科租賃，其主要工項非本公司自行能施作，而須委外，其相關毛利較低，致綜合服務收入毛利率下降。

B.保全服務：主要係因 110 年增加案場，如竹科生醫保全、屏東醫院保全，惟相關毛利較低，故壓低整體毛利，致保全服務毛利率下降。

C.其他：主要受 A 公司燕巢總機廠技工案件缺工罰款影響，致其他服務毛利率下降。

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占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，並說明其增減變動原因：本公司及子公司主要進貨係清潔用品及耗材，供應商眾多且分散，故無占進貨總額百分之十以上之供應商。

- (2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新台幣仟元

項目	109 年度				110 年度			
	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
1	桃園機場	546,171	26.28	無	桃園機場	552,735	24.93	無
2	台鐵	282,270	13.58	無	A 公司	287,150	12.95	無
3	A 公司	258,704	12.45	無	台鐵	218,546	9.86	無
4	其他	991,180	47.69	無	其他	1,158,489	52.26	無
	銷貨淨額	2,078,325	100.00		銷貨淨額	2,216,920	100.00	

變動分析說明：110 年度銷貨總額百分之十以上之客戶未有重大變化。

- 6.最近二年度生產量值表：本公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，故不適用。
- 7.最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 銷售量值 主要產品	109 年度		110 年度	
	內銷		內銷	
	量	值	量	值
清潔服務	註	1,560,084	註	1,676,889
綜合服務		285,741		315,599
機電服務		78,183		63,862
保全服務		5,673		15,111
其他		148,644		145,459
合計		2,078,325		2,216,920

註：本公司依據客戶需求提供清潔、物業管理及保全服務，無法計算其銷量，故僅依服務類別統計銷值。

變動分析說明：最近兩年度本公司主要服務區域以台灣市場為主，市場需求穩定，各年度銷售值隨專案金額大小而有所變動，110 年度銷售值較 109 年度成長 6.67%，主係因清潔、綜合及保全之服務案場增加而使營收增加。

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；年

項目	年度	109 年度	110 年度	截至 111 年 2 月 28 日止
	員工人數(人)	直接人員	4,064	4,188
間接人員		36	38	36
合計		4,100	4,226	4,308
平均年歲		54.69	54.94	55.25
平均服務年資		3.15	3.26	3.24
學歷分布比率 (%)	博士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩士	0.78%	0.52%	0.51%
	大專	17.87%	17.35%	17.04%
	高中	35.85%	36.89%	36.95%
	高中以下	45.50%	45.24%	45.50%

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：本公司為清潔服務業，非屬製造業，故不適用。
- 2.防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：
 - (1)本公司之子公司信實公寓之公務車，遭稽查人員分於 109 年 8 月 10 日、11 月 2 日攔車檢驗，檢測結果分為 2.5m-1、1.3m-1，超過排放標準，違反空氣污染防治法第 36 條第 1 項等規定，基隆市政府遂分於同年 9 月 7 日(處分字號：21-109-090052)、11 月 16 日(處分字號：21-109-110097)各處信實公寓罰鍰共計 6 仟元，而本公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。
 - (2)本公司之子公司信實公寓於 109 年 2 月 4 日因燈座管路積水容器未妥善管理及清除，致孳生登革熱病媒蚊子，違反廢棄物清理法第 27 條第 11 款規定，遭高雄市政府環保局裁處信實公寓 1 仟元罰鍰，而本公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。
 - (3)本公司之子公司信實公寓於 109 年 7 月 10 日部分地面積水，致孳生登革熱病媒蚊子，違反傳染病防治法第 25 條第 2 款規定，遭高雄市政府衛生局裁處信實公寓 6 仟元罰鍰，而本公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。
- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，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

本公司為促進勞資和諧、凝聚員工向心力及照顧員工福利，除勞工保險、全民健康保險及團保外並設有職工福利委員會，以推動各項職工福利措施，並協助溝通勞資雙方意見。

本公司之主要員工福利措施如下：

- A.員工享有勞、健保、退休金、團體保險。
- B.員工有生育、結婚、喪葬補助、住院慰問金。
- C.公司備有生日禮金、五一、端午、中秋禮金、春酒聚餐、年終獎金、工作獎金、員工入股。
- D.員工國內外旅遊。
- E.在職教育訓練。
- F.員工健康檢查。

(2)員工進修及訓練

本公司為提昇員工專業技能與知識，以強化工作態度，得實施內部教育訓練，並且提供員工參加外部教育訓練之機會及經費補助，期使每位員工能貢獻所學，並且提昇工作品質，及創造公司整體利潤，藉由工作與訓練使個人職涯規劃與公司整體利益能同時成長。

(3)退休制度與其實施狀況

本公司為安定員工退休後的生活，94年7月1日起採用政府新制退休辦法，依規定提撥6%至員工退休金專戶，以保障勞工權益。

(4)勞資間之協議情形

本公司重視員工意見，致力建立一開放溝通之環境。定期召開勞資會議，鼓勵同仁有意見隨時以公開及透明的方式與相關人員溝通，並要求主管及相關部門迅速給予回復，以求落實雙向溝通的目的。

(5)各項員工權益維護措施情形

本公司依公司章程規定，就當年度扣除員工酬勞前之稅前利益提撥員工酬勞。公司並於每次辦理增資時，提撥一定比例的增資額供員工入股，員工可依個人意願認購股票。

2.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

(1)勞資糾紛

A.109年度

- (A)本公司之子公司信實公寓員工呂○○因到職後，遭院方數次反應清潔與態度不佳，並承諾再次約談後須離職，後來，第二次約談時，該員自請離職所衍生非屬自願離職調解，該員於109年2月17日向屏東縣政府申請調解，由信實公寓調解人員與該員於3月5日召開調解會後，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，信實公寓以資遣作業進行解雇，並給付資遣費1仟元。信實公寓已支付該款項，本爭議案就此結案。
- (B)本公司之子公司信實公寓員工黃○○因多次遭到業主投訴工作態度不佳，調整至專責大夜班執勤，後續與業主協商恢復原排班方式所衍生排班方式等爭議，於109年4月21日向高雄市政府勞工局申請調解，由信實公寓調解人員與該員於5月5日召開調解會後，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，信實公寓以資遣作業進行，並考量該員工服務年資較長其資遣費較高，後續經調解協商後，給付資遣費100仟元。信實公寓已支付該款項，本爭議案就此結案。
- (C)本公司之子公司信實公寓員工周○○於108年11月28日申請離職，最後工作日為108年12月18日，惟該員因認為信實公寓須給付資遣費及提供非自願離職證明，故於108年12月17日向台北地方法院申請調解，信實公寓基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，於109年1月10日給付其薪資(15仟元)、資遣費(31仟元)及不休假獎金(3仟元)，惟於109年1月20日開庭調解時，該員情緒激動無法順利溝通調解不成立，故進入民事訴訟程序，後因周員未於期限內繳納裁判費，台北地方法院於109年3月13日駁回其訴訟，本爭議案就此結案。
- (D)本公司之子公司信實公寓員工黃○○因未落實清潔服務遭業主撤換，該員不願接受調動，於109年5月12日向高雄市政府勞工局申請調解。信實公寓員工洪○○於108年8月23日到職，109年2月9日離職，因任職未滿半年無特休，惟該員仍要求信實公寓給付特休未休之薪資，於109年5月12日向高雄市政府勞工局申請調解。信實公寓調解人員與該員於5月21日召開調解會後，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，信實公寓將調任黃○○至鄰近案場與結算特休與加班補休金額5仟元及支付洪○○1仟元和解金。信實公寓已支付該款項，本爭議案就此結案。
- (E)本公司之子公司信實公寓員工謝○○因自述於工作時間摔倒後，未於當下做回報，下班後再行就診後，要求職災補償，所衍生工作損傷之職災補償等爭議，於109年5月11日向桃園市勞工局申請調解，因雙方針對該員此身體受傷非為工作所造成，且受傷當天行徑未有明顯異狀，另調查其體檢報告中該員本身有相關舊疾情事，並無法申請因公受傷規定，因此雙方無共識其調解不成立，該員申請無薪事假，通知須配合職災專科門診就診作為依據；同年8月3日再因留職停薪之健保退保等爭議向桃園市勞工局申請調解，資方依據勞保局核定因工作受傷之開刀情事屬普通疾病造成，並於8月13日達成協議支付資遣費25仟元並於當日終止雙方雇傭關係，信實公寓已支付該款項，本爭議案就此結案。

- (F)本公司之子公司信實公寓員工潘○○因上班時間時數、加班費發放及投保級距的調整所衍生加班費、資遣費等爭議，於109年6月22日向台北市勞動局申請調解，於同年7月10日調解後，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，該員與信實公寓以和解金8仟元調解，信實公寓已支付該款項，本爭議案就此結案。
- (G)本公司之子公司信實公寓員工劉○○因工作表現不佳，遭調任為機動代班所衍生工資、加班費、終止勞動契約等爭議，該員於109年7月23日向高雄市勞工局申請調解，由信實公寓與業主承辦共同約談該員，並於同月31日該員申請撤銷其勞資爭議調解案，本爭議案就此結案；該員於遭業主投訴後要求撤換該員所衍生資遣費、非自願離職證明及終止勞動契約等爭議，於109年10月7日向高雄市勞工局申請調解，於同年10月20日進行調解時仍在職。經調解後，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，調解後達成當日資遣協議，並支付14仟元，本爭議案就此結案。

B.110 年度

- (A)本公司員工郭○○因不服從公司合理的指揮管理，以及在工作場所吵鬧嚴重影響公司形象，有損及公司名譽之情形，故本公司於110年3月23日向屏東縣政府申請調解，並於同年4月7日進行調解，原於當日調解時進行資遣，爾後經調解後經該員道歉並承諾不再犯此錯誤，本公司並同意雇傭關係和解，同意其雇傭關係存續，本爭議案就此結案。
- (B)本公司之子公司信實公寓員工王○○因從事安管員時，因廠區內垃圾子母車多次受強風給吹倒並未妥善處置，資方認為未善盡安管員之工作職責，欲調整該員至其他案場擔任保全員，在該員不同意下，自請離職，惟離職後認為資方仍需給付薪資，於110年3月22日向科技部中部科學園區管理局申請調解，於同年4月1日進行調解，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，調解後達成當日達成調解，並支付和解金50仟元，本爭議案就此結案。
- (C)本公司之子公司信實公寓員工張○○因執勤時打瞌睡並受到該園區廠商員工投訴，經主管約談後因未善盡工作職責而自請離職，惟事後於110年3月26日向科技部中部科學園區管理局申請調解，於同年4月1日進行調解，雙方依調解委員建議，基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，調解後達成當日達成調解，並支付和解金5仟元，本爭議案就此結案。
- (D)本公司之子公司信實公寓員工許○○因職業災害與其他等爭議，於110年8月13日向台北市政府勞動局申請調解，該事件係為該員於106年12月22日上班打卡後因身體不適請假回家，後因自身疾病入院治療後至107年3月31日離職，於該員在職期間信實公寓協助申請普傷給付後續，該員後續自行申請失能給付，因相關職災認定失能給付未如該員之預期，遂於110年8月13日逕行提出調解，進而請求醫療賠償，該案將於同年9月23日進行調解，雙方同意以慰問金5仟元和解，本爭議案就此結案。
- (E)本公司之子公司信實物業員工陳○○因工作時因言詞不當且多話，未能於工作時謹言慎行造成該園區管理中心之人員紛擾，遭該園區指示依約尋求撤換。原與該員協商後依資遣方式於6月30日終止勞僱關係，然該員自覺

其工作表現良好，但收至非自願離職證明後因開立理由係為勞基法第 11 條第 5 款，而非勞基法第 11 條第 4 款，遂而向新竹縣政府請求勞資爭議調解，並於 110 年 8 月 10 日召開調解委員會後，調解成立，係按照勞基法第 11 條第 5 款終止勞動契約並開立非自願離職證明並支付其資遣費 8 仟元，本爭議案就此結案。

C.111 年截至目前為止

本公司之子公司信實公寓於 111 年 3 月 1 日與捷運公司簽約，負責板南線全線清潔工作，而信實公寓之員工尤○○因對工作流程不熟悉，其主張站長讓其於 111 年 3 月 8 日離職，遂於 111 年 3 月 10 日向新北市政府勞工局提出勞資爭議調解，並於 111 年 3 月 23 日召開調解委員會後，調解成立，係按照勞基法第 11 條第 5 款終止勞動契約並開立非自願離職證明，支付薪資及資遣費共計 7 仟元，本爭議案就此結案。

(2) 勞工檢查結果

A.109 年度

(A)本公司之子公司信實公寓員工張○○於 109 年 8 月 24 日在負責案場進行水洗地板打蠟作業，因彎腰過久及地板濕滑，起身作業行走時因重心不穩而不慎跌倒，致張○○左手腕骨折受傷進而住院治療，信實公寓通報此職災事件予桃園市政府勞動檢查處，該處於 109 年 8 月 31 日至工作地點實施職災調查，調查後發現雇主未有保持不致使勞工跌倒之安全狀態或採取必要之預防措施，故於 109 年 9 月 21 日收到桃園市政府勞動檢查處函(發文字號：府勞檢字第 1090237161 號)，依違反職業安全衛生法對信實公寓處罰鍰 60 仟元，而信實公寓已依法繳納罰鍰，並已規定執行特殊工項時，員工必須穿著防滑雨鞋，以避免類似情事再次發生。

(B)本公司之子公司信實物業於 109 年 11 月 9 日收到勞動部職業安全衛生署來函(發文字號：勞職北 5 字第 10910599242 號)通知 109 年 11 月 2 日勞動部職業安全衛生署勞動檢查時發現違規事項，對員工劉○○之投保薪資未覆實申報，故勞動部於 109 年 11 月 27 日來函(勞局納字第 10901831881 號)，依勞工保險條例規定對信實物業裁處罰鍰共 12 仟元，而勞動部勞工保險局又於 109 年 11 月 30 日來函(保退三字第 10960276880 號)，依勞工退休金條例規定對信實物業裁處罰鍰共 5 仟元，而信實物業已依法繳納罰鍰完竣，且目前已改善均依照勞工保險條例規定按月提繳，並依照勞工退休金條例規定足額提繳勞工退休金。

(六) 資通安全管理

1.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

A.本公司資訊室為非隸屬使用者單位之獨立部門，負責統籌並執行資訊安全政策，宣導資訊安全訊息，提升員工資安意識，蒐集及改進組織資訊安全管理系統等。

B.由稽核室每年就內控循環之電腦化資訊系統控制作業進行資訊查核，評估公司資訊作業內部控制之有效性。

(2)資通安全政策及具體投入管理方案

A.伺服器硬體架構擁有硬體備援機制設計，以避免因單一硬體系統故障，造成資訊系統服務被迫中斷。

B.資訊系統擁有自動化排程的備份機制，主要資訊設備設於竹北總公司，另設置異地備份，每日針對24小時內資料備份訂於23:00~01:00分系統進行自動備份，每日由資訊人員進行檢核備份狀況。

C.主要的資訊系統與資料庫擁有異地備援主機，針對主要的資訊系統與資料庫，與廠商建立硬體維護備援，當系統發生不可預期的災害無法即時復原提供服務時，則可協請廠商提供備援機器提供後續服務，受限於資料庫的運作機制，線上系統與備援主機最大的資料差距風險大約為四小時。

D.備份資料異地存放最大差距風險為一日。

E.對於系統異常緊急應變，除了訂有嚴謹的程序外，對於主要的系統，每年皆會安排災害復原演練，並於異常事件處理或災害復原演練後，也都會進行檢討與記錄，供做後續的借鏡與參考，以增加操作上的熟練度，盡可能地降低系統災難復原所需的時間。

F.前端資訊設備維運管理與資安管控

(A)有線網路及無線網路均架設於防火牆之下，並定期更新病毒碼，以杜絕不斷推陳出新的網站服務型態、電腦病毒、網路釣魚、駭客攻擊與網路詐騙手法。

(B)除系統防護外，資訊單位更對同仁進行教育宣導，提高同仁的危機意識與正確的使用方式，降低公司發生資安事件的風險。

(C)另定期於每兩月製作資訊安全宣導，教導各處部有關資訊安全相關之小知識，增進大家對資安之了解與重視。

(D)要求同仁帳號、密碼與權限應善盡保管與使用責任並定期換置密碼，個人電腦均安裝防毒軟體且定期確認病毒碼之更新，且禁止使用未經授權的軟體。

2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

(七)公司及其子公司於申請上櫃年度及前二年度如有委託單一加工工廠於年度內加工金額達五千萬元以上者，應揭露該加工工廠之名稱、地址、電話、董事成員、持股百分之十大股東及最近期財務報表：無。

(八)有無爭訟事件，及勞資間關係有無尚須協調之處：無。

(九)有無因應景氣變動之能力：

本公司經營團隊對產業經驗豐富，並於業務會議及經營會議中討論及分享訊息，又本公司產品跨足多項領域，故能隨著市場變化進行調整，因此對於景氣變動有足夠應變能力。

(十)關係人間交易事項是否合理：

本公司與關係人間交易均符合法令規定，並無非常規之交易，相關交易事項及說明請參閱本公司經會計師查核簽證之財務報告附註。

(十一)如其事業係屬生物技術工業、製藥工業或醫療儀器工業者，應增列其依法令取得主管機關許可進行人體臨床實驗或田間實驗者或在國內從事生物技術工業或醫療儀器工業研究發展，且已有生物技術或醫療儀器相關產品製造及銷售或提供技術服務之實績暨最近一年度產品及相關技術服務之營業額、研究發展費用所占本公司總營業額之比例情形：不適用。

(十二)公司如於提出上櫃申請前一年度因調整事業經營，終止其部分事業，或已將其部份之事業獨立另設公司、移轉他公司或與他公司合併者，應分別予以記載說明其終止、移出或合併之事業暨目前存續之營業項目，並提出目前存續營業項目前一年度之營業額、研究發展費用占公司該年度總營業額之比例情形：不適用。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產應記載事項

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：

110年12月31日；單位：新台幣仟元

不動產、廠房及設備名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況			保險情形	設定擔保及權利受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
土地及建築物	式	1	110年3月	67,112	—	66,353	信實及其子公司	—	—	已投保	長期借款擔保

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)使用權資產

列明金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額、並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司主係提供勞務服務，非屬製造業，並無生產工廠，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

110年12月31日；單位：新台幣仟元；仟股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價(註)	會計處理方法	110年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
信實公寓公司	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	129,615	380,529	23,580	100%	380,529	—	權益法	106,274	95,603	無
信實物業公司	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	7,112	21,767	1,000	100%	21,767	—	權益法	9,690	8,721	無
信實健康公司	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務	3,000	620	300	100%	620	—	權益法	(950)	無	無

註：上述轉投資事業均為未上市櫃公司，尚無市價資料。

(二)綜合持股比例

110年12月31日；單位：仟股

轉投資事業	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(%)
信實公寓公司	23,580	100.00	—	—	23,580	100.00
信實物業公司	1,000	100.00	—	—	1,000	100.00
信實健康公司	300	100.00	—	—	300	100.00

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

(五)已赴或擬赴大陸地區從事間接投資者，應增列該投資事業之名稱、地址、電話、董事成員、持股百分之十大股東及最近期財務報表：無。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
服務合約	桃園國際機場股份有限公司	109/01/01~112/03/31	桃園國際機場公共區域清潔維護暨病媒防治勞務服務	—	—
服務合約	桃園國際機場股份有限公司	109/05/01~114/04/30	桃園國際機場第二航廈行李手推車服務勞務服務	—	—
服務合約	A 公司	110/07/01~113/06/30	A 公司與本公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	110/07/01~113/06/30	A 公司與本公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	110/07/01~113/06/30	A 公司與本公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/07/01~110/06/30	A 公司與本公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/10/01~111/09/30	A 公司與本公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/08/15~112/08/31	A 公司與本公司簽訂之設備一般性維護保養維修人力支援服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/08/01~110/07/31	A 公司與本公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	110/07/01~112/06/30	A 公司與本公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	109/12/01~111/11/30	A 公司與本公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/06/01~111/05/31	A 公司與本公司簽訂之基地污廢水處理服務合約	保密	—
服務合約	交通部臺灣鐵路管理局	110/01/01~112/12/31	宜蘭運務段轄屬車站清潔維護勞務服務	—	—
服務合約	交通部臺灣鐵路管理局	110/01/01~112/12/31	臺北運務段轄屬車站清潔維護勞務服務	—	—
服務合約	交通部臺灣鐵路管理局	111/01/01~113/12/31	台鐵大樓 3-6 樓清潔維護案	—	—
服務合約	科技部南部科學園區管理局	110/01/01~110/12/31	南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	—	—
		111/01/01~111/12/31			
服務合約	科技部南部科學園區管理局	108/07/01~110/12/31	南部科學工業園區公共設施巡檢及維修工作委辦案	—	—
		111/01/01~112/12/31			
服務合約	科技部南部科學園區管理局	110/01/01~110/12/31	南科高雄園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	—	—
		111/01/01~112/12/31			
服務合約	科技部南部科學園區管理局	111/01/01~112/12/31	南科臺南園區景觀綠化維護工作	—	—
服務合約	交通部民用航空局 臺北國際航空站	109/02/01~111/01/31	臺北松山機場清潔勞務外包服務	—	—
		111/02/01~112/01/31			
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	110/03/01~112/12/31	復健大樓 B2F-13F 環境清潔暨地板打蠟作業	—	—
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	110/03/01~112/12/31	醫學大樓 BF-5F 環境清潔維護暨地板打蠟作業	—	—
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	108/07/01~111/01/31	醫學大樓 6F~13F 環境清潔維護暨地板打蠟工作	—	—

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	108/07/01~111/01/31	兒童大樓及動物中心清潔維 護工作	—	—
服務合約	交通部民用航空局 高雄國際航空站	109/02/01~111/01/31 111/02/01~114/01/31	高雄國際航空站清潔勞務服 務	—	—
服務合約	科技部新竹科學園 區管理局	110/07/01~111/12/31	竹南園區一期標準廠房駐衛 保全暨清潔維護作業勞務服 務	—	—
服務合約	科技部新竹科學園 區管理局	110/01/01~111/12/31	新竹園區住宅區眷舍公共空 間清潔維護服務	—	—
服務合約	科技部新竹科學園 區管理局	109/01/01~110/12/31 111/01/01~112/12/31	租賃行政事務暨清潔管理	—	—
服務合約	科技部新竹科學園 區管理局	109/09/01~111/12/31	生醫園區研發大樓、生技大樓 及第二生技大樓保全駐衛、櫃 台行政暨清潔維護作業	—	—
服務合約	科技部新竹科學園 區管理局	109/02/15~110/12/31 111/01/01~112/12/31	宜蘭園區標準廠房保全駐 衛、櫃台行政暨清潔維護作業 案	—	—
服務合約	臺灣港務股份有限 公司基隆港務分公 司	110/03/01~111/02/28 111/03/01~111/04/30 111/05/01~113/04/30	基隆港區一般廢棄物清運處 理勞務委外作業	—	—
服務合約	衛生福利部屏東醫 院	110/01/01~110/12/31 111/01/01~111/12/31	環境清潔維護服務	—	—
服務合約	衛生福利部屏東醫 院	110/01/01~110/12/31 111/01/01~111/12/31	保全服務	—	—
服務合約	科技部中部科學園 區管理局	110/01/01~111/12/31	中科標準廠房及宿舍物業管 理服務工作	—	—
服務合約	國立傳統藝術中心	110/01/01~111/12/31	臺灣戲曲中心委託物業管理 專案服務	—	—
服務合約	臺北大眾捷運股份 有限公司	111/03/01~113/02/29	高運量捷運車站及權管範圍 清潔維護工作-B組及C組	—	—
銀行融資 合約	第一商業銀行	110/03/12~130/03/12	長期借款	土地及建 築物做為 擔保	本金每月攤 還，按月付息
銀行融資 合約	新光商業銀行	110/11/17~111/11/17	短期借款	—	1. 本金屆期清 償，按月付 息 2. 信實保全與 信實公寓共 用額度
銀行融資 合約	土地銀行	110/12/07~111/12/07	短期借款	—	本金屆期清 償，按月付息
銀行融資 合約	合作金庫銀行	110/07/01~111/05/25	履約保證	備償 15%	依各個承攬合 約約定方式， 解除保證責任
銀行融資 合約	合作金庫銀行	110/07/01~111/05/25	履約保證	備償 15%	依業主書面通 知解除保證責 任、退還保證 函正本或保證 函到期解除保 證責任

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
		110/07/01~111/05/25	短期借款	備償 15%	到期還款，按月繳息
		106/02/17~111/02/16	中期借款	備償 20%	依年金法，按月本息平均攤還
銀行融資 合約	第一商業銀行	110/10/04~111/10/04	履約保證	備償 20%	依合約規範解除保證責任
			短期借款	—	本金屆期清償，按月付息
		108/12/31~114/07/29	履約保證-專案	備償 20%	依合約規範解除保證責任
		108/12/31~112/06/29	履約保證-專案	備償 20%	依合約規範解除保證責任
銀行融資 合約	永豐銀行	110/03/15~111/03/31	履約保證	備償 20%	依各個承攬合約約定方式，解除保證責任
			短期借款	—	本金屆期清償，按月付息
銀行融資 合約	國泰世華銀行	110/04/26~111/04/26	短期借款	備償 20%	本金屆期清償，按月付息
銀行融資 合約	元大商業銀行	108/04/29~112/07/28	中期借款	—	借款開立定存單質押，質權消滅後還款
		110/04/22~113/10/21	中期履約保證	備償 20%	保證期限屆滿/保證期限屆滿前退還銀行後解除保證責任
銀行融資 合約	上海商業銀行	109/12/28~113/04/01	履約保證-專案	備償 20%	到期解除保證責任

肆、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓其他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析：

(一)108 年度現金增資

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：業經 108 年 1 月 10 日金管證發字第 1070348768 號函核准在案。
- (2)計畫所需資金總額：新台幣 65,800 仟元。
- (3)資金來源：現金增資發行新股 1,880 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格為 35 元，總募集金額新台幣 65,800 仟元。
- (4)計畫項目及預計進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			108 年第一季
轉投資信實公寓-充實營運資金	108 年第一季	65,800	65,800

- (5)變更計畫內容、變更原因及變更前後效益：不適用。

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	實際	
轉投資信實公寓-充實營運資金		65,800	65,800	已於 108 年 2 月 21 日收足現金增資股款，並於 108 年 2 月 26 日轉增資至子公司信實公寓，無異常情形。
		65,800	65,800	
	執行進度	100%	100%	
		100%	100%	

3.執行效益分析

(1)轉投資事業之營運情形

單位：新臺幣仟元

公司名稱	合併營業收入及毛利		
	108 年度	109 年度	110 年度
營業收入	1,876,118	2,078,325	2,216,920
營業毛利	101,952	193,683	175,410

資料來源：本公司經會計師查核簽證之合併財報報告

(2)投資損益之影響

單位：新臺幣仟元

公司名稱	投資損益		
	108 年度	109 年度	110 年度
信實公寓	55,202	110,196	106,226

資料來源：本公司經會計師查核簽證之合併財報報告

由上表顯示，本公司轉投資信實公寓，於 108、109 年度及 110 年度分別產生投資利益 55,202 千元、110,196 千元及 106,226 千元，信實公寓 108~109 年度及 110 年度營運狀況良好，且本公司合併營業收入規模益日益成長，故本公司轉投資信實公寓效益應尚屬顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項：

(一)本次現金增資

1.計畫內容

(1)計畫所需資金總額：新台幣 145,414 仟元。

(2)資金來源：

A.現金增資發行新股 2,500 仟股，每股面額 10 元，競價拍賣最低承銷價格係以中華民國證券商業同業公會申報競價拍賣約定書前興櫃有成交之三十個營業日其成交均價扣除無償配股(或減資除權)及除息後簡單算數平均數之七成為上限，定為每股新臺幣 48.33 元，依投標價格高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購；公開申購承銷價格則以各得標單之價格及其數量加權平均所得之價格為 58.23 元，惟均價高於最低承銷價格之 1.2 倍，故公開申購承銷價格以每股新臺幣 58 元溢價發行，總計募集金額為 145,414 仟元。

B.本次現金增資計畫如每股實際發行價格因市場價格變動而調整，致募集資金不足時，本公司將以自有資金或其他方式支應；如實際募集金額高於預計募集金額，增加之部分將全數用以充實營運資金。

(3)計畫項目及預計進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111年第二季
償還銀行借款	111年第二季	20,000	20,000
充實營運資金	111年第二季	6,694	6,694
轉投資子公司信實公寓-充實營運資金	111年第二季	118,720	118,720
合計		145,414	145,414

2.預計可能產生效益

(1)償還銀行借款

本公司本次募集資金，其中新台幣 20,000 仟元用於償還銀行借款，依據擬償還之金額及借款利率估算，預計 111 年度可節省利息支出約新台幣 200 仟元；除減輕利息支出負擔外，並可強化償債能力、改善財務結構及增加資金調度彈性。

(2)充實營運資金

本公司本次募集資金，其中新台幣 6,694 仟元用於充實營運資金，係考量公司長期發展與未來成長性，增加長期資金穩定度，並健全財務結構，提高中長期競爭力，對公司業務成長及營運發展有正面助益，故本公司本次現金增資發行新股所募集資金用於充實營運資金，應可強化本公司財務結構、提升資金調度靈活之效益，藉以提升競爭力及降低企業經營風險。

(3)轉投資子公司信實公寓 - 充實營運資金

本公司本次募集資金，其中新台幣 118,720 仟元用於轉投資子公司信實公寓以充實營運資金，係考量信實公寓之收入為信實集團主要收入來源，且清潔案場量逐年成長，其人事相關費用、押標金及履約保證金之需求隨之增加，若增資運用於投資信實公寓公司，可使其增加資金週轉穩定度，並強化財務結構，

以因應公司未來營運規模之擴充及業務成長所產生之資金需求，進而降低公司經營風險，且由於信實公寓係本公司持股 100%之轉投資公司，以目前最近一期信用借款利率約 1.4985%設算，預計全年約可節省新台幣 1,779 仟元之利息支出，將反應於本公司轉投資收益中，對集團經營產生正面助益。

- (二) 本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經本會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。
- (三) 本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法（含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬）：不適用。
- (四) 上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五) 股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市（櫃）計畫：不適用。
- (六) 本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七) 本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八) 說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：

1. 本次現金增資計畫之可行性評估

(1) 法定程序之可行性

本公司業經 110 年 4 月 16 日董事會及 110 年 7 月 16 日股東常會通過辦理初次上櫃前現金增資發行新股提撥公開承銷案及原股東放棄優先認股權，並經 110 年 12 月 28 日董事會決議通過本次現金增資發行計畫。有關現金增資計畫之發行價格、發行條件及其他相關事宜，如因主管機關修正或基於客觀環境改變而需修正時，已授權本公司董事長全權處理。本公司本次現金增資發行新股計畫內容及決議過程，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令之規定，且參酌律師出具之法律意見書，顯示本次募集與發行有價證券計畫已符合相關法令之規定，故本次現金增資計畫於法定程序具有可行性。

(2) 本次募集資金完成之可行性

本公司本次現金增資計畫發行普通股 2,500 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格為新台幣 58 元溢價發行，募集總金額為新台幣 145,414 仟元，其中依公司法第 267 條規定保留 10%，計 250 仟股由員工認購，其餘 2,250 仟股則依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審

查準則」之規定，以現金增資發行新股方式委託證券承銷商辦理上櫃前公開銷售，並按證券交易法第 28 條之 1 規定，於 110 年 7 月 16 日股東常會決議通過原股東全數放棄優先認購權，排除公司法第 267 條第 3 項原股東儘先分認之適用，另亦授權董事長就本次員工認購不足或放棄認購部分洽特定人認購之；而對外公開承銷認購不足部分，則依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」規定辦理，應可確保資金募集完成，故本公司本次現金增資計畫之募集完成應具可行性。

(3) 本次募集資金運用計畫之可行性

A. 償還銀行借款

本公司本次募集資金，其中新台幣 20,000 仟元用以償還銀行借款，經檢視本次計畫預計償還之銀行借款合同及授信動撥情形，其債務確屬存在，且合約內容並無不得提前還款之限制，因此預計資金募資完成後，即可依資金運用計畫償還銀行借款，對於本公司節省利息支出、改善財務結構，可收立竿見影之效，故本次計畫之資金運用項目應屬可行。

B. 充實營運資金

本公司本次募集資金，其中新台幣 6,694 仟元擬用於充實營運資金，預計於 111 年第二季完成募集，資金運用進度係考量申報及募集資金所需之作業時程而定，於資金到位後，即可於 111 年第二季投入支應本公司營運所需之相關資金需求，進而強化公司長期競爭力，提高自有資本比率及健全財務結構，並可提升資金靈活調度之彈性，實對公司之經營及健全財務結構具有正面之助益，故本次籌資計畫用以充實營運資金應屬可行。

C. 轉投資子公司信實公寓 - 充實營運資金

本公司本次募集資金，其中新台幣 118,720 仟元用於投資子公司信實公寓以充實營運資金，預計於 111 年第二季完成募集，資金運用進度係考量申報及募集資金所需之作業時程而定，於資金到位後，即可於 111 年第二季投入支應本公司轉投資子公司信實公寓營運所需之相關資金需求，進而強化子公司長期競爭力，提高自有資本比率及健全財務結構，並可提升資金靈活調度之彈性，實對集團之經營及健全財務結構具有正面之助益，故本次計畫之資金運用項目應屬可行。

綜上所述，本公司本次辦理現金增資計畫，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估應具可行性，故整體而言，其辦理現金增資之籌資計畫尚屬可行。

2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

本公司本次辦理現金增資發行新股係依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商業處所買賣有價證券審查準則」及「發行人募集與發行有價證券處理準則」第 6 條第 2 項第 2 款之規定，以現金增資發行新股方式委託證券承銷商辦理上櫃前公開銷售，故本次增資計畫得不適用有關募集資金計畫必要性之規定。

3. 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1) 本次資金運用計畫與預計進度之合理性

本公司本次申報辦理現金增資發行普通股，經考量證券主管機關審核、辦理公開申購及承銷等流程所需時間，預計於 111 年第二季收足款項後，即可陸續用於償還銀行借款、充實營運資金及完成對子公司信實公寓公司之增資，故本次資金運用預計進度應屬可行。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.健全財務結構，提升營運競爭力

項 目	110 年第四季(籌資前)		111 年第二季(籌資後)(註)		
	個體	合併	個體	合併	
財務結構	負債占資產比率	17.25%	49.82%	13.49%	42.61%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	92,446.35%	406.62%	120,410.58%	524.53%
償債能力	流動比率	112.43%	182.20%	128.89%	222.78%
	速動比率	111.88%	180.13%	128.34%	220.71%

資料來源：本公司提供。

註：111 年第二季係以 110 年經會計師查核簽證後之財務數字設算籌資後情形。

本公司本次辦理現金增資發行新股募集資金新台幣 145,414 仟元用於轉投資、充實營運資金及償還銀行借款，可提高公司自有資金比率及強化公司財務結構，提升資金調度能力，因應公司未來營運規模之擴充及業務成長所產生之資金需求，進而降低公司經營風險，增加長期資金穩定度及增強公司中長期競爭力。預估本次現金增資於 111 年第二季募集完成並用於轉投資及償還銀行借款後，本公司個體財務報告之負債比率可由增資前之 17.25%降為 13.49%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 92,446.35%提高至 120,410.58%，流動比率由 112.43%提高至 128.89%，速動比率將由 111.88%提高至 128.34%；合併財務報告之負債比率可由增資前之 49.82%降為 42.61%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 406.62%提高至 524.53%，流動比率由 182.20%提高至 222.78%，速動比率將由 180.13%提高至 220.71%。綜上所述，增資後之財務結構及償債能力均較增資前改善，故本次增資用以充實營運資金及償還銀行借款預計可能產生之效益應屬合理。

B.節省利息支出，減輕財務負擔

本公司本次籌資計畫預計用於償還借款新台幣 20,000 仟元，擬償還之借款明細如下表列：

貸款對象	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額		
					111 年第二季	111 年度	112 年以後每年度
新光銀行	1.5%	111/2/25~111/5/25	營運週轉金	20,000	20,000	200	300

本次現金增資發行新股計畫用以償還銀行借款新台幣 20,000 仟元，按借款利率水準估算，預計償還借款後 111 年起即可節省利息支出 200 仟元，112 年起可節省利息支出新台幣 300 仟元，以減輕公司未來財務負擔，並可提高自有資金比率，強化財務結構，提升償債能力。

綜上所述，本次募集資金之用途預計可節省利息支出，減輕財務負擔，避免侵蝕獲利表現，其預計之效益應屬合理。

4. 各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1) 各種資金調度來源之分析比較

項目		有利因素	不利因素
股	現金增資發行新股	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改善財務結構，提升自有資金，降低財務風險，提升市場競爭力。 2. 係為資本市場較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高。 3. 員工依法得優先認購 10%~15%，可提升員工之認同感及向心力。 4. 無須面臨到期還本之資金壓力。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。 2. 對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。
	海外存託憑證 (GDR或ADR)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經由海外市場募集資金，可拓展公司之知名度。 2. 籌資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 3. 提高自有資本比率，改善財務結構。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公司海外知名度及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。 2. 固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。 3. 因股本膨脹，將使每股盈餘稀釋及每股淨值降低。
債	可轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。 2. 轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3. 轉換公司債之債權人未要求轉換前，對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 4. 轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行人對未來資金規劃較困難。 2. 未轉換，仍有贖回之資金壓力，且仍屬債務，對財務結構改善有限。
	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1. 對股權沒有稀釋效果。 2. 債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3. 有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利息負擔侵蝕公司獲利。 2. 易致財務結構惡化，降低競爭力。 3. 公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。
	銀行借款或發行承兌匯票	<ol style="list-style-type: none"> 1. 對股權沒有稀釋效果。 2. 債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3. 有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利息負擔侵蝕公司獲利。 2. 財務結構惡化，降低競爭能力。 3. 或需擔保品。 4. 到期有還款壓力。 5. 長期投資不宜以短期銀行借款支應。

(2)對公司申報年度及未來一年每股盈餘稀釋影響

本公司於上櫃前辦理之現金增資係依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款規定辦理，並委託證券承銷商辦理初次上櫃前之公開承銷案件，故僅就發行新股對當年度每股盈餘稀釋情形予以分析。本公司本次辦理現金增資發行新股 2,500 仟股，增資後預計流通在外發行股數為 22,500 仟股，對每股盈餘之稀釋程度為 11.11%【預計發行 2,500,000 股/(2,500,000 股+目前實收資本股數 20,000,000 股)】，考量公司的營運規劃需要更長遠的資金支持及預計可能產生的效應，本次現金增資對公司申報年度及未來一年度之每股盈餘影響應屬有限。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：請參閱本公開說明書附件十六「承銷價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益：

1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司者，應列明下列事項：

(1)轉投資事業公司最近兩年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性，預計投資損益情形及對公司經營之影響。如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響。

A.轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響

被投資公司名稱	主要營業項目	投資損益認列方式	最近二年度之稅後淨利		轉投資之目的及資金計畫用途	業務之關聯性
			109 年度	110 年度		
信實公寓大廈管理維護股份有限公司	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	權益法	110,196	106,226	本次計畫預計以 118,720 仟元進行轉投資，因應清潔案場逐年成長趨勢，薪資及其相關費用、押標金及履約保證金之需求隨之增加，本次增資用以充實信實公寓公司之營運資金，以利穩定公司財務狀況	信實保全主要營業項目為保全服務，與信實公寓公司提供之清潔服務及建築物管理服務等並不同

本次轉投資之目的之可行性請詳本公開說明書之肆、二、(八)、1之說明；必要性請詳本公開說明書之肆、二、(八)、2之說明；預計投資損益情形及對公司經營之影響請詳本公開說明書之肆、二、(八)、3之說明。

B.如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益：請參閱本公開說明書二、(八)、3之說明。

C.與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響

如依前述資料，本公司未來年度可認列之投資收益觀之，將對本公司帶來轉投資利益，進而提升公司整體綜效利潤，因此對本公司未來獲利能力及每股盈餘之表現均有正面助益。

(2)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

A.公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額		
					111年第二季	111年度	112年以後每年度
新光銀行	1.5%	111/2/25~111/5/25	支付營運資金	20,000	20,000	200	300

B.目前營運資金狀況：詳後附之110、111年度現金收支預測表。

C.所需之資金額度及預計運用情形：請詳本公開說明書之肆、二、(一)、1.(3)計畫項目及預計資金運用進度之說明。

D.申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：詳後附之110、111年度現金收支預測表。

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因：

A.應收帳款收款與應付帳款付款政策

因考量本公司主要客戶組成穩定，且主要授信條件月結30天，以此條件推估110~111年度各月份應收款項之收款情形，編製之假設基礎尚屬合理。

在應付帳款政策方面，本公司主要支付耗材及修繕等廠商為主，最近三年度平均付款條件約為月結30~60天之間，並參酌過去之付款經驗，推估110~111年度各月份應付款項之付款情形，編製之假設基礎尚屬合理。

B. 資本支出計畫

本公司之資本支出計畫係依未來公司之經營策略及營運發展而定，將視公司業務發展需要並審慎評估後，依公司核決權限執行。本次現金增資發行新股所取得之資金，主係用於償還銀行借款、充實營運資金及轉投資子公司信實公寓以充實營運資金，故本公司110及111年度未有重大資本支出計畫，且營運活動應無重大淨現金流出，其編製基礎尚屬合理。

C. 財務槓桿及負債比率

項目 \ 年度	108 年	109 年	110 年
財務槓桿度(倍)	0.94	0.99	0.90
負債占資產比率(%)	2.91	6.68	17.25

資料來源：本公司提供。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：請詳本公開說明書之肆、二、(十)、3.(1)之說明。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：本公司111年各月份現金收支預測表並無編列重大資本支出。另於111年度各月份現金收支預測表中，長期股權投資支出118,720仟元係本公司預計轉投資信實公寓以支應其營運所需，其資金來源、用途及預計效益請參閱本公開說明書之肆、二、(八)、2~3之說明。

4.購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

110 年現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	22,812	5,778	3,996	16,395	13,832	16,185	16,656	11,268	13,399	20,829	6,763	10,068	22,812
加：非融資性收入 2													
應收款項收現(含票據兌現)	438	2,499	12,862	680	9,499	5,176	1,043	10,806	5,248	1,417	11,381	1,417	62,466
利息及其他收入	-	-	-	-	-	2	-	-	101,054	-	-	2	101,058
存出保證金-押標金存回	-	-	-	1,300	-	-	-	-	-	1,984	-	-	3,284
合計	438	2,499	12,862	1,980	9,499	5,178	1,043	10,806	106,302	3,401	11,381	1,419	166,808
減：非融資性支出 3													
應付款項付現(含票據兌現)	1,269	1,357	923	782	2,743	1,079	1,985	1,851	1,631	1,562	2,824	1,163	19,169
薪資與獎金付現	6,568	2,911	3,868	3,577	3,778	3,764	3,593	3,875	4,293	4,080	4,194	4,048	48,549
存出保證金-押標金	-	-	-	-	-	-	-	-	1,984	1,300	-	-	3,284
不動產、廠房及設備	19,300	-	49,635	-	-	-	-	2,395	-	-	-	-	71,330
利息及其他支出	12	13	37	302	326	314	313	313	312	300	287	287	2,816
營業稅/營所稅/印花稅等支出	323	-	-	(343)	74	(675)	315	16	427	-	546	-	683
合計	27,472	4,281	54,463	4,318	6,921	4,482	6,206	8,450	8,647	7,242	7,851	5,498	145,831
要求最低現金餘額 4	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
所需資金總額 5=3+4	37,472	14,281	64,463	14,543	17,146	14,707	16,431	18,675	18,872	17,467	18,076	15,964	157,856
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	(14,222)	(6,004)	(47,605)	3,832	6,185	6,656	1,268	3,399	100,829	6,763	68	(4,477)	31,764
加：融資淨額 7													
發行新股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
短長借款增加(減少)	10,000	-	54,000	(225)	(225)	(225)	(225)	(225)	(10,225)	(10,225)	(225)	19,775	61,975
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,000)	-	-	-	(80,000)
支付員工及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	10,000	-	54,000	(225)	(225)	(225)	(225)	(225)	(90,225)	(10,225)	(225)	19,775	(18,025)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	5,778	3,996	16,395	13,832	16,185	16,656	11,268	13,399	20,829	6,763	10,068	25,764	25,764

111 年現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	25,764	17,814	17,302	28,089	156,733	29,465	30,222	29,671	53,318	53,497	54,037	52,762	25,764
加：非融資性收入 2													
應收款項收現(含票據兌現)	5,882	6,424	17,053	6,424	6,424	6,424	6,424	6,424	6,424	6,424	6,424	6,424	87,175
利息及其他收入	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	6
存出保證金-押標金存回	-	-	1,300	-	14,097	-	-	-	-	-	-	-	15,397
股利收入	-	-	-	-	-	-	-	104,324	-	-	-	-	104,324
合計	5,882	6,424	18,353	6,424	20,521	6,427	6,424	110,748	6,424	6,424	6,424	6,427	206,902
減：非融資性支出 3													
應付款項付現(含票據兌現)	1,961	2,556	2,343	4,809	3,175	1,410	2,155	1,660	1,415	1,625	1,570	1,487	26,166
薪資與獎金付現	9,539	4,294	4,356	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	55,989
存出保證金-押標金	-	-	-	14,097	-	-	-	-	-	-	1,300	-	15,397
利息及其他支出	87	86	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59	773
營業稅/營所稅/印花稅等支出	2245	-	806	27	1,633	-	560	17	570	-	570	-	6,428
長期股權投資	-	-	-	-	118,720	-	-	-	-	-	-	-	118,720
合計	13,832	6,936	7,566	23,194	127,789	5,670	6,975	5,937	6,245	5,884	7,699	5,746	223,473
要求最低現金餘額 4	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
所需資金總額 5=3+4	23,832	16,936	17,566	33,194	137,789	15,670	16,975	15,937	16,245	15,884	17,699	15,746	233,473
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	7,814	7,302	18,089	1,319	39,465	20,222	19,671	124,482	43,497	44,037	42,762	43,443	(807)
加：融資淨額 7													
發行新股	-	-	-	145,414	-	-	-	-	-	-	-	-	145,414
短長借款增加(減少)	-	-	-	-	(20,000)	-	-	-	-	-	-	-	(20,000)
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	(80,000)	-	-	-	-	(80,000)
支付員工及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	(1,164)	-	-	-	-	(1,164)
合計	-	-	-	145,414	(20,000)	-	-	(81,164)	-	-	-	-	44,250
期末現金餘額 8=1+2-3+7	17,814	17,302	28,089	156,733	29,465	30,222	29,671	53,318	53,497	54,037	52,762	53,443	55,443

伍、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目	106年	107年	108年	109年	110年
流動資產	448,329	520,665	523,320	640,886	652,813
不動產、廠房 及設備	20,215	24,728	32,326	54,729	123,325
其他非流動資產	103,764	55,633	111,202	91,560	83,630
資產總額	572,308	601,026	666,848	787,175	859,768
流動負債	分配前	286,739	310,251	286,811	358,745
	分配後	341,221	370,251	334,811	尚未分配
非流動負債	46,472	13,872	38,916	25,856	70,022
負債總額	分配前	333,211	324,123	325,727	384,601
	分配後	360,693	384,123	373,727	尚未分配
股本	151,000	181,200	200,000	200,000	200,000
資本公積	分配前	14,891	14,891	60,887	60,887
	分配後	14,891	13,650	60,887	60,887
保留盈餘	分配前	73,206	80,812	80,234	141,687
	分配後	15,524	22,053	32,234	61,687
權益總額	分配前	239,097	276,903	341,121	402,574
	分配後	211,615	216,903	293,121	322,574

註：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

2.簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料					
	106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產	35,806	19,472	20,316	33,423	45,717	
採用權益法之投資	212,067	265,233	328,394	388,955	402,916	
投資性不動產	—	—	—	—	70,383	
不動產、廠房及設備	—	—	—	—	520	
其他非流動資產	1,827	2,216	2,626	9,018	1,847	
資產總額	249,700	286,921	351,336	431,396	521,383	
流動負債	分配前	6,795	8,259	10,215	28,822	40,662
	分配後	34,277	68,259	58,215	108,822	尚未分配
非流動負債	3,808	1,759	—	—	49,275	
負債總額	分配前	10,603	10,018	10,215	28,822	89,937
	分配後	38,085	70,018	58,215	108,822	尚未分配
股本	151,000	181,200	200,000	200,000	200,000	
資本公積	分配前	14,891	14,891	60,887	60,887	60,887
	分配後	14,891	13,650	60,887	60,887	尚未分配
保留盈餘	分配前	73,206	80,812	80,234	141,687	170,559
	分配後	15,524	22,053	32,234	61,687	尚未分配
權益總額	分配前	239,097	276,903	341,121	402,574	431,446
	分配後	211,615	216,903	293,121	322,574	尚未分配

註：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

3.簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
營業收入	1,593,227	1,773,139	1,876,118	2,078,325	2,216,920
營業毛利	93,780	109,478	101,952	193,683	175,410
營業損益	58,164	64,603	61,780	133,819	128,267
營業外收入及支出	19,092	17,894	11,219	3,923	8,871
稅前淨利	77,256	82,497	72,999	137,742	137,138
繼續營業單位本期淨利	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
本期淨利	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
本期綜合損益總額	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
淨利歸屬於母公司業主	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
每股盈餘 (元)	3.92	3.60	2.95	5.47	5.44

註：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

4.簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料				
	106年	107年	108年	109年	110年
營業收入	35,631	33,387	22,571	27,503	52,656
營業毛利	2,798	3,233	1,355	1,444	4,105
營業損益	939	(3,607)	(1,297)	(1,913)	(7,536)
營業外收入及支出	63,294	68,906	59,494	111,584	117,333
稅前淨利	64,233	65,299	58,197	109,671	109,797
繼續營業單位本期淨利	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
本期淨利(損)	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	64,091	65,288	58,181	109,453	108,872
每股盈餘(元)	3.92	3.60	2.95	5.47	5.44

註：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.列示最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見
106	勤業眾信聯合會計師事務所	黃惠敏、邵志明	無保留意見
107	勤業眾信聯合會計師事務所	黃惠敏、邵志明	無保留意見
108	勤業眾信聯合會計師事務所	黃惠敏、邵志明	無保留意見
109	勤業眾信聯合會計師事務所	黃惠敏、邵志明	無保留意見
110	勤業眾信聯合會計師事務所	黃惠敏、邵志明	無保留意見

2.最近五年度更換會計師之情事：無。

(四)本國發行人自公開發行後最近連續七年，或外國發行人最近連續七年財務報告皆由相同會計師查核簽證者，應說明未更換會計師之原因、目前簽證會計師之獨立性暨公司對強化會計師簽證獨立性之具體因應措施：不適用。

(五)外國發行人申請股票登錄興櫃者，得僅列示最近二年度財務資料；外國發行人申請股票第一上櫃者，得僅列示最近三年度之財務資料：不適用。

(六)財務分析

1.最近五年度財務分析-國際財務報導準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務結構	負債占資產比率(%)	58.22	53.93	48.85	48.86	49.82
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	1,412.66	1,175.89	1175.64	782.82	406.62
償債能力	流動比率(%)	156.35	167.82	182.46	178.65	182.20
	速動比率(%)	154.31	166.59	180.96	177.00	180.13
	利息保障倍數	26.47	42.99	35.35	101.23	69.41
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.91	7.94	7.90	7.42	6.97
	平均收現日數	46	46	46	49	52
	存貨週轉率(次)	註2	註2	註2	註2	註2
	應付款項週轉率(次)	7.38	7.39	7.60	7.25	6.84
	平均銷貨日數	註2	註2	註2	註2	註2
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	88.71	78.91	65.77	47.75	24.90
	總資產週轉率(次)	3.15	3.02	2.96	2.86	2.69
獲利能力	資產報酬率(%)	13.17	11.43	9.44	15.20	13.42
	權益報酬率(%)	36.50	25.31	18.83	29.43	26.11
	稅前純益占實收資本比率(%)	51.16	45.53	36.50	68.87	68.57
	純益率(%)	4.02	3.68	3.10	5.27	4.91
	每股盈餘(元)	3.92	3.60	2.95	5.47	5.44
現金流量	現金流量比率(%)	14.81	25.27	10.95	35.18	37.24
	現金流量允當比率(%)	148.21	176.94	117.15	139.24	105.75
	現金再投資比率(%)	9.94	16.40	(7.13)	17.23	10.18
槓桿度	營運槓桿度	1.14	1.17	1.20	1.14	1.15
	財務槓桿度	1.06	1.04	1.03	1.01	1.02

請說明最近二年度各項財務比率變動達20%之原因：

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率減少：主要係因110年購置辦公大樓所致。
- 2.利息保障倍數減少：主要係因110年購置辦公大樓增加長期借款，致利息支出增加所致。
- 3.不動產、廠房及設備週轉率(次)減少：主要係因110年購置辦公大樓，使不動產、廠房及設備增加所致。
- 4.現金流量允當比率減少：主要係因110年有購置辦公大樓，致相關資本支出增加所致。
- 5.現金再投資比率減少：主要係因110年發放現金股利增加以及購置辦公大樓，使不動產、廠房及設備增加，致現金再投資比率減少所致。

註1：係依據各年度經會計師查核簽證之合併財務報告編製。

註2：本公司未有存貨，故不適用存貨週轉率及存貨週轉天數相關計算。

註3：分析項目之計算公式如下：

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。

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)。

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。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

2.最近五年度財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)				
		106年度	107年度	108年度	109年度	110年度
財務結構	負債占資產比率(%)	4.25	3.49	2.91	6.68	17.25
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	—	—	—	—	92446.35
償債能力	流動比率(%)	526.95	235.77	198.88	115.96	112.43
	速動比率(%)	524.46	234.13	196.99	113.87	111.88
	利息保障倍數	211.61	484.69	747.12	4,570.63	139.50
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.06	4.56	3.13	3.33	4.30
	平均收現日數	90	80	116	110	85
	存貨週轉率(次)	註2	註2	註2	註2	註2
	應付款項週轉率(次)	7.10	5.53	2.97	1.97	2.78
	平均銷貨日數	註2	註2	註2	註2	註2
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6,478.36	—	—	—	202.52
	總資產週轉率(次)	0.17	0.12	0.07	0.07	0.11
獲利能力	資產報酬率(%)	30.95	24.37	18.25	27.97	22.99
	權益報酬率(%)	32.62	25.31	18.83	29.43	26.11
	稅前純益占實收資本比率(%)	42.54	36.04	29.10	54.84	54.90
	純益率(%)	179.87	195.55	257.77	397.97	206.76
	每股盈餘(元)	3.92	3.60	2.95	5.47	5.44
現金流量	現金流量比率(%)	(1.15)	22.29	(21.91)	6.45	(13.83)
	現金流量允當比率(%)	39.24	18.81	0.31	1.11	(1.88)
	現金再投資比率(%)	(4.30)	(3.08)	(18.25)	(11.46)	(15.49)
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	0.82
	財務槓桿度	1.49	0.96	0.94	0.99	0.90

請說明最近二年度各項財務比率變動達20%之原因：

- 1.負債占資產比率增加：主要係因110年為購置辦公大樓，增加長期借款，致負債大幅增加所致。
- 2.長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係因110年增加辦公設備所致。
- 3.利息保障倍數減少：主要係因110年為購置辦公大樓增加長期借款，致利息支出增加所致。
- 4.應收款項週轉率(次)增加、平均收現日數減少：主要係因110年增加之保全案場，如竹科生醫保全、屏東保全等，相關付款較快，故使應收款項週轉率增加、平均收現日數減少所致。
- 5.應付款項週轉率(次)增加：主要係因110年人事成本增加致整體營業成本增加，應付帳款週轉率增加所致。
- 6.總資產週轉率(次)增加：主要係因營收成長所致。
- 7.純益率減少：主要係因110年度成本增加導致稅後淨利減少所致。
- 8.現金流量比率減少：主要係因110年度營業活動淨現金流入減少所致。
- 9.現金流量允當比率減少：主係因營業活動之現金流量減少，惟現金股利發放較高，以及110年有購置辦公大樓，致相關資本支出增加所致。
- 10.現金再投資比率減少：主要係因110年發放現金股利增加及購置辦公大樓，使不動產、廠房及設備增加，致現金再投資比率減少所致。

註1：係依據各年度經會計師查核簽證之個體財務報告編製。

註2：本公司無存貨科目，故不適用。

註3：分析項目之計算公式如下：

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。

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)。

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。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(七)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及損益表之會計項目若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，詳予分析其變動原因：

1.國際財務報導準則(合併財務報告)

單位：新台幣仟元

會計項目	109 年度		110 年度		增減變動		說明
	金額	%	金額	%	金額	%	
其他金融資產－流動	30,095	4	11,136	1	(18,959)	(63.00)	主要係 110 年收回案場合約到期之履約金所致
其他流動資產	46,768	6	55,528	6	8,760	18.73	主要係存出保證金依其到期期間分類至流動資產所致
不動產、廠房及設備	54,729	7	123,325	14	68,596	125.34	主要係購置台元辦公室所致
短期借款	30,000	4	20,000	2	(10,000)	(33.33)	主要係陸續清償借款所致
應付票據及帳款	34,247	4	51,675	6	17,428	50.89	主要係 110 年南科服務處新增建築物維護修繕費用及中科新增園藝工程相關費用所致
本期所得稅負債	23,162	3	12,305	2	(10,857)	(46.87)	主要係 110 年度暫繳稅款增加，使本期應付所得稅（與暫繳稅款淨額後）減少所致
一年內到期之長期借款	18,311	2	3,498	—	(14,813)	(80.90)	主要係陸續清償借款所致
長期借款	20,598	2	69,075	8	48,477	235.35	主要係為購置購置台元辦公室，向銀行借款所致
法定盈餘公積	27,871	4	38,816	5	10,945	39.27	係依規定提撥
未分配盈餘	113,816	14	131,743	15	17,927	15.75	主要係營業規模成長獲利增加所致
預期信用減損損失(利益)	4,378	—	(5,077)	—	(9,455)	(215.97)	主要係 110 年依客戶風險特性，區分公營及民營事業，分別評估提列預期信用損失，因公營事業違約風險低，故評估後之預期信用損失減少

2.國際財務報導準則(個體財務報告)

單位：新台幣仟元

會計項目	109 年 度		110 年 度		增 減 變 動		說 明
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
應收帳款－關係人	6,433	2	14,620	2	8,187	127.27	主要係新增對子公司之租金收入所致
投資性不動產	—	—	70,383	14	70,383	100	主要係辦公大樓出租予子公司所致
其他非流動資產	9,018	2	2,367	—	(6,651)	(73.75)	主要係 109 年底有預付房地款，110 年已轉為投資性不動產所致
短期借款	10,000	3	20,000	4	10,000	100.00	主要係營業所需，向金融機構申貸所致
應付票據及帳款	8,999	2	201	—	(8,798)	(97.77)	主要係 109 年因購置辦公大樓開立票據，已於 110 年度間付款
其他應付款	9,322	2	16,387	3	7,065	75.79	主要係保全人員增加，相關應付薪資、勞健保費增加所致
法定盈餘公積	27,871	7	38,816	8	10,945	39.27	係依規定提撥
未分配盈餘	113,816	26	131,743	25	17,927	15.75	主要係營業規模成長獲利增加所致
營業收入	27,503	100	52,656	100	25,153	91.46	主要係業務成長所致
營業成本	26,059	95	48,551	92	22,492	86.31	主要係業務成長所致
管理費用	3,358	12	11,641	22	8,283	246.66	主要係因 110 年增加員工人數以及上櫃之券商、會計師、律師等相關費用所致
營業淨損	(1,913)	(7)	(7,536)	(14)	(5,623)	293.94	

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

1.109年度財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十。

2.110年度財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十一。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表：

1.109年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十二。

2.110年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十三。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一)財務狀況(合併報表)：

單位：新台幣仟元

項 目	年度	109 年度	110 年度	增(減)變動	
				金額	變動比率(%)
流動資產		640,886	652,813	11,927	1.86
非流動資產		146,289	206,955	60,666	41.47
資產總額		787,175	859,768	72,593	9.22
流動負債		358,745	358,300	(445)	(0.12)
非流動負債		25,856	70,022	44,166	170.82
負債總額		384,601	428,322	43,721	11.37
股本		200,000	200,000	—	—
資本公積		60,887	60,887	—	—
保留盈餘		141,687	170,559	28,872	20.38
權益總額		402,574	431,446	28,872	7.17

重要變動項目(前後期變動比例達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元以上者)之主要原因及其影響分析如下：

- 1.非流動資產增加，主要係因購置台元辦公室，使不動產、廠房及設備增加所致。
- 2.非流動負債增加，主要係因購置台元辦公室，向銀行借款使長期借款增加所致。
- 3.保留盈餘增加，主要係因營業規模成長獲利增加所致。

(二)財務績效(合併報表)：

1.經營結果分析比較

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	109 年度	110 年度	增(減)變動	
				金額	變動比率(%)
營業收入		2,078,325	2,216,920	138,595	6.67
營業成本		1,884,642	2,041,510	156,868	8.32
營業毛利		193,683	175,410	(18,273)	(9.43)
營業費用		59,864	47,143	(12,721)	(21.25)
營業利益		133,819	128,267	(5,552)	(4.15)
營業外收入及支出		3,923	8,871	4,948	126.13
稅前淨利		137,742	137,138	(604)	(0.44)
所得稅費用		28,289	28,266	(23)	(0.08)
本期淨利		109,453	108,872	(581)	(0.53)
重要變動項目（前後期變動比例達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元以上）之主要原因及其影響分析如下： 營業費用減少，主要係因逾期應收帳款提列預期信用減損損失減少與估列獎金減少所致。					

2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務可能影響及因應計畫：

本公司參酌總體經濟環境變化、產業景氣循環，以及本公司經營策略，隨時掌握市場脈絡動向，預計本公司未來年度之營業額應可穩定成長。

(三)現金流量

1.最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣仟元

項目	年度	109 年度	110 年度	增(減)變動	
				金額	變動比率(%)
營業活動淨現金流入(出)		126,196	133,421	7,225	5.73
投資活動淨現金流入(出)		(47,503)	(76,336)	(28,833)	60.70
籌資活動淨現金流入(出)		(64,547)	(62,779)	1,768	2.74
變動分析說明如下： 1.營業活動：主要係因110年度新約及防疫收入毛利較高，使稅前淨利增加所致。 2.投資活動：主要係因110年度購置台元辦公室所致。 3.籌資活動：主要係因110年度現金股利發放較多所致。					

2.流動性不足之改善計畫：本公司未有流動性不足之情形。

3.未來一年(111 年度)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	預計全年來自投資及籌資活動淨現金流量	預計現金剩餘(不足)數額	預計現金不足額之補救措施	
(1)	(2)	(3)	(1)+(2)+(3)	投資計畫	理財計畫
247,671	26,772	67,763	342,206	不適用	不適用
1.未來一年度現金流量變動情形分析說明如下： (1)營業活動：主要係因正常營業所致。 (2)投資活動：主要係因取回押標金所致。 (3)籌資活動：主要係因辦理增資所致。 2.預計現金不足額之補救措施：無預計現金不足額之情形。					

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：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：

1.轉投資政策：

本公司基於營運需求或未來發展等因素而進行轉投資，就投資目的、轉投資之組織型態、設置地點、市場狀況等項目進行詳細評估，作為投資決策之依據。此外，本公司亦對已投資之事業定期掌握其營運狀況，以利後續追蹤管理。

2.最近年度轉投資獲利或虧損之主要原因及改善計畫：

單位：新台幣仟元

項目	說明	110 年度投資利益(損失)	獲利(損失)之主要原因	改善計畫	未來一年投資計畫
信實公寓大廈管理維護股份有限公司		106,274	承接清潔服務	不適用	無
信實物業顧問管理股份有限公司		9,690	承接清潔服務	不適用	無
信實健康生活股份有限公司		(950)	尚屬草創階段	透過社區發展經營模式，累積居家照顧服務量能，包含照顧人力養成、客戶市場開發、照顧技能提升等，並積極參與社區活動，拜訪地方民間團體，串連相關資源，藉此提高整體收入及獲利。	預計後續將評估公司整體獲利情況及日照地點之評估後，進行相關投資。

3.未來一年投資計畫：目前尚無相關投資規劃。

(六)其他重要事項：無。

陸、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形：

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議：

年 度	會計師提出之內部控制改進建議	改善情形
108	無	不適用
109	無	不適用
110	無	不適用

2.內部稽核發現重大缺失之改善情形：本公司之稽核人員於執行查核作業過程中，除發現一般作業缺失已對相關單位提出改善建議並要求改善外，尚無發現重大異常缺失而影響公司營運之情事。

(二)內部控制聲明書：請參閱附件一。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：請參閱附件二。

二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件三。

四、律師法律意見書：請參閱附件四。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：不適用。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：不適用。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱附件五。

- 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。
- 十三、本國發行人自行評估內部控制制度作成之內部控制聲明書及委託會計師進行專業審查取具之報告書：請參附件一及附件二。
- 十四、發行人及其聯屬公司各出具之財務業務往來無非常規交易情事之書面承諾，及其重要業務之政策：請參閱附件六。
- 十五、發行人是否有與其他公司共同使用申請貸款額度：本公司與 100%轉投資公司信實公寓公司共用銀行貸款額度。
- 十六、發行人有無因非正當理由仍有大量資金貸與他人：無。
- 十七、發行人申請公司債上櫃者，應說明公司債本金及利息償還之資金來源，暨發行標的或保證金融機構之信用評等等級、評等理由及評等展望等信用評等結果：無。
- 十八、發行人有財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心審查準則第十條第一項第四款或外國審查準則第九條第一項第三款情事者，應將該重大未改善之非常規交易詳細內容及處理情形充分揭露，並提報股東會：無。
- 十九、充分揭露發行人與推薦證券商共同訂定承銷價格之依據及方式：請參閱附件十六。
- 二十、發行人分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至且採內含價值法之員工認股權憑證，於股票上櫃後所產生之費用對財務報表可能之影響：無此情形。
- 二十一、其他基於有關規定應出具之書面承諾或聲明：無此情形。
- 二十二、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。
- 二十三、其他必要補充說明事項：

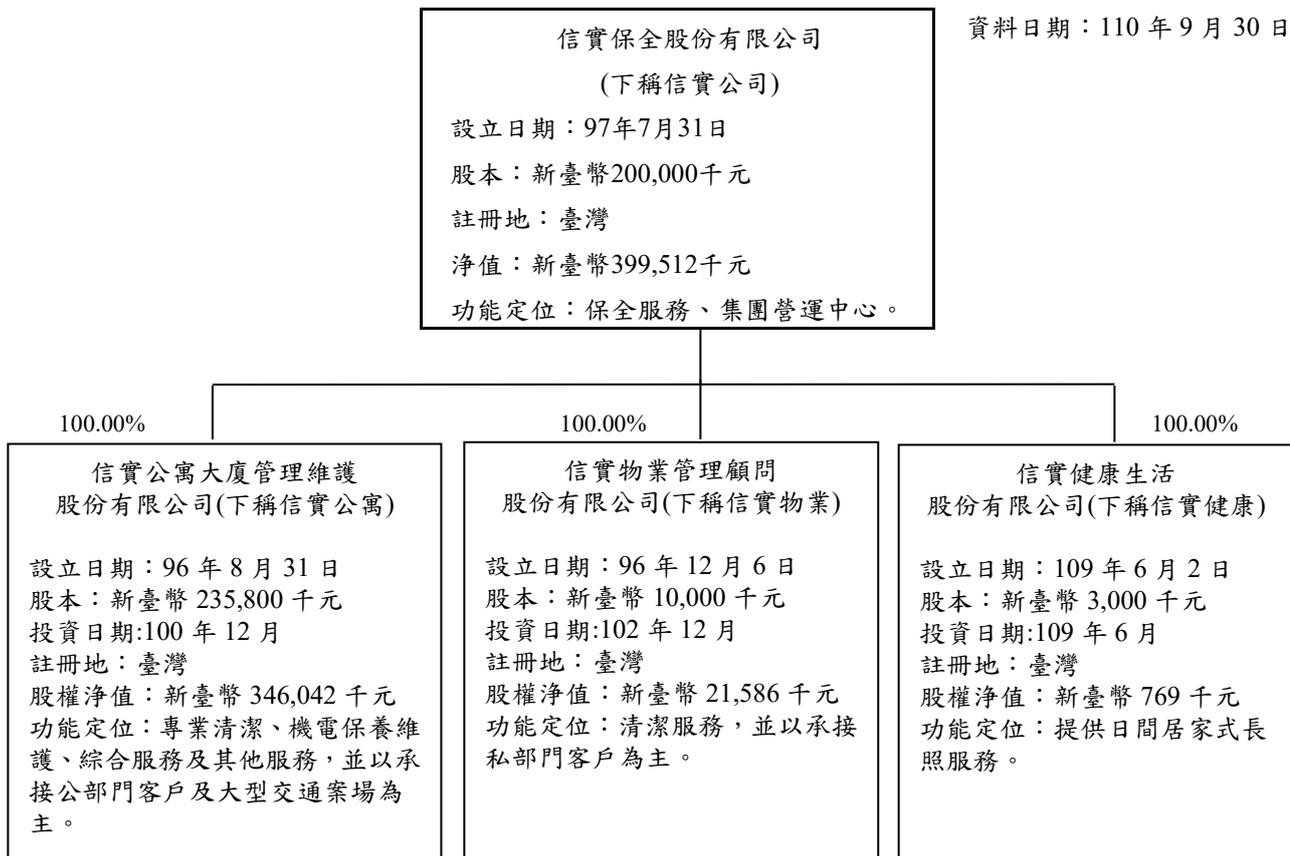
- (一)貴公司合併營收及獲利主要來自子公司信實公寓所營之清潔服務，本身之保全服務占合併營收比重不及 1%，有關貴公司以信實保全作為上櫃掛牌主體之緣由、各合併個體之定位及對確保股東權益所採具體因應措施之說明，暨推薦證券商之評估意見。

公司說明：

一、以信實保全作為上櫃掛牌主體之緣由

本公司之轉投資公司包括信實公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱信實公寓)、信實物業管理顧問股份有限公司(下稱信實物業)以及信實健康生活股份有限公司(下稱信實健康)等三家公司，惟108年至110年前三季合併財務報告中的營業收入約有96%係來自信實公寓，茲就本公司及轉投資發展緣由說明如下：

資料日期：110年9月30日



本公司前董事長陸耀祖及主要經營團隊原服務於湯臣集團所屬之大唐公寓大廈管理維護(股)公司(已於105年清算解散)，嗣因湯臣集團將業務重心移至中國大陸，擬結束台灣子公司業務，本公司前董事長及主要經營團隊遂於96年離職，並於96年8月31日成立信實公寓，主係從事公寓大廈管理維護、水電空調維護及專業清潔維護等業務。公寓大廈管理維護業務為特許行業，主管機關為內政部營建署，依公寓大廈管理條例，公寓大廈管理維護公司主係接受公寓大廈管理委員會之委託辦理公寓大廈之管理維護事務，惟亦可從事環境清潔及建築物附屬設施設備之檢修等業務，其中從事公寓大廈管理業務之服務人(如：總幹事)，需取得中央主管機關核發認可證。另因時逢物業管理產業蓬勃發展，為避免同業登記相同或類似名稱，因此基於防禦性考量，故於96年12月6日成立信實物業。

由於建築物之清潔及管理服務業務常會與保全服務結合在同一標案中，因此為爭取標案以提供客戶勞務統包之需求，以及因保全業務亦為特許行業(主管機關為內政部警政署)，故本公司前董事長遂於97年7月31日成立信實保全，以提供專業駐衛保全服務，進而使本公司集團可提供物業管理、清潔服務、機電空調維護、保全監控等一條龍式之服務。

隨信實公寓業務量增加，本集團為整合集團資源及強化集團之競爭優勢，於103年間開始啟動上市櫃計畫而進行集團組織重組，由於信實公寓、信實保全及信實物業三家公司之主要業務相互關聯且部份有所重疊，股東結構相似，但並不完全相同，並多為個人股東持股，加以當時信實公寓業務量持續增加，需要較多營運週轉資金，而信實保全因受限於法規對保全業公司有最低資本額4千萬元之限制，惟當時保全業務規模尚不大，而有較多閒置資金，為使集團資金能有效運用，並參考當時臺灣證券市場上知名同業，例如中興保全科技(股)

公司及新光保全(股)公司，係以保全業務公司為上市櫃掛牌主體，下轄公寓大廈管理維護公司，而尚無以清潔服務為主體掛牌之公司，故在綜合考量下，遂規劃以信實保全成為本集團之母公司，由信實保全陸續以現金增資及向原股東收購股份等方式分別取得信實公寓及信實物業100%股權，並於104年1月完成組織重組，負責集團整體營運規畫。

另本公司前董事長陸耀祖在與政府單位洽商時意識到政府已著手規劃長照相關服務，再加以台灣地區隨著社會變遷與醫療衛生的進步，國人平均壽命長期呈上升趨勢，整體人口結構快速趨向高齡化，又因家庭的照顧功能逐漸式微，個人與家庭的照顧壓力日重，因此前董事長評估後認為社區長照服務有其重要性，嗣於109年由信實保全100%投資成立信實健康，以提供居家日間長照服務等業務，形成目前之集團組織架構。

二、各合併個體之定位

各合併個體之定位說明如下：

信實保全公司：保全服務、集團營運中心。

信實公寓公司：專業清潔、機電保養維護、綜合服務及其他服務，並以承接公部門客戶及大型交通案場為主。

信實物業公司：清潔服務，並以承接私部門客戶為主。

信實健康公司：提供日間居家式長照服務。

三、確保股東權益所採具體因應措施

本公司為保障投資人之權益，已於110年9月27日經董事會決議通過訂修「取得或處分資產處理程序」第8條第4項第4款增列「本公司如因策略聯盟考量而須放棄對重要子公司之增資或處分其股權，應委請獨立專家就價格合理性及對本公司股東權益之影響出具意見書，提請審計委員會審議，並將審議結果提報董事會討論後提請股東會決議通過。本款規定爾後如有修訂，應輸入公開資訊觀測站重大訊息揭露。」，且本公司之重要子公司信實公寓於110年5月27日修訂之公司章程所載股利分配政策為「本公司考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規畫，並滿足股東對現金流入之需求，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利；股東股息紅利得以現金或股票方式分派，其中現金股利之比例不得低於股利總數之百分之十」，信實公寓107~109年度之股利分配金額分別為57,744千元、49,681千元、99,176千元，分配比率約為9成，可確保及落實對本公司股東權益之保障。

推薦證券商評估：

經查該公司之管理階層瞭解其投資架構之形成，主係100年起信實公寓、信實保全及信實物業三家公司之主要業務相互關聯且部分有所重疊，又股東結構相似，但並不完全相同，並多為個人股東持股，加以當時信實公寓業務量持續增加，需要較多營運週轉資金，而信實保全因受限於法規對保全業公司有最低資本額4千萬元之限制，惟當時保全業務規模尚不大，而有較多閒置資金，為整合集團資源，並使集團資金能有效運用，並參考當時臺灣證券市場上知名同業，遂規劃以信實保全成為該集團之母公司並於104年1月完成組織重組，負責集團整體營運規劃，其過程係因當時之時空背景逐漸演變而成，應尚屬合理。該公司以保全公司為上櫃掛牌主

體，下轄信實公寓、信實物業及信實健康，其主要業務仍以信實公寓為主，其保全業務占該公司營業收入不到1%，形成母小子大之架構申請上櫃，惟該公司為保障投資人之權益，已於110年9月27日經董事會決議通過訂修「取得或處分資產處理程序」第8條第4項第4款增列「本公司如因策略聯盟考量而須放棄對重要子公司之增資或處分其股權，應委請獨立專家就價格合理性及對本公司股東權益之影響出具意見書，提請審計委員會審議，並將審議結果提報董事會討論後提請股東會決議通過。本款規定爾後如有修訂，應輸入公開資訊觀測站重大訊息揭露。」，且信實公寓107~109年度之股利分配金額分別為57,744千元、49,681千元、99,176千元，分配比率約為9成，應可確保及落實對股東權益之保障。

(二) 貴公司主係從事清潔服務等須投入高勞動力之業務，且毛利率不高，有關貴公司對業績變化合理性及未來發展性之說明，暨推薦證券商之評估意見。

公司說明：

信實集團(信實保全股份有限公司，以下簡稱信實公司，及其子公司信實公寓、信實物業及信實健康)主要提供政府或民營單位大型交通案場、科學園區及醫院等建築物之清潔服務、綜合服務、機電服務及保全服務等，其最近二年度及110年前三季之業績變化情形如下表：

單位：新臺幣千元

項目/年度	108 年度		109 年度		110 年前三季	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入(淨額)	1,876,118	100.00	2,078,325	100.00	1,634,601	100.00
營業成本	1,774,166	94.57	1,884,642	90.68	1,503,828	92.00
營業毛利	101,952	5.43	193,683	9.32	130,773	8.00
營業費用	40,172	2.14	59,864	2.88	41,365	2.53
營業利益	61,780	3.29	133,819	6.44	89,408	5.47
營業外收入及支出	11,219	0.60	3,923	0.19	7,134	0.44
稅前淨利	72,999	3.89	137,742	6.63	96,542	5.91
所得稅費用	14,818	0.79	28,289	1.36	19,604	1.20
本期淨利	58,181	3.10	109,453	5.27	76,938	4.71
期末資本額	200,000		200,000		200,000	
每股稅後淨利(元)	追溯前(註1)	2.95	5.47		3.84	
	追溯後(註2)	2.95	5.47		3.84	

資料來源：信實公司各期間經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註1：係以當年度加權平均流通在外股數計算之稀釋每股稅後淨利。

註2：係以申請年度最近期財報為基準往前追溯調整之稀釋每股稅後淨利。

一、本公司所屬產業概況及所營業務之主要內容

(一) 本公司所屬行業之產業概況

本公司及子公司主要提供建築物之專業清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要提供服務對象有國內大型交通場址、科學園區、大型展演廳、公家機關建築物、商辦大樓及集合住宅等。本公司及子公司主要經營項目屬物業管理之建築物管理產業，茲就所屬產業概況說明如下：

1. 建築物清潔管理

近年來工商業快速發展，大型公共設施、交通運輸場址、商辦大樓與複合式住宅增加，在清潔業務需求人數過多或是內容專業性高時，多數業主選擇將清潔業務外包給建築物清潔公司。清潔公司承接工作範圍包含交屋清潔、專業清潔(外牆清洗、水塔清洗、消毒除蟲等)、大型設施案件(機場、車站、港口、醫院、學校、科學園區及大樓清潔)及特殊場所(醫院、旅館、無塵室等)之清潔業務。依據財政部統計處資料顯示，109年底清潔服務業家數達8,499家，產值達683億元，較105年底6,893家，產值502億，分別增加23.30%及36.06%，不論家數或產值均有大幅成長。

2. 保全

建築物管理中，駐警保全屬於保全產業營業項目，主管機關為內政部警政署，且為特許行業受保全業法規範，保全公司負責業務包含駐警保全、系統保全、人身保全及運鈔保全。簡而言之，因法令限制，建築物管理之業務中，除警衛保全需由合法之保全公司派駐，其餘業務皆可由公寓大廈管理維護公司承包。依據財政部統計處資料顯示，109年底保全業(含私家偵探服務業)家數達822家，產值745億元，較105年底家數806家，產值636億元，分別增加1.99%及17.14%。

3. 公寓大廈管理維護與機電管理

公寓大廈管理維護產業為建築物管理之核心，主管機關為內政部營建署，為特許行業負責業務包含事務管理、建築物維護及修繕、設備之檢查及修護、清潔及環境衛生之維護、周圍環境安全防災管理，機電業務則以派員巡檢為主要經營模式，業主或公寓大廈管理維護公司將機電管理業務外包給機電管理公司，機電管理公司承接工程點交、專業機電(中央通風管路清潔修繕、消防安全設備檢修申報、發電機檢查保養等)及特殊場所(旅館、百貨公司、賣場)之機電管理業務。公寓大廈管理維護及機電管理屬複合支援服務業，依據財政部統計處資料顯示，109年底家數達531家，產值152億，較105年底家數376家，產值80億，分別增加41.22%及90.00%，呈現大幅成長之趨勢。

(二) 本公司及子公司所營業務之主要內容

單位：新臺幣千元

產品項目	重 要 用 途 及 功 能	108 年度		109 年度		110 年前三季	
		營收淨額	%	營收淨額	%	營收淨額	%
清潔服務	大型交通案場(如機場、台鐵、A 公司)、科學園區及醫院等建築物室內及戶外清潔、地毯清洗、地板打蠟研磨拋光晶化、外牆清洗、水池水塔清洗、病媒防治、園藝植栽等各項相關服務。	1,465,750	78.13	1,560,084	75.07	1,240,995	75.92
綜合服務	總幹事、行政秘書事務管理工作及清潔、機電、保全合併承攬同一契約之綜合服務(如：竹科、南科、中科管理局)。	251,314	13.40	285,741	13.75	224,493	13.73
機電服務	提供客戶水、電、空調等設備維護及保養。	79,522	4.24	78,183	3.76	47,867	2.93
保全服務	提供客戶駐衛保全服務。	2,146	0.11	5,673	0.27	11,011	0.67
其他	提供桃園機場行李手推車清潔服務、A 公司保養維修人力支援、郵政代辦寄投送務及居家日間照顧服務等業務。	77,386	4.12	148,644	7.15	110,235	6.75
合 計		1,876,118	100.00	2,078,325	100.00	1,634,601	100.00

資料來源：本公司提供。

二、最近二年度及申請年度業績變化原因及其合理性分析

最近二年度及申請年度各主要產品別業績及毛利率變動表

單位：新臺幣千元

年度 產品	108年度				109年度			
	營業收入	營業成本	營業毛利	毛利率(%)	營業收入	營業成本	營業毛利	毛利率(%)
清潔服務	1,465,750	1,373,918	91,832	6.27	1,560,084	1,383,298	176,786	11.33
機電服務	79,522	74,730	4,792	6.03	78,183	74,234	3,948	5.05
保全服務	2,146	2,088	58	2.70	5,673	5,290	383	6.75
綜合服務	251,314	238,656	12,658	5.04	285,741	273,417	12,325	4.31
其他	77,386	84,774	(7,388)	(9.55)	148,644	148,403	241	0.16
合計	1,876,118	1,774,166	101,952	5.43	2,078,325	1,884,642	193,683	9.32

年度 產品	109年前三季				110年前三季			
	營業收入	營業成本	營業毛利	毛利率(%)	營業收入	營業成本	營業毛利	毛利率(%)
清潔服務	1,148,091	1,027,212	120,879	10.53	1,240,995	1,111,934	129,061	10.40
機電服務	59,491	54,507	4,984	8.38	47,867	44,646	3,221	6.73
保全服務	3,635	3,325	310	8.53	11,011	11,329	(318)	(2.89)
綜合服務	213,136	202,314	10,822	5.08	224,493	222,521	1,972	0.88
其他	109,939	111,045	(1,106)	(1.01)	110,235	113,398	(3,163)	(2.87)
合計	1,534,292	1,398,403	135,889	8.86	1,634,601	1,503,828	130,773	8.00

資料來源：本公司提供。

(一)收入認列之會計處理

本公司之營運模式係透過取得標案方式承攬國內大型運輸場址、科學園區、醫院等機關合約為主，其標案之開標、投標及承攬主係依照政府採購法辦理，該等標案服務期間多介於1年至5年，取得標案方式則分為有利標及價格標。取得標案後，本公司與客戶訂定合約，而合約內容詳細載明合約總金額、服務期間、工作範圍、工作內容、計價文件、雙方權利義務等相關資料。本公司主要業務內容為清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務。依IFRS第15號「客戶合約之收入」第35段「若符合下列任一條件時，企業係隨時間逐步移轉對商品或勞務之控制，因而隨時間逐步滿足履約義務並認列收入：(a)隨企業履約，客戶同時取得並耗用企業履約所提供之效益(見B3至B4段)」、B3段規定「對於某些類型之履約義務，很容易評估企業履約時客戶是否取得企業履約之效益，並於取得時同時耗用該等效益。釋例包括能輕易辨認客戶同時取得並耗用企業履約效益之例行性或重複性勞務(諸如清潔勞務)」，故本公司主係隨時間逐步滿足履約義務並認列收入，茲依服務類型及履約義務歸類前十大客戶收入認列及收款方式如下表：

服務類型	履約義務	請款及收款方式	主要客戶
例行性、重覆性之勞務	清潔服務/保全服務*	逐月請款及收款 (依合約總價平均)	桃園機場、台鐵、臺北國際航空站、高雄國際航空站、竹科管理局*、基隆港、衛福部桃園醫院 *僅竹科管理局有提供保全服務
		逐月請款及收款 (依實際出勤人力及實際施作工項)	A 公司、高雄長庚醫院、國防部下轄單位
	綜合服務(清潔服務、保全服務、行政管理、機電巡檢保養)、綜合服務(車站及基地污廢水處理)	逐月請款及收款 (依實際出勤人力及實際施作工項)	南科管理局、中科管理局、A 公司
實際執行勞務之項目及數量	機電服務(大型機電維修保養)、綜合服務(設施維修、園藝植栽維護)	驗收後請款及收款	南科管理局、中科管理局

本公司之營業收入係以清潔服務為主，提供服務的模式係每日持續投入人力及耗材，屬例行性、重覆性之勞務提供，而多數例行性之清潔服務合約於合約價金給付相關條文即載明每月請款金額為「合約總價除以合約總月數」(即按月平均付款)，例如：桃園機場、台鐵等，故本公司每月底提供服務完成後即以合約平均價金認列預估勞務收入，並於次月提供員工出勤等相關文件向客戶請款，待客戶確認後即開立發票；另有部分例行性、重覆性之清潔服務合約及綜合服務，除每日持續投入人力及耗材外，尚涉及週期性工項(例如每季消毒一次、每半年打蠟一次)，亦於每月提供服務完成後依實際施作項目認列預估收入，並提供員工出勤紀錄及施作工項等相關紀錄向客戶請款，待客戶確認後即開立發票。此外，本公司所承攬之機電服務及綜合服務中，有部分屬較大型機電保養、設施維修或園藝植栽維護等，因涉及工項外包且施作範圍較大，施作時間較長，則需待客戶驗收完成後始能請款及認列收入。

本公司所承攬之綜合服務合約包含清潔、保全、行政管理、機電設備保養檢驗等服務項目，合約中對於不同服務項目之計價方式皆為單獨列計，且可清楚的將價格分攤至各履約義務中，有關本公司綜合服務合約之收入認列方式，例行性勞務例如清潔及保全服務係於提供服務完成後按月認列收入，屬於機電檢修保養等工項則係於施作之工項由客戶驗收後按各項服務約定之價格認列收入，故符合 IFRS15 之相關收入認列規範。

(二)依產品別說明營業收入、成本及毛利率變化分析

1.營業收入

本公司近五年來之營運係依循「投標作業管理辦法」及「案場進駐作業管理辦法」遂行勞務整合、依約履約，營運模式主係透過政府電子採購網、台灣採購公報網及民營客戶網站等取得標案資訊，得標後提供服務，依合約約定提供專業人力至各案場服務，且在本質上注重「效率、品質、創新、顧客回應」四大競爭力。

(1)清潔服務

本公司清潔服務之內容為提供大型交通案場(如機場、台鐵、A 公司)、科學園區及醫院等建築物室內及戶外清潔、地毯清洗、地板打蠟研磨拋光晶化、外牆清洗、水池水塔清洗、病媒防治、園藝植栽等各項相關服務，主要客戶為桃園機場、台鐵及 A 公司等。本公司 108~109 年度及 110 年前三季清潔服務之營業收入分別為 1,465,750 千元、1,560,084 千元及 1,240,995 千元，占各年度營業收入比重分別為 78.13%、75.07%及 75.92%。本公司 109 年度清潔服務收入較 108 年度增加 94,334 仟元，增加幅度為 6.44%，主因係本公司 109 年度與桃園機場之第一及第二航廈公共區域清潔維護暨除蟲滅鼠防治案以及松山機場、高雄機場等單位，新簽訂合約之金額已考量基本工資調漲等因素，致相關清潔服務收入增加 79,908 千元，另受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，本公司 109 年度取得國防部下轄單位有關提供隔離檢疫所之送餐、房間消毒及隔離期滿清床等服務合約，亦使本公司 109 年度清潔服務收入增加 55,257 千元。110 年前三季本公司清潔服務之營業收入較 109 年前三季成長 92,904 千元，成長幅度達 8.09%，主係因 110 年開始 A 公司清潔服務及台鐵台北、宜蘭運務段清潔服務之續約，並新增長庚醫學大樓門診、桃市中區圖書館及桃市南區圖書館之清潔服務，致 110 年前三季本公司清潔服務之營業收入較 109 年前三季成長。

(2)機電服務

本公司機電服務之營業收入主要係提供客戶水、電、空調等設備維護及保養，主要客戶為南科管理局。108~109 年度及 110 年前三季機電服務之營業收入分別為 79,522 千元、78,183 千元及 47,867 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 4.24%、3.76%及 2.93%；本公司 108 及 109 年度機電服務之營業收入，尚無重大變動。110 年前三季機電服務較 109 年同期減少 11,624 千元，主係南科管理局之自來水設備維護工作標案於 109 年底到期，而於 110 年未續約所致。

(3)保全服務

本公司保全服務之營業收入，主要係提供客戶駐衛保全之服務，主要客戶為竹科管理局、衛福部屏東醫院及敦南花園別墅社區。108~109 年度及 110 年前三季保全服務之營業收入分別為 2,146 千元、5,673 千

元及 11,011 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 0.11%、0.27%及 0.67%；109 年度保全服務收入較 108 年度增加 3,527 千元，主係 109 年取得「109 年敦南花園別墅物業、駐衛保全、清潔服務契約書」（保全合約係單獨簽署）、「109-110 年度宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業案」等保全服務，致 109 年度之保全服務營業收入上升至 5,673 千元。110 年前三季保全服務收入較 109 年前三季增加 7,376 千元，主係 110 年前三季增加「衛生福利部屏東醫院 110 年保全(警衛勤務)案」及竹科管理局「109-111 年度生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業」之保全服務所致。

而本公司 108~109 年度及 110 前三季個體營業收入分別為 22,571 千元、27,503 千元及 37,416 千元，主係來自子公司信實公寓，因保全業務為特許行業，故當信實公寓承包之綜合業務中包含保全業務時，需將保全業務轉包予本公司，108~109 年度及 110 前三季金額分別為 20,425 千元、21,478 千元及 26,406 千元，已於合併時沖銷。

(4)綜合服務

本公司將總幹事、行政秘書事務管理工作及清潔、機電、保全合併承攬於同一契約之服務，列為綜合服務收入，主要係由「信實公寓」承攬，主要客戶為南科管理局、國立傳統藝術中心、竹科管理局及 A 公司等。本公司 108~109 年度及 110 年前三季綜合服務之營業收入分別為 251,314 千元、285,741 千元及 224,493 千元，占各年度營業收入比重分別為 13.40%、13.75%及 13.73%。本公司 109 年度綜合服務之營業收入較 108 年度增加 34,427 千元，增加幅度達 13.70%，主係延續 108 年度之綜合服務合約，因續標之合約價格已納入基本工資、勞健保費調漲等因素所致。110 年前三季綜合服務收入與 109 年前三季相較，其變動幅度僅 5.33%，尚無重大變動。

(5)其他

其他服務主係桃園機場第二航廈手推車租賃清潔與調度服務以及 A 公司一般性維護保養維修人力支援服務、郵政代辦寄投送勞務、居家日間照顧服務等特殊勞務作業。本公司 108~109 年度及 110 年前三季其他類之營業收入分別為 77,386 千元、148,644 千元及 110,235 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 4.12%、7.15%及 6.75%；109 年度其他之營業收入較 108 年度增加 71,258 千元，主係因自 108 年 8 月增加 A 公司一般性維護保養維修人力支援服務收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加。110 年前三季其他之營業收入與 109 年前三季相較增加 296 千元，變動幅度僅 0.27%，尚無重大變動。

2.營業成本、營業毛利及毛利率

本公司及子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務

等業務，營業成本中之人力成本約占整體營業成本 90%，其餘成本項目為外包修繕及採購清潔與耗材用品等。

本公司 108~109 年度及 110 年前三季營業毛利分別為 101,952 千元、193,683 千元及 130,773 千元，營業毛利率分別為 5.43%、9.32%及 8.00%。毛利率變化因素主係合約金額能否反應人力成本之變動，本公司標案期間通常為 1~3 年，故於新合約標案前均會將基本工資調漲納入對人力成本之影響。

(1)清潔服務

本公司 108~109 年度及 110 年前三季清潔服務之營業成本分別為 1,373,918 千元、1,383,298 千元及 1,111,934 千元，營業毛利分別為 91,832 千元、176,786 千元及 129,061 千元，而毛利率則分別為 6.27%、11.33%及 10.40%，營業成本及營業毛利係因營業收入成長而增加。本公司 109 年度清潔服務之毛利率較 108 年度上升 5.10%，主係因 109 年承接國防部轄下單位有關提供隔離檢疫所之送餐、房間消毒及隔離期滿清床等服務合約，該等防疫專案因具特殊性且為臨時性，故毛利率較高，以及中長期合約屆期換約而毛利率有所提升，進而使 109 年度清潔服務之毛利率上升至 11.33%。110 年前三季清潔服務之毛利率與 109 年前三季相較，尚無重大差異。

(2)機電服務

本公司 108~109 年度及 110 年前三季機電服務之營業成本分別為 74,730 千元、74,234 千元及 44,646 千元，營業毛利分別為 4,792 千元、3,948 千元及 3,221 千元，而毛利率依序為 6.03%、5.05%及 6.73%，營業成本及營業毛利主係隨營業收入變化。本公司機電服務之毛利率變動主要受個別工項施作難度與施作驗收時點影響，致各期毛利率略有波動，惟占整體營業收入比重甚低，尚無重大異常情事。

(3)保全服務

本公司 108~109 年度及 110 年前三季保全服務之營業成本分別為 2,088 千元、5,290 千元及 11,329 千元，營業毛(損)利分別為 58 千元、383 千元及(318)千元，而毛利率依序為 2.70%、6.75%及(2.89)%。本公司 109 年度保全服務之毛利率較 108 年度增加，主係 109 年取得毛利較高之案場所致，而 110 年前三季保全服務之毛利率為(2.89)%，主係因 109 年 9 月起承接竹科管理局「109-111 年度生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業」案，配合園區第二生技大樓之施工進度增派保全人力，致該保全合約毛利率為負數，惟本公司考量後續業務佈局以及該合約整體及對竹科管理局其他服務業務整體仍為獲利，且為累積保全業務經營實績，因此仍承接此保全業務案，致 110 年前三季保全服務毛利率為負數。惟保全服務各期占整體營業收入比重甚低，尚無重大異常情事。

(4)綜合服務

本公司 108~109 年度及 110 年前三季綜合服務之營業成本分別為 238,656 千元、273,417 千元及 222,521 千元，營業毛利分別為 12,658 千元、12,325 千元及 1,972 千元，而毛利率則分別為 5.04%、4.31%及 0.88%。109 年度綜合服務收入毛利率較 108 年度減少約 0.73%，主要係因 109 年度基本工資調漲 3.03%所致。110 年前三季綜合服務毛利較 109 年前三季下滑，主係因南科管理局「110 年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作」及中科管理局「110 年至 111 年中科標準廠房及宿舍物業管理服務工作採購案」中之建築物防水工程服務及園藝整修美化服務工項，因複雜性較高、面積較大，委由外包商承作，相關投入成本較多，惟因部分工項之計價資料尚須提供管理局審核，致部分工項尚未驗收請款及認列收入，使得 110 年前三季綜合服務之毛利率下降至 0.88%，倘前開工項能及時驗收，則 110 年前三季綜合服務之毛利率可達 3.76%。

(5)其他

本公司 108~109 年度及 110 年前三季其他類之營業成本分別為 84,774 千元、148,403 千元及 113,398 千元，營業毛(損)利分別為(7,388)千元、241 千元及(3,163)千元，而毛利率依序為(9.55)%、0.16%及(2.87)%。本公司 108 年度其他類為負毛利，主要係桃園國際機場第二航廈行李手推車服務為五年合約(104 年至 108 年)，採融資租賃會計處理，依 IFRS 將合約收入區分為勞務收入及利息收入，而屬勞務收入受基本工資逐年調漲影響，使 108 年度為負毛利，該前開其他收入如與利息收入合併計算，合約期間(104/5~109/4)整體合約係正毛利。而 109 年度營業毛利率由負轉正，主要為桃園國際機場第二航廈行李手推車服務於 109 年 5 月續新約(本公司依前次經驗重新拆分勞務收入及利息收入之比例)，另新增 A 公司之勞務收入，致毛利率上升至 0.16%，其變動尚屬合理。110 年前三季之毛利率為負數，主係本公司配合 A 公司內部作業，因人力增減變動過快，而未能配合增補技術型員工致缺工而遭罰款，使 A 公司之毛利率為負數，致其他類之營業毛利率下滑。

綜上所述，本公司 108、109 年度及 110 年前三季之營業收入、營業成本、營業毛利及毛利率之變化應屬合理。

(三)主要銷售對象變化分析

最近二年度及申請年度前十大客戶變動表

單位：新臺幣千元

	108 年度			109 年度			110 年前三季		
	名稱	金額	%	名稱	金額	%	名稱	金額	%
1	桃園機場	466,443	24.86	桃園機場	546,171	26.28	桃園機場	412,371	25.23
2	台鐵	281,973	15.03	台鐵	282,270	13.58	A 公司	214,991	13.15
3	A 公司	231,012	12.31	A 公司	258,704	12.45	台鐵	163,919	10.03
4	南科管理局	136,843	7.29	南科管理局	151,391	7.28	南科管理局	103,555	6.34
5	衛福部桃園醫院	60,529	3.23	臺北國際航空站	62,981	3.03	高雄長庚	51,193	3.13
6	臺北國際航空站	59,368	3.17	國防部下轄單位	55,257	2.66	臺北國際航空站	49,395	3.02
7	高雄國際航空站	47,687	2.54	高雄國際航空站	52,008	2.50	高雄國際航空站	39,738	2.43
8	竹科管理局	34,867	1.86	竹科管理局	42,553	2.05	竹科管理局	36,845	2.25
9	基隆港	28,577	1.52	高雄長庚	40,871	1.97	國防部下轄單位	32,667	2.00
10	中科管理局	27,650	1.48	基隆港	30,828	1.48	基隆港	27,974	1.71
	小計	1,374,949	73.29	小計	1,523,034	73.28	小計	1,132,648	69.29
	其他	501,169	26.71	其他	555,291	26.72	其他	501,953	30.71
	合計	1,876,118	100.00	合計	2,078,325	100.00	合計	1,634,601	100.00

資料來源：本公司提供。

1.前十大客戶標案類型及投標廠商資格說明

本公司前十大客戶來源多為取得政府機關及大型民間企業標案，政府標案依政府採購法可區分為價格標及有利標，價格標係以價格為唯一決標條件，而有利標係多面象評選，由廠商實績經驗、履約能力、技術能力及管理能力等多方面因素，選擇最優廠商。過去由於部份清潔業者殺價競爭，得標後使後續清潔服務品質不佳，致業主對其滿意度下滑，從政府單位勞務類標案採有利標之比率由 107 年 51.46%至 109 年 66.63%，逐年成長可知，業主愈趨重視清潔服務之品質。截至 110 年 9 月底止，本公司前十大客戶現行合約中，除 A 公司部分合約、高雄長庚及國防部下轄單位—陸軍第八軍團指揮部「終期房間消毒等 3 項勞務採購案」因策略考量仍承接該價格標之標案外，餘均為有利標。以下就主要客戶之重大標案列舉說明對投標廠商之資格限制及本公司得標之關鍵因素：

客戶	標案	招標方式	決標方式	對投標廠商資格要求	本公司得標之關鍵因素
桃園機場	公共區域清潔維護暨病媒防治勞務採購案	公開招標	有利標	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本資格：營業項目列有建築物清潔服務業、病媒防治業及除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。 ● 特定資格：具有相當經驗或實績者(投標日前五年內須完成與招標標的同性質或相當之勞務契約，其單次契約金額超過 1 億元以上或累計金額達 4 億元以上者)。 	因本公司已取得國內本島六大機場的清潔服務，使競爭對手在競標時無法提出經營實績，而提高其競標難度；加上桃園機場自本公司服務以來多次獲得國際機場協會(ACI)機場服務品質獎，成功的經營實績係本公司能持續得標的關鍵因素。
A 公司	2021~2024 年 A 公司清潔服務合約	公開招標	價格納入評分之有利標	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本資格： <ol style="list-style-type: none"> 1. 廠商登記或設立之證明。 2. 廠商納稅證明。 3. 廠商具有製造、供應或承做能力之證明。 4. 具有相當經驗或實績者。 5. 具有相當財力者。 6. 廠商信用證明。 7. 投標廠商及負責人蓋章之廠商投標切結書。 8. 個人簽署之或投標廠商及負責人蓋章之合作廠商作業人員個人資料保護權益事項。 9. 押標金。 	本公司於 97 年即提供 A 公司有關清潔服務，108~109 年期間 A 公司曾將部份案件之決標方式改為價格標，而本公司為維持服務品質，故流失部份案場，惟嗣後 A 公司為提升對服務品質，復將決標方式改回有利標，由於本公司服務品質深獲業主肯定，且配合度高，故 110 年 7 月起由本公司得標。
台鐵	110-112 年台北、宜蘭運務段轄屬車站清潔勞務	公開招標	有利標	營業項目列有建築物清潔服務業或其他環境衛生及汙染防治服務業。	本公司在此標案之主要競爭對手為斯巴克公司，然本公司台北運務段係 102 年起即提供服務，期間並持續得標 3 次，顯示本公司服務品質及配合度高受台鐵肯定，係本公司於競標過程中，能得以勝出對手之關鍵因素。
科學園區	110 年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作等案件	限制型招標	有利標	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本資格： <ol style="list-style-type: none"> 1. 工商登記或設立之證明。 2. 廠商納稅之證明。 3. 廠商依工業團體法或商業團體法加入工業或商業團體之證明(如會員證。);有效期內之中央或地方公寓大廈管理維護同業公會會員證。 4. 廠商信用之證明。 ● 特定資格：訂有履約能力有關之基本資格、公寓大廈管理維護公司型態公司。 	本公司在此標案之主要競爭對手為太子公寓大廈管理維護(股)公司，然本公司與南科管理局 99 年即開始往來，並以提供綜合服務業務及機電服務為主，由於科學園區內機電設備養護服務之工項較多，本公司具完備之機電保養維修 SOP 及專業機電人員，且服務期間深獲業主肯定，因此綜合評比之下，本公司持續獲得業主青睞。
長庚醫院	醫學大樓 BF-5F 環境清潔維護暨地板打蠟作業等案件	邀標	價格標	無	本公司因考量長庚醫院為南部醫學中心，為指標性個案，因此先承攬價格標案件，以利後續醫療業務之拓展。

資料來源：本公司提供。

由上表可知，業主對於投標廠商資格除科學園區有設定應為公寓大廈管理維護公司型態公司外，餘多數未設定特殊條件，惟有無履約實績及能力是能否得標之關鍵因素；本公司經營團隊從事物業管理服務已逾 20 餘年，實務經驗豐富，履約實績遍布全台，以現代化、科學化、規範化及人性化管理方式深耕經營管理綜合物業案場，並深入各作業關鍵細項，服務品質深受各業主肯定，實為本公司得標之關鍵因素。

2. 主要銷售對象、價格及條件之變化原因並分析是否合理

(1) 桃園國際機場股份有限公司(以下簡稱：桃園機場)

桃園機場於 68 年啟用，為交通部 100% 出資成立之附屬機構組織，主要業務為經營桃園國際機場營運發展等各項事務。本公司自 100 年即與桃園機場往來，主要提供桃園機場第一航廈及第二航廈內的清潔維護作業，以及第二航廈旅客手推車維護及管理使用之服務，第一航廈及第二航廈內的清潔維護作業主要內容為提供公共區域清潔維護、高空清潔維護(屋頂及內外牆)及病媒防治工作(滅鼠及除蟲等)，而第二航廈旅客手推車使用之主要服務內容為在航廈出入境處提供行李手推車供旅客使用，並執行回收、清潔及保養維護作業等。

目前本公司與桃園機場進行之合約包括「桃園國際機場公共區域清潔維護暨病媒防治勞務採購案」，合約期間為 109 年 1 月至 112 年 3 月，以及「桃園國際機場第一、第二航廈行李手推車服務勞務採購案」，合約期間為 109 年 5 月至 114 年 4 月，目前提供服務之人員約計 1,006 名(三班制)。桃園機場之清潔服務自 100 年開始採有利標，每次合約期間約為 3 年，至今歷次標案皆由本公司得標。本公司 108~109 年度及 110 年前三季對桃園機場銷售金額分別為 466,443 千元、546,171 千元及 412,371 千元，占總營收淨額比重分別為 24.86%、26.28%及 25.23%，皆為本公司第一大銷售客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 79,728 千元，主係 109 年度合約到期重新續標，該標案考量基本工資調整之因素，使合約金額增加所致；110 年前三季較 109 年同期金額增加 3,705 千元，主係第二航廈手推車標案 109 年 5 月開始之新約考量基本工資調整之因素，使合約金額增加所致。

(2) A 公司

A 公司為台灣證券交易所上市公司，本公司自 97 年即與 A 公司往來，主要提供各項清潔服務、維修服務等，目前提供服務之人員約計 553 名。

本公司 108~109 年度及 110 年前三季對 A 公司銷售金額分別為 231,012 千元、258,704 千元及 214,991 千元，占總營收淨額比重分別為 12.31%、12.45%及 13.15%，於 108~109 年度為第三大銷售客戶，110 年前三季為第二大銷售客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 27,692 千元，主係因 108 年 8 月得標保養維修之新合約所致；110 年前三季較 109 年同期金額增加 22,525 千元，主係 110 年 7 月再取得 A 公司新增清潔服務合約所致。

A 公司目前勞務相關標案計有 16 項，本公司已得標 8 項，針對未得標項目，倘若未來參與標案之底價經估算仍有獲利亦將積極參與投標。

(3)交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱：台鐵)

台鐵於 34 年成立，為交通部之所屬機關，主要負責經營臺灣鐵路系統。本公司自 101 年起與台鐵往來，主要提供台鐵各運務段之車站清潔維護作業，目前本公司與台鐵進行之合約為「110 年至 112 年臺北運務段轄屬車站清潔維護勞務採購案」(續標)，合約期間為 110 年 1 月至 112 年 12 月，服務範圍北起基隆車站，南至富貴車站(新竹)，共計 46 個車站之候車大廳、月台、車站管理廣場、公共廁所、辦公區域及站區綠地植栽與景觀維護等服務，以及「110 年至 112 年宜蘭運務段轄屬車站清潔維護勞務採購案」(續標)，合約期間為 110 年 1 月至 112 年 12 月，服務範圍北起瑞芳車站，南至南澳車站，共計 21 個車站、候車大廳、月台、車站管理廣場、公共廁所、辦公區域及站區綠地植栽與景觀維護等服務，目前提供服務之人員約計 386 名。本公司 108~109 年度及 110 年前三季對台鐵銷售金額分別為 281,973 千元、282,270 千元及 163,919 千元，占總營收淨額比重分別為 15.03%、13.58%及 10.03%，分別為 108~109 年度第二大及 110 年前三季之第三大銷售客戶。108 年度~109 年度銷售金額變化不大，而 110 年前三季較 109 年同期減少 47,540 千元，主係台鐵台中運務段於 109 年評選時，本公司於職業安全衛生項目得分較對手低，而致流失此案場所致，台鐵目前有五個運務段，分別為宜蘭、台北、台中、高雄及花蓮，本公司取得台北及宜蘭二項運務段。

(4)科技部南部科學園區管理局(以下簡稱：南科管理局)

南科管理局成立於 92 年，為下轄於科技部之所屬機關，園區範圍涵蓋台南園區及高雄園區，主要業務為進行南部科學園區之廠商投資引進及辦理該園區規劃與開發營運等相關業務。本公司自 99 年即與南科管理局往來，主要提供綜合服務及機電服務，主要針對台南及高雄園區機關管理之土地、標準廠房、商務會館等相關建築物，提供租賃系統相關業務及資料歸檔、租金扣繳、退溢繳事宜、租金或其他費用之發票、出租物之巡視管理等地政租賃行政事務、安全管理勤務及清潔維護工作，以及園區內自來水設備維護工作，另亦提供南科園區內公共設施巡檢及維修服務，目前提供服務之人員約計 204 名。茲將本公司與南科管理局目前仍進行之合約列示如下：

合約	名稱	期間	續約(註)
1	110 年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	110 年 1 月至 110 年 12 月	V
2	108-110 年度南部科學工業園區公共設施巡檢及維修工作委辦案	108 年 7 月至 110 年 12 月	V
3	110 年度南科高雄園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	110 年 1 月至 110 年 12 月	V

註：續約係指以前合約到期後重新投標並得標之案子。

本公司 108~109 年度及 110 年前三季對南科管理局銷售金額分別為 136,843 千元、151,391 千元及 103,555 千元，占總營收淨額比重分別為 7.29%、7.28%及 6.34%，108~109 年度及 110 年前三季皆為第四大銷售客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 14,548 千元，主係 109 年續約之金額因配合基本工資率調漲，使合約總價較為增加所致；110 年前三季較 109 年同期減少 9,960 千元，主係自來水設備維護工作標案無續約所致。

有關上述將於 110 年底到期之標案，本公司已於 110 年 11 月 23 日已取得「南部科學工業園區公共設施巡檢及維修工作委辦案之續約」，新約期間為 111 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日，其餘案件截至 110 年 11 月底本公司刻正準備 12 月之簡報及投標。

(5)長庚醫療財團法人高雄長庚紀念醫院(以下簡稱：高雄長庚)

高雄長庚成立於 75 年，係屬長庚醫療財團法人體系之成員，主要提供服務項目為病患救治等醫療服務機構。本公司自 107 年起與高雄長庚往來，主要提供其病房及公共區域環境清潔維護作業，服務範圍包含質子中心、醫學大樓、兒童大樓及動物中心、醫學大樓及復健大樓等。目前本公司與高雄長庚目前仍進行之合約包括「醫學大樓 BF-5F 環境清潔維護暨地板打蠟作業」等 4 項合約，其中「醫學大學 6F~13F 環境清潔維護暨地板打蠟作業」及「兒童大樓及動物中心清潔維護工作」合約將於 110 年底到期，截至 110 年 11 月底本公司已完成該案續約之簡報，待議價中。

本公司目前提供高雄長庚之服務之人員約計 153 名，108~109 年度及 110 年度前三季對高雄長庚銷售金額分別為 25,551 千元、40,871 千元及 51,193 千元，占總營收淨額比重分別為 1.36%、1.97%及 3.13%。109 年度銷售金額較 108 年度增加 15,320 千元，主係 109 年整年度為延續 108 年 7 月之新約所致；110 年前三季銷售金額較 109 年同期增加 20,393 千元，主係新增復健大樓 B2F-13F 及醫學大樓 BF-5F 合約所致。

(6)交通部民用航空局臺北國際航空站(以下簡稱：臺北國際航空站)

臺北國際航空站成立於 39 年，係交通部民用航空局所下轄之附屬機關，主要經營項目為提供國內及國際航線運輸服務等相關業務。本公司自 100 年起即與臺北國際航空站往來，主要提供其清潔維護、病媒消毒及滅鼠防治等服務。目前本公司與臺北國際航空站進行之合約為「臺北松山機場清潔勞務外包採購案」(續標)，合約期間為 109 年 2 月至 111 年 1 月，目前提供服務之人員約計 131 名，本公司 108~109 年度及 110 年前三季對臺北國際航空站銷售金額分別為 59,368 千元、62,981 千元及 49,395 千元，占總營收淨額比重分別為 3.17%、3.03%及 3.02%，為本公司銷售排名第五或第六之客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 3,613 千元，主係 109 年度簽訂合約之金額已考量基本工資率調整；110 年前三季較 109 年同期銷售金額相當。

該標案將於 111 年 1 月到期，截至 110 年 11 月底本公司已完成該案續約之簡報，待議價中。

(7)交通部民用航空局高雄國際航空站(以下簡稱：高雄國際航空站)

高雄國際航空站成立於 54 年，係交通部民用航空局所下轄之附屬機關，主要經營項目為國內及國際航線運輸服務等業務。本公司自 107 年起與高雄國際航空站往來，主要提供其清潔維護、手推車回收、垃圾清運及資源回收等服務。目前本公司與高雄國際航空站進行之合約為「高雄國際航空站清潔勞務外包案」(續約)，合約期間為 109 年 2 月至 111 年 1 月，目前提供服務之人員約計 127 名，108~109 年度及 110 年前三季對高雄國際航空站銷售金額分別為 47,687 千元、52,008 千元及 39,738 千元，占總營收淨額比重分別為 2.54%、2.50%及 2.43%，為本公司銷售排名第六或第七之客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 4,321 千元，主係 109 年度簽訂合約之金額已考量基本工資率調整；110 年前三季銷售金額較 109 年同期銷售金額相當。

本公司已於 110 年 11 月 3 日已取得該案之續約，新約期間為 111 年 2 月 1 日至 114 年 1 月 31 日。

(8)科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱：竹科管理局)

竹科管理局成立於 69 年，係科技部所下轄之附屬機關，涵蓋新竹、竹南、龍潭、銅鑼、宜蘭及新竹生醫等 6 個園區，主要經營園區內整體開發、管理及營運等業務。本公司自 98 年起與竹科管理局往來，目前服務之園區為新竹、宜蘭及新竹生醫園區，主要提供其綜合服務及保全服務，目前提供服務之人員約計 101 名。茲將本公司與竹科管理局進行之合約列示如下：

合約	名稱	期間	新約	續約
1	109-110 年度租賃行政事務暨清潔管理	109 年 1 月至 110 年 12 月		V
2	109-111 年度生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業	109 年 9 月至 111 年 12 月		V(註)
3	109-110 年度宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業	109 年 2 月至 110 年 12 月	V	
4	110-111 年新竹園區住宅區眷舍公共空間清潔維護	110 年 1 月至 111 年 12 月		V
5	110 年 7 月至 111 年 12 月竹南園區一期標準廠房駐衛保全暨清潔維護作業	110 年 7 月至 111 年 12 月	V	
6	北區：第三級定期性警衛勤務	110 年 6 月至 110 年 12 月	V	

註：續約擴充第二生技大樓服務範圍。

本公司 108~109 年度及 110 年前三季對竹科管理局銷售金額分別為 34,867 千元、42,553 千元及 36,845 千元，占總營收淨額比重分別為 1.86%、2.05%及 2.25%。109 年度銷售金額較 108 年度增加 7,686 千元，主係因增加宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業標案所致；110 年前三季銷售金額較 109 年同期增加 5,415 千元，主係 109 年 9 月後新增新竹生醫園區第二生技大樓之保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業標案。

有關上述將於 110 年底到期之標案，截至 110 年 11 月底本公司刻正準備 12 月之簡報及投標。

(9)陸軍第六、第八軍團指揮部等相關單位(以下簡稱：國防部下轄單位)

本公司自 109 年 3 月起，因應新冠肺炎疫情而與國防部下轄相關單位往來，主係為防疫專案，其服務內容主係在防疫隔離住所提供送餐、消毒服務，以及隔離期滿後進行房間之消毒及床舖清潔等服務。

本公司目前提供國防部下轄單位服務之人員約計 53 名。109 年度及 110 年前三季對國防部下轄單位銷售金額分別為 55,257 千元及 32,667 千元，占總營收淨額比重分別為 2.66%及 2.00%。110 年前三季銷售金額較 109 年同期增加 8,694 千元，主係國內新冠肺炎疫情自 110 年 5 月起較為嚴峻，因此防疫需求增加所致。

(10)臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下簡稱：基隆港)

基隆港成立於 32 年，係交通部臺灣港務(股)公司所下轄之附屬機關，主要負責港埠經營管理等業務。本公司自 108 年起開始與基隆港往來，主要提供其港區陸域環境、港區水域清潔船操船、辦公大樓及宿舍之清潔工作，在港船舶及國際郵輪船舶旅客廢棄物收運處理，以及滅鼠、病媒蚊、高空作業清潔工作等。目前本公司與基隆港進行之合約為「110-111 年度基隆港區一般廢棄物清運處理勞務委外作業」(續約)，合約期間為 110 年 3 月至 111 年 2 月，目前提供服務之人員約計 59 名。本公司 108~109 年度及 110 年前三季對基隆港銷售金額分別為 28,577 千元、30,828 千元及 27,974 千元，占總營收淨額比重分別為 1.52%、1.48% 及 1.71%，為本公司第九大或第十大銷售客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 2,251 千元，主係該合約係自 108 年度 3 月份起所致；110 年前三季與 109 年同期銷售金額增加 4,569 千元，主係增加消毒防疫等額外工項所致。

(11)科技部中部科學園區管理局(以下簡稱：中科管理局)

中科管理局成立於 92 年，係科技部所下轄之附屬機關，涵蓋台中、后里、虎尾、二林及中興園區等 5 個園區，其主要負責園區之開發、管理及營運等業務。本公司自 102 年起與中科管理局往來，目前服務之園區為台中園區，主要提供其綜合服務。本公司與中科管理局進行之合約為「110 年至 111 年中科標準廠房及宿舍物業管理服務工作採購案」(續約)，合約期間為 110 年 1 月至 111 年 12 月，目前提供服務之人員約計 51 名，另合約中園藝服務工項，因複雜性較高、面積較大，係由本公司承包後再委由外包商承作。本公司 108~109 年度及 110 年前三季對中科管理局銷售金額分別為 27,650 千元、29,652 千元及 20,929 千元，占總營收淨額比重分別為 1.48%及 1.43%及 1.28%，金額變化不大，惟受本公司承接國防部下轄單位之防疫專案影響，自 109 年起退出本公司前十大銷貨客戶排名。

(12)衛生福利部桃園醫院(以下簡稱：衛福部桃園醫院)

衛福部桃園醫院係衛生福利部所之附屬機關，主要服務項目為病患救治等。本公司自 106 年起與衛福部桃園醫院往來，主要提供醫院內清潔維護之服務。本公司前與衛福部桃園醫院合作之合約為「清潔維護委外服務採購案」，合約期間為 106 年 12 月至 108 年 12 月，而次期標案之合約金額因業主之預算未能應基本工資調漲而增加，經本公司評估為

虧損，故本公司未得標。108 年度對衛福部桃園醫院銷售金額為 60,529 千元，占總營收淨額比重為 3.23%，排名為第五。109 年度起無銷售金額，主係因未能順利得標所致。

綜上所述，本公司提供服務對象包括政府單位大型交通案場、科學園區、各醫療及教育機構與民間廠商等，其銷售對象、銷售金額與銷售比率主要受到各單位政府及客戶預算等因素影響，由於人們的水活水準逐漸提高，且環境清潔及維護之優劣會直接影響到旅客或相關接觸人員對該建築物環境的直接印象，例如桃園機場代表國家門面，其整潔度受到世界評比的考驗，台鐵及 A 公司為提高旅客舒適度，在清潔作業方面亦要求甚嚴，而至於醫療院所，其清潔作業更是需嚴格遵守 SOP 執行才能確保醫、病人員的安全。此外，政府單位勞務類標案採有利標案件數之比率由 107 年 51.46% 至 109 年 66.63%，逐年成長，而本公司透過與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，打造專業品牌形象，履約實績遍布全台，本公司 107 年度至 110 年 10 月底之續約率分別為 79%、77%、89% 及 83%，顯示本公司之服務品質持續受客戶肯定。而近年新冠肺炎疫情爆發，除交通場址反而增加清潔消毒頻率外，政府單位之隔離處所更是需要專業及具足夠經驗的清潔服務廠商提供及時服務。因此本公司服務品質等各綜合評比備受客戶肯定，使重大標案均能持續得標，108~109 年度及 110 年前三季之主要客戶尚無重大變動，營運模式應屬穩定。

(四)營業費用及營業利益變化原因及其合理性分析

單位：新臺幣千元

項目	108 年度		109 年度		109 年前三季		110 年前三季	
	金額	占營收%	金額	占營收%	金額	占營收%	金額	占營收%
管理費用	42,184	2.25	55,486	2.67	31,013	2.02	28,947	1.77
預期信用減損失(利益)	(2,012)	(0.11)	4,378	0.21	7,544	0.49	12,418	0.76
營業費用合計	40,172	2.14	59,864	2.88	38,557	2.51	41,365	2.53
營業利益	61,780	3.29	133,819	6.44	97,331	6.34	89,408	5.47

資料來源：本公司各期間經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

1.營業費用

本公司營業費用包括管理費用及預期信用減損失(利益)，108、109 年度及 110 年前三季之營業費用分別為 40,172 千元、59,864 千元及 41,365 千元，占各期營業收入比重分別為 2.14%、2.88% 及 2.53%。因本公司係透過取投標案方式承攬業務，並未有因進行相關推銷活動所產生之收入，與一般公司設有推銷人員從事行銷產品並支付推廣、銷售產品等費用不同；有關本公司爭取標案所發生的支出，係依照標案客戶性質或地區所屬處部單位為區分，處部單位發生的支出列為營業成本，若標案金額在 10,000 千元以上，則另由總公司展業企劃部協同進行企劃及投標，展業企劃部之支出則列為管理費用，而本公司高階主管與客戶間餐敘所發生之交際費則列為管理費用，故本公司並無推銷費用。茲分別就營業費用之主要項目說明如下：

(1)管理費用

本公司之管理費用主要項目包括行政及管理階層之薪資支出、勞務費用等，108、109 年度及 110 年前三季之管理費用分別為 42,184 千元、55,486 千元及 28,947 千元，占各期營業收入比重分別為 2.25%、2.67% 及 1.77%。109 年度較 108 年度增加 13,302 千元，主係薪資費用與年終獎金增加 11,184 千元所致。110 年前三季管理費用與 109 年同期相較，尚無重大差異。

(2)預期信用減損損失(利益)

108、109 年度及 110 年前三季之預期信用減損損失(利益)分別為 (2,012)千元、4,378 千元及 12,418 千元，係本公司依 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列呆帳損失。109 年度預期信用減損損失為 4,378 千元，主係 109 年度承接國防部下轄單位之防疫專案，該專案撥款需由衛福部核准後再經由國防部各單位核銷，撥款流程較長，以及 A 公司內部計價資料核銷及撥款時間之程序較為冗長所致，依預期信用損失率提列損失，惟該等項款項均已於期後收回。

而 110 年度受新冠肺炎疫情影響，使部份案場內部請款作業時間較為延長，致 0~30 天、31~60 天及 61~90 天之預期信用損失率皆較 109 年度增加，致整體備抵損失金額增加。惟前述客戶過去並無實際發生壞帳之情形。

綜上，前述客戶主要係因請款流程較為冗長而有延遲收款情形，而本公司預期信用損失率係由資產負債表日往前推 24 個月之帳齡狀況計算出滾動率及損失率，並考量 GDP 成長率、失業率及非製造業產業景氣指標等因素評分後，決定是否依標準差之倍數調整預期信用損失率，由於自 109 年底開始，應收帳款帳齡因上述因素持續增加，致 110 年前三季之預期信用損失率較為提高。鑑此，本公司將於出具 110 年第四季財務報告前再綜合考量歷史經驗、客戶屬性變化等狀況後，審慎評估是否應將客戶對象按屬性進行適當分類，以讓整體提列政策更為允當。

2.營業利益

本公司 108、109 年度及 110 年前三季之營業利益分別為 61,780 千元、133,819 千元及 89,408 千元，營業利益率分別為 3.29%、6.44%及 5.47%。109 年度營業利益率較 108 年度上升，主因 109 年度新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升所致。本公司 110 年前三季因 A 公司及國防部下轄單位之內部請款程序較長，以及基隆港因修改契約內容而重新計價，致應收帳款帳齡較長，而提列預期信用減損損失 12,418 千元，致 110 年前三季營業淨利及營業淨利率均較 109 年同期下滑。

綜上所述，本公司 108、109 年度及 110 年前三季之營業費用及營業利益之變化情形，尚屬合理。

(五)營業外收支變化原因及其合理性分析

單位：新臺幣千元

年度		108 年度	109 年度	109 年前三季	110 年前三季
其他收入	利息收入	10,037	2,938	2,215	1,908
	其他收入	3,339	2,376	1,932	7,764
其他利益及損失	其他損失	68	46	66	1,037
財務成本		2,089	1,345	1,098	1,501
合計		11,219	3,923	2,983	7,134

資料來源：本公司各期間經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

1.利息收入

本公司 108、109 年度及 110 年前三季之利息收入分別為 10,037 千元、2,938 千元及 1,908 千元，主係各年度桃園機場第二航廈行李手推車出租依 IFRIC4 計算之利息收入、銀行存款、履約保證金及押金設算息之利息收入。109 年度利息收入較 108 年度下降，主要係桃園機場第二航廈行李手推車出租認列應收租賃款及融資租賃之未賺得融資利益，按有利效息法攤銷，致每月產生利息收入，而 109 年 5 月續約後就合約價格分攤方式略作調整，以第一次合約實際經驗及當時合理可得之資訊作為第二次價格分攤之參考，依此分攤之手推車價格較舊合約少，因而認列之利息收入減少，使 109 年利息收入較 108 年度減少。110 年前三季利息收入較 109 年同期尚無重大變動。

2.其他收入

本公司 108、109 年度及 110 年前三季之其他收入分別為 3,339 千元、2,376 千元及 7,764 千元，主係政府補助收入、處分原始購買時即費用化(例如平板電腦或清潔用具)之資產處分收入等。110 年前三季營業外收入及支出較 109 年同期增加主係 110 年 7 月子公司信實物業取得經濟部補助款 6,560 千元所致。

3.其他利益及損失

本公司 108、109 年度及 110 年前三季之其他損失分別為 68 千元、46 千元及 1,037 千元，108 及 109 年度主係員工受傷之保險賠償屬公司應負擔之費用、科學園區施作工項時不小心使民眾車輛受損之補償等支出。110 年前三季 1,037 千元較 109 年同期增加，主係信實公寓員工黃○○於 109 年 8 月 14 日駕駛業主之灑水車，倒車時不慎撞擊基隆市公共汽車管理處之公車，本公司綜合考量評估可能賠償基隆市公共汽車管理處之金額，於 9 月估列 1,013 千元所致。

4.財務成本

本公司 108、109 年度及 110 年前三季之財務成本分別為 2,089 千元、1,345 千元及 1,501 千元，主係因借款所產生之利息費用，110 年前三季因購置營運總部，新增長期借款 54,000 千元，致利息費用增加 381 千元。

三、轉投資概況

(一)轉投資公司 108~109 年度及 110 年前三季之損益情形

單位：新臺幣千元

公司名稱	營業收入淨額			營業毛利(損)			營業利益(損失)			稅後淨利(損)			本公司認列之投資(損)益		
	108年度	109年度	110年前三季	108年度	109年度	110年前三季	108年度	109年度	110年前三季	108年度	109年度	110年前三季	108年度	109年度	110年前三季
信實公寓	1,807,633	2,003,431	1,564,189	94,353	188,753	124,434	59,590	134,689	88,830	55,202	110,196	71,761	55,202	110,196	71,761
信實物業	81,545	75,088	60,533	6,243	4,796	5,120	3,436	1,837	3,566	4,010	2,086	9,510	4,010	2,086	9,510
信實健康	-	404	1,525	-	(1,309)	(839)	-	(1,431)	(976)	-	(1,430)	(801)	-	(1,430)	(801)
本公司(個體)	22,571	27,503	36,566	1,355	1,444	2,057	(1,297)	(1,913)	(3,779)	(1,031) (註)	(1,399) (註)	(3,532) (註)	-	-	-
合併	1,876,118	2,078,325	1,634,601	101,952	193,683	130,779	61,780	133,819	91,011	58,181	109,453	76,938	-	-	-

資料來源：本公司提供。

註：不含投資利益。

信實公寓主要從事建築物清潔、管理及機電等綜合服務之業務，並以承接公部門客戶及大型交通案場需履約實績之客戶為主，因承攬勞務案件增加，營收及獲利逐年成長。信實物業主要則以承攬私部門及不需履約實績之清潔服務業務，110年前三季信實物業因取得經濟部補助款 6,560 千元致稅後淨利增加。

信實健康設立於 109 年 6 月 2 日，主要從事居家日間照護服務等業務，服務人員依「照顧服務員訓練實施計劃」上課 90 小時以上，即可取得「照顧服務員」結業證明書，109 年度及 110 年前三季營業收入分別為 404 千元及 1,525 千元，稅後淨損分別為 1,430 千元及 801 千元，因信實健康設立後營運時間尚短，且因新冠肺炎疫情影響，致其在招募員工及員工受訓作業均未如預期，由於營運未達規模，因而產生虧損。

(二)集團公司間之財務業務往來

本公司定位為集團之營運總部及提供駐衛保全服務，與子公司間業務往來係依循經董事會通過之「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」規定辦理。與集團公司間之財務業務往來說明如下：

1.信實公寓轉包業務予本公司

本公司之子公司信實公寓主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合服務及其他服務，並將綜合業務中的有關保全服務轉包予本公司，並依信實集團關係企業間交易訂價模式政策以預計之員工平均每月人事成本(含特休假、獎金)及相關公司應負擔之勞健保費用，並加計各案場每人每月須分攤 600 元之管理費，加價 8%(分攤之管理費及加價率之後視實際狀況斟酌調整)之利潤率向信實公寓進行收費。

本公司初期為因應客戶勞務統包之需求，遂於 97 年 7 月 31 日成立信實保全，經評估保全相關服務中屬電子保全業務較能獲利，惟因中興保全科技(股)公司及台灣新光保全(股)公司投入較早，已達 90%之市占率，且建置電子保全投入之資金成本龐大，進入門檻高，故本公司評估後並未投入。而駐衛保全之條件限制較低，且因政府單位較具規模之保全(警衛勤務)採購需求，大都運用台灣銀行採購部的「警衛勤務」共同供應契約辦理採

購或自辦最低標，在民國 102 年以前該共同供應契約之投標須知無規定標價不得低於法定成本，造成廠商低價搶標無獲利空間，故取得資格後除策略性考量之客戶外，未積極爭取後續各機關之契約，致本公司保全服務之營業收入比重占整體營業收入不到 1%。惟本公司因可承做保全業務，有助於本公司承攬科學園區等綜合業務標案，且近年保全業務有朝有利標(如：台北捷運)及單獨招標(如：衛福部屏東醫院)之趨勢，故保全業務未來仍有其成長空間。

2.集團間人力相互支援

本公司與各子公司間如遇有臨時性支援需求或閒置人力時則會互相提供支援人力，由於案場支援人力可分為按小時計價及按月計價之人力，並依照勞務提供相關人員作業屬性不同以固定倍數計算支援人力費用，下表為集團間依「請採購管理辦法」規定之計價方式。

人員別	倍數
清潔及保全人員	1.3 倍
機電及幹部人員	1.5 倍

註：小時計：每小時基本工資金額*倍數
月計：月薪*倍數

本公司為因應未來業務發展所需，其投資決策均經適當評估並提報董事會通過或依「取得或處分資產處理辦法」及「有價證券投資管理辦法」相關規定辦理，整體投資過程具合法性，且無重大異常之情形。各轉投資公司之財務、業務相關作業程序依內部控制制度中「對子公司監督及管理作業」及「集團企業、特定公司及關係人交易之管理作業」等相關內部規章或辦法予以規範，主要轉投資公司之銷售營運活動，並經簽證會計師及推薦證券商查核及抽查後，亦無發現重大異常之情事。綜合而言，本公司其各轉投資公司之投資目的具合理性，且其決策過程亦尚屬合理，且本公司與各轉投資事業間之交易係因應集團整體營運策略而產生，尚有其必要性。

(三)對重要子公司之內部稽核作業

本公司已於內部控制制度中，訂定「對子公司之監督與管理辦法」，並考量各子公司實際營運之性質，建立各子公司之內部控制制度，並經各子公司董事會核准後實施。因本集團之營收有近 96%係來自信實公寓，因此信實公寓為本公司之重要子公司，本公司目前雖由母公司內部稽核人員兼任子公司之稽核人員，惟稽核人員多以執行信實公寓之稽核業務為主，且本公司另設置一名同仁職業安全衛生人員協助至各案場進行勞工安全衛生相關之稽核，並將各子公司均納入年度稽核範圍，依據年度稽核計畫執行，且按月取得各子公司之資產負債月報表、損益月報表、逾期帳款明細表、資金狀況表、資金貸與他人備查簿及背書保證備查簿等，針對各子公司提供之資料以進行分析檢討。

此外，本公司之稽核人員亦會對其子公司進行不定期稽核項目，如：職安衛相關、法令遵循或缺失改善追蹤等，並向本公司董事會及獨立董事報告稽核結果，稽核報告之發現及建議於呈核後，通知各子公司進行改善，

以確保其已及時採取適當之改善措施。目前本公司雖未於重要子公司信實公寓設有專職之內部稽核人員，惟本公司稽核單位仍依前述方式進行相關稽核工作，而本公司考量重要子公司信實公寓業務日漸擴大，且業務性質日趨繁雜，亦已規劃於上櫃掛牌前於信實公寓公司增設一位專職之內部稽核人員，以協助母公司執行稽核作業。

四、本公司未來發展性之說明

(一) 新冠疫情對本公司財務業務及未來業務發展之影響

本公司服務之客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，109年新冠肺炎疫情重創全球經濟，然國內因疫情控制得宜且在重大合約已於109年度間取得之下，相對觀光餐飲業業績大幅衰退，本公司109年度及110年前三季營收仍維持穩定成長之態勢。本公司因新冠肺炎所衍生之業務，係以承接國防部下轄單位各項防疫專案為主，占109年及110年前三季營業收入為2.66%及2.00%，係以機動組人員及點工方式支應，因此毛利率較高；另就清潔服務成本方面而言，若干案場因應新冠肺炎疫情，增加消毒頻率，惟本公司係以原出勤人力調整工作內容施作，未有額外增加之人事成本，僅增加少許耗材，如防護裝備及藥劑支出，故對成本而言，尚無重大影響。因此新冠肺炎疫情所衍生之防疫收入對本公司109年度及110年前三季整體毛利率增加之貢獻度為1.97%及1.41%。

隨110年7月27日起國內疫情維持疫情警戒標準由第三級降為第二級，因新冠肺炎疫情而衍生的短期防疫需求亦將有所降低，惟新冠肺炎疫情短期內應難以根除，本公司將持續與客戶溝通，將原短期或臨時之清消需求，轉為固定之長期服務。未來本公司仍以專業之清潔服務為根基，持續提供專業清潔、機電維護、保全維安及綜合物業管理之服務，並以提升客戶滿意度、穩固既有客戶之市場、持續參與有利標之標案及開拓不同場域建築物清潔為成長利基，另跨足日照事業版圖，並發展居家清潔業務等領域，將可兼顧成長與分散風險，建立本公司長期競爭優勢，因此新冠肺炎疫情對本公司未來業務發展尚無重大影響。

另為防範員工可能感染新冠肺炎(COVID-19)，本公司每日於勤務教育時間，加強宣導防疫管制措施，並加強員工健康管理與監測，此外亦配合中央流行疫情指揮中心政策，請員工儘速完成第三劑疫苗接種。近期本公司桃園機場部分清潔人員染疫，因染疫或隔離所空缺之人力，本公司已與桃園機場協調，將調動其他班別人力及加班支應，惟派駐於桃園機場所屬清潔人員，未有交互流用至其他案場之情形，截至目前為止，此事件對本公司營運尚不致產生重大影響。各案場派駐人員均依中央流行疫情指揮中心作業指引規定每日測量體溫，並配戴相關防護裝具(手套、口罩等)實施清潔作業，必要時進行分班、分流、分區之措施，並將健康狀況及疫苗接種情形彙報總公司，以瞭解各案場防疫狀況，藉以降低員工染疫風險影響公司營運之可能性。

(二)產業未來發展性

我國建築業管理各項服務持續呈現蓬勃發展，不論公司家數或服務產值均保持穩定成長，且未來持續看好，加上政府服務委託外包，具有運用民間資源參與公共事務，以簡化政府業務、提升行政效能、加強便民服務，以及精簡政府用人、減輕政府人事負擔之功能，使得政府機關持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件，政府單位勞務類標案採有利標之比率由 107 年 51.46%至 109 年 66.63%，逐年成長，顯示物業管理周邊仍有相當幅度之成長潛力，將持續吸引眾多物業管理服務公司及周邊廠商持續搶入市場。

五、綜合具體結論

本公司及子公司主要從事專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，108、109 年度及 110 年前三季之營業收入分別為 1,876,118 千元、2,078,325 千元及 1,634,601 千元，本公司 109 年度營業收入較 108 年度成長 202,207 千元，成長幅度為 10.78%，主係因 109 年度本公司對桃園機場之清潔服務收入增加、承接政府單有關新型冠狀病毒防疫專案收入，以及本期簽訂合約之金額已考量基本工資率調漲，使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加 94,334 千元，另 108 年 8 月起增加 A 公司保養維修人力之收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加。110 年前三季營業收入較 109 年同期成長 7.24%，主係因 110 年 3 月起受新冠肺炎疫情影響，故相關防疫專案較 109 年同期增長，且新增長庚醫學大樓門診、桃市中區圖書館及桃市南區圖書館之清潔服務，致本公司清潔服務收入增加，使 110 年前三季之營業收入較 109 年同期成長。

在營業毛利及毛利率部分，本公司 108、109 年度及 110 年前三季營業毛利分別為 101,952 千元、193,683 千元及 130,773 千元，營業毛利率分別為 5.43%、9.32%及 8.00%。本公司 109 年度因受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，致本公司清潔服務收入增加且毛利率提升，致 109 年度營業毛利率較 108 年度提升。110 年前三季營業毛利及毛利率與 109 年同期相較，毛利率略為下滑 0.86%，主係綜合服務毛利率下滑所致。

在營業費用及營業利益部分，本公司 108、109 年度及 110 年前三季之營業費用分別為 40,172 千元、59,864 千元及 41,365 千元，營業利益分別為 61,780 千元、133,819 千元及 89,408 千元。本公司 109 年度營業利益率較 108 年度上升，主因 109 年度新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升，使 109 年度營業利益及營業利益率均較 108 年度上升。本公司 110 年前三季因 A 公司及國防部下轄單位之內部請款程序較長，以及基隆港因修改契約內容而重新計價，致應收帳款帳齡較長，而提列預期信用減損損失 12,418 千元，致 110 年前三季營業淨利及營業淨利率均較 109 年同期下滑。

在營業外收支部分，本公司 108、109 年度及 110 年前三季之營業外收支分別為 11,219 千元、3,923 千元及 7,134 千元，109 年度營業外收支為淨收入 3,923

千元，較 108 年度營業外收支為淨收入 11,219 千元減少，主因係桃園機場第二航廈行李手推車認列應收租賃款及融資租賃之未賺得融資利益，按有利效息法攤銷，致每月產生利息收入，而 109 年度屬新舊合約交接，且第二次手推車服務合約價格分攤方式略作調整，使 109 年利息收入較 108 年度減少。110 年前三季之營業外收支與 109 年同期相較增加 4,151 千元，主係子公司信實物業取得經濟部補助款 6,560 千元補助收入所致。

綜上所述，本公司及子公司提供建築物清潔、保全與管理一條龍之物業管理服務。本公司及子公司透過與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，打造優質品牌形象，履約實績遍布全台，以現代化、科學化、規範化及人性化管理方式精心經營，以專業、用心、創新、認真、負責態度深耕經營管理綜合物業案場，並深入各作業關鍵細項，在專業經營團隊帶領下，貼切了解市場脈動，隨時指導工作團隊具體滿足客戶需求，以提供全方位優質服務，落實高規格品質保證之承諾，在物業管理產業已具先行及領導地位，拉開同業差距，進而擴大公司的知名度及市場占有率。未來本公司將持續深耕現有案場，並拓展其他場域及日照版圖，並透過運用智慧科技、提升整體服務品質與作業效能，故未來業績及獲利之成長性應屬可期。

推薦證券商評估：

針對該公司 108、109 年度及 110 年前三季業績變化情形之原因、合理性及未來發展性說明，經本推薦證券商取得該公司內部帳冊及相關營運資料、產業相關資料及同業之財務報告、公開說明書或股東常會年報等資料，並與該公司管理階層訪談後，執行查核程序說明如下：

一、所屬行業之產業概況及所營業務之主要內容

該公司及子公司主要從事專業清潔、機電保養維護、綜合服務、駐衛保全及其他服務等業務。本推薦證券商經取具內政部統計處資料、內政部不動產資訊平台等產業資料，復與該公司管理階層晤談、取得該公司內部財務、業務資料或向外部蒐集產業報導相關資料，並參酌該公司 108、109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告，據以瞭解該行業之產業概況及所營業務之主要內容，經評估該公司之前開說明內容尚屬合理，尚無重大異常之情事。

二、最近二年度及申請年度業績變化原因及其合理性分析

(一)主要產品別說明營業收入、營業成本、營業毛利及毛利率變化分析之評估

經取得該公司提供 108、109 年度及 110 年前三季主要產品別之營業收入、營業成本及營業毛利資料，並核對各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告及詢問該公司之管理階層，據以分析該公司最近二年度及申請年度主要產品別之營業收入、營業成本及營業毛利及毛利率之變化情形，經評估該公司前開說明內容尚屬合理，尚無重大異常之情事。

(二)主要銷售對象變化分析

1.銷貨真實性查核

本承銷商除依規定抽核該公司主要銷售對象之交易憑證外，並透過查詢公司登記主管機關公示系統、透過主要入口網站搜尋客戶相關資料、寄發函詢證、取得銷售合約等文件，多面向查證該公司 108、109 年度及 110 年前三季前十大銷貨客戶之銷貨真實性，經評估其銷貨真實性應尚無疑慮，該公司前開說明內容尚屬合理，尚無重大異常之情事。

2.銷售金額變化合理性

經取得該公司各期前十大銷售客戶明細表，並逐一完成該公司 108、109 年度及 110 年前三季前十大或占年度營業收入淨額五%以上客戶真實性之調查及訪談該公司展業企劃部協理，經評估該公司前十大銷售客戶之增減變動情形尚屬合理，尚無重大異常之情事。

3.銷貨集中之評估

經取得該公司各期前十大銷售客戶明細表，並逐一完成該公司 108、109 年度及 110 年前三季前十大或占年度營業收入淨額五%以上客戶真實性之調查及訪談該公司展業企劃部協理，該公司 108~109 年度及 110 年前三季銷售金額前三大客戶之比例分別為 52.20%、52.31%及 48.41%，該公司與該等客戶分別於 100 年度、101 年度及 97 年度即開始往來至今，顯示該公司之服務品質等各綜合評比備受肯定，因而持續得標；另就各年度前十大客戶之整體比例觀之，108~109 年度及 110 年前三季分別為 73.29%、72.05%及 69.29%。經檢視上述數據，該公司並無對單一客戶之銷售額占該年度營收淨額比率達 30%以上之情形，而該公司及子公司主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合服務、駐衛保全及其他服務等，其服務客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，銷貨客戶尚屬分散，並無銷售集中之情形，整體而言，並無過度倚賴單一客戶或客源過度集中之風險。

(三)最近二年度及申請年度與二家同業財務報告損益資料分析比較

經取得該公司及其二家採樣同業 108、109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，彙整相關財務資料並詢問該公司之管理階層，以分析該公司及其採同業 108、109 年度及 110 年前三季營業收入、營業成本及營業毛利之變動情形，經評估該公司與採樣同業之主營業務性質不同，致各期營運規模、營業毛利均較同業為低，該公司前開說明內容尚屬合理，應無重大異常情事。

(四)營業費用及營業利益變化原因及其合理性分析

經取得該公司 108、109 年度及 110 年前三季之營業費用與營業外收支明細帳、參閱各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告及抽核相關憑證，並訪談該公司管理階層，該公司營業費用及營業利益變化主因如前開說明所述，尚未發現重大異常情事。

三、轉投資營運情形之評估

取具該公司 108、109 年度及 110 年前三季合併沖銷大表，依各年度各轉投資公司之財務數據，核至會計師出具之財報及該公司出具之股東會年報相符，並針對營收達合併營收 20%之子公司信實公寓，執行進一步查核分析。信實公寓 108、109 年度及 110 年前三季各前五大銷貨對象排行尚屬穩定，且執行進貨與銷貨之相關抽核等，其營業收入變化情形尚屬合理。另經與信實公寓經營團隊訪談，108、109 年度及 110 年前三季之營業毛利、營業利益及稅後純益變化情形，應如該公司所述，經評估尚無發現重大異常之情事。

四、申請公司未來發展性之說明

(一)新冠肺炎疫情對該公司財務業務影響之評估說明

該公司服務之客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，該公司因新冠肺炎所衍生之業務，係以承接國防部下轄單位各項防疫專案為主，對該公司 109 年度及 110 年前三季整體毛利率增加之貢獻度約為 1.97%及 1.41%，經評估新冠肺炎疫情對該公司財務業務，尚不致造成重大且不利之影響。

(二)該公司未來發展之具體措施評估

本推薦證券商經取得產業相關資料，以瞭解該公司所屬產業未來發展趨勢，並與該公司經營階層訪談，以瞭解該行業未來發展趨勢對該公司之影響及如何持續保持競爭力，經評估，該公司透過強化人力管理、豐富之履約實績、推廣智能清潔提供良好之服務等措施，積極擴展公司品牌知名度，應可維持其競爭力，故該公司之前開說明內容尚屬合理，應無重大異常之情事。

五、綜合具體結論

綜上所述，經本推薦證券商執行上述必要之查核程序後，該公司 108、109 年度及 110 年前三季之業績與產品別之變化情形，其變化原因及未來發展性等，主要隨標案之取得情形而有所差異，其中 109 年度及 110 年前三季因受新冠肺炎疫情影響，使得清潔與消毒之防疫專案需求增加，致該公司毛利有所提升，未來該公司仍以專業之清潔服務為根基，持續提供專業清潔、機電維護、保全維安及綜合物業管理之服務，並以提升客戶滿意度、穩固既有客戶之市場、持續參與有利標之標案及開拓不同場域建築物清潔為成長利基，另跨足日照事業版圖，並發展居家清潔業務等。

(三)貴公司員工人數逾 4 千多人，人力成本占整體營業成本約九成，有關貴公司人力管理、勞動法令遵循情形及如何因應基本工資調漲之說明，暨推薦證券商之評估意見。

公司說明：

本公司主係提供機場、A 公司、台鐵等大型交通案場、科學園區、醫院、大型展演廳等單位之清潔服務，從業人員以中高齡勞動者及二度就業者居多，基層員工

人數近 4,000 人，且案場遍布全台 135 處。茲就人力管理情形、勞動法令遵循情形及如何因應基本工資調漲影響，分別說明以下：

一、人力管理情形

本公司於每年度會依照次一年度之營業計畫及預算金額，通知承接案場處部單位編列次年度人力預算，該處部編製人力計畫表及依相關合約規範進行員工工時、工資之資料統計，並由總公司人事部檢視工時規範(月休天數、工時、薪資結構等資料)是否合乎相關規定等，由於各案場人力主係依合約規定配置，且因主要客戶尚屬穩定，因此每年人力呈小幅成長。此外，若遇有承接新案場時，亦會先進行現場勘查，分析相關人力、耗材等成本，一般而言客戶會希望沿用對工作環境熟悉的清潔人員持續服務，故本公司通常皆會承接多數之基層員工，若仍有部分缺額時，則由各處部自行辦理招聘，並依案場規模派遣幹部，以直接管理案場。而為使本公司能持續維持清潔品質，首要之處即在於使員工能持續依循及落實相關案場清潔規範，本公司採行下列措施以達管理目的：

(一)人力評估及成本計算

本公司欲投標一新案場時，會成立標案專案組，主要成員包括：副董事長、副總經理、行政處協理、地區服務處的主管、展業企畫部(負責企畫書及簡報製作)、採購部(負責機具設備、耗材及保險)、人事部(負責人員薪資及勞動條件)、財務部(負責履約金及請款發票)、資訊室(資訊設備管制及應用)，並由董事長(目前兼總經理)進行工作指導及核決。專案組會先參考過去類似案場執行經驗，並進行現場實地勘查，評估分析案場之人員配置、薪資水準、出勤方式、勞健保投保情形、是否需執行特殊工項(如：高空作業)、機具設備配置、耗材需求、周圍環境狀況等面向，作成「個案成本分析表」，而分析重點主要係依合約規範之人力配置及薪資水準估算成本，一年以上的合約本公司會依過去年度基本工資調漲情形以每年 3%~5%的調整幅度估算人力成本，評估整體倘有 3%以上之毛利率時，即可提出投標簽呈，如毛利率為 3%以下，則考量展業策略或案場布局可能亦會參加投標，並由董事長簽核後，著手準備後續投標企畫及簡報等作業。

(二)員工多元教育訓練滿足客戶不同服務需求

由於本公司案場遍布全台，為達時效性及人員及時運用，一般基層員工由各處部辦理招聘，經處部主管同意後即可錄取，各處部行政人員依本公司人事管理規則自行辦理勞、健保投保，再由總公司檢核相關資料。依本公司人事管理規則規定，新進員工辦理到職手續後隨即進行 3.5 小時之職前訓練，透過安排相關課程(如：職業安全衛生訓練、介紹公司組織及人事管理相關規定及說明)進行訓練，使新進人員快速了解相關現場作業規範，有特殊工項需求則會再進行其他課程(如：高空作業人員、洗地車操作)，並於試用期滿前由該處部幹部直接進行員工試用期考核，經考核後使得正式任用。另依本公司教育訓練管理辦法，由各處部及行政本部提出之年度教育訓練計畫或依現場實際需求，安排各類專業技能之在職複訓課程，鼓勵員工考取相關證照，如：甲種職業安全業務主管、吊籠操作人員、高空工

作車、AED 管理員、病媒防治專業訓練、病媒防治施藥人員...等等，以提升專業職能，滿足不同案場客戶之需求，截至 110 年 9 月底止，本公司員工具備專業性、技術性證照者，計有「管理類」2 張、「公寓大廈管理類」78 張、「病媒防治類」100 張、「安全衛生類」361 張、「環保相關類」12 張、「機電相關類」18 張、「醫療清潔類」2 張及「保全類」18 張，共計 8 大類 591 張證照。本公司 107~109 年度及 110 年前三季教育訓練金額為 953 千元、631 千元、573 千元及 297 千元，占營業收入比例分別為 0.05%、0.03%、0.03%及 0.02%。

(三)採用階層式組織管理及落實本公司各項 SOP

為提供客戶一致且優良的服務品質及管理效果，本公司採類似軍事化管理之階層式組織管理模式，依地區別及功能別於全台設有 5 個服務總處(如：北區服務處、機場服務處...等)，總處下設有 14 個服務處，服務總處設有總監，各服務處則設有處長，處長以下視案場規模分層設有主任及領班，由每一級別的主管負責監督下一級別的人員之方式，以直接管理各案場。本公司採階層式組織管理方式，可掌握員工工作狀態即時於案場處理，重大事件發生時可向其直屬主管反應，以維持一定的服務品質；此外，本公司認為清潔服務的核心技術與專業，就是「品質觀念、標準強化」，並輔以專業性、技術性證照等 8 大類證照，搭配現場作業 SOP，使一線員工無論面對哪些層面的客群，有了服務品質與作業標準，始可確保公司營運整體質量與服務效能。本公司於各案場每日開始執行任務前會進行勤務教育時間，主要會先點名已確認本日出勤人力、關懷員工了解員工當日身心狀態、工作重點提示(如：配合防疫專機人員應注意事項、耗材整補等)、勤務缺失的檢討、法令宣達、職災案例宣導及表揚優秀員工等；每日勤務教育完成後，員工即到各自之工作崗位，各幹部(領班、組長及主任)則開始進行自主檢查及區域巡檢，確認人員有無到工作位置，並督導案場員工依照標準作業程序進行實際作業，如有發現缺失即執行改善或回報，檢查完後則進行電子或紙本巡簽，以維持案場之清潔品質。另本公司亦拍攝教育訓練影片，透過智慧手機通訊軟體，傳送予現場同仁觀看，使同仁持續複習、內化，且每年 5 月 1 日勞動節當天，定為本公司教育訓練日，當日由各服務處主管親自施行教育訓練及示範。

此外，本公司每二個月召集各處總監及處部主管召開由董事長主持之經營檢討會議，處部單位回報各案場管理現況及面臨之問題(如：工作執行回報、來自業主的重要訊息、進駐新案場的計畫及需要檢討改善的事項)，幕僚單位如：財務處報告各部處之損益，展業企劃部報告投標情形，人事部報告公司目前人數、勞資糾紛統計、違反職業安全相關法令統計及新到職人員來源統計等，會議之重要結論及應宣導事項再由處部主管藉由勤務教育時間確實傳達予各基層員工。

(四)各案場員工安排及調度情形

有關各案場人力及條件主係依合約規定配置，以第一大客戶桃園機場為例，目前常駐之清潔服務總人數共 877 人，工作時間分為三班制，依契約規範除一般清潔及行政人力之外，現場需配置人員及條件如下：

- 經、副理等管理職人員 8 人：需具三至五年以上相關領域之管理經驗、持有甲種職業安全衛生業務主管以上之相關證照、有機溶劑作業主管證照。
- 職業安全管理員 3 人及職業衛生護理人員 1 人：需具職業安全相關領域經驗一年以上。
- 病媒防治主管及專業技術人員 9 人：需具有甲種職業安全衛生業務主管證照、病媒防治業專業人員合格證書及病媒防治業受訓證書等。
- 高空作業主任及高空作業人員 29 人：需具有持有甲種職業安全衛生業務主管證照、吊籠操作人員證照及高空工作車操作人員證照。
- 玻璃清潔、地板打蠟、地毯清潔、地板晶化等專業工項作業人員 38 人。

另在 A 公司部份，各據點之清潔服務人員編製為 20~50 人不等，依合約需編制一位主任並兼任職業安全衛生管理員，清潔人員之工作時間分為三班制，各班人員中需 1 位受過急救訓練，而在 A 公司廠區維修合約，現場除領班及職業安全衛生管理員外，尚需配置 5 名具備堆高機證照人員及 10 名具備固定式起重機證照人員。台鐵部份，以台北段為例，因該合約之員工人數超過 100 人，故依合約設有一位專職乙級職業安全管理員。

此外，本公司於各處部皆設有 5~6 人之機動人力，機動人力平時主要從事各案場週期性之工項，如：外牆清洗、地板打蠟及地板晶化等作業，而為支援臨近案場其他臨時性工作，會將機動人力預先提報在可能有需求案場之合約人數裡，如臨時有員工請假、離職、曠職之情形，可由機動人力立即支援遞補，避免造成缺工受罰情形。

本公司近期遇有客戶臨時縮減或調增人力而未能即時調配人力之情形，主係本公司自 108 年 8 月 15 日起執行 A 公司之保養維修服務契約，惟於 109 年 6~7 月間因疫情影響，依 A 公司要求縮減人力 12 人，提供服務人員為 201 人，而後 A 公司於 10 月恢復正常營運，復增加人力 11 人，應提供服務人員為 212 人，惟離職人員已另尋他途，又適逢台積電於南科擴建廠房高薪大量招工，以及 A 公司內部規定各工項之維修人員不得相互調度支援，造成本公司出勤人力不足，致缺工情形未完全改善，而此缺工狀況延續至 110 年年初，再加上 110 年 2 月農曆年後員工離職人數增加，故 A 公司依合約規定對本公司處以懲罰性違約金，本公司 109 年度及 110 年前三季之受罰金額分別為 1,045 千元及 2,923 千元。

有關上述情形，經本公司與 A 公司溝通後部份維修人員可相互調度支援，由原先不能更換替補人力調整為可接受調班，本公司並透過擴充招募人員管道(當地榮民服務處及校園招募)、提高介紹獎金、要求高雄地區其他案場，協助提供定額招募人數、宣導請假時，需覓妥職務代理人、休假同仁於缺工時支援給予獎金鼓勵及增編全區機動與臨時代班人力以為因應，上述缺工情形已大幅改善。

(五)注重員工權益與福利及高階管理人員不定期巡視

本公司依法定期召開勞資及職工福利會議，重視勞資和諧關係，透過各項制度與福利打造友善職場，提升員工向心力與工作安全感。另本公司訂有「季獲利獎金辦法」，獎勵各處達成獲利目標，而本公司高階主管勤於巡視案場，除可掌握案場動態，亦能適時傾聽員工心聲藉以關懷，把員工當成家人，董事長目前每月至少排定 2~4 次案場巡視，每 2 個月至少完成 5 個服務處及轄屬重點案場巡視，而副董事長及副總經理每月至少排定 4~8 次案場巡視，每 2 個月至少完成 10 個服務處及轄屬重點案場巡視。

綜上，本公司透過教育訓練、階層式管理、明定作業辦法及對員工的關懷，使員工離職率自 107 年至 110 年截至 9 月底止分別為 31.85%、24.81%、17.15% 及 20.84%，107~109 年度呈逐年降低趨勢，110 年截至 9 月底離職率較 109 年度略為增加，主係 A 公司列車清潔服務未續標所致，惟本公司近年的標案續約率亦達到近 80%，顯示本公司人力管理措施應有效執行且服務品質獲得客戶之認同。

二、勞動法令遵循情形

本公司由人事部襄理定期檢視勞動相關法令是否有更新，並定期至本公司委任之常年法律顧問--宇恒法律事務所網站檢視最新上傳之勞動相關議題及案例，遇有法規或與本公司營運相關案例更新時會將相關資訊上傳至本公司內網供同仁參閱，藉以增進相關人員對法令之敏感度，而與案場員工相關的法令規變動或案例亦會藉由定期教育訓練或由處部主管於每日勤務教育時間宣達給員工，本公司若遇有法令不明或勞資糾紛情況時可向本公司法律顧問諮詢或尋求協助，避免發生違法情事，有關本公司近期發生違反勞動法令情形及改善措施說明如下：

(一)因人力管理疏失而違反相關法令之情形

107~109 年度及 110 年截至目前為止，本公司有因人力管理有下述違反職業安全相關法令之情形，惟皆已進行改善，詳下說明：

- 1.信實公寓員工張○○於 109 年 8 月 24 日於案場進行水洗地板打蠟作業，因彎腰過久及地板濕滑，起身作業行走時因重心不穩跌倒而致受傷，經勞動檢查處調查後發現雇主未有保持不致使勞工跌倒之安全狀態或採取必要之預防措施，而對信實公寓處以 60 千元罰鍰。就上開事件信實公寓已依法繳納罰鍰且已要求員工於執行特殊工項時，需穿著防滑雨鞋，以避免滑倒之危害。
- 2.另信實公寓有違反職業安全衛生法相關法令惟並未受罰之情形。信實公寓皆已依相關規定進行改善，另本公司目前設有職業安全衛生室專職人員檢視法令之更新，並於每季整理相關法令更新資訊，並做成電子季刊，先於公司職業安全衛生相關人員之 Line 群組通知，讓相關人員可向員工進行宣導，並另以電子季刊方式公告於公司內網。

(二)勞資糾紛情形說明

本公司及重要子公司信實公寓 107~109 年度及 110 年截至 11 月底為止，未結案及已結案之勞資糾紛分別計有 1 件及 56 件，主要係公司與員工

對薪資、加班費、資遣費等雙方認知不一致、員工工作態度爭議、職業災害等事件，各年度所涉爭議金額為 60 千元至 188 千元，占本公司各該年度稅前淨利 0.06%~0.22%，且皆已與所涉員工達成和解或已訴訟終結。

針對前述勞資糾紛，本公司目前於招募新人時，會由案場主管或各處行政人員詳細說明公司人事管理規則之相關規定(如：試用期為三個月，勞健保退休金制度，年終、績效獎金及紅利，出勤時間，請假規定)，並告知員工工作性質，避免勞資雙方認知不一致；針對預防職業災害，會加強對員工教育訓練，每季底由職業安全衛生室彙整近期員工發生職災原因，並公佈於員工專區提供各處部下載以作為宣導教育資料，避免員工發生類似狀況；針對性騷擾案件，本公司在工作規則訂有性侵害暨性騷擾申訴處理流程，並成立性別平等暨性騷擾與性侵害防治小組，如於服務案場有此類情形則依規定先向現場主管通報，現場主管再通知處行政人員及處主管進行調查，如屬實則會將加害人免職並回報防治小組，防治小組再召開事件處理會議進行調查確認是否協助進行協調或移送司法機關偵辦等，如非屬實則以書面方式送交各單位主管及防治小組知悉此事件，並以正式書面通知回覆申訴人。另本公司已定期將性騷擾申訴流程、禁止性騷擾標示及防治宣導文宣公布於各案場(在處辦公室或是案場休息室張貼)，加強對員工宣導。

三、如何因應基本工資調漲影響及薪資調整之敏感性分析

由於人力成本約占本公司整體營業成本 90%，而勞動部前已於 110 年 10 月 15 日發布自 111 年 1 月 1 日起基本工資由每人每月 24,000 元調整為每人每月 25,250 元，有關基本工資調漲對本公司影響及薪資調整之敏感性分析分述如下：

(一)本公司前三大客戶及其餘前十大客戶因基本工資調漲可能之影響

1.桃園機場

經檢視本公司與桃園機場現行合約，其中約定清潔服務員工最低工資為每月 25,600 元至 28,100 元(夜班)，並無低於 25,250 元之情形，未來若基本工資調漲超過合約約定薪資時，合約第 4 條訂有「遇政府法令之新增或修改，得議定合約價格」之條款，因此前述基本工資調漲對本公司承攬桃園機場之獲利應無重大影響。

2.A 公司

經檢視本公司與 A 公司現行合約，其中除有 2 人為從事資源回收的人員，每月薪資低於 25,250 元外，其餘員工每月薪資介於 26,400 元至 42,000 元之間，並無低於 25,250 元之情事，另本公司目前與 A 公司共訂有 8 件服務合約，其中 6 件合約均於第 4 條第 2 項已明訂「...但如於合約期間內，政府公告調漲基本工資而非雙方締約時所得預料，致乙方(信實公寓)履行契約顯失公平者，乙方應檢具資料，向甲方(A 公司)提出議約申請.....」，因此前述基本工資調漲對本公司承攬 A 公司之獲利應無重大影響。

3.台鐵

本公司目前承攬台鐵之清潔合約有「台鐵臺北運務段轄屬車站清潔維護勞務服務」及「宜蘭運務段轄屬車站清潔維護勞務服務」，合約期間皆為110年1月1日至112年12月31日，而上述合約中每月工資低於25,250元之員工人數分別為261人及54人，合計315人，惟前述人員有部分每月薪資已高於24,000元，因此基本工資如調升至每月25,250元，則一年度增加薪資成本約為1,848千元，惟本公司於該案投標前估算成本時業已依以前年度經驗將基本工資調漲因素考量在內。經檢視本公司與台鐵現行合約，合約第4條有訂定「廠商遇政府法令之新增或變更，致履約費用增加或減少者，契約得予調整。」，此基本工資調漲應不致對本公司產生重大不利之影響。

4.其餘前十大案件

除上述前三大客戶外，截至110年9月底止，本公司其餘前十大客戶中，計有591名員工之每月薪資低於111年1月1日預計調整之基本工資25,250元，惟排除將於110年底前後到期之合約後，仍有部分合約因並未訂有得依基本工資調整得向業主申請議約，尚無法據以向業主要求調整合約價格，經估算每月工資低於25,250元之總人數為135人，依此概算影響金額一年度約為2,025千元 $((25,250-24,000)*12*135)$ 。

綜上，依目前情形估算，現行合約中111年度之薪資費用預計增加3,873千元，惟因本公司於承攬合約前皆會依過去基本工資調漲幅度將相關可能增加之薪資成本加以估列，因此前述薪資成本之增加對本公司111年之獲利應無重大影響。

(二)本公司107年度至110年截至目前為止，因基本工資調漲與業主協商調增合約價格情形

本公司於各案件投標前皆會充分考量基本工資調漲因素對該案件獲利之影響情形，惟部分案件會基於長期策略規劃考量，例如：阻止競爭對手取得該標案或計劃投入某一區域之初期布局，而以相對較低之毛利承接案件。當政府宣布調漲未來年度基本工資時，本公司會請各處之處長檢視合約及案場服務現況，評估是否向業主提出調整合約價格之申請。107年度至110年截至目前為止，本公司向前十大客戶成功申請調整合約價格者或業主提供其他合約作為補償之案件計有6件，共計取得約840萬元之追加費用。

106年至111年度基本工資調漲及毛利率變化情形

發布日	實施日	基本工資 (每月/元)	調漲幅度	年度	本公司 毛利率
105.09.19	106.1.1	21,009	5.00%	106	5.89%
106.09.06	107.1.7	22,000	4.72%	107	6.17%
107.09.05	108.1.1	23,100	5.00%	108	5.43%
108.08.19	109.1.1	23,800	3.03%	109	9.32%
109.09.07	110.1.1	24,000	0.84%	110年前三季	8.00%
110.10.15	111.1.1	25,250	5.21%	-	-

資料來源：本公司整理

(三)有關薪資調整政策及敏感性分析

本公司依「人事管理規則」中之績效考核辦理員工績效評估，績效評估結果會依當年度物價水準及本公司營運狀況作為調薪、晉升及年終獎金發放之參考依據；其中，本公司小組長級以上之幹部每年由處主管考核後提報晉升及調薪名單，送呈總經理核定後，於每年 7 月 1 日調整，本公司 109 及 110 年之調薪幅度分別為 1.47%~21.21%及 1.72%~16.67%。

而案場合約編制內之基層員工係依合約規範支付薪資，如案場合約有因薪資因素調整而調高契約金額或遇有基本工資調漲情形，即會同步調薪，將案場合約調整金額給付與員工或調整至符合基本工資金額，若案場合約金額未調整且核薪時之薪資已優於基本工資時，則不會變動；惟本公司雖未對基層員工每年全面調整薪資，然為獎勵表現優良之員工，本公司已設有下列幾項措施藉以激勵員工：

1. 設置加扣點考核辦法：本公司各級主管與幹部採走動式管理，於督導巡查時針對表現良好之員工給予考績加點，每一點加點發放 100 元，並於次月採現金發放，部分單位會於勤務教育時間公開頒發以激勵員工仿效。
2. 訂有行政獎懲規範：如有業主告知本公司某駐點員工表現優異，本公司即依通知內容評估發放專案獎金或核定行政獎勵(嘉獎、小功...等)於年終時發放獎勵獎金。
3. 季獎金發放制度：本公司每季針對績效較好之處部發放季獎金，以激勵基層員工，109 年度及 110 年前三季發放之季獎金金額分別為 3,766 千元及 4,079 千元。
4. 訂有員工借支規定：本公司員工有必要時得申請借支，於當月 20 日可暫支 10 日之薪資，並於當月 25 日核發，以因應員工生活之緊急需求。

除上述措施外，為促使基層員工持續精進工作技能以提升自我學習動力，如表現良好且專業技術純熟，即優先考量晉升為幹部或轉調機動班增加專業津貼之薪津給付。

另依本公司 109 年及 110 年前三季人力成本分別計算薪資調漲對毛利率影響之敏感性分析，若 109 年及 110 年前三季人員薪資調漲 1%，將使人力成本分別增加 16,970 千元及 13,475 千元，109 年度毛利率會由 9.32% 下降至 8.5%，而 110 年前三季毛利率會由 8.00% 下降至 7.18%。

綜上，本公司於評估是否承攬合約前皆會依過去基本工資調漲幅度將相關可能增加之薪資成本加以估列，因本公司行業特性，各案場所需人力配置係依客戶編列預算後已規範於招標文件中，且因薪資及相關員工福利皆依法辦理，較無可調整之彈性，惟經檢視 106 年至 109 年度基本工資調漲及本公司毛利率變化情形，本公司各年度毛利率變化尚屬穩定，尚未受基本工資調漲而有大幅下降情形。

四、結論

本公司透過投標時之人力分析、教育訓練、階層式管理、明定作業辦法及注重員工福利等措施以達有效之人力管理，而本公司近年的標案續約率達到近80%，顯示本公司人力管理措施應有效執行且服務品質獲得客戶之認同；本公司近年雖曾有違反勞動相關法令，惟已提出改善方案並有預防再次發生之措施，而勞資糾紛情形亦皆已調解完成，並亦加強宣導相關規定以避免類似情事再次發生；此外，針對基本工資調漲，本公司於評估是否承攬合約前皆會依過去基本工資調漲幅度將相關可能增加之薪資成本加以估列，使得本公司各年度毛利率變化尚屬穩定，並未有受基本工資調漲而大幅下降之情形。綜上，有關本公司人力管理、勞動法令遵循情形及因應基本工資調漲之影響應尚屬合理。

推薦證券商評估：

一、有關該公司人力管理情形

經參酌該公司說明及透過網站搜尋方式，該公司係以多元化人力招聘管道，吸引中高齡再度就業，同時標準化現有服務流程與提供員工訓練，提高員工之歸屬感。此外，該公司目前推廣智能清潔，主係為提升傳統清潔服務，以提供更好的服務品質，除有助於爭取案場時可提高附加價值外，並持續推廣於適用之案場，應可有效節省人力，亦對該公司高流動率應有正面助益；該公司透過取得具備專業性、技術性證照，計有「公寓大廈管理類」等8大類證照、共計591張及完善的管理、教育訓練、現場作業SOP等內部規章，加以強化清潔服務之核心技術，從該公司108~109及110年前三季之營業收入成長態勢，尚未有因人員高流動率、低專業性而影響該公司服務品質，該公司之作為應屬合理可行。

二、有關該公司勞動法令遵循情形

經檢視該公司及其重要子公司信實公寓與主管機關往來函文、107~109年度及110年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及年報、取得該公司及其重要子公司信實公寓之勞資會議資料、訪談該公司及其重要子公司信實公寓管理階層，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，以及發函詢證相關主管機關，該公司及其重要子公司信實公寓107~109年度及110年截至目前為止，未結案及已結案之勞資糾紛分別計有1件及56件，各年度所涉爭議金額分別為168千元、161千元、188千元及60千元，僅分別占該公司107~109年度及110年前三季之稅前淨利0.20%、0.22%、0.14%及0.06%，且皆已與所涉員工達成和解或已訴訟終結，對該公司及其重要子公司信實公寓之財務業務並無重大影響。另該公司針對勞資糾紛已提出改善方案，所涉爭議金額逐年下降，故該公司之作為應屬合理可行。

三、有關該公司因應基本工資調漲影響之措施

政府為有效提升國內薪資水準，自 105 年 9 月以來逐年調漲基本工資，自 20,008 元調漲至 24,000 元，勞動部更於 110 年 10 月 15 日發布自 111 年 1 月 1 日起基本工資調整為每月 25,250 元。該公司針對基本工資調漲之因應措施，分為案件投標前及取得標案後，該公司於各案件投標前，列舉出所有每月成本並估算利潤，針對基本工資調漲亦納入考量，做成成本分析表，經抽核該公司投標案件之成本分析，確已考量基本工資調漲因素；另於合約中訂有對基本工資調漲得議定合約價格之條款，經查閱該公司前十大客戶之主要合約，確實訂有對基本工資調漲得議定合約價格之條款。另取得標案後，該公司亦請各處之處長檢視合約及案場服務現況，評估是否向業主提出調整合約價格之申請，該公司 107 年度至 110 年截至目前為止，曾經成功申請調整合約價格者或業主提供其他合約作為補償計有 6 件，經查閱其增補協議書、發函資料及發票等資料，尚未發現重大異常之情事，是以該公司就基本工資調漲之因應措施，應尚屬適足。

四、結論

綜上，該公司以標準化作業流程及提供員工教育訓練，並推廣智能清潔，以提供更好的服務品質，而該公司近年營業收入為成長態勢，故該公司人力管理方式應屬有效；另該公司近年毛利率並無重大衰退，顯示該公司未曾因為續標而有閒置人力之情形，而勞資糾紛皆已和解或已訴訟終結，所涉金額佔稅前淨利微小，雖有違反勞動法令之情形惟皆已改善；此外，經抽核該公司投標案件之成本分析，確已考量基本工資調漲因素，並查閱該公司前十大客戶之主要合約亦訂有對基本工資調漲得議定合約價格之條款，故勞動法令遵循情形及因應基本工資調漲影響之因應措施應尚屬適足。

(四)清潔服務業進入障礙較低且競爭同業眾，有關貴公司與同業相較競爭優勢及未來發展策略之說明，暨推薦證券商之評估意見。

公司說明：

一、本公司與同業相較競爭優勢

本公司及子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，依財政部統計顯示 109 年清潔服務業家數有 8,499 家，茲比較本公司與同業之競爭優勢如下：

項目	本公司	台灣斯巴克環保工程(股)公司(敦瀚)	亞瑟環境清潔(股)公司	威合(股)公司	歐艾斯公寓大廈管理維護(股)公司	新高清潔服務(股)公司
成立時間	97年	87年	83年	78年	ISS於95年併購	47年
員工人數	4,201人	1,336人	969人	4,532人	2,500人	400人
市場版圖區隔	清潔服務、保全監控、水電空調、綜合物業管理	承攬台鐵車輛清掃清洗清潔、台鐵車站清潔	醫院清潔、高鐵清潔為主	醫院清潔/傳送、高鐵清潔為主	清潔、辦公室支援、物業服務、團膳餐飲	百貨、大賣場清潔為主
主要據點	全台	全台	高屏地區	全台	全球跨國物管公司	全台
優勢評析	<ol style="list-style-type: none"> 1) 具備四合一之綜合物業管理服務能量，市場版圖領域健全。 2) 服務網絡遍及全台，具備滿足客戶需求之品質及服務能力。 3) 導入科技創新式，驅動產業管理升級。 4) 國有物業之得標案績亮麗，避免落入價格紅海、影響人權益。 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 據點網絡遍及全台，具備滿足客戶服務能力。 2) 長期服務台鐵局，已形塑其台鐵車輛清掃清洗清潔之「進入障礙」。 	<p>具價格及在地優勢，較易獲取潛在客群。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 據點網絡遍及全台，具備滿足客戶服務能力。 2) 建置醫院勤務管理系統，具備標案亮點，居於醫療機構後勤管理服務領先地位。 	<p>歐艾斯併購太平洋保全、太平洋公寓大廈管理維護公司、太聯企管顧問公司及遠企公寓大廈管理維護公司，透過與該集團的整合與知識交流，有利於提升原公司之核心競爭力，改善服務品質。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 據點網絡遍及全台，具備滿足客戶服務能力。 2) 與多家保全公司合作，可分享市場營銷資源，降低成本、提高效率、增強市場競爭力。

資料來源：政府採購網及本公司自行整理。

綜上，目前台灣大部分物業管理公司專長於個別服務項目，雖有提供其他類別服務，但尚未能如本公司提供全方位的服務工作。在清潔服務方面，本公司擅長於集團式服務，有多年大型公共建築與交通案場服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一項目與中、小型案場為主，具備相對競爭優勢。另檢視政府採購公報網資訊(勞務類之清潔、機電、保全及物業管理「評估標案」105-109年統計件數)，本公司得標總金額合計為7,562,989千元，明顯高於其他競爭對手，顯示本公司營業規模及對政府標案之競標能力優於競爭對手。

二、本公司未來發展策略

(一)公司未來發展性

本公司及子公司未來發展策略，將著重於持續提供專業清潔、機電維護、保全維安及綜合物業管理之服務，並以提升客戶滿意度、穩固既有客戶之市場、持續參與有利標之標案及開拓不同場域建築物清潔為成長利基，另跨足日照事業版圖，並發展居家清潔業務等領域，將可兼顧成長與分散風險，建立本公司長期競爭優勢。茲將本公司及子公司未來發展策略概述如下：

1.強化人力資源管理，提升客戶滿意度，擴展公司市場領導地位

本公司長期發展以來，運用組織分層管理，於北中南各地設有服務總處，分別為北區服務總處、桃竹苗服務總處、中南區服務總處、醫療服務總處、機場服務總處，各處皆設有處長，並由各處主要幹部帶領現場工作人員，輔以軍事化要求與人性化管理，使人力得以適當調配，藉以因應各案場所需。而本公司案場多為大型公共建築、交通場址以及各地行政機關等，而該等標案競爭同業多為營運規模較小之公司，本公司無論在企業規模、履約實績、服務品質、服務人數、設備支援等方面，在市場皆具有領先優勢，故業主多會選擇本公司作為服務供應之得標廠商。

2.品質再提升及導入智能清潔應用

本公司於主要清潔案場係採用效能較佳及耐用期限較長之進口設備，使案場整體清潔品質能進一步提升，並持續導入智能運用，如智能 AI 廁間，針對衛生紙用量、異味、溼度及人流進行偵測及發報；電子巡簽系統、洗地機器人及除草機器人等，並將顧客滿意度、意見回饋等資訊，利用雲端整合，逐步邁向遠距控管之物業管理。智能 AI 廁間目前已有桃園機場、松山機場、高雄機場、台南機場、台鐵台北運務段(含台北站等 5 車站)、台鐵宜蘭運務段(含宜蘭車站等 3 車站)、台南舊圖書館、台中纖維博物館、衛福部屏東醫院、衛福部豐原醫院、高雄科學工藝博物館、南科台南園區、南科高雄園區等，共計 19 個案場、137 間廁所啟用。

有關「智慧廁所管理裝置」、「智能 AI 廁間」及「智能洗地機器人」等三項研發計畫，部分已實際產品化並運用於本公司案場中，藉由這些創新科技產品導入清潔應用中，將可提升評審委員青睞進而增加得標機率，並有助於提升案場工作效率。

由於清潔服務進入門檻較低，惟本公司秉持永續經營理念，以專業及創新的精神，與客戶以及供應商間建構完整的共同體，不斷地追求更高品質與環境優化貢獻心力。而本公司過往所提出的創新服務包括：於 100 年率先引進德國凱馳自動化清潔機具及設備，投入桃園機場清潔服務、106 年 4 月首度舉辦「台北國際清潔論談」，邀日本第一清潔達人新津春子、環保署及美、德、日各國清潔公司與設備廠商代表等百餘人共襄盛舉、108 年至 110 年間整合科技元素，建置 NBIOT(窄頻物聯網(Narrowband Internet of Things))物聯網智慧廁間及電子查核巡簽系統、而在 109 至 110 年的後疫情時代，在防疫消毒方面，特別引進國際及國內醫療機構認證的天使光奈米滅菌防護塗料、以及冷光儀菌落數檢測設備，為民眾提供多重的安全防護。

本公司深知過往投注資源發展科技產品，其導入應用之服務範疇屬「創意及回饋」事項，進而提升評審委員青睞、提升業主滿意度，有助提升標案得標率，正因如此，未來仍將持續以創新服務為出發點，與科研單位策

略合作，導入智能轉型(如 AI 感測運用、整合雲端及數位科技)，逐步邁向物業管理新興商業模式，再創優質服務與附加價值。

3.爭取不同場域、居家清潔及日照相關服務

本公司憑藉以往實績，近期已取得衛福部豐原醫院及屏東醫院、臺大 ICU 等醫療領域、國立故宮博物院南部院區、國家音樂廳及戲劇院等展演場址之清潔服務，未來除原先大型交通場址之清潔服務，將拓展醫療院所、展演場址，並發展日照及居家清潔之業務，作為本公司於清潔服務產業的下一波成長支柱。

(二)本公司主要業務未來發展之具體措施

1.保全服務

本公司目前保全服務之案場主要包含在竹科管理局、中科管理局及南科管理局之綜合服務裡，規模較清潔服務為小，短期將以現有清潔服務客戶亦有保全服務需求且採有利標之案件如：桃園機場、台元科技園區及各地政府行政機關等為目標客戶，此外，憑藉本公司在大型交通案場服務之經驗實績，擬爭取 111 年度起陸續改為有利標之台北捷運保全服務標案。目前隨著產業的數位化轉型，廠商的生產樣態趨於多元，對土地的使用與過去不同，例如強調立體化及混合使用等，大型商辦為未來之趨勢，故中期目標則以區域型大型商辦大樓之駐衛保全服務為主。長期目標將與 AI 廠商合作開發巡邏機器人及遠端監控管理系統，以新型態服務解決業界普通缺工之困境。

2.清潔服務

本公司目前清潔服務以國內大型交通案場為主，短期將以交通案場尚未承作之案場為主(如：A 公司南港、台北及板橋車站清潔，A 公司南北列車折返清潔，A 公司左營列車整備，台鐵台中段、高雄段及花蓮段車站清潔，台鐵列車清洗，台北捷運清潔，台中港及高雄港清潔)。中長期部分，桃園機場第三航廈預估 115 年完工，依其容納量及面積推測其清潔及行李推車案人力需求相當於目前第一航廈加第二航廈，本公司提供第一航廈及第二航廈清潔及手推車服務已近十年，將繼續維持良好的服務品質，以利第三航廈清潔及行李推車服務取得標案，另未來將加強拓展醫院及展覽演藝場所，本公司目前在台大 ICU 案及國立故宮博物院南部院區、國家音樂廳及戲劇院案均樹立該類型之標竿，有利於持續拓展同類型案場。

3.長期照護服務

本公司目前提供居家照顧服務，服務內容有：基本身體清潔、基本日常照顧、協助進食或管灌餵食、餐食照顧、協助沐浴及洗頭、居家喘息等等，居家照顧服務員配置人員為 5 人，平均每人每月可提供 130 小時服務，價格則以政府規定各項目價格計算，平均每小時之價格為 385 元；短期目

標將以增加居家照護案源，將人員增加至 10 人，每月應可增加 250 千元之收入；中長期目標則以成立社區式長期照顧服務機構為主，將以日照中心作為社區據點，連結在地化資源，提供社區內的長照失能者專業照顧服務，同時減輕家庭照顧壓力，並以打造失能者第二個家為理念的日照中心為目標。

綜上，本公司未來 3 年至 5 年的營業收入以每年 10% 穩定成長為目標，本公司並將持續關注重大標案(如桃機第三航廈、台北大巨蛋、台北捷運等)釋出情形及提早規劃相關作業並積極爭取，以創造股東最大權益。

推薦證券商說明：

經參酌該公司說明及取得標案實績等相關資料，並訪談該公司企劃部余發強協理，該公司專業經營團隊從事物業管理服務已逾 20 餘年，實務經驗豐富，截至目前該公司履約實績遍布全台，目前台灣物業管理服務呈現百花齊放的情形，大部分物業管理公司專長於個別服務項目，雖有提供其他類別服務，但尚未能如該公司全方面提供。因此該公司有多年大型公共建築與交通場址服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一物管項目與中小型場件服務為主，具備相對競爭優勢，與同業相較應尚有其競爭力；另該公司透過具備專業性及技術性證照之員工，滿足清潔、機電及保全之工作需求，應能提供客戶有效地一次性要求並確保服務之質素及可靠性，進而提供較佳之競爭力。

本推薦證券商經取得產業相關資料，以瞭解該公司所屬產業未來發展趨勢，並與該公司經營階層訪談，以瞭解該行業未來發展趨勢對該公司之影響及如何持續保持競爭力，經評估，該公司透過強化人力管理、豐富之履約實績、推廣智能清潔提供良好之服務等措施，積極擴展公司品牌知名度，應可維持其競爭力，故該公司之前開說明內容尚屬合理，應無重大異常之情事。

二十四、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形

1.最近年度(110 年度)截至公開說明書刊印日止董事會開會 11 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	昭美投資(股)公司代表人：楊文榮	11	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席11次
董事	昭美投資(股)公司代表人：楊盈慧	5	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後卸任，任期內應出席5次
副董事長	勝誠有限公司代表人：鄭淑鈴	11	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席11次
董事	勝誠有限公司代表人：陸蘊華	6	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後新任，任期內應出席6次
獨立董事	莊昆明	11	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席11次
獨立董事	李弘暉	11	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席11次
獨立董事	陳啓昌	11	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席11次
獨立董事	黃映智	6	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後新任，任期內應出席6次

其他應記載事項：

一、證交法第14條之3所列事項暨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，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)證交法第14條之3所列事項：本公司已依法設置審計委員會，依證券交易法第14之5條第1項之規定，不適用同法第14條之3之規定。

(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。

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：

董事姓名	董事會日期	議案內容	應利益迴避原因	表決情形
楊文榮、楊盈慧	110.04.16	董事長薪酬案	相關董事利益迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，經主席徵詢全體董事，無異議照案通過
楊文榮、楊盈慧	110.06.18	1.高階經理人晉升及調薪案 2.董事長薪酬調整案	相關董事、經理人利益迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，經主席徵詢全體董事，無異議照案通過
莊昆明、李弘暉、陳啓昌、黃映智	110.07.16	委任本公司第二屆薪資報酬委員會成員案	相關董事利益迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，經主席徵詢全體董事，無異議照案通過

楊文榮、鄭淑鈴、陸蘊華	110.08.06	1.子公司信實公寓大廈管理維護(股)公司董事與監察人指派案 2.子公司信實物業管理顧問(股)公司董事與監察人指派案 3.子公司信實健康生活(股)公司董事改派案	相關董事利益迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，經主席徵詢全體董事，無異議照案通過
楊文榮	110.08.06	董事長薪酬案	相關董事利益迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，經主席徵詢全體董事，無異議照案通過
楊文榮、鄭淑鈴、陸蘊華、莊昆明、李弘暉、陳啓昌、黃映智	110.12.28	1.本公司 110 年度現金增資發行新股經理人認股案 2.本公司 110 年度經理人年終獎金發放 3.修訂本公司「董事及經理人薪資酬勞辦法」部分條文案 4.修訂本公司「信實集團薪資級距表」	相關董事利益迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，經主席徵詢全體董事，無異議照案通過

三、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：為加強董事會職能，本公司已於107年度設立審計委員會及薪資報酬委員會，執行情形良好。

2.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	110.01.01-110.12.31	董事會、個別董事成員及功能性委員(審計委員會及薪資報酬委員會)	董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估進行績效評估	<p>一、董事會績效評估：</p> <p>(1)對公司營運之參與程度 (2)提升董事會決策品質 (3)事會組成與結構 (4)董事的選任及持續進修 (5)內部控制</p> <p>二、個別董事成員績效評估：</p> <p>(1)公司目標與任務之掌握 (2)董事職責認知 (3)對公司營運之參與程度 (4)內部關係經營與溝通 (5)董事之專業及持續進修 (6)內部控制</p> <p>三、功能性委員會績效評估：</p> <p>(1)對公司營運之參與程度 (2)功能性委員會職責認知 (3)功能性委員會決策品質 (4)功能性委員會組成及成員選任 (5)內部控制</p>

(二)審計委員會運作情形：

1.審計委員會運作情形

最近年度(110年度)截至公開說明書刊印日止，審計委員會開會 10 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次 數	實際出席率 (%)(B/A)	備註
獨立董事	莊昆明	10	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席10次
獨立董事	李弘暉	10	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席10次
獨立董事	陳啓昌	10	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後連任，任期內應出席10次
獨立董事	黃映智	6	0	100.00	110年7月16日股東會全面改選後新任；任期內應出席6次

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，應敘明審計委員會召開日期、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：

審計委員會 召開日期與 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	審計委員會 決議結果	公司對審 計委員會 意見之處 理
110.03.09 第1屆第13次	1.擬通過本公司 109 年度財務報表及營業報告書暨決算報 表案 2.109 年度盈餘分配案 3.本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」	—	全體出席委 員同意通過	—
110.04.16 第1屆第14次	1.本公司新增替「信實公寓大廈管理維護股份有限公司」背 書保證案 2.會計師之委任及報酬案 3.本公司擬訂定「處理董事所提出要求之標準作業程序」案 4.本公司擬訂定「公司治理實務守則」案 5.本公司擬訂定「關係企業相互間財務業務相關作業規範」 案 6.本公司擬訂定「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦 法」案 7.本公司擬訂定內部控制制度之相關辦法案 8.本公司擬訂定「誠信經營守則」案 9.本公司擬訂定「企業社會責任實務守則」案 10.修訂本公司「股東會議事規則」 11.修訂本公司「董事選任辦法」	—	全體出席委 員同意通過	—
110.05.21 第1屆第15次	1.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案 2.修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」部分條文案	—	全體出席委 員同意通過	—
110.06.18 第1屆第16次	本公司擬出租台元科技園區辦公室予子公司「信實公寓大 廈管理維護股份有限公司」案	—	全體出席委 員同意通過	—
110.08.06 第2屆第2次	1.擬通過本公司110年半年度財務報表案 2.提報本公司截至110年6月底應收帳款之逾期款項非屬資 金貸與性質 3.擬向新光銀行新竹分行續約短期週轉金額度事宜	—	全體出席委 員同意通過	—

110.09.27 第2屆第3次	1.本公司為辦理股票上櫃,擬與主辦承銷第一金證券股份有限公司簽訂過額配售及價格穩定協議書 2.擬通過公司治理自評報告案 3.擬通過內部控制制度聲明書案 4.擬通過 110年第三季及第四季財務預測案 5.擬向第一銀行竹北分行申請新增專案履約保證額度案	—	全體出席委員同意通過	—
110.11.05 第2屆第4次	擬通過本公司110年第三季合併財務報告案	—	全體出席委員同意通過	—
110.12.28 第2屆第5次	1.公司擬辦理現金增資,供上櫃掛牌前之公開承銷案 2.訂定111年度內部稽核計畫 3.111年預算	—	全體出席委員同意通過	—
111.03.11 第2屆第6次	1.修訂本公司「企業社會責任實務守則」名稱與部分條文案 2.修訂本公司「公司治理實務守則」部分條文 3.修訂本公司「董事會議事規範」部分條文 4.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文 5.修訂本公司內部控制制度及內部稽核作業「財務報表編制流程之管理作業」部分條文 6.擬通過本公司110年度「內部控制制度聲明書」 7.擬通過本公司110年度財務報表及營業報告書暨決算報表案 8.110年度盈餘分配案 9.本公司擬為子公司信實公寓大廈管理股份有限公司與國泰世華銀行新竹分行往來,提供背書保證案 10.子公司信實公寓大廈管理股份有限公司資金貸與本公司案	—	全體出席委員同意通過	—

(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:無。

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(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等):

(一)本公司定期召開審計委員會並視需要邀請會計師、稽核主管及相關主管列席。

(二)內部稽核人員依據年度稽核計劃定期向審計委員會提報稽核彙總報告,審計委員會亦定期對本公司之內部控制制度、內部稽核人員及其工作進行考核。

(三)審計委員會定期與本公司之簽證會計師針對各季財務報表核閱或查核結果以及其他相關法令要求溝通事項進行交流,並就簽證會計師之選任及其提供之審計性及非審計性服務進行獨立性審核。

2.監察人參與董事會運作情形:

本公司於107年12月26日已設立審計委員會取代監察人制度,故不適用。

(三)提名委員會成員資料及運作情形資訊:本公司尚未成立提名委員會,故不適用。

(四) 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？	V		本公司已於110年4月16日董事會訂定「公司治理實務守則」，董事會、各功能性委員會及管理階層各司其責，並已依規定建立內部控制制度，控管功能尚屬健全。	無重大差異
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？	V		(一)設有發言人及代理發言人，並於公開資訊觀測站揭露聯絡方式，亦有股務專人，做為處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜之管道，以確保股東權益。	無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)日常股東業務委由專業股務代理機構辦理，公司內部亦有股務專人負責相關事宜，故可隨時掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。	無重大差異
(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？	V		(三)本公司與關係企業訂有「關係人、特定公司及集團企業交易管理辦法」。且依本公司內部控制制度辦理，確實執行風險控管及防火牆機制。	無重大差異
(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？	V		(四)本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無重大差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)1.本公司已訂定「公司治理實務守則」及「董事選舉辦法」以強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，其中規定本公司董事會成員應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬定適當之多元化方針，宜包括但不限於「基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等」及「專業知識與技能：專業背景(如法律、會計、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經歷等」兩大面向。 2.本公司董事會成員多元化政策之具體管理目標與目前達成情形： (1)本公司注重董事會成員之獨立性及多元性，其中董事會成員獨立性，以獨立董事不少於三人且不少於董事席次1/5(含)以上為目標，目前已有席獨立董事且占董事席次達4/7；另董事兼任公司員工以不超過董事席次1/3(含)為目標，目前僅有二席董事兼具員工身分。綜合前述，獨立性目標皆以達成。 (2)就基本條件與價值方面，本公司以每一性別達董事會席次1/3(含)以上為目標，目前七席董事(含獨立董事)中已有二席女性董事。	無重大差異

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	
			<p>(3)就專業知識與技能方面，本公司以董事會成員兼具財務或會計、稅務、法務、經營管理及產業知識等多面向為目標，目前董事會之組成已具備所需之各項專業資格。</p> <p>3.本公司之董事會成員多元化執行情形：</p> <p>(1)獨立性：本公司董事會目前設有七席董事，包含三席一般董事及四席獨立董事。</p> <p>(2)專業知識與技能：三席一般董事皆具備公司所需之產業經驗與公司經營相關專業經驗及技能，另四席獨立董事中，莊昆明獨立董事具備財務會計稅務專業、李弘暉獨立董事具備公司經營所需之專業學術背景(專長領域為領導策略、人力資源管理)、陳啓昌獨立董事具備法務專業、黃映智獨立董事則兼具法務及財務會計專業。</p> <p>(3)員工身分：具員工身分之董事計二席，占比29%。</p> <p>(4)性別：女性董事(含法人董事代表人)計二席，占比29%。</p> <p>(5)獨立董事任期年資：截至110年底，任期年資在一年以下者計有一席董事，任期年資三至四年者計三席董事。</p> <p>(6)年齡：截至110年底，四十歲以下者計有一席，四十一至五十歲者計有二席，五十一歲以上至六十歲者者計有三席、六十一歲以上者計有一席。</p> <p>綜上所述，本公司董事會已落實多元化方針。</p>	
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，未來亦會視營運狀況及法令規定設置其他各類功能性委員會。	無重大差異
(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？	V		(三)本公司已訂定「董事會績效評估辦法」，並每年定期進行績效評估，提報董事會。	無重大差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司由審計委員會及董事會審視簽證會計師專業背景及獨立性進行聘任；本公司簽證會計師屬國際知名會計師事務所，與本公司無利害關係，具有專業性與獨立性。	無重大差異

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	
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)？	V		公司已設置兼職人員負責公司治理相關事務(如：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)。	無重大差異
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？	V		本公司設有發言人及代理發言人，作為利害關係人溝通管道，未來將於公司網站設置利害關係人留言區，並由專人回應相關問題。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委由第一金證券股份有限公司股務代理部辦理股東會事務。	無重大差異
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？	V		(一)本公司設有網站(http://www.sincere-group.com.tw)，且設置投資人關係專區揭露財務業務及公司治理資訊，並依規定定期或不定期於公開資訊觀測站揭露相關資訊。	無重大差異
(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)？	V		(二)本公司設有發言人及代理發言人，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並提供予發言人及相關業務部門解答利害關係人及主管機關之查詢。	無重大差異
(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？		V	(三)本公司目前為興櫃公司，目前皆依法令規定如期公告申報財務報告及各月份營運情形。未來正式上櫃後，將依照上市(櫃)公司治理實務守則辦理	無重大差異

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
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）？	V		<p>(一)員工權益與僱員關懷： 本公司經營管理階層重視員工權益，除成立勞資關係委員會及職工福利委員會，定期舉辦勞資會議及各種活動、實施退休金制度、鼓勵員工參與各項教育訓練。</p> <p>(二)投資者關係： 本公司設有發言人及代理發言人，作為公司對外發表意見或回覆投資者問題之管道，並依規定於公開資訊觀測站，揭露公司相關資訊。本公司網站亦架設投資者專區，隨時揭露公司財務業務及公司治理訊息。</p> <p>(三)供應商關係： 本公司與供應商之間一向維繫良好的關係，充分溝通並創造互利雙贏之互動。</p> <p>(四)利害關係人之權利： 本公司於「公開資訊觀測站」公告有關財務、業務、內部人持股異動情形等公司重大訊息，以提供投資人充分與即時的資訊。</p> <p>(五)董事及監察人進修之情形： 本公司董事均具備相關專業知識並依相關法令規範進修證券法規研習等課程，並符合進修時數之規定。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 依法訂定各種內部規章、內部控制制度，進行各種風險管理及評估，並由內部稽核單位定期及不定期查核內部控制制度之落實，如遇特殊狀況將隨時提報董事會。</p> <p>(七)客戶政策之執行情形： 本公司與客戶間溝通良好，並設有專責人員，隨時解決客戶問題。</p> <p>(八)公司為董事購買責任保險之情形： 公司已於110年7月16日投保董事責任險。</p>	無重大差異
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優先加強事項與措施：本公司目前為興櫃公司，暫未列入公司治理評鑑受評公司，故不適用。				

(五)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：

身分別 \ 姓名		條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
召集人/ 獨立董事	李弘暉		註1	本公司薪酬委員會成員皆為獨立董事，且皆符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額	1
獨立董事	莊昆明				1
獨立董事	陳啓昌				2
獨立董事	黃映智				—

註1：請參閱第15~18頁董事相關資料內容。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計4人。

(2)本屆(第2屆)薪資報酬委員會任期：110年07月16日至113年07月15日，最近年度(110年度)截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會開會7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)	備註
委員/召集人	李弘暉	7	0	100.00	110年7月16日連任，任期內應出席7次
委員	莊昆明	7	0	100.00	110年7月16日連任，任期內應出席7次
委員	陳啓昌	7	0	100.00	110年7月16日連任，任期內應出席7次
委員	黃映智	4	0	100.00	110年7月16日新任，任期內應出席4次

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。

(六)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：

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？		V	本公司已於110年4月16日董事會通過訂定「永續發展實務守則」(原名稱：企業社會責任實務守則)，惟本公司目前尚未設置永續發展之專(兼)職單位，未來將視實際需要設置永續發展之專(兼)職單位。
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？	V		管理階層依據營運環境、社會及公司治理議題，定期或不定期評估調整營運策略
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？	V		(一)本公司遵循符合國內環安衛相關法令並由領有合格證書之專業人員負責環境管理及環境保護相關業務。
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)公司致力執行廢棄物減量、垃圾分類及資源回收等政策，以提高各項資源之利用率並使用無鉛原料降低對環境負荷之衝擊，以維護地球資源。
(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？		V	本公司主要為清潔服務業目前雖尚未評估氣候變遷對企業與未來的潛在風險，但已積極採購綠色環保標章之清潔用品以降低公司營運活動對自然環境之衝擊。
(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？		V	公司並未統計相關資料，惟公司本身為服務業公司，相關溫室氣體排放量及廢棄物總重量相對於公司影響相對小。
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？	V		(一)本公司依勞動法規訂有完善之各項管理辦法，明訂員工之權利義務及福利項目，保障員工之合法權益。
(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？	V		(二)公司相關薪酬及員工薪酬、休假及其他福利皆依法辦理，並訂有集團季獲利獎金辦法將經營績效或成果適當反映於員工薪酬。
(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？	V		(三)本公司聘僱專責或委任「從事勞工健康服務之職醫/職護」，定期巡迴各案場，提供員工安全與健康之工作環境，並不定期對員工進行安全與健康之教育外，並定期提供勞工進行免費之身體健康檢查及協助員工進行自我健康管理。

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)本公司每年會依員工職涯能力發展各部門編製訓練預算及計劃。培訓計畫涵蓋以下面向： 1.新進同仁教育訓練：包含公司組織介紹、職業衛生安全教育、人事管理相關規定及說明、工作區域及業務相關內容說明、教導各類工項實作說明。 2.在職員工複訓：依處部單位及行政本部提出之年度教育訓練計劃或現場單位實際需求，安排員工複訓課程。 3.核心職能訓練：為確保同仁之行為符合公司組織文化之需求，而發展之核心職能課程。 4.管理階層類別訓練：為培養基層管理職及中、高階主管領導與管理能力，提昇單位營運績效，而發展之管理課程。 5.專業職能訓練：依各專業類別發展之專業課程，如安全教育、物業管理、機電專業、電腦技能、財務統計、人事管理、自我發展及各單位所需之專業訓練課程等，以協助員工達成單位工作之任務及培育個人專業知識技能。	無重大差異
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司為服務業並非製造業，故不適用產品行銷及標示之相關法規及國際準則。本公司客戶權益受合約保護，並制定「案場進駐作業管理辦法」以維持服務品質，且相關客戶申訴設有專人依公司「矯正措施作業管理辦法」專責處理。	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？		V		本公司尚未訂定供應商管理政策，未來會視情況訂定供應商管理政策。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續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認信或保證意見？		V		本公司不屬應依「上櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法」第二條規定應編製與申報永續報告書之範圍內，故不適用。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司於110年4月16日董事會通過訂定「永續發展實務守則」(原名稱：企業社會責任實務守則)並遵循之，目前尚無重大差異情形。				
七、其他有助於推動永續發展執行情形之重要資訊： 1.本公司依據相關環保法令規定辦理，致力提升全員環保與社會責任意識。 2.本公司落實照顧弱勢團體就業機會，積極聘用身心障礙人員。 3.本公司不定期至學校協助消毒，關懷弱勢團體、慰問社區弱勢家庭。 4.本公司每年不定期捐贈相關弱勢團體，且定期認養財團法人台灣兒童暨家庭扶助基金會國內兒童。 5.公司持續辦理綠色採購，共同維護環境的永續發展。				

(七)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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	V		無重大差異
	V		無重大差異
	V		無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(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，擬定相關稽核計畫，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？</p>	V		無重大差異
	V		無重大差異
	V		無重大差異
	V		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
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本公司定期於主管會議及部門內部會議宣導說明。	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？	V		(一)本公司有建立獨立檢舉信箱，並於「人事管理規則」內訂有獎懲辦法，由人事單位依規範之程序處理。	無重大差異
(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？	V		(二)本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」及「誠信經營守則」中皆有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。	無重大差異
(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？	V		(三)本公司對陳報人身分及檢舉內容將以保密負責之方式適當處理，並保護陳報人不因檢舉情事而遭不當處置之措施。	無重大差異
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司於公司網站投資人專區及公開資訊觀測站，均有揭露所訂「公司誠信經營守則」內容。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定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：本公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司「誠信經營守則」，運作與所訂守則並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)				
1.本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章，作為落實誠信經營之基本。 2.本公司「董事會議事規範」訂有董事之利益迴避制度，使董事可客觀看待董事會議案。 3.本公司訂有「防範內線交易作業辦法」，明訂內部人及受僱人不得洩漏所知悉之內部重大資訊予他人。 4.本公司將隨時注意國內外誠信經營相關規範之發展，並鼓勵董事、經理人及受僱人提出建議，據以檢討公司誠信經營推動之措施，以提昇公司誠信經營之落實成效。				

(八)公司如有訂公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

請參閱公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)公司治理專區，或本公司網站投資人專區(<http://www.sincere-group.com.tw/公司治理/組織運作章程>)。

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，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：

職稱	姓名	選任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	陸耀祖	107/05/25	110/02/15	逝世

(十)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

請參閱公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)公司治理專區，或本公司網站投資人專區(<http://www.sincere-group.com.tw/公司治理>)。

柒、重要決議、公司章程及相關法規

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文

與本次發行有關之決議文(含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)：請參閱附件七、八及九。

二、未來股利發放政策

本公司年度決算如有當期盈餘，應先依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規畫，並滿足股東對現金流入之需求，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利；股東股息紅利得以現金或股票方式分派，其中現金股利之比例不得低於股利總數之百分之十。

三、截至公開說明書刊印日止之背書保證相關資訊

111年3月31日；單位：新台幣仟元

背書保證者 公司名稱	被背書保證對 象	關係	對單一企業 背書保證限 額	本期最高背 書保證餘額 (註)	期末背書保 證餘額(註)	實際動 支金額	背書保證最 高限額
本公司	信實公寓公司	子公司	215,723	60,000	60,000	20,000	215,723

註：子公司為因應營運需求向銀行申請續約短期週轉金額度，並經111年3月11日董事會決議之背書保證續約新台幣30,000仟元，背書保證期間為111/4/27~112/4/26。原經110年4月16日董事會通過背書保證(期間：110/4/26 ~ 111/4/26)將於到期時自動註銷，故背保總額度維持不變。

信實保全股份有限公司



負責人：楊文榮



附件一、內部控制制度聲明書

信實保全股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：110年09月27日

本公司民國109年7月1日至110年6月30日之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、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，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。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、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110年06月30日之內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章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、為辦理股票上櫃之需要，本公司依據「處理準則」第二十五條之規定，委託會計師專案審查上開期間與外部財務報導之可靠性及與保障資產安全(使資產不致在未經授權之情況下取得、使用或處分)有關的內部控制制度，如前項所述，其設計及執行係屬有效，並無影響財務資訊之記錄、處理、彙總及報告可靠性之重大缺失，亦無影響保障資產安全，使資產在未經授權之情況下逕行取得、使用或處分之重大缺失。
- 七、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。
- 八、本聲明書業經本公司民國110年09月27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。

信實保全股份有限公司

董事長：楊文承 簽章

總經理：楊文承 簽章

附件二、內部控制制度專案審查報告

內部控制制度審查報告

後附信實保全股份有限公司民國 110 年 9 月 27 日謂經評估認為其與外部財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度，於民國 110 年 6 月 30 日係有效設計及執行之聲明書，業經本會計師審查竣事。維持有效之內部控制制度及評估其有效性係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據審查結果對公司內部控制制度之有效性及上開公司之內部控制制度聲明書表示意見。

本會計師係依照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」及一般公認審計準則規劃並執行審查工作，以合理確信公司上述內部控制制度是否在所有重大方面維持有效性。此項審查工作包括瞭解公司內部控制制度、評估管理階層評估整體內部控制制度有效性之過程、測試及評估內部控制制度設計及執行之有效性，以及本會計師認為必要之其他審查程序。本會計師相信此項審查工作可對所表示之意見提供合理之依據。

任何內部控制制度均有其先天上之限制，故信實保全股份有限公司上述內部控制制度仍可能未能預防或偵測出業已發生之錯誤或舞弊。此外，未來之環境可能變遷，遵循內部控制制度之程度亦可能降低，故在本期有效之內部控制制度，並不表示在未來亦必有效。

依本會計師意見，依照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」之內部控制有效性判斷項目判斷，信實保全股份有限公司與外部財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度，於民國 110 年 6 月 30 日之設計及執行，在所有重大方面可維持有效性；信實保全股份有限公司於民國 110 年 9 月 27 日所出具謂經評估認為其上述與外部財務報導及保障資產安全有關之內部控制制度係有效設計及執行之聲明書，在所有重大方面則屬允當。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 黃 惠 敏

黃惠敏



會計師 邵 志 明

邵志明



中 華 民 國 110 年 10 月 7 日

附件三、證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

信實保全股份有限公司(以下簡稱信實或該公司)本次為辦理公開募集與發行現金增資普通股2,500仟股，每股面額新臺幣壹拾元整，合計發行總金額為新臺幣25,000仟元整，依法向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

第一金證券股份有限公司



董事長：陳致全



承銷部門主管：羅森和



附件四、律師法律意見書

遠東聯合法律事務所
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811
FAX : (02)2321-4414
E-mail : charles@felo.com.tw

律師法律意見書

信實保全股份有限公司本次為申請股票櫃檯買賣，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申請櫃檯買賣。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心審查有價證券上櫃作業程序」，暨「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，信實保全股份有限公司本次向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響股票櫃檯買賣之情事。

此致

信實保全股份有限公司

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中華民國 110 年 10 月 12 日

遠東聯合法律事務所
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811
FAX : (02)2321-4414
E-mail : charles@felo.com.tw

律師法律意見書

信實保全股份有限公司本次為募集與發行普通股 2,500,000 股，每股面額新臺幣 10 元，依面額計本次募集與發行總金額新臺幣 25,000,000 元，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，信實保全股份有限公司本次向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

信實保全股份有限公司

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中 華 民 國 1 1 0 年 1 2 月 2 8 日

附件五、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲明書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

發行人：信實保全股份有限公司

董事長：楊文榮



聲明書

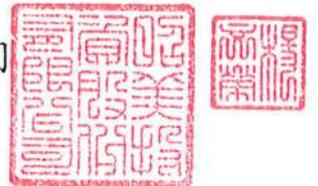
本公司為信實保全股份有限公司之法人董事，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

法人董事：昭美投資股份有限公司

法人董事負責人：楊文榮



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲明書

本人係信實保全股份有限公司之董事兼總經理，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

聲明人

董事暨總經理：楊文榮



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲明書

本公司為信實保全股份有限公司之法人董事，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

法人董事：勝誠有限公司



法人董事負責人：鄭淑鈴



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲明書

本人係信實保全股份有限公司之法人董事代表人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

法人董事代表人：鄭淑鈴



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

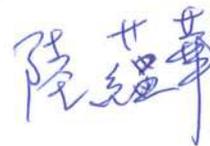
聲明書

本人係信實保全股份有限公司之法人董事代表人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

法人董事代表人：陸蘊華



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲明書

本人係信實保全股份有限公司之獨立董事，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：陳啓昌



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

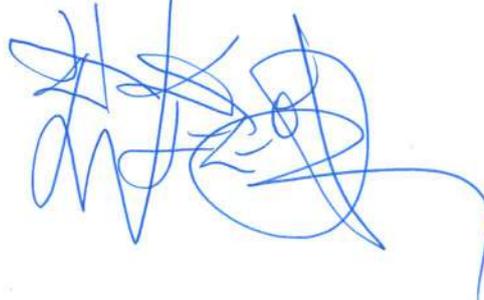
聲明書

本人係信實保全股份有限公司之獨立董事，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：莊昆明



聲明書

本人係信實保全股份有限公司之獨立董事，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：李弘暉



聲明書

本人係信實保全股份有限公司之獨立董事，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：黃映智



聲明書

本人係信實保全股份有限公司之經理人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

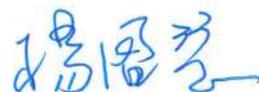
此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

經理人：劉永堂



經理人：楊盈慧



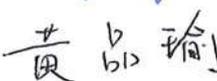
經理人：王靜儀



經理人：余發強



經理人：黃品瑜



經理人：彭政欽



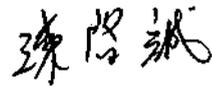
聲明書

本人係信實保全股份有限公司之經理人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

經理人：陳啓誠



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲明書

本人係信實保全股份有限公司之經理人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

經理人：曾德慈



聲明書

本人係信實保全股份有限公司之經理人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

經理人：王建岡



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲明書

本人係信實保全股份有限公司之經理人，茲聲明信實保全股份有限公司申報募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案，本人絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予信實保全股份有限公司或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

經理人：李鎮奎



聲明書

本公司受信實保全股份有限公司（下稱信實公司）委託，擔任信實公司募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 信實公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、 本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、 如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：第一金證券股份有限公司



董事長：陳致全



聲明書

本公司受信實保全股份有限公司（下稱信實公司）委託，擔任信實公司募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、信實公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：元富證券股份有限公司

董事長：陳俊宏



聲明書

本公司受信實保全股份有限公司（下稱信實公司）委託，擔任信實公司募集與發行初次上櫃現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、信實公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：華南永昌綜合證券股份有限公司

董事長：黃進明



附件六、無非常規交易聲明書

聲 明 書

茲承諾本公司與同屬集團企業之信實公寓大廈管理維護股份有限公司、信實物業管理顧問股份有限公司及信實健康生活股份有限公司間，如有財務、業務往來者，悉遵循常規辦理，並無非常規交易之情事。未來配合營運而有財務、業務往來之情形，承諾必遵循常規辦理，而無非常規交易之情事。

特此聲明

立書人：信實保全股份有限公司



負責人：楊文榮

110 年 10 月 12 日

聲 明 書

茲聲明本公司與信實保全股份有限公司間有財務、業務往來者，並無非常規交易；無財務、業務往來者，倘若日後有交易往來時必無非常規交易之情事。

特此聲明

立書人：信實公寓大廈管理維護股份有限公司



負責人：楊文榮

110 年 10 月 12 日

聲 明 書

茲聲明本公司與信實保全股份有限公司間有財務、業務往來者，並無非常規交易；無財務、業務往來者，倘若日後有交易往來時必無非常規交易之情事。

特此聲明

立書人：信實物業管理顧問股份有限公司



負責人：楊文榮

110 年 10 月 12 日

聲 明 書

茲聲明本公司與信實保全股份有限公司間有財務、業務往來者，並無非常規交易；無財務、業務往來者，倘若日後有交易往來時必無非常規交易之情事。

特此聲明

立書人：信實健康生活股份有限公司



負責人：楊文榮



110 年 10 月 12 日

附件七、與本次發行有關之決議文

開會時間：110 年 4 月 16 日 14:29 P.M~15:28 P.M

開會地點：新北市三重區重新路五段 609 巷 18 號三樓之 3

出席董事：昭美投資(股)公司代表人：楊文榮、楊盈慧

勝誠有限公司代表人：鄭淑鈴

獨立董事莊昆明、陳啟昌、李弘暉

共計 6 人

列席人員：財務主管黃品瑜、稽核室彭政欽 董明遜、第一金證券戴振遠、第一金證券彭思綺

主席：楊文榮董事長

記錄：黃品瑜

一、報告事項：略。

二、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無

(二)本次會議討論事項：

第一案~第十二案、第十五案~第十八案：略。

第十三案

案由：本公司申請股票初次上市(櫃)買賣案，提請討論。

說明：

1. 本公司為長期經營發展、建立公司形象，提升知名度及延攬優秀人才，達到公司永續經營的目的，擬授權董事長於適當時機向台灣證券交易所股份有限公司或財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出股票上市(櫃)之申請，有關申請時間授權董事長決行。
2. 本案業經董事會決議通過後，提請 110 年度股東常會討論。
3. 提請討論。

決議：經全體出席董事無異議照案通過。

第十四案

案由：初次上市(櫃)前辦理現金增資發行新股公開承銷案，提請討論。

說明：

1. 本公司為配合上市(櫃)相關法令規定，擬於適當時機辦理現金增資發行新股，作為初次上市(櫃)前提出公開承銷之股份來源。
2. 本次現金增資，擬依公司法第 267 條規定，保留發行新股總數 10%~15%之股份由本公司員工及從屬公司員工認購，員工放棄認購之部份，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購。

3. 除前項保留員工認購外，其餘由原股東優先認購部份，擬徵得原股東同意將全數放棄優先認購權利，委託證券承銷進行公開承銷之用。
4. 本次發行計畫之內容(包括發行價格、實際發行數量、發行條件、計畫項目、募集金額、預計進度及可能產生效益等相關事項)，暨其他一切有關發行計畫之事宜，或未來如主管機關之核定及基於管理評估或客觀條件需要修正時，擬提請股東會授權董事會全權處理。
5. 本次增資發行之新股，其權利與已發行普通股相同，並採無實體發行。
6. 本次增資發行之新股俟股東會通過，並呈奉主管機關核准後，另行召開董事會決議認股繳款及增資基準日等相關事宜。
7. 依據「中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」及相關規定，本公司上市(櫃)前所採行之承銷方式，擬提請股東會授權董事長視市場狀況決定之。
8. 本案經董事會決議通過後，提請 110 年度股東常會討論。
9. 提請 討論。

決 議：經全體出席董事無異議照案通過。

三、臨時動議：無。

散會

信實保全股份有限公司

一一〇年股東常會議事錄(節錄本)

時間：中華民國一一〇年七月十六日(星期五)上午九時三十一分

地點：新竹縣竹北市台元街26號(一期會館2樓多功能會議室)

出席股數：出席股東及股東代理人所代表之股數共計14,984,867股，佔已發行股份總數20,000,000股之74.924%。

主席：楊文榮 董事長

記錄：莊婉婷

出席董事：楊文榮、勝誠有限公司代表人 鄭淑鈴、楊盈慧

列席人員：財務主管 黃品瑜

一、宣佈開會：出席股數已達法定開會股數，主席依法宣佈開會。

二、主席致詞：略。

三、報告事項：略。

四、承認事項：略。

五、討論暨選舉事項

第一案～第三案：略。

第四案：

董事會提

案由：本公司申請股票初次上市(櫃)買賣案，報請 公鑒。

說明：本公司為長期經營發展、建立公司形象，提升知名度及延攬優秀人才，達到公司永續經營的目的，擬授權董事長於適當時機向台灣證券交易所股份有限公司或財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出股票上市(櫃)之申請，有關申請時間授權董事長決行。

決議：本案經主席徵詢全體出席股東無異議，照案通過。

第五案：

董事會提

案由：初次上市(櫃)前辦理現金增資發行新股公開承銷案，報請 公鑒。

說明：

- (一) 本公司為配合上市(櫃)相關法令規定，擬於適當時機辦理現金增資發行新股，作為初次上市(櫃)前提出公開承銷之股份來源。
- (二) 本次現金增資，擬依公司法第267條規定，保留發行新股總10%~15%之股份由本公司員工及從屬公司員工認購，員工放棄認股之部份，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購。
- (三) 除前項保留員工認購外，其餘由原股東優先認購部份，擬徵得原股東同意將全數放棄優先認購權利，委託證券承銷商進行公開承銷之用。
- (四) 本次發行計畫之內容(包括發行價格、實際發行數量、發行條件、計畫項目、募集金額、預計進度及可能產生效益等相關事項)，暨其他一切有關發行計畫之事宜，或未來如主管機關之核定及基於管理評估或客觀條件需要修正時，擬提請股東會授權董事會全權處理。
- (五) 本次增資發行之新股，其權利與已發行普通股相同，並採無實體發行。
- (六) 本次增資發行之新股俟股東會通過，並呈奉主管機關核准後，另行召開董事會決議認股繳款及增資基準日等相關事宜。
- (七) 依據「中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處

理辦法」及相關規定，本公司上市(櫃)前所採行之承銷方式，擬提請股東會授權董事長視市場狀況決定之。

決議：本案經主席徵詢全體出席股東無異議，照案通過。

第六案～第七案：略。

六、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

七、散會：上午九點五十一分，主席宣佈散會。

【本股東會議記錄僅記載會議進行要旨，且僅載明議案之結果；會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音為準。】

信實保全股份有限公司
第五屆第五次董事會議事錄(節錄本)

開會時間：110年12月28日 下午3:22~下午4:15

開會地點：新竹縣竹北市台元二街8號6樓之1

出席董事：昭美投資(股)公司代表人：楊文榮

勝誠有限公司代表人：鄭淑鈴、陸蘊華

獨立董事 莊昆明、陳啓昌、李弘暉、黃映智

共計7人

列席人員：行政本部協理楊盈慧、財務主管黃品瑜、稽核室彭政欽及董明遜、人事主管王靜儀
第一金證券 戴振遠、鄭琇雲

主 席：楊文榮

記 錄：莊婉婷

一、報告事項：略。

二、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

第一案

案 由：本公司擬辦理現金增資，供上櫃掛牌前之公開承銷案，提請討論。

說 明：

1. 本公司股票初次上櫃申請案，業經財團法人中華民國櫃檯買賣中心於110年11月29日上櫃審議委員會及110年12月10日董事會決議通過。
2. 本次擬辦理現金增資發行新股普通股2,500,000股，每股面額新臺幣10元，暫定發行價格為每股新臺幣63.8元溢價發行，預計募集總金額為新臺幣159,500千元整。惟向金管會委託之機構申報案件之暫定發行價格及實際發行價格授權董事長參酌市場狀況，並依相關證券法令與主辦證券承銷商共同議定之。
3. 本次現金增資依公司法第267條規定，保留發行新股總數10%計250,000股由本公司員工及從屬公司員工認購，其餘90%計2,250,000股依證券交易法第28條之1規定及本公司110年7月16日股東常會決議通過，原股東放棄優先認購之權利，全數提撥供本公司辦理上櫃前之公開承銷，不受公司法第267條關於原股東儘先分認之限制。
4. 員工認購不足或放棄認購之部份，授權董事長洽特定人按發行價格認購之；對外公開承銷認購不足之部分，依「中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」相關規定辦理。
5. 本次現金增資發行之股份均採無實體發行，其權利、義務與原有股份相同。
6. 本次現金增資之資金來源、計畫項目、預定資金運用進度及可能產生效益，請參閱附件二。
7. 本次發行計畫之重要內容(包括實際發行價格、發行股數、發行條件、計畫項目、募集金額、預計進度及可能產效益；俟主管機關核准發行後訂定之增資基準日、股款繳納期間、競價拍賣及公開申購期間等之議定、簽署承銷契約、代收股款合約及其他相關事項等)，暨其他一切有關發行計畫之事宜，或因應主管機關之核定內容、法令變更及基於管理評估或客觀條件需修正時，擬請董事會授權董事長全權處理之。

8. 本案業經 110 年 12 月 28 日第二屆第五次審計委員會討論通過在案，呈請董事會決議。

9. 敬請 討論。

決 議：經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。

第二案～第八案：略。

附件八、 盈餘分配表

信實保全股份有限公司

一〇九年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額	備註
期初未分配盈餘	-	
本期淨利	109,453,597	
提列法定盈餘公積(10%)	10,945,360	
本期可供分配盈餘	98,508,237	
分配項目		
現金股利	80,000,000	每股配發 4 元
期末未分配盈餘	18,508,237	

董事長：楊文榮



總經理：楊文榮



會計主管：黃品瑜



- 一、股票股利配發不滿 1 股之金額，以現金分派，前項配發之原有股東持有股份按比例有不足分認 1 新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；現金股利配發至元為止(元以下全捨)，配發不足 1 元之畸零款，由公司轉列其他收入。
- 二、本分配案如因本公司流通在外股數致配股(息)發生變動時，擬請股東常會授權董事長全權調整之。

附件九、公司章程及章程新舊條文對照表

信實保全股份有限公司

公司章程

第一章總則

- 第 1 條： 本公司依照公司法規定組織之，定名為信實保全股份有限公司(英文名稱為 Sincere Security Corp. Ltd.)。
- 第 2 條： 本公司所營事業如左：
1. 1901011 保全業
- 第 3 條： 本公司設總公司於新竹縣，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。
- 第 4 條： 一、本公司之公告方法依照公司法第 28 條規定辦理。
二、本公司轉投資金額不受公司法第 13 條有關轉投資不得超過實收股本百分之四十之限制。
三、本公司為業務需要，得經董事會同意為對外保證，其作業依照本公司「背書保證作業程序」辦理。

第二章股份

- 第 5 條： 本公司資本總額定為新臺幣 500,000,000 元整，共分為 50,000,000 股，每股金額定為新臺幣 10 元整，得分次發行。
前項資本總額內保留新台幣 3 千萬元，計 3 佰萬股，每股金額新台幣壹拾元，供發行員工認股權憑證使用，得依董事會決議分次發行之。
本公司依發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一規定，得經股東會代表已發行股份總數過半數股東之出席，出席股東表決權三分之二以上之同意，發行認股價格不受同準則第五十三條規定限制之員工認股權憑證。
- 第 5 條之 1 本公司依公司法收買之庫藏股，轉讓之對象包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。
本公司員工認股權憑證發給對象，包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。
本公司發行新股時，承購股份之員工包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。
本公司發行限制員工權利新股之對象包括董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。

第 6 條： 本公司發行之股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第 7 條： 股份轉讓之登記，依公司法第 165 條規定辦理。
本公司之股務事務依主管機關頒佈之相關規定辦理。

第三章股東會

- 第 8 條： 股東會分常會及臨時會 2 種。常會每年召集一次，於每會計年度終結後 6 個月內由董事會依法召開之，臨時會於必要時依法召集之。
- 第 9 條： 股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽名蓋章委託代理人出席，股東辦理委託出席之辦法依公司法

	第一七七條規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理。
第 10 條：	本公司股東每股有一表決權，但依法表決權受限制或有公司法第 179 條規定之情事者，其股份無表決權。
第 11 條：	股東會開會時，除公司法另有規定外，由董事會召集之，以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條之規定辦理。由董事會以外之其他召集權人召集時，主席由該召集權人擔任，召集權人有二人以上時應互推一人擔任之。
第 12 條：	股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。 本公司股東得以書面或電子方式做為行使表決權方式之一，以書面或電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。
第 13 條：	股東會議決事項，應作成議事錄，由股東會主席簽名或蓋章，並於會後二十日之內，將議事錄分發給各股東。議事錄之製作、分發及保存依公司法第 183 條規定辦理。
第四章董事及審計委員會	
第 14 條：	本公司設董事 5~7 人(含獨立董事)，任期 3 年，由股東會就有行為能力之人中選任，連選得連任。 董事之選舉採候選人提名制度，由股東就董事候選人名單中選任之。 第一項董事名額中，獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵循事項，悉依公司法、證券交易法及主管機關頒佈之相關法令規定辦理。 董事選舉時，應依公司法之規定辦理。獨立董事與非獨立董事應一併選舉，分別計算當選名額。 董事之選舉辦法由股東會議訂之。 本公司股東選舉權之限制準用第十二條之規定。
第 15 條	本公司設置審計委員會，並得設置其他功能性委員會。 審計委員會應由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長。 審計委員會負責執行公司法，證券交易法暨其他法令規定監察人之職權並遵循相關法令及公司規章。
第 16 條：	董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為董事長，並得以同一方式互選一人為副董事長，董事長對外代表公司。董事會之決議，除公司法及本章程另有規定外，應有董事過半數之出席，出席董事過半數之同意行之。
第 17 條：	董事會開會時，由董事長召集並擔任主席，董事長缺席或不能執行職務時，由副董事長代理之；無副董事長或副董事長亦請假或因故不能執行職務時，董事長指定董事一人代理之，未指定時由董事互推一人代理之。董事應親自出席董事會，董事因故不能親自出席時，得出具委託書，列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理

之，其代理依公司法第二百零五條規定辦理。
前項代理人以受一人之委託為限。如董事會以視訊會議為之，董事以視訊參與會議者，視為親自出席。
董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。本公司董事會之召集得以書面、電子方式或傳真方式通知各董事。

第 18 條： 董事會之議事應作成議事錄，並由主席簽名或蓋章後於會後二十日內分發各董事，議事錄之分發得以電子方式為之。
議事錄應與出席董事之簽名簿及代理出席之委託書，一併保存於本公司。

第 19 條： 董事執行本公司業務時，公司得支給報酬，依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準，授權由董事會議定之。公司得於董事任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險，以保障全體股東權益並降低公司經營風險。

第五章 經理人

第 20 條： 本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第 29 條規定辦理。

第六章 會計

第 21 條： 本公司應於每會計年度終了，由董事會造具(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊，於股東常會開會三十日前交審計委員會查核，並依法提請股東常會請求承認。

第 22 條： 本公司年度如有獲利，應提撥 1%~10% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 2% 為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。
本公司分派員工酬勞之對象包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。
本公司獨立董事不參與年度酬勞分配。

第 23 條： 本公司年度決算如有當期盈餘，應先依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。
本公司考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規畫，並滿足股東對現金流入之需求，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利；股東股息紅利得以現金或股票方式分派，其中現金股利之比例不得低於股利總數之百分之十。

第七章 附則

第 24 條： 本章程未訂事項，悉依公司法規定辦理。

第 25 條： 本章程訂立於民國 97 年 05 月 22 日

第 1 次修正於民國 102 年 12 月 10 日
第 2 次修正於民國 103 年 12 月 25 日
第 3 次修正於民國 105 年 03 月 28 日
第 4 次修正於民國 105 年 06 月 24 日
第 5 次修正於民國 106 年 06 月 26 日
第 6 次修正於民國 107 年 05 月 25 日
第 7 次修正於民國 107 年 12 月 26 日
第 8 次修正於民國 110 年 07 月 16 日

公司印章	負責人印章
	

信實保全股份有限公司
「公司章程」修正前後條文對照



條文	原條文	修訂後條文	修訂說明
第 1 條	本公司依照公司法規定組織之，定名為信實保全股份有限公司。	本公司依照公司法規定組織之，定名為信實保全股份有限公司(英文名稱為 <u>Sincere Security Corp. Ltd.</u>)。	增加英文名稱
第 6 條	本公司股票概為記名式由董事三人以上簽名蓋章，經依法簽證後發行之。 本公司發行之股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。	本公司發行之股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。	本公司已公開發行，並已於集保登錄，故修正條文
第四章	董事	董事及審計委員會	本公司增加審計委員會字眼
第 14 條	本公司設董事 5~7 人，任期 3 年，由股東會就有行為能力之人中選任，連選得連任。 董事之選舉採候選人提名制度，由股東就董事候選人名單中選任之。第一項董事名額中，獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵循事項，悉依公司法、證券交易法及主管機關頒佈之相關法令規定辦理。 本公司依證券交易法第十四條之四之規定，設置「審計委員會」，審計委員會由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長。 本公司董事會得因業務運作之需要，設置薪資報酬委員會或其他功能性委員會。	本公司設董事 5~7 人(含獨立董事)，任期 3 年，由股東會就有行為能力之人中選任，連選得連任。 董事之選舉採候選人提名制度，由股東就董事候選人名單中選任之。第一項董事名額中設置獨立董事，其人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵循事項，悉依公司法、證券交易法及主管機關頒佈之相關法令規定辦理。 <u>董事選舉時，應依公司法之規定辦理。獨立董事與非獨立董事應一併選舉，分別計算當選名額。</u> <u>董事之選舉辦法由股東會議定之。</u> <u>本公司股東選舉權之限制準用第十二條之規定。</u>	本公司已改為獨立董事，增加獨立董事字眼，並加強選舉之相關事宜。
第 15 條		<u>本公司設置審計委員會，並得設置其他功能性委員會。</u> <u>審計委員會應由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長。</u> <u>審計委員會負責執行公司法、證券</u>	本條新增，本公司將審計委員會及得設置其他功能性委員會之規定於上述條款中獨

條文	原條文	修訂後條文	修訂說明
		<u>交易法暨其他法令規定監察人之職權並遵循相關法令及公司規章。</u>	立一條。
第 16 條 (原第 15 條)	董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，董事長對外代表公司。董事會之決議，除公司法及本章程另有規定外，應有董事過半數之出席，出席董事過半數之同意行之。	董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為董事長，並得以同一方式互選一人為副董事長，董事長對外代表公司。董事會之決議，除公司法及本章程另有規定外，應有董事過半數之出席，出席董事過半數之同意行之。	考量公司後續可能設置副董事長，故修改條文。
第 17 條 (原第 16 條)	董事會開會時，董事應親自出席董事會，董事因故不能親自出席時，得出具委託書，列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理之，其代理依公司法第二百零五條規定辦理。 前項代理人以受一人之委託為限。如董事會以視訊會議為之，董事以視訊參與會議者，視為親自出席。 董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。本公司董事會之召集得以書面、電子方式或傳真方式通知各董事。	董事會開會時，由董事長召集並擔任主席，董事長缺席或不能執行職務時，由副董事長代理之；無副董事長或副董事長亦請假或因故不能執行職務時，董事長指定董事一人代理之，未指定時由董事互推一人代理之。董事應親自出席董事會，董事因故不能親自出席時，得出具委託書，列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理之，其代理依公司法第二百零五條規定辦理。前項代理人以受一人之委託為限。如董事會以視訊會議為之，董事以視訊參與會議者，視為親自出席。董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。本公司董事會之召集得以書面、電子方式或傳真方式通知各董事。	將副董事長職權寫明。
第 19 條 (原第 18 條)	董事長及董事執行本公司職業務時，公司得支給報酬，依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準，授權由董事會議定之。 本公司獨立董事之報酬授權董事會依同業通常水準議定之。但不得參與第 21 條董事酬勞之分配。 公司得於董事任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險，以保障全體股東權益並降低公司經營風險。	董事執行本公司業務時，公司得支給報酬，依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準，授權由董事會議定之。公司得於董事任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險，以保障全體股東權益並降低公司經營風險。	有關獨立董事之報酬，已規範於第 22 條，故本條中予以刪除。
第 22 條 (原第 21 條)	本公司年度如有獲利，應提撥參萬元為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 2% 為董事酬	本公司年度如有獲利，應提撥 1%~10% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 2% 為董事	將員工酬勞由定額制改為區間，故將相關字眼修正，並把第 19 條之獨

條文	原條文	修訂後條文	修訂說明
	<p>勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。</p> <p>本公司分派員工酬勞之對象包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。</p>	<p>酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。</p> <p>本公司分派員工酬勞之對象包括符合董事會訂定之一定條件之從屬公司員工。</p> <p><u>本公司獨立董事不參與年度酬勞分配。</u></p>	<p>立董事酬勞之規定改移至此。</p>
<p>第 25 條 (原第 24 條)</p>	<p>本章程訂立於民國 97 年 05 月 22 日</p> <p>第 1 次修正於民國 102 年 12 月 10 日</p> <p>第 2 次修正於民國 103 年 12 月 25 日</p> <p>第 3 次修正於民國 105 年 03 月 28 日</p> <p>第 4 次修正於民國 105 年 06 月 24 日</p> <p>第 5 次修正於民國 106 年 06 月 26 日</p> <p>第 6 次修正於民國 107 年 05 月 25 日</p> <p>第 7 次修正於民國 107 年 12 月 26 日</p>	<p>本章程訂立於民國 97 年 05 月 22 日</p> <p>第 1 次修正於民國 102 年 12 月 10 日</p> <p>第 2 次修正於民國 103 年 12 月 25 日</p> <p>第 3 次修正於民國 105 年 03 月 28 日</p> <p>第 4 次修正於民國 105 年 06 月 24 日</p> <p>第 5 次修正於民國 106 年 06 月 26 日</p> <p>第 6 次修正於民國 107 年 05 月 25 日</p> <p>第 7 次修正於民國 107 年 12 月 26 日</p> <p><u>第 8 次修正於民國 110 年 07 月 16 日</u></p>	<p>補上股東會通過之日期</p>

附件十、109 年度財務報告暨會計師查核報告

信實保全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109及108年度

地址：新竹縣竹北市和平街201號2F之5

電話：(03)553-5778

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9		-
七、合併權益變動表	10		-
八、合併現金流量表	11~12		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~21		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22		五
(六) 重要會計項目之說明	22~36		六~二一
(七) 關係人交易	37		二二
(八) 質抵押之資產	37		二三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	37		二四
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	38		二五
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	38 ; 41~44		二六
2. 轉投資事業相關資訊	38 ; 45		二六
3. 大陸投資資訊	38~39		二六
(十四) 部門資訊	39~40		二七

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 109 年度（自 109 年 1 月 1 日至 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 10 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：信實保全股份有限公司

負責人：楊 文 榮



中 華 民 國 110 年 3 月 9 日

會計師查核報告

信實保全股份有限公司 公鑒：

查核意見

信實保全股份有限公司及子公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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及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，足以允當表達信實保全股份有限公司及子公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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，與信實保全股份有限公司及子公司保持超然獨立，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

關鍵查核事項係依本會計師之專業判斷，對信實保全股份有限公司及子公司民國 109 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。

茲對信實保全股份有限公司及子公司民國 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入之認列

信實保全股份有限公司及子公司民國 109 年度之營業收入主要來自清潔服務收入，考量該服務之提供係以個別合約為基礎，包含不同之履約條件及計價方式，須依個別合約認定服務之發生及金額之正確性，考量清潔服務收入之認列對整體財務報表係屬重大，因是將其列為本年度合併財務報表之關鍵查核事項。

本會計師針對上述關鍵查核事項，執行主要查核程序如下：

1. 瞭解管理階層認列清潔服務收入之作業流程及攸關控制，並針對該等控制測試其有效性。
2. 針對清潔服務收入選取樣本，依所取得之合約及相關憑證，檢視合約之履約條件及計價方式，以評估清潔服務收入之發生及金額正確性。
3. 檢視資產負債表日後無重大清潔服務收入折讓。

其他事項

信實保全股份有限公司業已編製民國 109 及 108 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合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及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信實保全股份有限公司及子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信實保全股份有限公司及子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信實保全股份有限公司及子公司之治理單位（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，惟其目的非對信實保全股份有限公司及子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，以及使信實保全股份有限公司及子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信實保全股份有限公司及子公司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. 對於集團內組成個體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）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信實保全股份有限公司及子公司民國 109 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 黃 惠 敏

黃惠敏



會計師 邵 志 明

邵志明



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070323246 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 110 年 3 月 9 日

信實保全股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金(附註四及六)	\$ 253,365	32	\$ 239,219	36
1170	應收票據及帳款(附註四、七及十六)	304,756	39	255,246	38
1410	預付款項	5,902	1	4,301	1
1476	其他金融資產(附註十二及二三)	30,095	4	16,464	2
1479	其他流動資產(附註四、八及十八)	4,657	-	8,090	1
11XX	流動資產總計	598,775	76	523,320	78
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十)	54,952	7	32,326	5
1755	使用權資產(附註四及十一)	9,511	1	350	-
1920	存出保證金(附註四)	43,542	6	36,868	6
1935	應收融資租賃款(附註四及八)	14,837	2	-	-
1984	其他金融資產(附註十二及二三)	49,710	6	68,491	10
1990	其他非流動資產(附註四、十八及二四)	15,848	2	5,493	1
15XX	非流動資產總計	188,400	24	143,528	22
1XXX	資 產 總 計	\$ 787,175	100	\$ 666,848	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十二)	\$ 30,000	4	\$ 33,000	5
2150	應付票據及帳款	34,247	4	30,905	5
2219	其他應付款(附註十三)	246,919	32	207,608	31
2230	本期所得稅負債(附註四及十八)	23,162	3	5,945	1
2320	一年內到期之長期借款(附註十二及二三)	18,311	2	7,658	1
2280	租賃負債(附註四及十一)	4,275	1	348	-
2399	其他流動負債	1,831	-	1,347	-
21XX	流動負債總計	358,745	46	286,811	43
	非流動負債				
2540	長期借款(附註十二及二三)	20,598	2	38,911	6
2580	租賃負債(附註四及十一)	5,258	1	5	-
25XX	非流動負債總計	25,856	3	38,916	6
2XXX	負債總計	384,601	49	325,727	49
	權益(附註四及十五)				
3110	普通股股本	200,000	25	200,000	30
3200	資本公積	60,887	8	60,887	9
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	27,871	4	22,053	3
3350	未分配盈餘	113,816	14	58,181	9
3300	保留盈餘總計	141,687	18	80,234	12
3XXX	權益總計	402,574	51	341,121	51
	負債及權益總計	\$ 787,175	100	\$ 666,848	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及十六)	\$ 2,078,325	100	\$ 1,876,118	100
5000	營業成本 (附註十七)	<u>1,884,642</u>	<u>91</u>	<u>1,774,166</u>	<u>95</u>
5900	營業毛利	<u>193,683</u>	<u>9</u>	<u>101,952</u>	<u>5</u>
	營業費用 (附註十七及二二)				
6200	管理費用	55,486	3	42,184	2
6450	預期信用減損損失 (利益)	<u>4,378</u>	<u>-</u>	<u>(2,012)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>59,864</u>	<u>3</u>	<u>40,172</u>	<u>2</u>
6900	營業淨利	<u>133,819</u>	<u>6</u>	<u>61,780</u>	<u>3</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入 (附註四)	2,938	-	10,037	1
7190	其他收入	2,376	-	3,339	-
7510	利息費用	(1,345)	-	(2,089)	-
7020	其他損失	<u>(46)</u>	<u>-</u>	<u>(68)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>3,923</u>	<u>-</u>	<u>11,219</u>	<u>1</u>
7900	本年度稅前淨利	137,742	6	72,999	4
7950	所得稅費用 (附註四及十八)	<u>28,289</u>	<u>1</u>	<u>14,818</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>\$ 109,453</u>	<u>5</u>	<u>\$ 58,181</u>	<u>3</u>
	每股盈餘 (附註十九)				
9710	基 本	<u>\$ 5.47</u>		<u>\$ 2.95</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 5.47</u>		<u>\$ 2.95</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本		資本公積	保留盈餘		合計	權益總計
		仟股數	金額		法定盈餘公積	未分配盈餘		
A1	108年1月1日餘額	18,120	\$ 181,200	\$ 14,891	\$ 15,524	\$ 65,288	\$ 80,812	\$ 276,903
	107年度盈餘分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	6,529	(6,529)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(58,759)	(58,759)	(58,759)
C15	資本公積配發現金股利	-	-	(1,241)	-	-	-	(1,241)
D1	108年度淨利	-	-	-	-	58,181	58,181	58,181
E1	現金增資	1,880	18,800	47,000	-	-	-	65,800
N1	員工認股權	-	-	237	-	-	-	237
Z1	108年12月31日餘額	20,000	200,000	60,887	22,053	58,181	80,234	341,121
	108年度盈餘分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	5,818	(5,818)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(48,000)	(48,000)	(48,000)
D1	109年度淨利	-	-	-	-	109,453	109,453	109,453
Z1	109年12月31日餘額	20,000	\$ 200,000	\$ 60,887	\$ 27,871	\$ 113,816	\$ 141,687	\$ 402,574

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109年度	108年度
	營業活動之淨現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 137,742	\$ 72,999
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	17,913	11,527
A20200	攤銷費用	534	1,004
A20300	預期信用減損損失(利益)	4,378	(2,012)
A20900	利息費用	1,345	2,089
A21200	利息收入	(2,938)	(10,037)
A21900	員工認股權酬勞成本	-	237
A22500	處分不動產、廠房及設備(利益)損失	(21)	30
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(53,888)	(33,446)
A31230	預付款項	(80)	(3,400)
A31240	其他流動資產	(251)	754
A32150	應付票據及帳款	(5,201)	(5,911)
A32180	其他應付款	39,340	16,369
A32230	其他流動負債	484	496
A33000	營運產生之現金	139,357	50,699
A33500	支付之所得稅	(13,161)	(19,295)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>126,196</u>	<u>31,404</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(36,035)	(18,897)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	48	134
B03800	存出保證金增加	(6,674)	(10,243)
B06000	應收融資租賃款(增加)減少	(11,258)	13,589
B06600	其他金融資產減少(增加)	5,150	(16,662)
B06700	其他非流動資產增加	(1,686)	(2,299)
B07500	收取之利息	2,952	10,346
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(47,503)</u>	<u>(24,032)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度	108年度
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(\$ 3,000)	(\$ 5,000)
C01600	長期借款(減少)增加	(7,660)	97
C04020	租賃本金償還	(4,513)	(388)
C04500	發放現金股利	(48,000)	(60,000)
C04600	現金增資	-	65,800
C05600	支付之利息	(1,374)	(2,124)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(64,547)	(1,615)
EEEE	本年度現金淨增加數	14,146	5,757
E00100	年初現金餘額	<u>239,219</u>	<u>233,462</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 253,365</u>	<u>\$ 239,219</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信實保全股份有限公司(本公司)係於 97 年 7 月經核准設立，所營業務主要為保全服務。

本公司於 108 年 3 月經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核准，於該中心之興櫃股票櫃檯買賣股票。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 3 月 9 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會(金管會)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(IFRSs)，不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，請參閱附註九及附表四。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(六) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(七) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款與其他金融資產暨存出保證金等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾合約約定收款期限，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(九) 存出保證金

存出保證金主要係參與投標之押標金及履約保證金等。

(十) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

合併公司主要從事保全、建築物管理、清潔及居家服務等，相關收入係於勞務提供時認列。

(十一) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

對於包含租賃及非租賃組成部分之合約，合併公司以相對單獨價格為基礎分攤合約中之對價並分別處理。

1. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至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。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於不以單獨租賃處理之租賃修改，因減少租賃範圍之租賃負債再衡量係調減使用權資產，並認列租賃部分或全面終止之損益；因其他修改之租賃負債再衡量係調整使用權資產。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

（十二）借款成本

所有借款成本係於發生當年度認列為損益。

（十三）員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

（十四）股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認

列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來年度，則於修正當年度及未來年度認列。

經合併公司之管理階層評估後，並無重大會計判斷、估計及假設不確定性之情形。

六、現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 717	\$ 1,001
銀行支票及活期存款	252,648	238,218
	<u>\$ 253,365</u>	<u>\$ 239,219</u>

七、應收票據及帳款

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據	\$ 474	\$ 663
應收帳款	309,417	255,340
減：備抵呆帳	(<u>5,135</u>)	(<u>757</u>)
	<u>\$ 304,756</u>	<u>\$ 255,246</u>

合併公司對勞務銷售之平均授信期間約介於 30~60 天。合併公司使用可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會依政策複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢及產業展望等。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並

無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款立帳天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，合併公司直接沖銷相關應收款項，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

應收帳款之帳齡分析

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
0~30 天	\$ 248,831	\$ 248,390
31~60 天	37,207	5,835
61~90 天	18,880	642
91~120 天	3,387	-
121 天以上	1,112	473
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(<u>5,135</u>)	(<u>757</u>)
	<u>\$ 304,282</u>	<u>\$ 254,583</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
年初餘額	\$ 757	\$ 2,769
加：本年度提列減損損失	4,378	-
減：本年度迴轉減損損失	<u>-</u>	(<u>2,012</u>)
年底餘額	<u>\$ 5,135</u>	<u>\$ 757</u>

八、應收融資租賃款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>未折現之租賃給付</u>		
第 1 年	\$ 5,641	\$ 7,754
第 2 年	5,641	-
第 3 年	5,641	-
第 4 年	5,641	-
第 5 年	<u>1,881</u>	<u>-</u>
	24,445	7,754
減：未賺得融資收益	(<u>6,380</u>)	(<u>947</u>)
應收租賃給付現值	<u>\$ 18,065</u>	<u>\$ 6,807</u>
應收融資租賃款—流動（帳列其他流動資產）	\$ 3,228	\$ 6,807
應收融資租賃款—非流動	<u>14,837</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 18,065</u>	<u>\$ 6,807</u>

租賃期間之租約隱含利率於合約日決定後不再變動，109年及108年12月31日租賃合約平均隱含利率分別為年利率14.52%及12.79%。

109年及108年12月31日應收融資租賃款並未逾期亦未減損。

九、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			109年 12月31日	108年 12月31日	
本 公 司	信實公寓大廈管理維護股份有限公司(信實公寓公司)	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	100	100	
本 公 司	信實物業管理顧問股份有限公司(信實物業公司)	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	100	100	
本 公 司	信實健康生活股份有限公司(信實健康公司)	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務等	100	-	註

註：信實健康公司係於109年6月經核准設立。

十、不 動 產、廠 房 及 設 備

	土 地	運 輸 設 備	生 財 器 具	預 付 設 備 款	合 計
<u>成 本</u>					
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 20,727	\$ 27,653	\$ 4,977	\$ 53,357
增 添	24,407	2,748	8,724	156	36,035
處 分	-	(6,266)	(2,964)	-	(9,230)
重 分 類	-	3,259	1,651	(4,910)	-
109年12月31日餘額	<u>\$ 24,407</u>	<u>\$ 20,468</u>	<u>\$ 35,064</u>	<u>\$ 223</u>	<u>\$ 80,162</u>
<u>累 計 折 舊</u>					
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 10,290	\$ 10,741	\$ -	\$ 21,031
折舊費用	-	5,140	8,242	-	13,382
處 分	-	(6,239)	(2,964)	-	(9,203)
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,191</u>	<u>\$ 16,019</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,210</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 24,407</u>	<u>\$ 11,277</u>	<u>\$ 19,045</u>	<u>\$ 223</u>	<u>\$ 54,952</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

	土	地	運輸設備	生財器具	預付設備款	合 計
<u>成 本</u>						
108年1月1日餘額	\$	-	\$ 18,858	\$ 25,651	\$ -	\$ 44,509
增 添		-	5,296	8,624	4,977	18,897
處 分		-	(<u>3,427</u>)	(<u>6,622</u>)	-	(<u>10,049</u>)
108年12月31日餘額	\$	-	\$ <u>20,727</u>	\$ <u>27,653</u>	\$ <u>4,977</u>	\$ <u>53,357</u>
<u>累計折舊</u>						
108年1月1日餘額	\$	-	\$ 8,892	\$ 10,889	\$ -	\$ 19,781
折舊費用		-	4,826	6,309	-	11,135
處 分		-	(<u>3,428</u>)	(<u>6,457</u>)	-	(<u>9,885</u>)
108年12月31日餘額	\$	-	\$ <u>10,290</u>	\$ <u>10,741</u>	\$ -	\$ <u>21,031</u>
108年12月31日淨額	\$	-	\$ <u>10,437</u>	\$ <u>16,912</u>	\$ <u>4,977</u>	\$ <u>32,326</u>

合併公司之不動產、廠房及設備均係供自用。

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

運輸設備	3至5年
生財器具	2至6年

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
土 地	\$ 607	\$ 6
建 築 物	8,359	56
運輸設備	<u>545</u>	<u>288</u>
	\$ <u>9,511</u>	\$ <u>350</u>
	109年度	108年度
使用權資產之增添	\$ <u>13,693</u>	\$ <u>474</u>
使用權資產之折舊費用		
土 地	\$ 5	\$ 4
建 築 物	3,911	29
運輸設備	<u>615</u>	<u>359</u>
	\$ <u>4,531</u>	\$ <u>392</u>

(二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 4,275</u>	<u>\$ 348</u>
非 流 動	<u>\$ 5,258</u>	<u>\$ 5</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
土 地	2.3%	2.3%
建 築 物	2.1%~2.3%	2.3%~2.8%
運輸設備	1.7%~2.2%	2.2%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干土地及建築物做為辦公室及營運使用，租賃期間為2~3年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之土地及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

(四) 其他租賃資訊

	109年度	108年度
短期租賃費用	<u>\$ 3,324</u>	<u>\$ 1,350</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 31</u>	<u>\$ 332</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 8,005</u>	<u>\$ 2,081</u>

租賃期間於資產負債表日後開始之所有承租承諾如下：

	109年12月31日	108年12月31日
承租承諾	<u>\$ 446</u>	<u>\$ -</u>

十二、借 款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 33,000</u>

銀行擔保借款於109年及108年12月31日之年利率分別為1.5%及2.25%。係由董事長及總經理以個人身份提供擔保。

(二) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
銀行擔保借款	\$ 38,909	\$ 46,569
減：列為一年內到期部分	(18,311)	(7,658)
長期借款	<u>\$ 20,598</u>	<u>\$ 38,911</u>

銀行擔保借款於 109 年及 108 年 12 月 31 日之年利率分別為 2.03%~2.5% 及 2.3%~2.9%，分 2 年至 5 年攤還，於 112 年 7 月前陸續到期。

109 年及 108 年 12 月 31 日因備償長期借款而受限制之存款分別為 7,943 仟元及 7,942 仟元（帳列其他金融資產－流動及非流動）。

109 年及 108 年 12 月 31 日，合併公司銀行擔保借款係由董事長、總經理及主要管理階層以個人身份及不動產提供擔保，另部分係由信保基金作為擔保，其中信實物業公司之部分借款，另由信實保全公司及信實公寓公司為共同發票人。

十三、其他應付款

	109年12月31日	108年12月31日
應付薪資及獎金	\$ 197,831	\$ 167,452
應付營業稅	17,638	16,048
應付保險費	15,868	14,804
應付退休金	7,839	7,435
其他	7,743	1,869
	<u>\$ 246,919</u>	<u>\$ 207,608</u>

十四、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十五、權益

(一) 普通股股本

	109年12月31日	108年12月31日
額定仟股數	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
額定股本	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 500,000</u>
已發行且已收足股款之仟股數	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
已發行股本	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>

已發行之普通股每股面額 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。額定股本中供發行員工認股權憑證所保留股本為 30,000 仟元。

本公司於 107 年 12 月董事會決議現金增資發行新股 1,880 仟股，以每股 35 元溢價發行，108 年 2 月 21 日為增資基準日，增資後實收股本為 200,000 仟元。

本公司於 108 年度現金增資保留發行新股由員工認購計算之酬勞成本，係採用 Black-Scholes 評價模式，評價模式所採用之參數如下：

	<u>108年度</u>
給與日股價	35.89 元
行使價格	35 元
預期波動率	13.02%
預期存續期間	55 日
無風險利率	0.47%

預期波動率係基於同業之日報酬率年化標準差平均值推估。

108 年度認列之酬勞成本為 237 仟元。

(二) 資本公積

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(註)</u>		
股票發行溢價	\$ 56,259	\$ 56,259
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
組織重組	4,343	4,343
員工認股權	285	285
	<u>\$ 60,887</u>	<u>\$ 60,887</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，如尚有餘

額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註十七、(三)。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 109 年 6 月 29 日及 108 年 6 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 5,818	\$ 6,529		
現金股利	48,000	58,759	\$ 2.4	\$ 2.94

另本公司股東常會於 108 年 6 月 18 日決議以資本公積 1,241 仟元發放現金。

本公司 110 年 3 月 9 日董事會擬議 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 10,945	
現金股利	80,000	\$ 4

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 5 月 27 日召開之股東常會決議。

十六、收 入

	109年度	108年度
清潔收入	\$ 1,560,084	\$ 1,465,750
綜合收入	285,741	251,314
機電收入	78,183	79,522
保全收入	5,673	2,146
其他收入	148,644	77,386
	<u>\$ 2,078,325</u>	<u>\$ 1,876,118</u>

合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日	108年1月1日
應收票據及帳款 (附註七)	<u>\$ 304,756</u>	<u>\$ 255,246</u>	<u>\$ 219,788</u>

十七、淨 利

(一) 折舊及攤銷

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	\$ 13,382	\$ 11,135
使用權資產	4,531	392
其他非流動資產	534	1,004
合 計	<u>\$ 18,447</u>	<u>\$ 12,531</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 17,796	\$ 11,493
營業費用	117	34
	<u>\$ 17,913</u>	<u>\$ 11,527</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ 50
營業費用	534	954
	<u>\$ 534</u>	<u>\$ 1,004</u>

(二) 員工福利費用

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 1,564,889	\$ 1,455,342
退職後福利	82,330	78,131
其他員工福利	96,544	85,087
員工福利費用合計	<u>\$ 1,743,763</u>	<u>\$ 1,618,560</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,699,964	\$ 1,586,503
營業費用	43,799	32,057
	<u>\$ 1,743,763</u>	<u>\$ 1,618,560</u>

(三) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定，員工酬勞係以當年度扣除員工酬勞前之稅前利益定額提撥 30 仟元；另本公司得以前開獲利數額，提撥不高於 2% 為董事酬勞。109 及 108 年度估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

	109年度	108年度
員工酬勞	\$ 30	\$ 30
董事酬勞	-	-

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當年度所得稅		
本年度產生者	\$ 30,251	\$ 14,613
未分配盈餘	218	-
遞延所得稅		
本年度產生者	(2,180)	205
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 28,289</u>	<u>\$ 14,818</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 137,742</u>	<u>\$ 72,999</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (20%)	\$ 27,548	\$ 14,600
免稅所得	237	218
未認列之虧損扣抵	286	-
未分配盈餘加徵	<u>218</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 28,289</u>	<u>\$ 14,818</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款 (帳列其他		
流動資產)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 91</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 23,162</u>	<u>\$ 5,945</u>

(三) 遞延所得稅資產（帳列其他非流動資產）

遞延所得稅資產之變動如下：

109 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異			
其他應付款	\$ -	\$ 1,700	\$ 1,700
預期信用損失	-	373	373
修繕費	103	108	211
其他	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 104</u>	<u>\$ 2,180</u>	<u>\$ 2,284</u>

108 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異			
修繕費	\$ 239	(\$ 136)	\$ 103
其他	<u>70</u>	<u>(69)</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 309</u>	<u>(\$ 205)</u>	<u>\$ 104</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
虧損扣抵		
119 年度到期	<u>\$ 1,430</u>	<u>\$ -</u>

(五) 所得稅核定情形

本公司及信實公寓公司之營利事業所得稅申報截至 107 年度以前之申報案件，業經稅捐稽徵機關核定；另信實物業公司之營利事業所得稅申報截至 108 年度以前之申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

十九、每股盈餘

單位：每股元

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 5.47</u>	<u>\$ 2.95</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.47</u>	<u>\$ 2.95</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 109,453</u>	<u>\$ 58,181</u>
<u>股 數</u>		單位：仟股
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	20,000	19,737
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>1</u>	<u>1</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>20,001</u>	<u>19,738</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二十、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。合併公司之整體策略並無重大變化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金）及權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成。

合併公司主要管理階層每年重新檢視合併公司資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股及舉借新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面價值趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

合併公司於資產負債表日未持有或發行按公允價值衡量之金融工具。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量 (註1)	\$ 681,468	\$ 616,288
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註2)	350,075	318,082

註1：餘額係包含現金、應收票據及帳款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據及帳款、其他應付款及長期借款（含一年內到期）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司財務風險管理目標，係為管理與營運相關之風險，包含利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、分析及評估相關財務風險因素對合併公司財務績效之可能不利影響，進而執行相關方案，以降低及規避財務風險。

1. 利率風險

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融負債	\$ 9,533	\$ 353
具現金流量利率風險		
－金融資產	322,976	321,862
－金融負債	68,909	79,569

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1 碼，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

合併公司持有之浮動利率金融資產及負債將因市場利率變動使有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。若利率增加／減少 1 碼，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 109 及 108 年度之稅後淨利將分別增加／減少 508 仟元及 485 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司應收帳款之信用風險主要係集中於合併公司大客戶，截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，佔應收帳款總額 10% 之客戶資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
A 公司	\$ 78,160	\$ 72,050
B 公司	46,376	40,796
C 公司	23,494	26,056

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 109 年及 108 年 12 月 31 日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 115,000 仟元及 89,347 仟元。

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

109年12月31日

	要求即付或			
	短於1個月	1～3個月	3個月～1年	1～5年
<u>非衍生金融負債</u>				
租賃負債	\$ 1,009	\$ 105	\$ 3,325	\$ 5,338
浮動利率工具	<u>558</u>	<u>31,105</u>	<u>17,469</u>	<u>21,233</u>
	<u>\$ 1,567</u>	<u>\$ 31,210</u>	<u>\$ 20,794</u>	<u>\$ 26,571</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1～5年	5～10年	10年以上
租賃負債	<u>\$ 4,439</u>	<u>\$ 5,338</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

108年12月31日

	要求即付或			
	短於1個月	1～3個月	3個月～1年	1～5年
<u>非衍生金融負債</u>				
租賃負債	\$ 40	\$ 66	\$ 246	\$ 5
浮動利率工具	<u>996</u>	<u>34,860</u>	<u>5,985</u>	<u>40,433</u>
	<u>\$ 1,036</u>	<u>\$ 34,926</u>	<u>\$ 6,231</u>	<u>\$ 40,438</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1～5年	5～10年	10年以上
租賃負債	<u>\$ 352</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

二二、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下。

(一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
陸耀祖	110年2月15日以前為董事長
楊文榮	本公司總經理(110年2月19日以後為董事長兼總經理)
董明遜	主要管理階層
鄭淑鈴	主要管理階層

(二) 主要管理階層薪酬

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
短期員工福利	\$ 69,129	\$ 60,844
退職後福利	<u>2,955</u>	<u>2,841</u>
	<u>\$ 72,084</u>	<u>\$ 63,685</u>

二三、質抵押資產

下列資產業經提供為長期借款及業務往來之銀行存款備償專戶：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
其他金融資產—流動	\$ 30,095	\$ 16,464
—非流動	<u>49,710</u>	<u>68,491</u>
	<u>\$ 79,805</u>	<u>\$ 84,955</u>

二四、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 合併公司 109 年及 108 年 12 月 31 日止，因參與大廈管理維護及清潔維護招標案件，委由金融機構提供保證之金額分別為 198,530 仟元及 200,276 仟元。

(二) 合併公司於 109 年 12 月 29 日與非關係人簽訂不動產買賣契約，預計作為辦公室使用，總金額為 68,880 仟元，截至 109 年 12 月 31 日止，已支付價款為 8,970 仟元，帳列其他非流動資產—預付房地款。

二五、具重大影響之外幣資產及負債資訊

截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，合併公司無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）。(無)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附註三)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表四)

(二) 轉投資事業相關資訊：(附表五)

(三) 大陸投資資訊：(無)

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之年底餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之年底餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。

- (4) 票據背書保證或提供擔保品之年底餘額及其目的。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當年度利息總額。
- (6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

二七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於產業部門之分類。合併公司之應報導部門依產業類別區分為保全部門、公寓大廈管理維護部門及物業管理部門。

合併公司營運部門損益主要係以部門損益為衡量，並作為評估績效之基礎。此外，營運部門所使用之會計政策與附註四所述之重要會計政策彙總說明並無重大不一致。

(一) 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 (損) 益	
	109年度	108年度	109年度	108年度
保全部門	\$ 27,503	\$ 22,571	(\$ 25,050)	(\$ 21,580)
公寓大廈管理維護部門	2,003,431	1,807,633	162,834	93,393
物業管理部門	75,088	81,545	(2,495)	(10,033)
健康生活部門	404	-	(1,470)	-
調整及沖銷	(28,101)	(35,631)	-	-
	<u>\$2,078,325</u>	<u>\$1,876,118</u>	133,819	61,780
利息收入			2,938	10,037
利息費用			(1,345)	(2,089)
其他營業外收支				
淨額			<u>2,330</u>	<u>3,271</u>
稅前淨利			<u>\$ 137,742</u>	<u>\$ 72,999</u>

部門(損)益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入及利息費用暨其他營業外收支及所得稅費用等。

(二) 地區別資訊

合併公司截至109年及108年12月31日止，尚無國外營運部門，因是無相關揭露資訊。

(三) 主要客戶資訊

來自單一客戶之收入達合併公司收入總額之 10% 以上者，主要係來自清潔服務收入如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
客戶 A	\$ 546,171	\$ 466,443
客戶 B	282,270	281,973
客戶 C	<u>258,704</u>	<u>231,012</u>
	<u>\$ 1,087,145</u>	<u>\$ 979,428</u>

信實保全股份有限公司及子公司
資金貸與他人
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註)	資金貸與總限額(註)	備註
													名稱	價值			
0	信實公寓公司	信實保全公司	其他應收款—關係人	是	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -	2.4%	短期融通	\$ -	購置不動產	\$ -	-	\$ -	\$ 37,343	\$ 149,372	

註：「對個別對象資金貸與限額」及「資金貸與總限額」：

(一) 本公司資金貸與限額：

1. 業務往來：個別貸與金額不超過最近一年度或當年度截至資金貸與時本公司與其進貨或銷貨金額孰高者，且不得超過本公司最近期財務報表淨值 30% 為限；貸與總額不得超過本公司最近期財務報表淨值 40% 為限。
2. 短期融通：貸與總額及個別貸與金額分別不得超過本公司最近期財務報表淨值 40% 及 30% 為限。

(二) 子公司之貸與總額及個別貸與金額分別以各該公司最近期財務報表淨值之 40% 及 10% 為限。

信實保全股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 109 年度

附表二

單位：新台幣仟元

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)	本年度最高背書保證餘額	年底背書保證餘額	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2)	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	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	\$ 201,287	\$ 40,000	\$ 40,000	\$ -	\$ -	9.94	\$ 201,287	是	-	-	-
	共同發票人													
0	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	201,287	7,000	7,000	1,043	-	1.74	201,287	是	-	-	-
1	信實物業公司	信實公寓公司	兄弟公司	6,977	7,000	7,000	1,043	-	50.16	6,977	-	-	-	註3

註1：係不超過本公司最近期經會計師查核或核閱財務報告淨值之 50%。本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之子公司間背書保證，以不超過該公司最近期經會計師查核或核閱財務報告淨值之 50%。

註2：不超過各該公司最近期經會計師查核或核閱財務報告淨值之 50%。

註3：本公司及信實物業公司對信實公寓公司向銀行申請之履約保證擔任共同發票人。信實物業公司背書保證額度超過限額係由本公司及信實公寓公司董事長及總經理以個人身份提供擔保因應，109年12月31日信實公寓公司實際動用餘額未超過信實物業公司得背書保證限額。

信實保全股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年度

附表三

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
信實保全	土地及不動產	109/12/29	\$ 68,880	依合約條件辦理	台元紡織股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	參考鑑價報告之估值	供營運使用	無

信實保全股份有限公司及子公司
 母子公司間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 109 年度

附表四

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	營業收入	\$ 21,478	依約定條件	1.03%
1	信實公寓公司	信實物業公司	母公司相同	應收帳款—關係人	6,224	依約定條件	0.79%
				營業成本	5,469	依約定條件	0.26%

註 1：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

註 2：本表係揭露 1,000 仟元以上之交易。

信實保全股份有限公司及子公司
被投資公司資訊、所在地區...等相關資訊

民國 109 年度

附表五

單位：新台幣仟元

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		年底持有			被投資公司 本年度損益	本年度認列之 投資損益	備註
				本年年底	去年年底	仟股數	比率	帳面金額			
信實保全公司	信實公寓公司	新竹縣	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	\$ 129,615	\$ 129,615	23,580	100%	\$ 373,431	\$ 110,196	\$ 110,196	
信實保全公司	信實物業公司	臺北市	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	7,112	7,112	1,000	100%	13,954	2,086	2,086	
信實保全公司	信實健康公司	新北市	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務	3,000	-	300	100%	1,570	(1,430)	(1,430)	

註：編製合併財務報告時業已沖銷。

附件十一、110 年度財務報告暨會計師查核報告

信實保全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110及109年度

地址：新竹縣竹北市和平街201號2F之3

電話：(03)553-5778

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9		-
七、合併權益變動表	10		-
八、合併現金流量表	11~12		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~21		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22		五
(六) 重要會計項目之說明	22~37		六~二三
(七) 關係人交易	37~38		二四
(八) 質抵押之資產	38		二五
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	38		二六
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	39		二七~二八
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	39; 42~44		二九
2. 轉投資事業相關資訊	39; 45		二九
3. 大陸投資資訊	39~40		二九
4. 主要股東資訊	40; 46		二九
(十四) 部門資訊	40~41		三十

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 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 10 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：信實保全股份有限公司



負責人：楊 文 榮



中 華 民 國 111 年 3 月 11 日

會計師查核報告

信實保全股份有限公司 公鑒：

查核意見

信實保全股份有限公司及子公司民國 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及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，足以允當表達信實保全股份有限公司及子公司民國 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，與信實保全股份有限公司及子公司保持超然獨立，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

關鍵查核事項係依本會計師之專業判斷，對信實保全股份有限公司及子公司民國 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。

茲對信實保全股份有限公司及子公司民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入之認列

信實保全股份有限公司及子公司民國 110 年度之營業收入主要來自清潔服務收入，考量該服務之提供係以個別合約為基礎，包含不同之履約條件及計價方式，須依個別合約認定服務之發生及金額之正確性，考量清潔服務收入之認列對整體財務報表係屬重大，因是將其列為本年度合併財務報表之關鍵查核事項。

本會計師針對上述關鍵查核事項，執行主要查核程序如下：

1. 瞭解管理階層認列清潔服務收入之作業流程及攸關控制，並針對該等控制測試其有效性。
2. 針對清潔服務收入選取樣本，依所取得之合約及相關憑證，檢視合約之履約條件及計價方式，以評估清潔服務收入之發生及金額正確性。

其他事項

信實保全股份有限公司業已編製民國 110 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合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及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信實保全股份有限公司及子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信實保全股份有限公司及子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信實保全股份有限公司及子公司之治理單位（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，惟其目的非對信實保全股份有限公司及子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，以及使信實保全股份有限公司及子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信實保全股份有限公司及子公司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. 對於集團內組成個體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）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信實保全股份有限公司及子公司民國 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 黃 惠 敏

黃惠敏



會計師 邵 志 明

邵志明



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070323246 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日

信實保全股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註四及六)	\$ 247,671	29	\$ 253,365	32
1170	應收票據及帳款 (附註四、七及十七)	331,066	39	304,756	38
1410	預付款項	7,412	1	5,902	1
1476	其他金融資產 (附註十三及二五)	11,136	1	30,095	4
1479	其他流動資產 (附註四、八及十二)	55,528	6	46,768	6
11XX	流動資產總計	<u>652,813</u>	<u>76</u>	<u>640,886</u>	<u>81</u>
	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十及二五)	123,325	14	54,729	7
1755	使用權資產 (附註四及十一)	5,417	1	9,511	1
1935	應收融資租賃款 (附註四及八)	11,109	1	14,837	2
1984	其他金融資產 (附註十三及二五)	53,772	6	49,710	7
1990	其他非流動資產 (附註四、十、十二、十七、十九及二六)	13,332	2	17,502	2
15XX	非流動資產總計	<u>206,955</u>	<u>24</u>	<u>146,289</u>	<u>19</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 859,768</u>	<u>100</u>	<u>\$ 787,175</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十三)	\$ 20,000	2	\$ 30,000	4
2150	應付票據	1,143	-	9,573	1
2170	應付帳款	50,532	6	24,674	3
2219	其他應付款 (附註十四)	264,264	31	246,919	32
2230	本期所得稅負債 (附註四及十九)	12,305	2	23,162	3
2280	租賃負債 (附註四及十一)	4,530	1	4,275	1
2320	一年內到期之長期借款 (附註十三及二五)	3,498	-	18,311	2
2399	其他流動負債	2,028	-	1,831	-
21XX	流動負債總計	<u>358,300</u>	<u>42</u>	<u>358,745</u>	<u>46</u>
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註十三及二五)	69,075	8	20,598	2
2580	租賃負債 (附註四及十一)	947	-	5,258	1
25XX	非流動負債總計	<u>70,022</u>	<u>8</u>	<u>25,856</u>	<u>3</u>
2XXX	負債總計	<u>428,322</u>	<u>50</u>	<u>384,601</u>	<u>49</u>
	權益 (附註四及十六)				
3110	普通股股本	200,000	23	200,000	25
3200	資本公積	60,887	7	60,887	8
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	38,816	5	27,871	4
3350	未分配盈餘	131,743	15	113,816	14
3300	保留盈餘總計	170,559	20	141,687	18
3XXX	權益總計	<u>431,446</u>	<u>50</u>	<u>402,574</u>	<u>51</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 859,768</u>	<u>100</u>	<u>\$ 787,175</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及十七)	\$ 2,216,920	100	\$ 2,078,325	100
5000	營業成本 (附註十八)	<u>2,041,510</u>	<u>92</u>	<u>1,884,642</u>	<u>91</u>
5900	營業毛利	<u>175,410</u>	<u>8</u>	<u>193,683</u>	<u>9</u>
	營業費用				
6200	管理費用 (附註十八)	52,220	2	55,486	3
6450	預期信用減損損失 (利益) (附註七)	(<u>5,077</u>)	-	<u>4,378</u>	-
6000	營業費用合計	<u>47,143</u>	<u>2</u>	<u>59,864</u>	<u>3</u>
6900	營業淨利	<u>128,267</u>	<u>6</u>	<u>133,819</u>	<u>6</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入 (附註四)	2,507	-	2,938	-
7190	其他收入 (附註四及十八)	8,663	-	2,376	-
7510	利息費用 (附註四)	(2,020)	-	(1,345)	-
7020	其他損失	(<u>279</u>)	-	(<u>46</u>)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>8,871</u>	-	<u>3,923</u>	-
7900	本年度稅前淨利	137,138	6	137,742	6
7950	所得稅費用 (附註四及十九)	<u>28,266</u>	<u>1</u>	<u>28,289</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>\$ 108,872</u>	<u>5</u>	<u>\$ 109,453</u>	<u>5</u>
	每股盈餘 (附註二十)				
9710	基 本	<u>\$ 5.44</u>		<u>\$ 5.47</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 5.44</u>		<u>\$ 5.47</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普 通 股 數	股 金	本 額	資 本 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	合 計	權 益 總 計
A1	109年1月1日餘額	20,000	\$ 200,000		\$ 60,887	\$ 22,053	\$ 58,181	\$ 80,234	\$ 341,121
	108年度盈餘分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	5,818	(5,818)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(48,000)	(48,000)	(48,000)
D1	109年度淨利	-	-	-	-	-	109,453	109,453	109,453
Z1	109年12月31日餘額	20,000	200,000		60,887	27,871	113,816	141,687	402,574
	109年度盈餘分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	10,945	(10,945)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	(80,000)
D1	110年度淨利	-	-	-	-	-	108,872	108,872	108,872
Z1	110年12月31日餘額	20,000	\$ 200,000		\$ 60,887	\$ 38,816	\$ 131,743	\$ 170,559	\$ 431,446

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之淨現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 137,138	\$ 137,742
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	18,570	17,913
A20200	攤銷費用	1,188	534
A20300	預期信用減損損失(利益)	(5,077)	4,378
A20900	利息費用	2,020	1,345
A21200	利息收入	(2,507)	(2,938)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(46)	(21)
A29900	租賃修改利益	(7)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(21,233)	(53,888)
A31230	預付款項	(1,926)	(80)
A31240	其他流動資產	93	(251)
A32130	應付票據	113	190
A32150	應付帳款	25,858	(5,391)
A32180	其他應付款	17,330	39,340
A32230	其他流動負債	197	484
A33000	營運產生之現金	171,711	139,357
A33500	支付之所得稅	(38,290)	(13,161)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>133,421</u>	<u>126,196</u>
	投資活動之現金流量		
B02700	購置不動產、廠房及設備	(82,580)	(36,035)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	133	48
B06000	應收融資租賃款減少(增加)	3,228	(11,258)
B06600	其他金融資產減少	14,897	5,150
B06700	其他非流動資產增加	(14,522)	(8,360)
B07500	收取之利息	<u>2,508</u>	<u>2,952</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(76,336)</u>	<u>(47,503)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(10,000)	(3,000)
C01600	舉借長期借款	54,000	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
C01700	償還長期借款	(\$ 20,336)	(\$ 7,660)
C04020	租賃本金償還	(4,438)	(4,513)
C04500	發放現金股利	(80,000)	(48,000)
C05600	支付之利息	(2,005)	(1,374)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(62,779)	(64,547)
EEEE	本年度現金淨增加(減少)數	(5,694)	14,146
E00100	年初現金餘額	253,365	239,219
E00200	年底現金餘額	\$ 247,671	\$ 253,365

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信實保全股份有限公司(本公司)係於 97 年 7 月經核准設立，合併公司所營業務主要為清潔服務、保全服務及機電維護等。

本公司於 108 年 3 月經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核准，於該中心之興櫃股票櫃檯買賣股票。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 3 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之金融監督管理委員會(金管會)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(IFRSs)，不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日(註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本合併財務報表通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 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」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報表通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，請參閱附註九及附表四。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(六) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(七) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款與其他金融資產暨存出保證金等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損

失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾合約約定收款期限，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(九) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

合併公司主要從事保全、建築物管理、清潔及居家服務等，相關收入係於勞務提供時認列。

(十) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

對於包含租賃及非租賃組成部分之合約，合併公司以相對單獨價格為基礎分攤合約中之對價並分別處理。

1. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至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。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付

之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於不以單獨租賃處理之租賃修改，因減少租賃範圍之租賃負債再衡量係調減使用權資產，並認列租賃部分或全面終止之損益；因其他修改之租賃負債再衡量係調整使用權資產。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

(十一) 借款成本

所有借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十二) 政府補助

若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給與本公司立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取期間認列於損益。

(十三) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十四) 股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之經濟影響，納入重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若

會計估計之修正同時影響當年度及未來年度，則於修正當年度及未來年度認列。

經合併公司之管理階層評估後，並無重大會計判斷、估計及假設不確定性之情形。

六、現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 844	\$ 717
銀行支票及活期存款	<u>246,827</u>	<u>252,648</u>
	<u>\$ 247,671</u>	<u>\$ 253,365</u>

七、應收票據及帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	\$ 840	\$ 474
應收帳款	330,284	309,417
減：備抵呆帳	<u>(58)</u>	<u>(5,135)</u>
	<u>\$ 331,066</u>	<u>\$ 304,756</u>

合併公司對勞務銷售之平均授信期間約介於 30~60 天。合併公司使用可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會依政策複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。於 110 年度起，依不同風險特性，將客戶區分為民營及公營企業群組，民營企業依上述準備矩陣方式評估預期信用損失。公營企業採個別評估是否存在重大減損之客觀證據以認列減損。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，合併公司直接沖銷相關應收款項，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

110年12月31日

準 備 矩 陣 立	帳					合 計
	0 ~ 30 天	31 ~ 60 天	61 ~ 90 天	91 ~ 120 天	超 過 120 天	
預期信用損失率	0%	0%	0%	0%	0.11%~100%	
總帳面金額	\$ 77,705	\$ 24,737	\$ 12,739	\$ 433	\$ 536	\$ 116,150
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	-	-	(58)	(58)
攤銷後成本	<u>\$ 77,705</u>	<u>\$ 24,737</u>	<u>\$ 12,739</u>	<u>\$ 433</u>	<u>\$ 478</u>	<u>\$ 116,092</u>

個 別 評 估 立	帳					合 計
	0 ~ 30 天	31 ~ 60 天	61 ~ 90 天	91 ~ 120 天	超 過 120 天	
公營企業 (含政府機 構)	0%	0%	0%	0%	0%	
總帳面金額	\$ 193,974	\$ 10,684	\$ 5,670	\$ 4,444	\$ 202	\$ 214,974
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 193,974</u>	<u>\$ 10,684</u>	<u>\$ 5,670</u>	<u>\$ 4,444</u>	<u>\$ 202</u>	<u>\$ 214,974</u>

109年12月31日

準 備 矩 陣 立	帳					合 計
	0 ~ 30 天	31 ~ 60 天	61 ~ 90 天	91 ~ 120 天	超 過 120 天	
預期信用損失率	0%~0.76%	1.9%	7.9%	32.1%	49.5%~100%	
總帳面金額	\$ 249,305	\$ 37,207	\$ 18,880	\$ 3,387	\$ 1,112	\$ 309,891
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	(950)	(723)	(1,498)	(1,088)	(876)	(5,135)
攤銷後成本	<u>\$ 248,355</u>	<u>\$ 36,484</u>	<u>\$ 17,382</u>	<u>\$ 2,299</u>	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 304,756</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	110年度	109年度
年初餘額	\$ 5,135	\$ 757
加：本年度提列減損損失	-	4,378
減：本年度迴轉減損損失	(5,077)	-
年底餘額	<u>\$ 58</u>	<u>\$ 5,135</u>

八、應收融資租賃款

	110年12月31日	109年12月31日
未折現之租賃給付		
第 1 年	\$ 5,641	\$ 5,641
第 2 年	5,641	5,641
第 3 年	5,641	5,641

(接次頁)

(承前頁)

	110年12月31日	109年12月31日
第 4 年	\$ 1,881	\$ 5,641
第 5 年	-	1,881
	18,804	24,445
減：未賺得融資收益	(3,967)	(6,380)
應收租賃給付現值	<u>\$ 14,837</u>	<u>\$ 18,065</u>
應收融資租賃款—流動（帳列其 他流動資產）	\$ 3,728	\$ 3,228
應收融資租賃款—非流動	11,109	14,837
	<u>\$ 14,837</u>	<u>\$ 18,065</u>

合併公司手推車服務合約，依約定提供手推車於特定地點使用，係適用 IFRS 16「租賃」，租賃期間 5 年。

租賃期間之租約隱含利率於合約日決定後不再變動，110 年及 109 年 12 月 31 日租賃合約平均隱含利率皆為年利率 14.52%。

110 年及 109 年 12 月 31 日應收融資租賃款並未逾期亦未減損。

九、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

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	
本 公 司	信實公寓大廈管理維護股份有限公司(信實公寓公司)	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	100	100	
本 公 司	信實物業管理顧問股份有限公司(信實物業公司)	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	100	100	
本 公 司	信實健康生活股份有限公司(信實健康公司)	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務等	100	100	註

註：信實健康公司係於 109 年 6 月經核准設立。

十、不動產、廠房及設備

	土	地	房屋及建築	運輸設備	生財器具	合	計
<u>成 本</u>							
110年1月1日餘額	\$ 24,407	\$ -	\$ 20,468	\$ 35,064	\$ 79,939		
增 添	20,668	50,662	2,743	8,697	82,770		
處 分	-	-	(5,808)	(10,384)	(16,192)		
110年12月31日餘額	<u>\$ 45,075</u>	<u>\$ 50,662</u>	<u>\$ 17,403</u>	<u>\$ 33,377</u>	<u>\$146,517</u>		
<u>累計折舊</u>							
110年1月1日餘額		\$ -	\$ 9,191	\$ 16,019	\$ 25,210		
折舊費用		946	4,532	8,609	14,087		
處 分		-	(5,721)	(10,384)	(16,105)		
110年12月31日餘額		<u>\$ 946</u>	<u>\$ 8,002</u>	<u>\$ 14,244</u>	<u>\$ 23,192</u>		
110年12月31日淨額	<u>\$ 45,075</u>	<u>\$ 49,716</u>	<u>\$ 9,401</u>	<u>\$ 19,133</u>	<u>\$123,325</u>		
<u>成 本</u>							
109年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 20,727	\$ 27,653	\$ 48,380		
增 添	24,407	-	2,748	8,724	35,879		
處 分	-	-	(6,266)	(2,964)	(9,230)		
重 分 類	-	-	3,259	1,651	4,910		
109年12月31日餘額	<u>\$ 24,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,468</u>	<u>\$ 35,064</u>	<u>\$ 79,939</u>		
<u>累計折舊</u>							
109年1月1日餘額		\$ -	\$ 10,290	\$ 10,741	\$ 21,031		
折舊費用		-	5,140	8,242	13,382		
處 分		-	(6,239)	(2,964)	(9,203)		
109年12月31日餘額		<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,191</u>	<u>\$ 16,019</u>	<u>\$ 25,210</u>		
109年12月31日淨額	<u>\$ 24,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,277</u>	<u>\$ 19,045</u>	<u>\$ 54,729</u>		

合併公司之不動產、廠房及設備均係供自用。

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

房屋及建築	50年
運輸設備	3至5年
生財器具	2至6年

取得不動產、廠房及設備之價款係含預付房地款、預付設備款及應付票據，相關調節如下：

	110年12月31日	109年12月31日
不動產、廠房及設備增加	\$ 82,770	\$ 35,879
預付設備款增加(減少)(帳列其他非流動資產)	(190)	156
	<u>\$ 82,580</u>	<u>\$ 36,035</u>

設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二五。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 149	\$ 607
建築物	4,789	8,359
運輸設備	479	545
	<u>\$ 5,417</u>	<u>\$ 9,511</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 919</u>	<u>\$ 13,693</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 127	\$ 5
建築物	3,854	3,911
運輸設備	502	615
	<u>\$ 4,483</u>	<u>\$ 4,531</u>

(二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 4,530</u>	<u>\$ 4,275</u>
非流動	<u>\$ 947</u>	<u>\$ 5,258</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土地	2.01%	2.30%
建築物	2.01%~2.10%	2.10%~2.30%
運輸設備	2.01%	1.70%~2.20%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備作為停車場、辦公室及公務車使用。於租賃期間屆滿時，合併公司對租賃標的並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

	110年度	109年度
短期租賃費用	<u>\$ 3,317</u>	<u>\$ 3,324</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 114</u>	<u>\$ 31</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 8,037</u>	<u>\$ 8,005</u>

租賃期間於資產負債表日後開始之所有承租承諾如下：

	110年12月31日	109年12月31日
承租承諾	<u>\$ -</u>	<u>\$ 446</u>

十二、其他資產

	110年12月31日	109年12月31日
存出保證金	\$ 55,325	\$ 43,542
應收融資租賃款—流動	3,728	3,228
無形資產	3,119	2,066
遞延所得稅資產	1,451	2,284
預付房地款	-	8,543
其他	<u>5,237</u>	<u>4,607</u>
	<u>\$ 68,860</u>	<u>\$ 64,270</u>
流動	\$ 55,528	\$ 46,768
非流動	<u>13,332</u>	<u>17,502</u>
	<u>\$ 68,860</u>	<u>\$ 64,270</u>

存出保證金主要係參與投標之押標金及履約保證金等。

十三、借 款

(一) 短期借款

	110年12月31日	109年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 30,000</u>

銀行擔保借款於110年及109年12月31日之年利率皆為1.5%。

係由董事長以個人身份提供擔保。

(二) 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
銀行擔保借款	\$ 72,573	\$ 38,909
減：列為一年內到期部分	<u>(3,498)</u>	<u>(18,311)</u>
長期借款	<u>\$ 69,075</u>	<u>\$ 20,598</u>

銀行擔保借款於 110 年及 109 年 12 月 31 日之年利率分別為 1.425%~2.5% 及 2.03%~2.5%，分 2 年至 20 年攤還，於 130 年 3 月前陸續到期。

110 年及 109 年 12 月 31 日因備償長期借款而受限制之存款分別為 4,082 仟元及 7,943 仟元（帳列其他金融資產－流動及非流動）。

110 年及 109 年 12 月 31 日，合併公司銀行擔保借款係由董事長、總經理及主要管理階層以個人身份及不動產提供擔保，另部分係由信保基金作為擔保。

合併公司設定抵押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二五。

十四、其他應付款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付薪資及獎金	\$ 204,445	\$ 197,831
應付營業稅	20,920	17,638
應付保險費	18,954	15,868
應付退休金	8,827	7,839
其他	<u>11,118</u>	<u>7,743</u>
	<u>\$ 264,264</u>	<u>\$ 246,919</u>

十五、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十六、權益

(一) 普通股股本

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
額定仟股數	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
額定股本	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 500,000</u>
已發行且已收足股款之仟股數	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
已發行股本	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>

已發行之普通股每股面額 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。額定股本中供發行員工認股權憑證所保留股本為 300,000 仟元。

(二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u> (註)		
股票發行溢價	\$ 56,259	\$ 56,259
組織重組	4,343	4,343
員工認股權	285	285
	<u>\$ 60,887</u>	<u>\$ 60,887</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註十八、(四)。

法定盈餘公積應提撥至餘額達公司實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 110 年 7 月 16 日及 109 年 6 月 29 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 10,945	\$ 5,818		
現金股利	80,000	48,000	\$ 4.0	\$ 2.4

本公司 111 年 3 月 11 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
	法定盈餘公積	\$ 10,887
現金股利	80,000	\$ 4.0

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 10 日召開之股東常會決議。

十七、收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
清潔收入	\$ 1,676,889	\$ 1,560,084
綜合收入	315,599	285,741
機電收入	63,862	78,183
保全收入	15,111	5,673
其他收入	<u>145,459</u>	<u>148,644</u>
	<u>\$ 2,216,920</u>	<u>\$ 2,078,325</u>

合約餘額

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年1月1日</u>
應收票據及帳款（附註七）	<u>\$ 331,066</u>	<u>\$ 304,756</u>	<u>\$ 255,246</u>
合約資產（帳列其他非流動資產）	<u>\$ 1,753</u>	<u>\$ 1,074</u>	<u>\$ -</u>

十八、本年度淨利

(一) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
政府補助收入	\$ 7,016	\$ 961
其他	<u>1,647</u>	<u>1,415</u>
合計	<u>\$ 8,663</u>	<u>\$ 2,376</u>

(二) 折舊及攤銷

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
不動產、廠房及設備	\$ 14,087	\$ 13,382
使用權資產	4,483	4,531
其他非流動資產	<u>1,188</u>	<u>534</u>
合計	<u>\$ 19,758</u>	<u>\$ 18,447</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 17,519	\$ 17,796
營業費用	<u>1,051</u>	<u>117</u>
	<u>\$ 18,570</u>	<u>\$ 17,913</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 1,188</u>	<u>\$ 534</u>

(三) 員工福利費用

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 1,663,946	\$ 1,564,889
退職後福利	88,643	82,330
其他員工福利	<u>100,392</u>	<u>96,544</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,852,981</u>	<u>\$ 1,743,763</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,818,649	\$ 1,699,964
營業費用	<u>34,332</u>	<u>43,799</u>
	<u>\$ 1,852,981</u>	<u>\$ 1,743,763</u>

(四) 員工酬勞及董事酬勞

本公司原章程規定，員工酬勞係以當年度扣除員工酬勞前之稅前利益定額提撥 30 仟元；另本公司得以前開獲利數額，提撥不高於 2% 為董事酬勞。本公司已於 110 年 7 月 16 日股東會決議通過修正章程，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益後，提撥 1%~10% 為員工酬勞暨提撥不高於 2% 為董事酬勞。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

	110年度	109年度
員工酬勞	\$ 1,164	\$ 30
董事酬勞	-	-

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十九、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當年度所得稅		
本年度產生者	\$ 26,507	\$ 30,251
未分配盈餘	925	218
以前年度調整	1	-
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>833</u>	<u>(2,180)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 28,266</u>	<u>\$ 28,289</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 137,138</u>	<u>\$ 137,742</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (20%)	\$ 27,428	\$ 27,548
免稅所得	(278)	237
未認列之虧損扣抵	190	286
未分配盈餘加徵	925	218
以前年度調整	<u>1</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 28,266</u>	<u>\$ 28,289</u>

(二) 本期所得稅負債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付所得稅	<u>\$ 12,305</u>	<u>\$ 23,162</u>

(三) 遞延所得稅資產 (帳列其他非流動資產)

遞延所得稅資產之變動如下：

110 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異			
其他應付款	\$ 1,700	(\$ 496)	\$ 1,204
修繕費	211	36	247
預期信用損失	<u>373</u>	<u>(373)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,284</u>	<u>(\$ 833)</u>	<u>\$ 1,451</u>

109 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	年底餘額
暫時性差異			
其他應付款	\$ -	\$ 1,700	\$ 1,700
預期信用損失	-	373	373
修繕費	103	108	211
其他	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 104</u>	<u>\$ 2,180</u>	<u>\$ 2,284</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	110年12月31日	109年12月31日
虧損扣抵		
119 年度到期	\$ 1,430	\$ 1,430
120 年度到期	<u>950</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,380</u>	<u>\$ 1,430</u>

(五) 所得稅核定情形

本公司及信實公寓公司之營利事業所得稅申報截至 108 年度以前之申報案件，業經稅捐稽徵機關核定；另信實物業公司之營利事業所得稅申報截至 109 年度以前之申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二十、每股盈餘

單位：每股元

	110年度	109年度
基本每股盈餘	<u>\$ 5.44</u>	<u>\$ 5.47</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.44</u>	<u>\$ 5.47</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	110年度	109年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 108,872</u>	<u>\$ 109,453</u>

股 數	單位：仟股	
	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	20,000	20,000
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	16	1
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	20,016	20,001

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二一、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

110年1月1日至12月31日

	110年1月1日	現金流量	非現金之變動		110年12月31日
			新增租賃	減少租賃	
租賃負債	\$ 9,533	(\$ 4,438)	\$ 919	(\$ 537)	\$ 5,477

109年1月1日至12月31日

	109年1月1日	現金流量	非現金之變動		109年12月31日
			新增租賃	減少租賃	
租賃負債	\$ 353	(\$ 4,513)	\$ 13,693	\$ -	\$ 9,533

二二、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。合併公司之整體策略並無重大變化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金）及權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成。

合併公司主要管理階層每年重新檢視合併公司資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股及舉借新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二三、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面價值趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

合併公司於資產負債表日未持有或發行按公允價值衡量之金融工具。

(三) 金融工具之種類

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量（註1）	\$ 698,970	\$ 681,468
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註2）	408,512	350,075

註1：餘額係包含現金、應收票據及帳款、其他金融資產（流動及非流動）及存出保證金（帳列其他流動及非流動資產）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及長期借款（含一年內到期）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司財務風險管理目標，係為管理與營運相關之風險，包含利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、分析及評估相關財務風險因素對合併公司財務績效之可能不利影響，進而執行相關方案，以降低及規避財務風險。

1. 利率風險

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融負債	\$ 5,477	\$ 9,533
具現金流量利率風險		
— 金融資產	310,811	322,976
— 金融負債	92,573	68,909

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1 碼，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

合併公司持有之浮動利率金融資產及負債將因市場利率變動使有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。若利率增加／減少 1 碼，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 110 及 109 年度之稅後淨利將分別變動 436 仟元及 508 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司應收帳款之信用風險主要係集中於合併公司大客戶，截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，佔應收帳款總額 10% 之客戶資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
A 公司	\$ 87,769	\$ 78,160
B 公司	49,233	46,376

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至110年及109年12月31日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為205,000千元及165,000千元。

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

110年12月31日

	要求即付或				
	短於1個月	1~3個月	3個月~1年	1~5年	5年以上
非衍生金融負債					
租賃負債	\$ 1,022	\$ 139	\$ 3,444	\$ 952	\$ -
浮動利率工具	<u>809</u>	<u>21,024</u>	<u>2,866</u>	<u>33,339</u>	<u>42,404</u>
	<u>\$ 1,831</u>	<u>\$ 21,163</u>	<u>\$ 6,310</u>	<u>\$ 34,291</u>	<u>\$ 42,404</u>

109年12月31日

	要求即付或			
	短於1個月	1~3個月	3個月~1年	1~5年
非衍生金融負債				
租賃負債	\$ 1,009	\$ 105	\$ 3,325	\$ 5,338
浮動利率工具	<u>558</u>	<u>31,105</u>	<u>17,469</u>	<u>21,233</u>
	<u>\$ 1,567</u>	<u>\$ 31,210</u>	<u>\$ 20,794</u>	<u>\$ 26,571</u>

二四、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下。

(一) 關係人之名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
陸耀祖	110年2月15日以前為董事長
楊文榮	本公司總經理(110年2月19日以後為董事長兼總經理)
董明遜	主要管理階層
鄭淑鈴	主要管理階層

(二) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 72,916	\$ 69,110
退職後福利	3,131	2,955
	<u>\$ 76,047</u>	<u>\$ 72,065</u>

二五、質抵押資產

下列資產業經提供為長期借款及業務往來之銀行存款備償專戶：

	110年12月31日	109年12月31日
其他金融資產—流動	\$ 11,136	\$ 30,095
—非流動	53,772	49,710
	<u>\$ 64,908</u>	<u>\$ 79,805</u>

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	110年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 70,383</u>

二六、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 合併公司 110 年及 109 年 12 月 31 日止，因參與大廈管理維護及清潔維護招標案件，委由金融機構提供保證之金額分別為 218,762 仟元及 198,530 仟元。

(二) 合併公司於 109 年 12 月 29 日與非關係人簽訂不動產買賣契約，預計作為辦公室使用，總金額為 68,880 仟元，截至 109 年 12 月 31 日止，已支付價款為 8,543 仟元，帳列其他非流動資產—預付房地款，已於 110 年度支付全數價款及完成過戶。

二七、其他事項

109年1月起爆發之新型冠狀病毒肺炎（COVID-19），對於合併公司營運活動尚無重大影響，惟因各國目前仍採取封閉式管理，全球經濟情勢持續緊縮，合併公司將持續評估後續疫情對公司營運之影響。

二八、具重大影響之外幣資產及負債資訊

截至110年及109年12月31日止，合併公司無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二九、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）。(無)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上。(附註二)
6. 處分不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表三)

(二) 轉投資事業相關資訊：(附表四)

(三) 大陸投資資訊：(無)

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之年底餘額及百分比。
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之年底餘額及百分比。
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之年底餘額及其目的。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當年度利息總額。
- (6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。

(附表五)

三十、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於產業部門之分類。合併公司之應報導部門依產業類別區分為保全部門、公寓大廈管理維護部門及物業管理部門。

合併公司營運部門損益主要係以部門損益為衡量，並作為評估績效之基礎。此外，營運部門所使用之會計政策與附註四所述之重要會計政策彙總說明並無重大不一致。

(一) 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 (損) 益	
	110年度	109年度	110年度	109年度
保全部門			(\$ 4,345)	(\$ 1,346)
保全收入	\$ 49,340	\$ 26,644		
其他收入	3,316	859		
小 計	<u>52,656</u>	<u>27,503</u>		
公寓大廈管理維護部門			130,039	134,759
清潔收入	1,597,715	1,491,955		
綜合收入	315,599	285,742		
機電收入	63,862	78,182		
其他收入	<u>142,505</u>	<u>147,552</u>		
小 計	<u>2,119,681</u>	<u>2,003,431</u>		

(接次頁)

(承前頁)

	部 門 收 入		部 門 (損) 益	
	110年度	109年度	110年度	109年度
物業管理部門			\$ 3,698	\$ 1,837
清潔收入	\$ 82,750	\$ 74,332		
其他收入	<u>857</u>	<u>756</u>		
小 計	<u>83,607</u>	<u>75,088</u>		
健康生活部門			(1,125)	(1,431)
清潔收入	-	60		
其他收入	<u>2,240</u>	<u>344</u>		
小 計	<u>2,240</u>	<u>404</u>		
調整及沖銷	(<u>41,264</u>)	(<u>28,101</u>)	-	-
	<u>\$ 2,216,920</u>	<u>\$ 2,078,325</u>	128,267	133,819
利息收入			2,507	2,938
利息費用			(2,020)	(1,345)
其他營業外收支淨額			<u>8,384</u>	<u>2,330</u>
稅前淨利			<u>\$ 137,138</u>	<u>\$ 137,742</u>

部門 (損) 益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入及利息費用暨其他營業外收支及所得稅費用等。

(二) 地區別資訊

合併公司截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，尚無國外營運部門，因是無相關揭露資訊。

(三) 主要客戶資訊

來自單一客戶之收入達合併公司收入總額之 10% 以上者，主要係來自清潔服務收入如下：

	110年度	109年度
客 戶 A	\$ 552,735	\$ 546,171
客 戶 B	287,150	258,704
客 戶 C	<u>218,546</u>	<u>282,270</u>
	<u>\$ 1,058,431</u>	<u>\$ 1,087,145</u>

信實保全股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 110 年度

附表一

單位：新台幣仟元

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)	本年度最高背書 保證餘額	年底背書 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)	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	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	\$ 215,723	\$ 30,000	\$ 30,000	\$	\$	6.95	\$ 215,723	是	—	—	—

註：係不超過本公司淨值之 50%。

信實保全股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 110 年度

附表二

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
信實保全	土地及不動產	109/12/29	\$ 68,880	依合約條件辦理	台元紡織股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	參考鑑價報告之估值	供營運使用	無

註：109 年 12 月 29 日簽約並支付簽約金，餘款於 110 年度陸續支付完畢，並完成過戶。

信實保全股份有限公司及子公司
母子公司間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 年度

附表三

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	營業收入	\$ 36,849	依約定條件	1.66%
1	信實公寓公司	信實保全公司	母公司	應收帳款—關係人	14,280	依約定條件	1.66%
				租賃負債	13,830	依約定條件	1.61%
2	信實公寓公司	信實物業公司	母公司相同	使用權資產	15,313	依約定條件	1.78%
				營業成本	3,101	依約定條件	0.14%

註 1：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

註 2：本表係揭露 1,000 仟元以上之交易。

信實保全股份有限公司及子公司
被投資公司資訊、所在地區...等相關資訊

民國 110 年度

附表四

單位：新台幣仟元

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		年底持有		被投資公司 本年度損益	本年度認列之 投資損益	備註	
				本年年底	去年年底	股數	比率				帳面金額
信實保全公司	信實公寓公司	新竹縣	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	\$ 129,615	\$ 129,615	23,580,000	100%	\$ 380,529	\$ 106,226	\$ 106,274	
信實保全公司	信實物業公司	臺北市	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	7,112	7,112	1,000,000	100%	21,767	9,690	9,690	
信實保全公司	信實健康公司	新北市	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務	3,000	3,000	300,000	100%	620	(950)	(950)	

註：編製合併財務報告時業已沖銷。

信實保全股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表五

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持有股數 (股)	持 股 比 例
昭美投資股份有限公司	4,267,206	21.34%
勝誠有限公司	3,755,222	18.78%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當年年底最後一個營業日，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 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與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。

註 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 10% 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。

附件十二、109 年度個體財務報告暨會計師查核報告

信實保全股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國109及108年度

地址：新竹縣竹北市和平街201號2F之5

電話：(03)553-5778

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8		-
六、個體權益變動表	9		-
七、個體現金流量表	10~11		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	12		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~20		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20		五
(六) 重要會計項目之說明	20~29		六~十七
(七) 關係人交易	30~31		十八
(八) 質抵押之資產	-		-
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	31		十九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	32		二十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	32 ; 34~36		二一
2. 轉投資事業相關資訊	32 ; 37		二一
3. 大陸投資資訊	32~33		二一
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	38~44		-

會計師查核報告

信實保全股份有限公司 公鑒：

查核意見

信實保全股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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，足以允當表達信實保全股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

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，與信實保全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，對信實保全股份有限公司民國 109 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。

茲對信實保全股份有限公司民國 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

採用權益法之投資評價

如個體財務報表附註七所述，信實保全股份有限公司於民國 109 年 12 月 31 日採用權益法之投資信實公寓大廈管理維護股份有限公司（以下稱「信實公寓公司」）之餘額為 373,431 仟元，佔資產總額 87%，民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法認列利益之份額 110,196 仟元，佔稅前淨利 100%，是以信實公寓公司之財務狀況及績效將重大影響信實保全股份有限公司。信實公寓公司民國 109 年度之營業收入主要來自清潔服務收入，考量該服務之提供係以個別合約為基礎，包含不同之履約條件及計價方式，須依個別合約認定服務之發生及金額之正確性，考量清潔服務收入之認列對整體財務報表係屬重大，並將重大影響信實保全股份有限公司之財務狀況及績效，因是將其列為本年度個體財務報表之關鍵查核事項。

本會計師針對上述關鍵查核事項，執行主要查核程序如下：

1. 瞭解管理階層認列清潔服務收入之作業流程及攸關控制，並針對該等控制測試其有效性。
2. 針對清潔服務收入選取樣本，依所取得之合約及相關憑證，檢視合約之履約條件及計價方式，以評估清潔服務收入之發生及金額正確性。
3. 檢視資產負債表日後無重大清潔服務收入折讓。

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信實保全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信實保全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。

信實保全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，惟其目的非對信實保全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，以及使信實保全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信實保全股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於信實保全股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成信實保全股份有限公司查核意見。

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）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信實保全股份有限公司民國 109 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 黃 惠 敏

黃惠敏



會計師 邵 志 明

邵志明



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070323246 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 9 日

信實保全股份有限公司

個體資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註四及六)	\$ 22,812	5	\$ 10,895	3
1170	應收帳款 (附註四)	976	-	127	-
1180	應收帳款—關係人 (附註四及十八)	6,433	2	9,000	3
1479	其他流動資產 (附註十四)	602	-	294	-
11XX	流動資產總計	<u>30,823</u>	<u>7</u>	<u>20,316</u>	<u>6</u>
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資 (附註四及七)	388,955	90	328,394	93
1990	其他非流動資產 (附註四、八及十九)	11,618	3	2,626	1
15XX	非流動資產總計	<u>400,573</u>	<u>93</u>	<u>331,020</u>	<u>94</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 431,396</u>	<u>100</u>	<u>\$ 351,336</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註九)	\$ 10,000	3	\$ -	-
2150	應付票據及帳款 (附註十八)	8,999	2	32	-
2219	其他應付款 (附註十)	9,322	2	8,149	2
2320	一年內到期之長期借款 (附註九)	-	-	1,763	1
2399	其他流動負債	501	-	271	-
2XXX	負債總計	<u>28,822</u>	<u>7</u>	<u>10,215</u>	<u>3</u>
	權益 (附註四及十二)				
3110	普通股股本	200,000	46	200,000	57
3200	資本公積	60,887	14	60,887	17
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	27,871	7	22,053	6
3350	未分配盈餘	113,816	26	58,181	17
3300	保留盈餘總計	141,687	33	80,234	23
3XXX	權益總計	<u>402,574</u>	<u>93</u>	<u>341,121</u>	<u>97</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 431,396</u>	<u>100</u>	<u>\$ 351,336</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及十八）	\$ 27,503	100	\$ 22,571	100
5000	營業成本（附註十三及十八）	26,059	95	21,216	94
5900	營業毛利	1,444	5	1,355	6
	營業費用（附註四、十三及十八）				
6200	管理費用	3,358	12	2,656	12
6450	預期信用減損利益	(1)	-	(4)	-
6000	營業費用合計	3,357	12	2,652	12
6900	營業淨損	(1,913)	(7)	(1,297)	(6)
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司 利益份額（附註四及七）	110,852	403	59,212	262
7100	利息收入（附註四）	4	-	8	-
7190	其他收入（附註十八）	752	3	352	2
7510	利息費用	(24)	-	(78)	-
7000	營業外收入及支出 合計	111,584	406	59,494	264
7900	本年度稅前淨利	109,671	399	58,197	258
7950	所得稅費用（附註四及十四）	218	1	16	-
8200	本年度淨利	\$ 109,453	398	\$ 58,181	258
	每股盈餘（附註十五）				
9710	基 本	\$ 5.47		\$ 2.95	
9810	稀 釋	\$ 5.47		\$ 2.95	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體權益變動表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普 通 股 股 本			保 留 盈 餘			餘 計	權 益 總 計
		仟 股 數	金 額	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計		
A1	108 年 1 月 1 日餘額	18,120	\$ 181,200	\$ 14,891	\$ 15,524	\$ 65,288	\$ 80,812	\$ 276,903	
	107 年度盈餘分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	6,529	(6,529)	-	-	
B5	現金股利	-	-	-	-	(58,759)	(58,759)	(58,759)	
C15	資本公積配發現金股利	-	-	(1,241)	-	-	-	(1,241)	
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	58,181	58,181	58,181	
E1	現金增資	1,880	18,800	47,000	-	-	-	65,800	
N1	員工認股權	-	-	237	-	-	-	237	
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	20,000	200,000	60,887	22,053	58,181	80,234	341,121	
	108 年度盈餘分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	5,818	(5,818)	-	-	
B5	現金股利	-	-	-	-	(48,000)	(48,000)	(48,000)	
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	109,453	109,453	109,453	
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	20,000	\$ 200,000	\$ 60,887	\$ 27,871	\$ 113,816	\$ 141,687	\$ 402,574	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109年度	108年度
	營業活動之淨現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 109,671	\$ 58,197
A20010	收益費損項目		
A20300	預期信用減損利益	(1)	(4)
A20900	利息費用	24	78
A21200	利息收入	(4)	(8)
A21900	員工認股權酬勞成本	-	237
A22400	採用權益法認列之子公司利益 份額	(110,852)	(59,212)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(848)	998
A31160	應收帳款－關係人	2,567	(4,848)
A31240	其他流動資產	(399)	(1)
A32150	應付票據及帳款	424	(40)
A32180	其他應付款	1,173	2,110
A32230	其他流動負債	12	172
A33000	營運產生之現金	1,767	(2,321)
A33500	退還之所得稅	91	83
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,858</u>	<u>(2,238)</u>
	投資活動之現金流量		
B01800	取得採用權益法之投資	(3,000)	(65,800)
B03700	其他非流動資產增加	(449)	(426)
B07500	收取之利息	4	8
B07600	收取之股利	53,291	61,851
BBBB	投資活動之現金流入(出)	<u>49,846</u>	<u>(4,367)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	10,000	-
C01700	長期借款減少	(1,763)	(2,045)
C04500	發放現金股利	(48,000)	(60,000)
C04600	現金增資	-	65,800
C05600	支付之利息	(24)	(78)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(39,787)</u>	<u>3,677</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度	108年度
EEEE	本年度現金淨增加(減少)數	\$ 11,917	(\$ 2,928)
E00100	年初現金餘額	<u>10,895</u>	<u>13,823</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 22,812</u>	<u>\$ 10,895</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信實保全股份有限公司(本公司)於 97 年 7 月經核准設立，所營業務主要為保全服務。

本公司於 108 年 3 月經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核准，於該中心之興櫃股票櫃檯買賣股票。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 110 年 3 月 9 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會(金管會)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(IFRSs)，不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 110 年適用之金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(五) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(六) 無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資

產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(七) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾合約約定收款期限，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(八) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

本公司主要從事保全服務等，相關收入係於勞務提供時認列。

(九) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

本公司為承租人，除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至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。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於不以單獨租賃處理之租賃修改，因減少租賃範圍之租賃負債再衡量係調減使用權資產，並認列租賃部分或全面終止之損益；因其他修改之租賃負債再衡量係調整使用權資產。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

(十) 借款成本

所有借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十一) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十二) 股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積—員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(十三) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以

實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀肺炎病毒疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來年度，則於修正當年度及未來年度認列。

經本公司之管理階層評估後，並無重大會計判斷、估計及假設不確定性之情形。

六、現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金	\$ 30	\$ 45
銀行支票及活期存款	22,782	10,850
	<u>\$ 22,812</u>	<u>\$ 10,895</u>

七、採用權益法之投資

子 公 司 名 稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金 額	所有權權 益及表決 權百分比 (%)	金 額	所有權權 益及表決 權百分比 (%)
信實公寓	\$ 373,431	100%	\$ 312,917	100%
信實物業	13,954	100%	15,477	100%
信實健康	1,570	100%	-	-
	<u>\$ 388,955</u>		<u>\$ 328,394</u>	

信實健康公司係於 109 年 6 月經核准設立。

信實公寓公司於 108 年 2 月辦理現金增資 65,800 仟元，並由本公司全數認購。

109 及 108 年度採用權益法之子公司之損益，係依據各子公司同年度經會計師查核之財務報表認列。

八、其他非流動資產

	109年12月31日	108年12月31日
預付房地款	\$ 8,543	\$ -
存出保證金	2,626	2,626
無形資產	449	-
	<u>\$ 11,618</u>	<u>\$ 2,626</u>

九、借 款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$ -</u>

銀行擔保借款於 109 年 12 月 31 日之年利率為 1.5%。係由董事長以個人身份提供擔保。

(二) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
銀行擔保借款	\$ -	\$ 1,763
減：列為一年內到期部分	-	(1,763)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

銀行借款於 108 年 12 月 31 日之年利率為 2.74%，分 5 年攤還，於 109 年 10 月到期。

108 年 12 月 31 日，本公司銀行擔保借款係由董事長、總經理及主要管理階層以個人身分提供擔保，另部分係由信保基金作為擔保。

十、其他應付款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應付薪資及獎金	\$ 6,600	\$ 6,348
應付保險費	623	580
應付退休金	393	361
其他	<u>1,706</u>	<u>860</u>
	<u>\$ 9,322</u>	<u>\$ 8,149</u>

十一、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十二、權益

(一) 普通股股本

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
額定仟股數	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
額定股本	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 500,000</u>
已發行且已收足股款之仟股數	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
已發行股本	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>

已發行之普通股每股面額 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。額定股本中供發行員工認股權憑證所保留股本為 30,000 仟元。

本公司於 107 年 12 月董事會決議現金增資發行新股 1,880 仟股，以每股 35 元溢價發行，108 年 2 月 21 日為增資基準日，增資後實收股本為 200,000 仟元。

本公司於 108 年度現金增資保留發行新股由員工認購計算之酬勞成本，係採用 Black-Scholes 評價模式，評價模式所採用之參數如下：

	<u>108年度</u>
給與日股價	35.89 元
行使價格	35 元
預期波動率	13.02%
預期存續期間	55 日
無風險利率	0.47%

預期波動率係基於同業之日報酬率年化標準差平均值推估。

108 年度認列之酬勞成本為 237 仟元。

(二) 資本公積

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本（註）</u>		
股票發行溢價	\$ 56,259	\$ 56,259
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
組織重組	4,343	4,343
員工認股權	<u>285</u>	<u>285</u>
	<u>\$ 60,887</u>	<u>\$ 60,887</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註十三、(二)。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 109 年 6 月 29 日及 108 年 6 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 5,818	\$ 6,529		
現金股利	48,000	58,759	\$ 2.4	\$ 2.94

另本公司股東常會於 108 年 6 月 18 日決議以資本公積 1,241 仟元發放現金。

本公司 110 年 3 月 9 日董事會擬議 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
	法定盈餘公積	\$ 10,945
現金股利	80,000	\$ 4

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 5 月 27 日召開之股東常會決議。

十三、本年度淨利

(一) 員工福利費用

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 23,311	\$ 18,809
退職後福利	1,240	1,008
其他員工福利	1,451	1,210
員工福利費用合計	<u>\$ 26,002</u>	<u>\$ 21,027</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 25,838	\$ 20,898
營業費用	164	129
	<u>\$ 26,002</u>	<u>\$ 21,027</u>

(二) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定，員工酬勞係以當年度扣除員工酬勞前之稅前利益定額提撥 30 仟元；另本公司得以前開獲利數額，提撥不高於 2% 為董事酬勞。109 及 108 年度估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

	109年度	108年度
員工酬勞	\$ 30	\$ 30
董事酬勞	-	-

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當年度所得稅		
未分配盈餘加徵	\$ 218	\$ -
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>-</u>	<u>16</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 218</u>	<u>\$ 16</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 109,671</u>	<u>\$ 58,197</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (20%)	\$ 21,934	\$ 11,639
免稅所得	(21,934)	(11,623)
未分配盈餘加徵	<u>218</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 218</u>	<u>\$ 16</u>

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置特定資產或技術得列為計算未分配盈餘之減除項目。

(二) 本期所得稅資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>本期所得稅資產</u>		
應收退稅款		
(帳列其他流動資產)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 91</u>

(三) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

108 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異			
職工福利費	\$ 16	(\$ 16)	\$ -

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 107 年度止之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

十五、每股盈餘

單位：每股元

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
基本每股盈餘	\$ 5.47	\$ 2.95
稀釋每股盈餘	\$ 5.47	\$ 2.95

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 109,453	\$ 58,181

股 數

單位：仟股

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	20,000	19,737
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	1	1
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>20,001</u>	<u>19,738</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

十六、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略並無重大變化。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即借款減除現金）及權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成。

本公司主要管理階層每年重新檢視本公司資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股及舉借新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

十七、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面價值趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

本公司於資產負債表日未持有或發行按公允價值衡量之金融工具。

(三) 金融工具之種類

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量（註1）	\$ 30,221	\$ 20,022
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註2）	28,321	9,944

註1：餘額係包含現金及應收票據及帳款（含關係人）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據及帳款、其他應付款及長期借款（含一年內到期）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運相關之風險，包含利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、分析及評估相關財務風險因素對本公司財務績效之可能不利影響，進而執行相關方案，以降低及規避財務風險。

1. 利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具現金流量利率風險		
— 金融資產	\$ 13,812	\$ 10,850
— 金融負債	10,000	1,763

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1 碼，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

本公司持有之浮動利率金融資產及負債將因市場利率變動使有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。若利率增加／減少 1 碼，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 109 及 108 年度之稅後淨利將分別增加／減少 8 仟元及 18 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司之客戶族群廣大且相互無關聯，故信用風險集中度不高，且本公司之交易對象均為信用良好之銀行、政府單位及公司組織等，預期雙方無違約之虞，故發生信用風險之可能性極小。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 109 年及 108 年 12 月 31 日，本公司未動用之銀行融資額度分別為 15,000 仟元及 0 仟元。

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

109 年 12 月 31 日

	要求即付或			
	短於1個月	1～3個月	3個月～1年	1～5年
<u>非衍生金融負債</u>				
浮動利率工具	\$ 13	\$ 10,024	\$ -	\$ -

108 年 12 月 31 日

	要求即付或			
	短於1個月	1～3個月	3個月～1年	1～5年
<u>非衍生金融負債</u>				
浮動利率工具	\$ 179	\$ 357	\$ 1,250	\$ -

十八、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
信實公寓大廈管理維護股份有限公司 (信實公寓)	子 公 司
信實物業管理顧問股份有限公司 (信實物業)	子 公 司
信實健康生活股份有限公司 (信實健康)	子 公 司
陸 耀 祖	110年2月15日以前為董事長
楊 文 榮	本公司總經理(110年2月19日 以後為董事長兼總經理)
董 明 遜	主要管理階層

(二) 營業收入

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
子公司－信實公寓	\$ 21,478	\$ 20,425
子公司－信實物業	352	-
	<u>\$ 21,830</u>	<u>\$ 20,425</u>

本公司與關係人之交易價格及收款期間，按約定條件為之。

(三) 營業成本

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
子公司－信實公寓	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 91</u>

本公司與關係人之交易價格及付款期間，按約定條件為之。

(四) 承租協議

<u>關 係 人 類 別 / 名 稱</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
<u>租賃費用(帳列營業費用)</u>		
子公司－信實公寓	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 51</u>

本公司與關係人之租賃，按約定條件為之。

(五) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款－關係人	子公司－信實公寓	\$ 6,224	\$ 8,488
	子公司－信實物業	208	512
	子公司－信實健康	1	-
		<u>\$ 6,433</u>	<u>\$ 9,000</u>

(六) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	109年12月31日	108年12月31日
應付票據及帳款	子公司－信實公寓	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 19</u>

(七) 背書保證

為他人背書保證

關係人類別／名稱	109年12月31日	108年12月31日
子公司－信實公寓		
保證金額	<u>\$ 40,000</u>	<u>\$ 40,000</u>
實際動支金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(八) 其他收入

關係人類別／名稱	109年度	108年度
子公司－信實公寓	\$ 566	\$ -
子公司－信實物業	1	-
	<u>\$ 567</u>	<u>\$ -</u>

(九) 主要管理階層薪酬

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 156	\$ 117
退職後福利	5	3
	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 120</u>

十九、重大未認列之合約承諾

本公司於 109 年 12 月 29 日與非關係人簽訂不動產買賣契約，預計作為辦公室使用，總金額為 68,880 仟元，截至 109 年 12 月 31 日止，已支付價款為 8,970 仟元，帳列其他非流動資產－預付房地款。

二十、具重大影響之外幣資產及負債資訊

截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）。(無)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)

(二) 轉投資事業相關資訊：(附表四)

(三) 大陸投資資訊：(無)

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之年底餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之年底餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之年底餘額及其目的。

- (5) 資金融通之最高餘額、年底餘額、利率區間及當年度利息總額。
- (6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

信實保全股份有限公司及子公司
資金貸與他人
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註)	資金貸與總限額(註)	備註
													名稱	價值			
0	信實公寓公司	信實保全公司	其他應收款—關係人	是	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -	2.4%	短期融通	\$ -	因購置不動產產生之營運周轉需求	\$ -	-	\$ -	\$ 37,343	\$ 149,372	

註：「對個別對象資金貸與限額」及「資金貸與總限額」：

(一) 本公司資金貸與限額：

1. 業務往來：個別貸與金額不超過最近一年度或當年度截至資金貸與時本公司與其進貨或銷貨金額孰高者，且不得超過本公司最近期財務報表淨值 30% 為限；貸與總額不得超過本公司最近期財務報表淨值 40% 為限。

2. 短期融通：貸與總額及個別貸與金額分別不得超過本公司最近期財務報表淨值 40% 及 30% 為限。

(二) 子公司之貸與總額及個別貸與金額分別以各該公司最近期財務報表淨值之 40% 及 10% 為限。

信實保全股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 109 年度

附表二

單位：新台幣仟元

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)	本年度最高背書保證餘額	年底背書保證餘額	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2)	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	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	\$ 201,287	\$ 40,000	\$ 40,000	\$ -	\$ -	9.94	\$ 201,287	是	-	-	-
0	共同發票人 信實保全公司	信實公寓公司	子公司	201,287	7,000	7,000	1,043	-	1.74	201,287	是	-	-	-
1	信實物業公司	信實公寓公司	兄弟公司	6,977	7,000	7,000	1,043	-	50.16	6,977	-	-	-	註3

註1：係不超過本公司最近期經會計師查核或核閱財務報告淨值之50%。本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之子公司間背書保證，以不超過該公司最近期經會計師查核或核閱財務報告淨值之50%。

註2：不超過各該公司最近期經會計師查核或核閱財務報告淨值之50%。

註3：本公司及信實物業公司對信實公寓公司向銀行申請之履約保證擔任共同發票人。信實物業公司背書保證額度超過限額係由本公司及信實公寓公司董事長及總經理以個人身份提供擔保因應，109年12月31日信實公寓公司實際動用餘額未超過信實物業公司得背書保證限額。

信實保全股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年度

附表三

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
信實保全	土地及不動產	109/12/29	\$ 68,880	依合約條件辦理	台元紡織股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	參考鑑價報告之估值	供營運使用	無

信實保全股份有限公司及子公司
被投資公司資訊、所在地區...等相關資訊

民國 109 年度

附表四

單位：新台幣仟元

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		年底持有			被投資公司 本年度損益	本年度認列之 投資損益	備註
				本年年末	去年年底	仟股數	比率	帳面金額			
信實保全公司	信實公寓公司	新竹縣	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	\$ 129,615	\$ 129,615	23,580	100%	\$ 373,431	\$ 110,196	\$ 110,196	
信實保全公司	信實物業公司	臺北市	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	7,112	7,112	1,000	100%	13,954	2,086	2,086	
信實保全公司	信實健康公司	新北市	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務	3,000	-	300	100%	1,570	(1,430)	(1,430)	

附件十三、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告

信實保全股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國110及109年度

地址：新竹縣竹北市和平街201號2F之3

電話：(03)553-5778

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8		-
六、個體權益變動表	9		-
七、個體現金流量表	10~11		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	12		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~20		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20~21		五
(六) 重要會計項目之說明	21~31		六~十九
(七) 關係人交易	32~33		二十
(八) 質抵押之資產	34		二一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	34		二二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	34		二三~二四
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	34~37		二五
2. 轉投資事業相關資訊	35; 38		二五
3. 大陸投資資訊	35		二五
4. 主要股東資訊	35; 39		二五
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	40~47		-

會計師查核報告

信實保全股份有限公司 公鑒：

查核意見

信實保全股份有限公司民國 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，足以允當表達信實保全股份有限公司民國 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 日之個體財務績效及個體現金流量。

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，與信實保全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，對信實保全股份有限公司民國 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。

茲對信實保全股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

採用權益法之投資評價

信實保全股份有限公司民國 110 年 12 月 31 日採用權益法之投資餘額及民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法認列利益之份額，主要來自信實公寓大廈管理維護股份有限公司（以下稱「信實公寓公司」），是以信實公寓公司之財務狀況及績效將重大影響信實保全股份有限公司。信實公寓公司民國 110 年度之營業收入主要來自清潔服務收入，考量該服務之提供係以個別合約為基礎，包含不同之履約條件及計價方式，須依個別合約認定服務之發生及金額之正確性，考量清潔服務收入之認列對整體財務報表係屬重大，並將重大影響信實保全股份有限公司之財務狀況及績效，因是將其列為本年度個體財務報表之關鍵查核事項。

採用權益法之投資餘額及投資損益請參閱個體財務報表附註八及附表三。

本會計師針對上述關鍵查核事項，執行主要查核程序如下：

1. 瞭解管理階層認列清潔服務收入之作業流程及攸關控制，並針對該等控制測試其有效性。
2. 針對清潔服務收入選取樣本，依所取得之合約及相關憑證，檢視合約之履約條件及計價方式，以評估清潔服務收入之發生及金額正確性。

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信實保全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信實保全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。

信實保全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，惟其目的非對信實保全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，以及使信實保全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信實保全股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於信實保全股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成信實保全股份有限公司查核意見。

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）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信實保全股份有限公司民國 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 黃 惠 敏

黃惠敏



會計師 邵 志 明

邵志明



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070323246 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日

信實保全股份有限公司

個體資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金(附註四及六)	\$ 25,764	5	\$ 22,812	5
1170	應收帳款(附註四及七)	2,438	-	976	-
1180	應收帳款一關係人(附註四及二十)	14,620	3	6,433	2
1479	其他流動資產(附註十及十五)	2,895	1	3,202	1
11XX	流動資產總計	<u>45,717</u>	<u>9</u>	<u>33,423</u>	<u>8</u>
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資(附註四及八)	402,916	77	388,955	90
1760	投資性不動產(附註四、九及二一)	70,383	14	-	-
1990	其他非流動資產(附註四、十及二二)	2,367	-	9,018	2
15XX	非流動資產總計	<u>475,666</u>	<u>91</u>	<u>397,973</u>	<u>92</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 521,383</u>	<u>100</u>	<u>\$ 431,396</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十一)	\$ 20,000	4	\$ 10,000	3
2150	應付票據	35	-	8,980	2
2170	應付帳款(附註二十)	166	-	19	-
2219	其他應付款(附註十二)	16,387	3	9,322	2
2320	一年內到期之長期借款(附註十一及二一)	2,700	1	-	-
2399	其他流動負債	1,374	-	501	-
21XX	流動負債總計	<u>40,662</u>	<u>8</u>	<u>28,822</u>	<u>7</u>
	非流動負債				
2540	長期借款(附註十一及二一)	49,275	9	-	-
2XXX	負債總計	<u>89,937</u>	<u>17</u>	<u>28,822</u>	<u>7</u>
	權益(附註四及十四)				
3110	普通股股本	200,000	38	200,000	46
3200	資本公積	60,887	12	60,887	14
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	38,816	8	27,871	7
3350	未分配盈餘	131,743	25	113,816	26
3300	保留盈餘總計	170,559	33	141,687	33
3XXX	權益總計	<u>431,446</u>	<u>83</u>	<u>402,574</u>	<u>93</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 521,383</u>	<u>100</u>	<u>\$ 431,396</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

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，惟
每股盈餘為元

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及二十)	\$ 52,656	100	\$ 27,503	100
5000	營業成本 (附註十五及二十)	48,551	92	26,059	95
5900	營業毛利	4,105	8	1,444	5
	營業費用 (附註四、十五及二十)				
6200	管理費用	11,641	22	3,358	12
6450	預期信用減損利益	-	-	(1)	-
6000	營業費用合計	11,641	22	3,357	12
6900	營業淨損	(7,536)	(14)	(1,913)	(7)
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司 利益份額(附註四及八)	115,014	219	110,852	403
7100	利息收入 (附註四)	4	-	4	-
7110	租金收入(附註四及二十)	1,587	3	-	-
7190	其他收入 (附註二十)	1,558	3	752	3
7510	利息費用	(830)	(2)	(24)	-
7000	營業外收入及支出 合計	117,333	223	111,584	406
7900	本年度稅前淨利	109,797	209	109,671	399
7950	所得稅費用 (附註四及十六)	925	2	218	1
8200	本年度淨利	\$ 108,872	207	\$ 109,453	398
	每股盈餘 (附註十七)				
9710	基 本	\$ 5.44		\$ 5.47	
9810	稀 釋	\$ 5.44		\$ 5.47	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體權益變動表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普 通 股 數	股 金	本 額	保 留 盈 餘	保 留 盈 餘	保 留 盈 餘	保 留 盈 餘	保 留 盈 餘	保 留 盈 餘
		仟		資	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合	計	權 益 總 計	
A1	109年1月1日餘額	20,000	\$ 200,000	\$ 60,887	\$ 22,053	\$ 58,181	\$ 80,234		\$ 341,121	
	108年度盈餘分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	5,818	(5,818)	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(48,000)	(48,000)	(48,000)	(48,000)	(48,000)
D1	109年度淨利	-	-	-	-	109,453	109,453	109,453	109,453	109,453
Z1	109年12月31日餘額	20,000	200,000	60,887	27,871	113,816	141,687		402,574	
	109年度盈餘分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	10,945	(10,945)	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)
D1	110年度淨利	-	-	-	-	108,872	108,872	108,872	108,872	108,872
Z1	110年12月31日餘額	20,000	\$ 200,000	\$ 60,887	\$ 38,816	\$ 131,743	\$ 170,559		\$ 431,446	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之淨現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 109,797	\$ 109,671
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	991	-
A20200	攤銷費用	402	-
A20300	預期信用減損利益	-	(1)
A20900	利息費用	830	24
A21200	利息收入	(4)	(4)
A22400	採用權益法認列之子公司利益 份額	(115,014)	(110,852)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(1,462)	(848)
A31160	應收帳款—關係人	(8,187)	2,567
A31240	其他流動資產	301	(399)
A32130	應付票據	(402)	437
A32150	應付帳款	147	(13)
A32180	其他應付款	7,028	1,173
A32230	其他流動負債	166	12
A33000	營運產生之現金	(5,407)	1,767
A33500	退還(支付)之所得稅	(218)	91
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(5,625)	1,858
	投資活動之現金流量		
B01800	取得採用權益法之投資	-	(3,000)
B02700	取得投資性不動產	(71,330)	-
B03700	其他非流動資產增加	(2,332)	(449)
B07500	收取之利息	4	4
B07600	收取之股利	101,053	53,291
BBBB	投資活動之淨現金流入	27,395	49,846

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 10,000	\$ 10,000
C01600	舉借長期借款	54,000	-
C01700	償還長期借款	(2,025)	(1,763)
C04500	發放現金股利	(80,000)	(48,000)
C05600	支付之利息	(793)	(24)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(18,818)	(39,787)
EEEE	本年度現金淨增加數	2,952	11,917
E00100	年初現金餘額	<u>22,812</u>	<u>10,895</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 25,764</u>	<u>\$ 22,812</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：楊文榮



經理人：楊文榮



會計主管：黃品瑜



信實保全股份有限公司

個體財務報表附註

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信實保全股份有限公司(本公司)於 97 年 7 月經核准設立，所營業務主要為保全服務。

本公司於 108 年 3 月經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核准，於該中心之興櫃股票櫃檯買賣股票。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 111 年 3 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之金融監督管理委員會(金管會)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(IFRSs)，不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日(註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 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」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(五) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(六) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(七) 不動產、廠房及設備、投資性不動產及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、投資性不動產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可

回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- A. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、按攤銷後成本衡量之應收帳款及存出保證金等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾合約約定收款期限，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(九) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

本公司主要從事保全服務等，相關收入係於勞務提供時認列。

(十) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

所有租賃係分類為營業租賃。

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至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。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於不以單獨租賃處理之租賃修改，因減少租賃範圍之租賃負債再衡量係調減使用權資產，並認列租賃部分或全面終止之損益；因其他修改之租賃負債再衡量係調整使用權資產。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

(十一) 借款成本

所有借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十二) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十三) 股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積—員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(十四) 所得稅

所得稅費用係當年度所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當年度所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當年度之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之經濟影響，納入重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會

計估計之修正同時影響當年度及未來年度，則於修正當年度及未來年度認列。

經本公司之管理階層評估後，並無重大會計判斷、估計及假設不確定性之情形。

六、現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金	\$ 32	\$ 30
銀行支票及活期存款	<u>25,732</u>	<u>22,782</u>
	<u>\$ 25,764</u>	<u>\$ 22,812</u>

七、應收帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款	\$ 2,438	\$ 976
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,438</u>	<u>\$ 976</u>

本公司對勞務銷售之平均授信期間約介於 30~60 天。本公司使用可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。為減輕信用風險，本公司管理階層訂定授信額度、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，本公司於資產負債表日會依政策複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。

本公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。於 110 年度起，依不同風險特性，將客戶區分為民營及公營企業群組，民營企業依上述準備矩陣方式評估預期信用損失。公營企業採個別評估是否存在重大減損之客觀證據以認列減損。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，本公司直接沖銷相關應收款項，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

110年12月31日

準 備 矩 陣 立 民 營 企 業	帳 帳 帳 帳 帳					合 計
	0 ~ 30 天	31 ~ 60 天	61 ~ 90 天	91 ~ 120 天	超 過 120 天	
預期信用損失率	0%	0%	0%	0%	0%	
總帳面金額	\$ 596	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 596
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 596</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 596</u>

個 別 評 估 公營企業 (含政府 機構)	帳 帳 帳 帳 帳					合 計
	0 ~ 30 天	31 ~ 60 天	61 ~ 90 天	91 ~ 120 天	超 過 120 天	
預期信用損失率	0%	0%	0%	0%	0%	
總帳面金額	\$ 1,550	\$ 149	\$ 143	\$ -	\$ -	\$ 1,842
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 1,550</u>	<u>\$ 149</u>	<u>\$ 143</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,842</u>

109年12月31日

準 備 矩 陣 立	帳 帳 帳 帳 帳					合 計
	0 ~ 30 天	31 ~ 60 天	61 ~ 90 天	91 ~ 120 天	超 過 120 天	
預期信用損失率	0%	0%	0%	0%	0%	
總帳面金額	\$ 976	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 976
備抵損失 (存續期間 預期信用損失)	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 976</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 976</u>

八、採用權益法之投資

子 公 司 名 稱	110年12月31日		109年12月31日	
	金 額	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比 (%)	金 額	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比 (%)
信實公寓	\$ 380,529	100%	\$ 373,431	100%
信實物業	21,767	100%	13,954	100%
信實健康	620	100%	1,570	100%
	<u>\$ 402,916</u>		<u>\$ 388,955</u>	

信實健康公司係於109年6月經核准設立。

110及109年度採用權益法之子公司之損益，係依據各子公司同年度經會計師查核之財務報表認列。

九、投資性不動產

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成 本</u>							
110年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	
增 添		<u>20,668</u>		<u>50,662</u>		<u>71,330</u>	
110年12月31日餘額	\$	<u>20,668</u>	\$	<u>50,662</u>	\$	<u>71,330</u>	
<u>累計折舊</u>							
110年1月1日餘額			\$	-	\$	-	
折舊費用				<u>947</u>		<u>947</u>	
110年12月31日餘額			\$	<u>947</u>	\$	<u>947</u>	
110年12月31日淨額	\$	<u>20,668</u>	\$	<u>49,715</u>	\$	<u>70,383</u>	

投資性不動產出租之租賃期間為 110~115 年，並無延展租期之選擇權。承租人於租賃期間結束時不具有優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	110年12月31日
第 1 年	\$ 3,175
第 2 年	3,175
第 3 年	3,175
第 4 年	3,175
第 5 年	<u>1,587</u>
	<u>\$ 14,287</u>

投資性不動產之建築物係以直線基礎按 50 年之耐用年數計提折舊。

投資性不動產之公允價值係由本公司管理階層參考類似不動產交易價格等資料進行評價如下：

	110年12月31日
公允價值	<u>\$ 71,887</u>

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二一。

十、其他資產

	110年12月31日	109年12月31日
存出保證金	\$ 2,644	\$ 2,626
無形資產	1,797	449
不動產、廠房及設備	520	-
預付款項	226	602
預付房地款	-	8,543
其他	75	-
	<u>\$ 5,262</u>	<u>\$ 12,220</u>
流動	\$ 2,895	\$ 3,202
非流動	<u>2,367</u>	<u>9,018</u>
	<u>\$ 5,262</u>	<u>\$ 12,220</u>

十一、借 款

(一) 短期借款

	110年12月31日	109年12月31日
銀行擔保借款	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 10,000</u>

銀行擔保借款於 110 年及 109 年 12 月 31 日之年利率皆為 1.5%。

係由董事長以個人身份提供擔保。

(二) 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
銀行擔保借款	\$ 51,975	\$ -
減：列為一年內到期部分	(2,700)	-
	<u>\$ 49,275</u>	<u>\$ -</u>

銀行擔保借款於 110 年 12 月 31 日之年利率為 1.425%，分 20 年按月攤還本息，於 130 年 3 月到期。係以投資性不動產設定抵押（請參閱附註二一），以及由董事長以個人身分提供擔保。

十二、其他應付款

	110年12月31日	109年12月31日
應付薪資及獎金	\$ 10,780	\$ 6,600
應付營業稅	2,239	323
應付保險費	1,268	623
其他	<u>2,100</u>	<u>1,776</u>
	<u>\$ 16,387</u>	<u>\$ 9,322</u>

十三、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十四、權益

(一) 普通股股本

	110年12月31日	109年12月31日
額定仟股數	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
額定股本	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 500,000</u>
已發行且已收足股款之仟股數	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
已發行股本	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>

已發行之普通股每股面額 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。額定股本中供發行員工認股權憑證所保留股本為 300,000 仟元。

(二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u> (註)		
股票發行溢價	\$ 56,259	\$ 56,259
組織重組	4,343	4,343
員工認股權	<u>285</u>	<u>285</u>
	<u>\$ 60,887</u>	<u>\$ 60,887</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註十五、(三)。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 110 年 7 月 16 日及 109 年 6 月 29 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 10,945	\$ 5,818		
現金股利	80,000	48,000	\$ 4.0	\$ 2.4

本公司 111 年 3 月 11 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 10,887	
現金股利	80,000	\$ 4.0

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 10 日召開之股東常會決議。

十五、本年度淨利

(一) 折舊及攤銷

	<u>110年度</u>
投資性不動產	\$ 947
無形資產（帳列其他非流動資產）	402
不動產、廠房及設備（帳列其他非流動資產）	<u>44</u>
合 計	<u>\$ 1,393</u>
折舊費用依功能別彙總	
營業費用	<u>\$ 991</u>
攤銷費用依功能別彙總	
營業費用	<u>\$ 402</u>

(二) 員工福利費用

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 45,567	\$ 23,311
退職後福利	2,396	1,240
其他員工福利	<u>2,741</u>	<u>1,451</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 50,704</u>	<u>\$ 26,002</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 47,812	\$ 25,838
營業費用	<u>2,892</u>	<u>164</u>
	<u>\$ 50,704</u>	<u>\$ 26,002</u>

(三) 員工酬勞及董事酬勞

本公司原章程規定，員工酬勞係以當年度扣除員工酬勞前之稅前利益定額提撥 30 仟元；另本公司得以前開獲利數額，提撥不高於 2% 為董事酬勞。本公司已於 110 年 7 月 16 日股東會決議通過修正章程，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益後，提撥 1%~10% 為員工酬勞暨提撥不高於 2% 為董事酬勞。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

	110年度	109年度
員工酬勞	\$ 1,164	\$ 30
董事酬勞	-	-

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十六、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	110年度	109年度
當年度認列於損益之所得稅費用		
未分配盈餘加徵	<u>\$ 925</u>	<u>\$ 218</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利	<u>\$ 109,797</u>	<u>\$ 109,671</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (20%)	\$ 21,959	\$ 21,934
免稅所得	(21,959)	(21,934)
未分配盈餘加徵	<u>925</u>	<u>218</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 925</u>	<u>\$ 218</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 108 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

十七、每股盈餘

單位：每股元

	110年度	109年度
基本每股盈餘	<u>\$ 5.44</u>	<u>\$ 5.47</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.44</u>	<u>\$ 5.47</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 108,872</u>	<u>\$ 109,453</u>

股 數

單位：仟股

	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	20,000	20,000
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>16</u>	<u>1</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>20,016</u>	<u>20,001</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度

決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

十八、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略並無重大變化。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即借款減除現金）及權益（即股本、資本公積及保留盈餘）組成。

本公司主要管理階層每年重新檢視本公司資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股及舉借新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

十九、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面價值趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

本公司於資產負債表日未持有或發行按公允價值衡量之金融工具。

(三) 金融工具之種類

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量（註1）	\$ 45,466	\$ 32,847
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註2）	88,563	28,321

註1：餘額係包含現金及應收帳款（含關係人）及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及長期借款（含一年內到期）等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運相關之風險，包含利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、分析及評估相關財務風險因素對本公司財務績效之可能不利影響，進而執行相關方案，以降低及規避財務風險。

1. 利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
具現金流量利率風險		
— 金融資產	\$ 25,643	\$ 13,812
— 金融負債	71,975	10,000

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 1 碼，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

本公司持有之浮動利率金融資產及負債將因市場利率變動使有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。若利率增加／減少 1 碼，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 110 及 109 年度之稅後淨利將分別變動 93 仟元及 8 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司應收帳款之信用風險主要係集中於本公司大客戶，截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，佔應收帳款總額 10% 之客戶資訊如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
A 公司	\$ 928	\$ 565
B 公司	537	-
C 公司	377	-
D 公司	336	-
E 公司	260	130
F 公司	-	281

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司未動用之銀行融資額度分別為 5,000 仟元及 15,000 仟元。

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

110 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於1個月	1 ~ 3 個月	3個月~1年	1 ~ 5 年	5 年 以上
非衍生金融負債					
浮動利率工具	\$ 312	\$ 20,621	\$ 2,564	\$ 13,307	\$ 42,404

109 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於1個月	1 ~ 3 個月	3個月~1年	1 ~ 5 年
非衍生金融負債				
浮動利率工具	\$ 13	\$ 10,024	\$ -	\$ -

二十、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 關係人之名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
信實公寓大廈管理維護股份有限公司 (信實公寓)	子 公 司
信實物業管理顧問股份有限公司 (信實物業)	子 公 司
信實健康生活股份有限公司 (信實健康)	子 公 司
陸 耀 祖	110年2月15日以前為董事長
楊 文 榮	本公司總經理(110年2月19日 以後為董事長兼總經理)

(二) 營業收入

關 係 人 類 別 / 名 稱	110年度	109年度
子公司—信實公寓	\$ 36,849	\$ 21,478
子公司—信實物業	696	352
	<u>\$ 37,545</u>	<u>\$ 21,830</u>

本公司與關係人之交易價格及收款期間，按約定條件為之。

(三) 營業成本

關 係 人 類 別 / 名 稱	110年度	109年度
子公司—信實公寓	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 9</u>

本公司與關係人之交易價格及付款期間，按約定條件為之。

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款—關係人	子公司—信實公寓	\$ 14,280	\$ 6,224
	子公司—信實物業	334	208
	子公司—信實健康	6	1
		<u>\$ 14,620</u>	<u>\$ 6,433</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。110及109年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(五) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
應付帳款	子公司－信實公寓	<u>\$ 76</u>	<u>\$ 19</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(六) 承租協議

關係人類別／名稱	110年度	109年度
租賃費用(帳列營業費用)		
子公司－信實公寓	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 51</u>

本公司與關係人之租賃，按約定條件為之。

(七) 出租協議

本公司以營業租賃出租辦公室予子公司信實公寓，租賃期間為5年，租金係參考類似資產之租金水準，並依租約按月收取固定租賃給付。截至110年12月31日止，未來將收取之租賃給付總額為14,287仟元。110年認列之租賃收入為1,587仟元。

(八) 背書保證

為他人背書保證

關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
子公司－信實公寓		
保證金額	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 40,000</u>
實際動支金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(九) 其他收入

關係人類別／名稱	110年度	109年度
子公司－信實公寓	\$ 1,481	\$ 566
子公司－信實物業	68	1
子公司－信實健康	6	-
	<u>\$ 1,555</u>	<u>\$ 567</u>

(十) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 1,068	\$ 156
退職後福利	55	5
	<u>\$ 1,123</u>	<u>\$ 161</u>

二一、質抵押之資產

下列資產已設定抵押作為長期銀行借款之擔保品：

	110年12月31日
投資性不動產	<u>\$ 70,383</u>

二二、重大未認列之合約承諾

本公司於 109 年 12 月 29 日與非關係人簽訂不動產買賣契約，預計作為辦公室使用，總金額為 68,880 仟元，截至 109 年 12 月 31 日止，已支付價款為 8,543 仟元，帳列其他非流動資產－預付房地款，已於 110 年度支付全數價款及完成過戶。

二三、其他事項

109 年 1 月起爆發之新型冠狀病毒肺炎 (COVID-19)，對於本公司營運活動尚無重大影響，惟因各國目前仍採取封閉式管理，全球經濟情勢持續緊縮，本公司將持續評估後續疫情對公司營運之影響。

二四、具重大影響之外幣資產及負債資訊

110 年及 109 年 12 月 31 日本公司無具重大影響之外幣金融資產及負債。

二五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 年底持有有價證券情形 (不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)。(無)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表二)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)

8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)

(二) 轉投資事業相關資訊：(附表三)

(三) 大陸投資資訊：(無)

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之年底餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之年底餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之年底餘額及其目的。
 - (5) 資金融通之最高餘額、年底餘額、利率區間及當年度利息總額。
 - (6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。
(附表四)

信實保全股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 110 年度

附表一

單位：新台幣仟元

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)	本年度最高背書 保證餘額	年底背書 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)	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	信實保全公司	信實公寓公司	子公司	\$ 215,723	\$ 30,000	\$ 30,000	\$ -	\$ -	6.95	\$ 215,723	是	-	-	-

註：係不超過本公司淨值之 50%。

信實保全股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 年度

附表二

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
信實保全	土地及不動產	109/12/29	\$ 68,880	依合約條件辦理 (註)	台元紡織股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	參考鑑價報告之估值	供營運使用	無

註：109 年 12 月 29 日簽約並支付簽約金，餘款於 110 年度陸續支付完畢，並完成過戶。

信實保全股份有限公司及子公司
被投資公司資訊、所在地區...等相關資訊

民國 110 年度

附表三

單位：新台幣仟元

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		年底持有		被投資公司 本年度損益	本年度認列之 投資損益	備註	
				本年年末	去年年底	股數	比率				帳面金額
信實保全公司	信實公寓公司	新竹縣	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	\$ 129,615	\$ 129,615	23,580,000	100%	\$ 380,529	\$ 106,226	\$ 106,274	
信實保全公司	信實物業公司	臺北市	建築物清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	7,112	7,112	1,000,000	100%	21,767	9,690	9,690	
信實保全公司	信實健康公司	新北市	老人住宅業、建築物清潔服務及居家式服務	3,000	3,000	300,000	100%	620	(950)	(950)	

信實保全股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表四

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持有股數 (股)	持 股 比 例
昭美投資股份有限公司	4,267,206	21.34%
勝誠有限公司	3,755,222	18.78%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當年年底最後一個營業日，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 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與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。

註 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 10% 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。

附件十四、不得受理競拍對象投標單之聲明書

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理初次上櫃前現金增資發行新股將不受理下列對象之投標單：

- 一、本公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對本公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受本公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、本公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、本公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心



聲明人：信實保全股份有限公司



負責人：楊文榮

中 華 民 國 一 一 〇 年 12 月 28 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次主辦信實保全股份有限公司初次上櫃前現金增資發行新股將不受理下列對象之投標單：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市（櫃）公開銷售時之推薦證券商。
- 十、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

聲明人：第一金證券股份有限公司

董事長：陳致全



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲 明 書

茲聲明本公司協辦信實保全股份有限公司初次上櫃現金增資發行新股案件，如發現競價拍賣投標之對象有下列各款之人應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市（櫃）公開銷售時之推薦證券商。
- 十、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

聲明人：元富證券股份有限公司

董事長：陳俊宏



中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次協辦信實保全股份有限公司初次上櫃前現金增資發行新股將不受理下列對象之投標單：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市（櫃）公開銷售時之推薦證券商。
- 十、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

聲明人：華南永昌綜合證券股份有限公司

董事長：黃進明



附件十五、誠信聲明書

本公司、本公司之董事以及與本公司申請上櫃案有關之經理人、受僱人，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

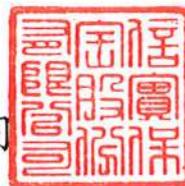
- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

申請人：信實保全股份有限公司



負責人：楊文榮



中華民國 110 年 10 月 12 日

本公司為信實保全股份有限公司之法人董事，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

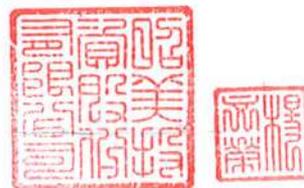
特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

法人董事：昭美投資股份有限公司

負責人：楊文榮



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之董事長暨總經理，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

董事長暨總經理：楊文榮 

中華民國 110 年 10 月 12 日

本公司為信實保全股份有限公司之法人董事，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

法人董事：勝誠有限公司

負責人：鄭淑鈴



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之法人董事代表人，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

董事：鄭淑鈴



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之法人董事代表人，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

董事：陸蘊華



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之獨立董事，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：陳啓昌



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之獨立董事，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

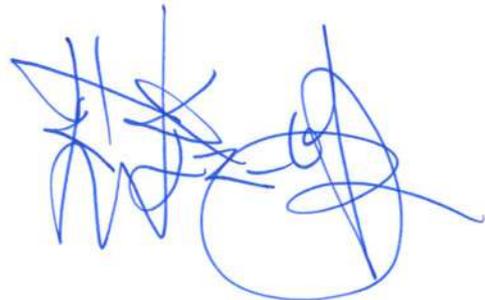
- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：莊昆明



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之獨立董事，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：李弘暉



中華民國 110 年 10 月 12 日

本人為信實保全股份有限公司之獨立董事，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

獨立董事：黃映智



中華民國 110 年 10 月 12 日

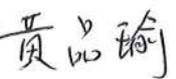
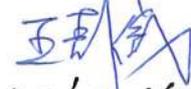
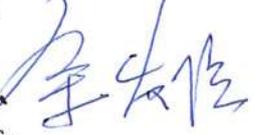
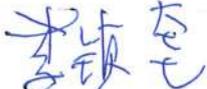
本人為信實保全股份有限公司之經理人，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、切實遵守「上市上櫃公司誠信經營守則」，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

經理人：劉永堂  王建岡 
楊盈慧  黃品瑜 
王靜儀  彭政欽 
曾德慈 
余發強 
陳啟誠 
李鎮奎 

中華民國 110 年 10 月 12 日

本公司及本公司相關人員輔導並承銷信實保全股份有限公司申請有價證券上櫃案，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 56 條、第 66 條、第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

- 一、本案絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或其所指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

主辦推薦證券商：第一金證券股份有限公司

負責人：陳致全



中華民國 110 年 10 月 12 日

本公司及本公司相關人員輔導並承銷信實保全股份有限公司申請有價證券上櫃案，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 56 條、第 66 條、第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

一、本案絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或其所指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。

二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

協辦推薦證券商：華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：黃進明



中華民國 110 年 10 月 12 日

本公司及本公司相關人員輔導並承銷信實保全股份有限公司申請有價證券上櫃案，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願依 貴中心相關規定處理，並自負證券交易法第 56 條、第 66 條、第 171 條、第 174 條及其他相關法律之責任。

一、本案絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或其所指定之人等，亦絕無虛偽或隱匿之情事。

二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

協辦推薦證券商：元富證券股份有限公司

董 事 長：陳俊宏



中 華 民 國 110 年 10 月 12 日

本會計師承辦信實保全股份有限公司申請有價證券上櫃案，
茲承諾遵守下列事項，如有違反，願自負法律責任。

一、絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為。

二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所

會計師：黃惠敏



邵志明



中華民國 110 年 10 月 12 日

遠東聯合法律事務所
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811
FAX : (02)2321-4414
E-mail : charles@felo.com.tw

聲 明 書

本律師承辦信實保全股份有限公司申請有價證券上櫃案，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願自負法律責任。

- 一、絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為。
- 二、知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦理」第36條及第43條之1有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 1 2 日

聲 明 書

本律師承辦信實保全股份有限公司申請有價證券上櫃案，茲承諾遵守下列事項，如有違反，願自負法律責任。

- 一、 絕對保持超然獨立之精神並本於誠信，本案審查期間絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為。
- 二、 知悉並遵守「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 36 條及第 43 條之 1 有關承銷禁止參與對象之規定。

特此聲明

此致

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

王 雅 雯 律 師

脩誠法律事務所



中 華 民 國 1 1 0 年 10 月 12 日

附件十六、承銷價格計算書

信實保全股份有限公司

承銷價格計算書

一、承銷總股數說明

(一)已發行股份總數

信實保全股份有限公司(以下簡稱信實或該公司)股票初次申請上櫃時之實收資本額為新臺幣 200,000 千元，每股面額新臺幣 10 元整，已發行股數為 20,000 千股。該公司擬於股票初次申請上櫃案經主管機關審查通過後，辦理現金增資 25,000 千元以辦理股票公開承銷作業，預計股票上櫃掛牌時之實收資本額為 225,000 千元，發行股數為 22,500 千股。

(二)公開承銷股數來源

該公司本次申請股票上櫃，爰依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 4 條規定，採用現金增資發行新股之方式辦理上櫃前之公開承銷作業，另依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對開發行公司申請股票櫃檯買賣應委託推薦證券商辦理承銷規定」第 2 條規定，公開發行公司初次申請股票上櫃時，應至少提出擬上櫃股份總額 10% 以上股份，全數以現金增資發行新股之方式，委託推薦證券商辦理承銷。另因該公司自 108 年 3 月 27 日開始為興櫃股票櫃檯買賣迄今已逾二年，依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對開發行公司申請股票櫃檯買賣應委託推薦證券商辦理承銷規定」第 6 條規定，提出承銷之股數不得扣除其前已依法提出供興櫃股票推薦證券商認購之股數。

該公司擬於股票初次申請上櫃案經主管機關審查通過後，預計以現金增資發行新股 2,500 千股，並依公司法第 267 條之規定保留 10% 由員工認購，計 250 千股供員工認購外，其餘 2,250 千股擬依證券交易法第 28 條之 1 規定排除公司法第 267 條第 3 項原股東優先認購之適用，全數辦理上櫃前公開承銷。該公司業經 110 年 7 月 16 日股東會決議通過由原股東全數放棄認購，委由推薦證券商辦理上櫃前公開銷售作業，合計擬上櫃掛牌之實收資本額將為 225,000 千元。該公司本次提出公開承銷股數 2,250 千股已達擬上櫃股份總額 22,500 千股之 10%，符合前揭法令規定。

(三)過額配售

該公司依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 4 條及「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」第 2 點之規定，與主辦推薦證券商簽訂「已發行股份配合股票初次上櫃公開承銷協議書」供推薦證券商辦理過額配售，並經 110 年 9 月 27 日董事會決議通過，由該公司協調股東於對外公開承銷股數之 15% 額度內，計 337 千股為上限，供主辦推薦證券商辦理過額配售之用，惟主辦推薦證券商得依市場需求決定過額配售數量。

(四)股權分散標準

該公司截至 111 年 4 月 12 日止，公司內部人及該等內部人持股逾 50%之法人以外之記名股東為 550 人，其所持有股份合計為 9,468,907 股，占已發行股份總額之 47.34%，已符合「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 3 條有關人數不少於 300 人且所持有股份總額合計占發行股份總額 20% 以上或逾一千萬股之股權分散標準。

二、具體說明申請公司與推薦證券商共同訂定承銷價格之依據及方式

(一)承銷價格訂定所採用的方法、原則或計算方式及與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較

1.承銷價格訂定所採用之方法、原則及計算方式

股價評估之方法有很多種，各有其優劣，評估的結果亦有所差異，茲將目前市場上常用的股價評價方式分述如下：

(1)市場法

市場法主要係與上市、櫃公司中產業性質相近的同業，透過已公開資訊與被評價公司歷史軌跡比較，作為評價企業的價值。市場上運用市價計算股價之方法，主要為本益比法及股價淨值比法。本益比法及股價淨值比法係依據該公司之財務資料，計算每股盈餘及每股淨值，比較同業公司平均本益比及股價淨值比估算股價，再參考同業之市場價格及流動性、知名度、公司規模等等進行折溢價調整，因其乃以同業已公開之市場資訊作為基礎，客觀易懂又能貼近市場價值，是目前市場上最常用亦最為投資人接受之價格評定方式。

(2)成本法

成本法近似重置成本的理論，所謂重置成本法，本指企業如要重置或重購相似資產所需花費之數額。以重置成本來估計資產之價值，即是以企業重置或重購相同獲利能力之資產所需花費之成本數額來估計其價值，且必須有相似且合理之資產價格可供參考，另外使用成本法的限制有下列四種：

- A.無法表達目前真正及外來的經濟貢獻值。
- B.忽略了技術經濟壽年。
- C.技術廢舊及變革對於其所造成的風險無法預測。
- D.成本法中對於折舊項目及金額有量化的困難。

由於上述種種限制，故國際上採成本法評估企業價值者並不多見。

(3)收益法

收益法係根據該公司未來預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考慮實質現金及貨幣之時間價值。

茲就各種評價方法之優點、缺點及適用時機彙總說明如下：

方法	市場法		成本法	收益法
	本益比法	股價淨值比法	帳面價值法	現金流量折現法
計算方式	依據公司之財務資料，計算每股帳面盈餘，並以上市櫃公司或產業性質相近的同業平均本益比估算股價，最後再調整溢價和折價以反應與類似公司不同之處。	依據公司之財務資料，計算每股帳面淨值，比較上市櫃公司或產業性質相近的同業平均股價淨值比估算股價，最後再調整溢價和折價以反應與類似公司不同之處。	以帳面之歷史成本資料為公司價值評定之基礎，即以資產負債表帳面資產總額減去帳面負債總額，並考量資產及負債之市場價格而進行帳面價值之調整。	根據公司預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考慮實質現金及貨幣之時間價值。
優點	<ol style="list-style-type: none"> 具經濟效益與時效性，為一般投資人投資股票最常用之參考依據。 市場價格資料較易取得。 	<ol style="list-style-type: none"> 淨值係長期且穩定之指標，盈餘為負時之另一種評估選擇。 市場價格資料容易取得。 	<ol style="list-style-type: none"> 資料取得容易。 使用財務報表之資料，較客觀公正。 	<ol style="list-style-type: none"> 符合學理上對價值的推論，能依不同變數預期來評價公司。 較不受會計原則或會計政策不同影響，且可反應企業之永續經營價值。 考量企業之成長性及風險。
缺點	<ol style="list-style-type: none"> 盈餘品質易受會計方法之選擇而受影響。 企業每股盈餘為負值或接近於零時不適用。 使用歷史性財務資訊，無法反應公司未來之績效。 	<ol style="list-style-type: none"> 帳面價值易受會計方法之選擇而受影響。 使用歷史性財務資訊，無法反應公司未來之績效。 	<ol style="list-style-type: none"> 資產帳面價值與市場價值差距甚大。 未考量公司經營成效之優劣。 	<ol style="list-style-type: none"> 程式繁瑣，需估計大量變數，花費成本大且不確定性高。 投資者不易瞭解現金流量觀念。
適用時機	評估風險水準、股利政策及成長率穩定的公司。	評估產業具有獲利波動幅度大之特性的公司。	評估如公營事業或傳統產業類股。	<ol style="list-style-type: none"> 可取得公司詳細的現金流量與資金成本的預測資訊時。 企業經營穩定，無鉅額資本支出。

本推薦證券商係依一般市場承銷價格訂定方式，考量該公司係獲利成長型之公司，因此，在股價評價上較不適用以淨值為評價基礎之成本法；而收益法因預測期間長，對於公司未來數年的盈餘及現金流量估算困難度相對較高，較難評估該公司之合理價值。而目前市場上投資人對於獲利型公司之訂價多以市場法為主要評價基礎，其最大優點在於簡單易懂，市場投資人認同度高，廣為獲利及營收成長型公司評價所採用，故參考本益比法、股價淨值比法及該公司最近一個月之興櫃市場平均成交價等方式，以推算合理之承銷價格，做為該公司辦理股票承銷之參考價格訂定依據，並參酌該公司所處產業、經營績效、財務結構、獲利狀況、未來成長性、發行市場環境及同業之市場狀況等因素後，由本推薦證券商與該公司共同議定股票公開承銷之承銷價格。

2.承銷價格訂定與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，綜觀國內上市櫃公司中並無與該公司業務性質相似之公司，在考量營運模式、營收規模、實收資本額、應用領域等因素予以綜合考量，並與該公司討論後，選取主要從事系統保全、數位監視系統、門禁系統、消防系統、金融影像監控服務、現金(含票券)運送服務、個人行動衛星定位協尋服務、器材銷售服務、留駐警衛服務、大樓管理服務、物流服務及銀髮族照顧服務等業務之中興保全科技(股)公司(證券代號：9917，以下簡稱中保科)；經營電子保全系統服務、現金運送服務、駐衛保全服務及人身保全暨特種警衛勤務服務等業務之台灣新光保全(股)公司(證券代號：9925，以下簡稱新保)；另該公司屬於勞務提供之服務業，故另選擇從事計程車派遣業務及廣告服務之台灣大車隊(股)公司(證券代號：2640，以下簡稱大車隊)等三間公司作為採樣同業。

(1)市場法

A.本益比法

單位：倍

公司別 月份	中保科 (9917)	新保 (9925)	大車隊 (8477)	上市 其他類	上櫃 其他類
111年1月	17.59	15.98	20.36	15.77	16.33
111年2月	17.76	16.00	21.91	15.71	16.50
111年3月	19.02	15.90	20.29	15.03	15.37
平均本益比	18.12	15.96	20.85	15.50	16.07

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及臺灣證券交易所網站。

由上表得知，該公司之採樣同業公司及上市櫃其他類股最近三個月(111年1月~111年3月)之平均本益比在15.50倍~20.85倍之間，若以該公司最近四季(110年度)稅後純益108,872千元，及預計擬上櫃掛牌股數22,500千股，予以設算每股盈餘為4.84元，並考量該公司經營績效、獲利情形、財務結構、產業未來發展前景、興櫃市場流動性不足之風險予以折價30%後，其參考價格區間介於52.51~70.64元，該公司此次上櫃與本推薦證券商議定之承銷價格每股新臺幣58元尚屬合理。

B. 股價淨值比法

單位：倍

月份	公司別	中保科 (9917)	新保 (9925)	大車隊 (8477)	上市 其他類	上櫃 其他類
111年1月		4.13	1.48	3.05	2.38	1.83
111年2月		4.17	1.48	3.28	2.38	1.86
111年3月		4.14	1.43	3.03	2.27	1.68
平均股價淨值比		4.15	1.46	3.12	2.34	1.79

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及臺灣證券交易所網站。

由上表得知，該公司之採樣同業公司及上市櫃其他最近三個月(111年1月~111年3月)之平均股價淨值比約在 1.46 倍~4.15 倍，如以該公司最近期(110年12月31日)之權益淨值 431,446 千元，及擬上櫃掛牌股數 22,500 千股設算，每股淨值為 19.18 元，按前述平均股價淨值比區間予以估算，其參考價格區間介於 28.00 元至 79.60 元之間。惟股價淨值比法係以歷史成本為計算依據，容易忽略公司間之差異(如盈餘成長率之變化)，且考量未來成長機會，故本推薦證券商不擬採用此方法。

(2) 成本法

成本法係為帳面價值法 (Book Value Method)，帳面價值乃是投資人對公司請求權價值之總和，包含債權人、普通股投資人及特別股投資人等，其中股票投資者對公司之請求權價值係公司資產總額扣除負債總額之淨資產價值。此種評價方式係以歷史成本為計算之依據，將忽略通貨膨脹因素且無法表達資產實際經濟價值，並深受財務報表採行之會計原則與方法影響，將可能低估成長型公司之企業價值，因此國際上以成本法評價初次上市(櫃)公司之企業價值者不多見，故本推薦證券商不擬採用成本法作為議定承銷價格參考之依據。

(3) 收益法

收益法係依據公司預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考量實質現金及貨幣之時間價值來進行估算，惟考量此方法預測期間長，部分評價因子亦較難取得適切之數據，故在相關參數之參考價值相對較低下，不僅困難度相對較高且資料未必十分準確，較不能合理評估公司應有之價值，故本推薦證券商不擬採用收益法作為議定承銷價格參考之依據。

綜上所述，考量該公司所處之產業應屬於營收獲利穩定之公司，並不適宜以成本法評價，而收益法由於該方法需估計未來數年的營收獲利成長及現金流量、投資率等，估計參數不僅有其困難度，更難以佐證估計其正確性，以做合理之判斷。本推薦證券商為能計算合理、客觀及具市場性之承銷價格，乃以市場法中之本益比法作為該公司上櫃申請之承銷價格計算依據。

(二)申請公司與已上市櫃同業之財務狀況、獲利情形及本益比之比較情形

1.財務狀況之分析比較

項目		年度	108 年底	109 年底	110 年底
		公司名稱			
財務結構	負債占資產比率(%)	信實	48.85	48.86	49.82
		中保科	50.29	49.51	49.10
		新保	34.33	34.52	34.26
		大車隊	39.51	39.45	42.02
		同業	52.10	52.00	註 1
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	信實	1,175.64	782.82	406.62
		中保科	205.99	232.79	232.71
		新保	302.79	316.00	305.53
		大車隊	178.21	185.30	188.22
		同業	200.40	230.41	註 1

資料來源：各公司各期經會計師核簽證或核閱之合併財務報告；該公司及採樣同業公司最近期股東常會年報；第一金證券計算整理。同業之財務比率係取自財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」之「支援服務業」。

註 1：截至目前為止，財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」資料尚未出版。

(1)負債占資產比率

該公司 108~110 年度之負債占資產比率分別為 48.85%、48.86% 及 49.82%。108~110 年底之負債占資產比率尚無明顯變化差異。

與採樣公司及同業平均相較，除 110 年度略高於採樣同業外，108~109 年底均介於採樣公司及同業平均之間，經評估其負債占資產比率之變化應無重大異常情事。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率

該公司 108~110 年底之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 1,175.64%、782.82% 及 406.62%。109 年底較 108 年底下降，主係 109 年度承攬勞務案增加，獲利成長，使股東權益上升，惟該公司增購作為交通車停放使用之土地，致 109 年不動產、廠房及設備增加，在不動產、廠房及設備增加比率高於權益增加比率下，使該比率較 108 年底下降；110 年底長期資金占不動產、廠房及設備比率較 109 年底下降，主係因 110 年度購置台元辦公室作為營運總部，使不動產、廠房及設備金額增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司 108~110 年底之長期資金占不動產、廠房及設備比率皆高於採樣公司及同業平均，且該公司長期資金占不動產、廠房及設備比率各年度皆高於 100%，顯示其長期資金尚足以支應營運規模成長而產生之資本支出，並無以短期資金支應之情事。

整體而言，該公司最近三年度之財務結構尚屬穩定，經評估應無重大異常之情事。

2.獲利情形之分析比較

項目	年度	公司名稱	108 年度	109 年度	110 年度
		信實	9.44	15.20	13.42
資產報酬率(%)	中保科	10.18	10.81	11.19	
	新保	5.62	5.84	6.05	
	大車隊	11.26	12.02	8.51	
	同業	4.60	1.70	註 2	
	信實	18.83	29.43	26.11	
權益報酬率(%)	中保科	19.80	21.30	21.75	
	新保	8.21	8.74	9.06	
	大車隊	19.21	19.53	14.26	
	同業	5.80	註 3	註 2	
	信實	30.89	66.91	64.13	
營業利益占實收資本額比率(%)	中保科	56.14	58.51	58.86	
	新保	20.11	22.11	25.26	
	大車隊	74.03	73.93	55.55	
	同業	註 2	註 2	註 1	
	信實	36.50	68.87	68.57	
稅前純益占實收資本額比率(%)	中保科	59.37	66.16	66.16	
	新保	27.26	29.10	31.99	
	大車隊	65.07	67.78	52.77	
	同業	註 2	註 2	註 1	
	信實	3.10	5.27	4.91	
純益率(%)	中保科	16.25	17.78	18.24	
	新保	12.26	13.22	13.72	
	大車隊	14.03	14.81	11.33	
	同業	11.00	3.90	註 2	
	信實	2.95	5.47	5.44	
每股盈餘(元)(註)	中保科	4.85	5.42	5.42	
	新保	2.13	2.31	2.50	
	大車隊	5.07	5.22	4.11	
	同業	註 1	註 1	註 1	

資料來源：各公司各期經會計師核簽證或核閱之合併財務報告；該公司及採樣同業公司最近期股東常會年報；第一金證券計算整理。同業之財務比率係取自財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」之「支援服務業」。

註1：財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」未揭露該資訊。

註2：截至目前為止，財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」資料尚未出版。

註3：權益報酬率如負數因不具比較意義，故不予列示相關比率。

(1) 資產報酬率及權益報酬率

該公司 108~110 年度之資產報酬率分別為 9.44%、15.20%及 13.42%；權益報酬率分別為 18.83%、29.43%及 26.11%。109 年度資產報酬率及權益報酬率均較 108 年度上升，主係 109 年度受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入考量，致稅前息後利益及稅後淨利分別較 108 年度上升 84.67%及 88.13%，致 109 年度資產報酬率及權益報酬率較為上升；110 年度資產報酬率及權益報酬率均較 109 年度下降，主係該公司為了營運需求，購置台元辦公室以供使用，使資產總額及權益增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，109 及 110 年度資產報酬率及權益報酬率均優於採樣公司及同業平均，108 年度介於所有採樣公司及同業平均之間，顯示該公司運用資產及自有資本為股東創造利潤之能力尚屬良好，尚無重大異常之情事。

(2) 營業利益占實收資本額比率及稅前純益占實收資本額比率

該公司 108~110 年度之營業利益率分別為 30.89%、66.91%及 64.13%；稅前純益占實收資本額比率分別為 36.50%、68.87%及 68.57%。109 年度營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使 109 年度營業利益及稅前純益較 108 年度增加所致；110 年度營業利益及稅前純益占實收資本額比率與 109 年度相較略為下降，主係因營業毛利較去年同期減少所致。

與採樣公司及同業平均相較，108 及 109 年度營業利益占實收資本額比率介於採樣公司之間，110 年度則高於採樣同業；稅前純益占實收資本額比率，108 年度介於採樣公司之間，109 及 110 年度則高於採樣同業，經評估尚無重大異常之情事。

(3) 純益率及每股盈餘

該公司 108~110 年度之純益率分別為 3.10%、5.27%及 4.91%；每股盈餘分別為 2.95 元、5.47 元及 5.44 元。109 年度純益率及每股盈餘較 108 年度上升，主係 109 年度受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入考量，使營業毛利較 108 年度上升 89.97%，稅後淨利隨之增加所致；110 年度純益率及每股盈餘較 109 年度略為下降，主係因營業毛利較去年同期減少所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司 108 及 110 年度之純益率，皆低於採樣公司及同業平均之間，109 年度介於採樣公司及同業平均之間；而每股盈餘 108 年度介於採樣公司間，109 年及 110 年高於採樣公司，主係該公司從事清潔服務及保全業務，相關成本係來自人員之薪資費用，採樣同業如中保科及新保因跨足到智慧居家保全等布局智慧城市等業務下，純益率較高，經評估尚無重大異常之情事。

整體而言，該公司最近三年度之各項獲利能力指標多介於採樣公司及

同業平均間，故該公司之獲利能力尚屬穩健。

3.該公司與上市、櫃同業本益比之比較情形

請詳前述二、(一)、2、(1)、A 之評估說明。

(三)所議定之承銷價若參考財務專家意見或鑑價機構之鑑價報告者，應說明該專家意見或鑑價報告內容及結論

本推薦證券商與該公司共同議定股票公開承銷價格，並未委請財務專家出具意見或委託鑑定機構出具鑑價報告，故不適用本項評估。

(四)申請公司於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價及成交量資料

月份	成交股數(股)	成交總金額(千元)	平均價格(元)
111 年 3 月	211,450	14,876	70.35

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心網站。

由上表可知，該公司最近一個月(111 年 3 月)平均股價及成交量分別為 70.35 元及 211,450 股。另經查該公司最近一個月並無依「興櫃股票公布或通知注意交易資訊暨處置作業要點」第 4 條規定公告為「興櫃公布注意股票」，或依「興櫃股票買賣辦法」第 11 條之 1 規定暫停交易(啟動興櫃股票市場冷卻機制)之情事，尚無興櫃股價波動過大之情事。

(五)推薦證券商就其與申請公司所共同議定承銷價格合理性之評估意見

本推薦證券商經參酌國際慣用之市場法下之本益比法衡量，參考採樣同業、上市及上櫃其他類股之本益比及該公司最近一個月之與櫃市場交易量为 211,450 股，該公司初上櫃時之市場流動性仍可能有不足之風險，擬依前述平均本益比之七成計算，計算出承銷價格之參考價格區間為 52.51~70.64 元，並參酌該公司最近一個月(111 年 3 月)興櫃市場之平均成交價格為 70.35 元。該公司預計初次上櫃前現金增資案之對外募資金額將循競價拍賣之方式承銷，故依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 8 條及第 17 條規定，應以申報競價拍賣約定書前興櫃有成交之 30 個營業日其成交均價扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後簡單算術平均數之七成為最低承銷價格上限，以 111 年 2 月 16 日至 4 月 1 日興櫃有成交之 30 個營業日其成交均價簡單算術平均數 70.01 元之七成 49.01 元為計算，與該公司共同議定最低承銷價格(競價拍賣底標)為 48.33 元，並以不高於最低承銷價格(競價拍賣底標)之 1.2 倍為上限，依投標價格高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購；另依同辦法第 17 條規定，公開申購承銷價格則以競價拍賣各得標單之價格及其數量加權平均所得之價格新臺幣 58.23 元為之，惟該均價高於最低承銷價格之 1.2 倍，故承銷價格定為每股新臺幣 58 元溢價發行，尚屬合理。

發行公司：信實保全股份有限公司



負責人：楊文榮



(本用印頁僅限於信實保全股份有限公司股票承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 一 一 一 年 四 月 十 五 日

主辦證券承銷商：第一金證券股份有限公司



負 責 人：陳致全



(僅 限 信 實 保 全 股 份 有 限 公 司 股 票 初 次 上 櫃 承 銷 價 格 說 明 書 使 用)

中 華 民 國 一 一 一 年 四 月 十 五 日

推薦證券商：華南永昌綜合證券股份有限公司



負 責 人：黃進明



(僅限信實保全股份有限公司承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 一 一 一 年 四 月 十 五 日

推薦證券商：元富證券股份有限公司



董 事 長：陳俊宏



(僅 限 信 實 保 全 股 份 有 限 公 司 承 銷 價 格 計 算 書 使 用)

中 華 民 國 一 一 一 年 四 月 十 五 日

附件十七、股票初次上櫃推薦證券商評估報告

信實保全股份有限公司

股票初次上櫃

推薦證券商評估報告

推薦證券商：第一金證券股份有限公司



華南永昌綜合證券股份有限公司



元富證券股份有限公司



(本用印頁僅限信實保全股份有限公司股票初次上櫃推薦證券商評估報告使用)

中華民國一一〇年十月十二日編制
中華民國一一一年四月六日修訂

信實保全股份有限公司

產業、營運及其他重要風險

一、產業風險

(一)國內清潔管理與保全服務公司眾多，競爭激烈。

台灣物業管理服務呈現百花齊放的情形，在清潔服務方面，主要競爭對手包含威合(股)公司、新高清潔服務(股)公司、臻霖實業(股)公司、國雲公寓大廈管理維護(股)公司、台灣斯巴克環境工程(股)公司等。保全部分，主要競爭對手包含中興保全科技(股)公司、台灣新光保全(股)公司及天威保全(股)公司等，市場競爭激烈。

因應措施：

信實保全(股)公司(以下簡稱信實或該公司)，擅長於集團式服務，有多年大型公共建築與交通場址服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一物管項目與中小型場件服務為主，提供集團一條龍服務，以整合服務方式讓客戶自清潔管理、建物管理及保全管理等均由該公司提供，區隔個別中小型物業管理公司之競爭。

二、營運風險

(一)清潔、機電、保全及綜合服務主要以標案為主，若未得標影響較大。

該公司主要經營之業務為專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，該公司之標案期間多為 1~5 年服務期間，若有重大標案未取得，將會影響其業績表現。

因應措施：

信實之清潔、機電、保全及綜合服務取得標案方式分為價格標及有利標。價格標以絕對金額作唯一競爭標準，而有利標部分，主要是依照業主訂定之評選項目進行評比，項目包括工作計畫、投標廠商經驗與實績、人力計畫、機具設備、物料執行計畫、經費合理性及簡報與答詢等，綜合考量各項目後才進行決標；該公司之經營團隊透過強化人力管理、豐富之履約實績、良好之服務品質等各綜合評比，備受業主肯定，107~110 年度之續約率分別為 79%、77%、89%及 83%，由於目前政府標案採有利標之比率逐年提高，該公司在公司規模及營運方面具有相當之優勢，應可穩定持續得標。

(二)清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升。

清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升，將使該公司面臨勞動力短缺或營運成本上升之風險。

因應措施：

增加產官學界合作，多元化人力招聘管道，吸引中高齡再就業人口並採購高科技清潔機器，同時標準化現有服務流程與訓練，減低對人力之依賴。

該公司面臨人力成本持續上漲，除了將更有效利用人力及組織優化外，目前針對民營標案會在合約寫到基本工資率上漲得調整其合約金額之條款，而公家單位則部分有提到，如遇調漲基本工資時，該公司會盡量爭取應有權益適度調整合約價格，

另該公司之合約期間為 1~5 年皆不同，故每年皆有新案或續標之案件，亦會將當年度基本工資率適時考量於標案成本中，故遇有基本工資調漲時尚不致對該公司財務業務有重大影響。

此外，該公司目前推廣智能清潔，主係為提升傳統清潔服務，以提供更好的服務品質，除有助於爭取案場時可提高附加價值外，並陸續該公司將持續推廣於適用之案場，應亦可有效節省人力，如以除草機器人為例，約至少可減少 1 名員工之任用，故對人事成本應有正面助益。

三、其他重要風險

該公司其他有關產業現況及發展性以及公司營運風險請詳見推薦證券商評估報告參、產業狀況及營運風險之說明。

綜上所述，就該公司所面臨之產業風險、營運風險、其他重要風險及其因應措施予以評估，該公司已具備降低風險之能力，其因應措施尚屬允當。

目錄

壹、評估報告總評.....	1
一、承銷總股數說明.....	1
二、具體說明申請公司與推薦證券商共同訂定承銷價格之依據及方式.....	2
三、承銷風險因素.....	7
四、總結.....	9
貳、推薦證券商就外國申請公司應列示說明其註冊地國及主要營運地國之總體經濟、政經環境變動、相關法令、外匯管制及租稅，暨是否承認我國法院民事確定判決效力之情形等風險事項，並評估外國申請公司所採行相關因應措施之適當性.....	10
參、產業狀況及營運風險.....	11
一、申請公司所屬行業營運風險.....	11
二、申請公司營運風險.....	16
肆、業務狀況.....	25
一、營業概況.....	25
二、存貨概況.....	45
三、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止之業績概況.....	46
四、併購他公司尚未屆滿一個完整會計年度者，評估併購之目的、效益、交易合理性等因素.....	53
伍、財務狀況.....	54
一、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止財務比率之分析，與同類別上櫃、上市公司及未上櫃、未上市同業財務比率之比較分析—應包括財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力與現金流量.....	54
二、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止申請公司及其各子公司暨母子公司間背書保證、重大承諾、資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，並評估對其財務狀況之影響.....	65
三、申請公司申請年度截至最近期止之擴廠計畫及資金來源、工作進度、預計效益，並評估其可行性.....	68
四、個體及合併財務報告之轉投資事業.....	69
五、申請公司分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至且採內含價值法之員工認股權憑證，於股票上櫃後所產生之費用對財務報表可能之影響.....	76
六、公營事業申請股票上櫃時，其檢送之財務報告以經審計機關審定之審定報告書替代者，應洽會計師就如適用一般公認會計原則與審計機關審定數之差異，及	

其對財務報告之影響表示意見	76
七、推薦證券商應評估外國申請公司依註冊地國法令規定發行之員工認股權憑證及 具股權性質有價證券之發行辦法合理性暨對股東權益之影響	76
陸、關係人交易評估	77
一、應針對申請公司交易金額重大或性質特殊之關係人交易執行相關評估程序（包 括與同業及非關係人交易之比較），以瞭解其交易之必要性，決策過程合法性， 暨價格與款項收付情形之合理性	77
二、應瞭解申請公司金額重大之關係企業應收款項是否逾期，針對逾期者，應查明 其原因及有無重大異常情事	81
三、申請公司與關係企業、股東或關係人間有鉅額資金往來者，應查明其原因，及 利率、收付息情形有無重大異常之情事	81
柒、重要子公司營運情形	82
一、推薦證券商派員實地瞭解申請公司之重要子公司營運情形者，應具體列示其是 否有重大營運風險或其他重大異常情事之評估意見	82
二、本國申請公司生產據點或獲利主要來自海外重要子公司者，應具體列示申請公 司對其海外重要子公司在財務操作與資金調度、帳務處理、內控內稽執行及盈 餘決策等事項之監管措施及實際執行情形之評估意見	82
捌、法令之遵循及對公司營運影響	83
一、申請公司是否違反相關法令規章	83
二、申請時之董事、持股超過股份總額百分之十之股東、總經理及實質負責人是否 違反相關法令，而有違誠信原則或影響其職務之行使	84
三、是否違反著作權、專利權、商標權或其他智慧財產權之情事	84
四、繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件	85
五、申請公司是否有重大勞資糾紛或污染環境事件	86
玖、列明依證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第一項各款 所列不宜上櫃情事之評估意見	87
一、列明依證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第 一項各款所列不宜上櫃情事之評估意見	87
二、列明申請公司設置之薪資報酬委員會，其成員之專業資格、職權行使及相關事 項是否依我國證券法令規定辦理之評估意見	87
拾、評估申請公司之公司治理評鑑自評報告是否允當表達其公司治理運作情形	88
一、維護股東權益及平等對待股東	88
二、強化董事會結構運作	88

三、提升資訊透明度.....	89
四、落實企業社會責任.....	89
拾壹、評估本國申請公司是否符合集團企業、建設公司、資訊軟體公司、投資控股公司、金融控股公司、參與公共建設之民間機構申請股票上櫃之補充規定.....	90
一、評估是否符合集團企業申請股票上櫃之補充規定.....	90
二、評估本國申請公司是否符合建設公司、資訊軟體公司、投資控股公司、金融控股公司、參與公共建設之民間機構申請股票上櫃之補充規定.....	94
三、評估外國申請公司是否符合「外國有價證券櫃檯買賣審查準則」第十六條至第十九條有關集團企業及第二十條至第二十三條有關投資控股公司之規定.....	94
四、評估外國申請公司是否符合證券櫃檯買賣中心「外國有價證券櫃檯買賣審查準則」第四條第五項有關建設公司申請股票上櫃之規定.....	94
拾貳、以投資控股公司身分申請其股票為櫃檯買賣者，推薦證券商亦應就其被控股公司依本應行記載事項要點第五條、第七條第四項、第十條及第十一條規定逐項評估.....	95
拾參、本國上櫃(市)公司之海外子公司申請其股票為櫃檯買賣者，推薦證券商應評估本國上櫃(市)公司決策過程之適法性、對其營運及財務狀況是否有重大不利之影響，及擬採行之因應措施.....	95
拾肆、自推薦證券商評估報告完成日起至股票上櫃用公開說明書列印日前，如有重大期後事項，推薦證券商對上列各項目應加以更新說明與評估.....	95
拾伍、其他補充揭露事項.....	95
附件一、依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第一項各款所列不宜上櫃情事之推薦證券商審查意見.....	96

壹、評估報告總評

一、承銷總股數說明

(一)已發行股份總數

信實保全股份有限公司(以下簡稱信實或該公司)股票初次申請上櫃時之實收資本額為新臺幣 200,000 千元，每股面額新臺幣 10 元整，分為 20,000 千股。該公司擬於股票初次申請上櫃案經主管機關審查通過後，辦理現金增資 25,000 千元以辦理股票公開承銷作業，預計股票上櫃掛牌時之實收資本額為 225,000 千元。

(二)公開承銷股數來源

該公司本次申請股票上櫃，爰依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 4 條規定，採用現金增資發行新股之方式辦理上櫃前之公開承銷作業，另依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對公開發行公司申請股票櫃檯買賣應委託推薦證券商辦理承銷規定」第 2 條規定，公開發行公司初次申請股票上櫃時，應至少提出擬上櫃股份總額 10% 以上股份，全數以現金增資發行新股之方式，委託推薦證券商辦理承銷。另因該公司自 108 年 3 月 27 日開始為興櫃股票櫃檯買賣迄今已逾二年，依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對公開發行公司申請股票櫃檯買賣應委託推薦證券商辦理承銷規定」第 6 條規定，提出承銷之股數不得扣除其前已依法提出供興櫃股票推薦證券商認購之股數。

該公司擬於股票初次申請上櫃案經主管機關審查通過後，預計以現金增資發行新股 2,500 千股，並依公司法第 267 條之規定保留 10~15% 由員工認購，此次先以保留發行股份之 10% 設算，計 250 千股供員工認購外，其餘 2,250 千股擬依證券交易法第 28 條之 1 規定排除公司法第 267 條第 3 項原股東優先認購之適用，全數辦理上櫃前公開承銷。該公司業經 110 年 7 月 16 日股東會決議通過由原股東全數放棄認購，委由推薦證券商辦理上櫃前公開銷售作業，合計擬上櫃掛牌之實收資本額將為 225,000 千元。該公司本次提出公開承銷股數 2,250 千股已達擬上櫃股份總額 225,000 千股之 10%，符合前揭法令規定。

(三)過額配售

該公司依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 4 條及「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」第 2 點之規定，與主辦推薦證券商簽訂「已發行股份配合股票初次上櫃公開承銷協議書」供推薦證券商辦理過額配售，並經 110 年 9 月 27 日董事會決議通過，由該公司協調股東於對外公開承銷股數之 15% 額度內，計 337 千股為上限，供主辦推薦證券商辦理過額配售之用，惟主辦推薦證券商得依市場需求決定過額配售數量。

(四)股權分散標準

該公司截至 110 年 10 月 13 日止，公司內部人及該等內部人持股逾 50% 之

法人以外之記名股東為 440 人，其所持有股份合計為 9,268,907 股，占已發行股份總額之 46.34%，已符合「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 3 條有關人數不少於 300 人且所持有股份總額合計占發行股份總額 20% 以上或逾一千萬股之股權分散標準。

二、具體說明申請公司與推薦證券商共同訂定承銷價格之依據及方式

(一)承銷價格訂定所採用的方法、原則或計算方式及與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較

1.承銷價格訂定所採用之方法、原則及計算方式

股價評估之方法有很多種，各有其優劣，評估的結果亦有所差異，茲將目前市場上常用的股價評價方式分述如下：

(1)市場法

市場法主要係與上市、櫃公司中產業性質相近的同業，透過已公開資訊與被評價公司歷史軌跡比較，作為評價企業的價值。市場上運用市價計算股價之方法，主要為本益比法及股價淨值比法。本益比法及股價淨值比法係依據該公司之財務資料，計算每股盈餘及每股淨值，比較同業公司平均本益比及股價淨值比估算股價，再參考同業之市場價格及流動性、知名度、公司規模等等進行折溢價調整，因其乃以同業已公開之市場資訊作為基礎，客觀易懂又能貼近市場價值，是目前市場上最常用亦最為投資人接受之價格評定方式。

(2)成本法

成本法近似重置成本的理論，所謂重置成本法，本指企業如要重置或重購相似資產所需花費之數額。以重置成本來估計資產之價值，即是以企業重置或重購相同獲利能力之資產所需花費之成本數額來估計其價值，且必須有相似且合理之資產價格可供參考，另外使用成本法的限制有下列四種：

- A.無法表達目前真正及外來的經濟貢獻值。
- B.忽略了技術經濟壽年。
- C.技術廢舊及變革對於其所造成的風險無法預測。
- D.成本法中對於折舊項目及金額有量化的困難。

由於上述種種限制，故國際上採成本法評估企業價值者並不多見。

(3)收益法

收益法係根據該公司未來預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考慮實質現金及貨幣之時間價值。

茲就各種評價方法之優點、缺點及適用時機彙總說明如下：

方法	市場法		成本法	收益法
	本益比法	股價淨值比法	帳面價值法	現金流量折現法
計算方式	依據公司之財務資料，計算每股帳面盈餘，並以上市櫃公司或產業性質相近的同業平均本益比估算股價，最後再調整溢價和折價以反應與類似公司不同之處。	依據公司之財務資料，計算每股帳面淨值，比較上市櫃公司或產業性質相近的同業平均股價淨值比估算股價，最後再調整溢價和折價以反應與類似公司不同之處。	以帳面之歷史成本資料為公司價值評定之基礎，即以資產負債表帳面資產總額減去帳面負債總額，並考量資產及負債之市場價格而進行帳面價值之調整。	根據公司預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考慮實質現金及貨幣之時間價值。
優點	<ol style="list-style-type: none"> 1.具經濟效益與時效性，為一般投資人投資股票最常用之參考依據。 2.市場價格資料較易取得。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.淨值係長期且穩定之指標，盈餘為負時之另一種評估選擇。 2.市場價格資料容易取得。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.資料取得容易。 2.使用財務報表之資料，較客觀公正。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合學理上對價值的推論，能依不同變數預期來評價公司。 2.較不受會計原則或會計政策不同影響，且可反應企業之永續經營價值。 3.考量企業之成長性及風險。
缺點	<ol style="list-style-type: none"> 1.盈餘品質易受會計方法之選擇而受影響。 2.企業每股盈餘為負值或接近於零時不適用。 3.使用歷史性財務資訊，無法反應公司未來之績效。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.帳面價值易受會計方法之選擇而受影響。 2.使用歷史性財務資訊，無法反應公司未來之績效。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.資產帳面價值與市場價值差距甚大。 2.未考量公司經營成效之優劣。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.程式繁瑣，需估計大量變數，花費成本大且不確定性高。 2.投資者不易瞭解現金流量觀念。
適用時機	評估風險水準、股利政策及成長率穩定的公司。	評估產業具有獲利波動幅度大之特性的公司。	評估如公營事業或傳統產業類股。	<ol style="list-style-type: none"> 1.可取得公司詳細的現金流量與資金成本的預測資訊時。 2.企業經營穩定，無鉅額資本支出。

本推薦證券商係依一般市場承銷價格訂定方式，考量該公司係獲利成長型之公司，因此，在股價評價上較不適用以淨值為評價基礎之成本法；而收益法因預測期間長，對於公司未來數年的盈餘及現金流量估算困難度相對較高，較難評估該公司之合理價值。而目前市場上投資人對於獲利型公司之訂價多以市場法為主要評價基礎，其最大優點在於簡單易懂，市場投資人認同度高，廣為獲利及營收成長型公司評價所採用，故參考本益比法、股價淨值比法及該公司最近一個月之興櫃市場平均成交價等方式，以推算合理之承銷價格，做為該公司辦理股票承銷之參考價格訂定依據，並參酌該公司所處產業、經營績效、財務結構、獲利狀況、未來成長性、發行市場環境及同業之市場狀況等因素後，由本推薦證券商與該公司共同議定股票公開承銷之承銷價格。

2.承銷價格訂定與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，綜觀國內上市櫃公司中並無與該公司業務性質相似之公司，在考量營運模式、營收規模、實收資本額、應用領域等因素予以綜合考量，並與該公司討論後，選取主要從事系統保全、數位監視系統、門禁系統、消防系統、金融影像監控服務、現金(含票券)運送服務、個人行動衛星定位協尋服務、器材銷售服務、留駐警衛服務、大樓管理服務、物流服務及銀髮族照顧服務等業務之中興保全科技(股)公司(證券代號：9917，以下簡稱中保科)；經營電子保全系統服務、現金運送服務、駐衛保全服務及人身保全暨特種警衛勤務服務等業務之台灣新光保全(股)公司(證券代號：9925，以下簡稱新保)；另該公司屬於勞務提供之服務業，故另選擇從事計程車派遣業務及廣告服務之台灣大車隊(股)公司(證券代號：2640，以下簡稱大車隊)等三間公司作為採樣同業。

(1)市場法

A.本益比法

單位：倍

公司別 月份	中保科 (9917)	新保 (9925)	大車隊 (8477)	上市 其他類	上櫃 其他類
110年8月	17.19	17.26	14.37	15.35	16.31
110年9月	17.03	17.40	13.93	15.05	16.00
110年10月	17.54	17.63	14.04	15.62	16.30
平均本益比	17.25	17.43	14.11	15.34	16.20

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及臺灣證券交易所網站。

由上表得知，該公司之採樣同業公司及上市櫃其他類股最近三個月(110年8月~110年10月)之平均本益比在14.11倍~17.43倍之間，若以該公司最近四季(109年第四季~110年第三季)稅後純益106,576千元，及預計擬上櫃掛牌股數22,500千股，予以設算每股盈餘為4.74元，並考量該公司經營績效、獲利情形、財務結構、產業未來發展前景、興櫃市場流動性不足之風險予以折價20%後，其參考價格區間介於53.51~66.09元，

該公司此次上櫃與本推薦證券商議定之暫定承銷價格每股新臺幣 63.8 元尚屬合理。

B. 股價淨值比法

單位：倍

月份 \ 公司別	中保科 (9917)	新保 (9925)	大車隊 (8477)	上市 其他類	上櫃 其他類
110年8月	4.26	1.36	2.89	2.37	1.86
110年9月	4.22	1.37	2.80	2.32	1.82
110年10月	4.34	1.39	2.82	2.41	1.86
平均股價淨值比	4.27	1.37	2.84	2.37	1.85

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及臺灣證券交易所網站。

由上表得知，該公司之採樣同業公司及上市櫃其他最近三個月(110年8月~110年10月)之平均股價淨值比約在 1.37 倍~4.27 倍，如以該公司最近期(110年9月30日)之權益淨值 399,512 千元，及擬上櫃掛牌股數 22,500 千股設算，每股淨值為 17.76 元，按前述平均股價淨值比區間予以估算，其參考價格區間介於 24.33 元至 75.84 元之間。惟股價淨值比法係以歷史成本為計算依據，容易忽略公司間之差異(如盈餘成長率之變化)，且考量未來成長機會，故本推薦證券商不擬採用此方法。

(2) 成本法

成本法係為帳面價值法 (Book Value Method)，帳面價值乃是投資人對公司請求權價值之總和，包含債權人、普通股投資人及特別股投資人等，其中股票投資者對公司之請求權價值係公司資產總額扣除負債總額之淨資產價值。此種評價方式係以歷史成本為計算之依據，將忽略通貨膨脹因素且無法表達資產實際經濟價值，並深受財務報表採行之會計原則與方法影響，將可能低估成長型公司之企業價值，因此國際上以成本法評價初次上市(櫃)公司之企業價值者不多見，故本推薦證券商不擬採用成本法作為議定承銷價格參考之依據。

(3) 收益法

收益法係依據公司預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考量實質現金及貨幣之時間價值來進行估算，惟考量此方法預測期間長，部分評價因子亦較難取得適切之數據，故在相關參數之參考價值相對較低下，不僅因難度相對較高且資料未必十分準確，較不能合理評估公司應有之價值，故本推薦證券商不擬採用收益法作為議定承銷價格參考之依據。

綜上所述，考量該公司所處之產業應屬於營收獲利穩定之公司，並不適宜以成本法評價，而收益法由於該方法需估計未來數年的營收獲利成長及現金流量、投資率等，估計參數不僅有其困難度，更難以佐證估計其正確性，以做合理之判斷。本推薦證券商為能計算合理、客觀及具市場性之承銷價格，乃以市場法中之本益比法作為該公司上櫃申請之承銷價格計算依據。

(二)申請公司與已上市櫃同業之財務狀況、獲利情形及本益比之比較情形

1.財務狀況及獲利能力

請詳本評估報告「伍、一、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止財務比率之分析，與同類別上櫃、上市公司及未上櫃、未上市同業財務比率之比較分析-應包括財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力與現金流量」之評估說明。

2.本益比之分析比較

請詳本評估報告「壹、二、(一)、2、(1)、A.本益比法」之評估說明。

(三)所議定之承銷價若參考財務專家意見或鑑價機構之鑑價報告者，應說明該專家意見或鑑價報告內容及結論

本推薦證券商與該公司共同議定股票公開承銷價格，並未委請財務專家出具意見或委託鑑定機構出具鑑價報告，故不適用本項評估。

(四)申請公司於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價及成交量資料

月份	成交股數(股)	成交總金額(千元)	平均價格(元)
110年10月	73,985	4,894	66.15

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心網站。

由上表可知，該公司最近一個月(110年10月)平均股價及成交量分別為66.15元及73,985股。另110年10月每日成交均價介於63.91元~68.3元，最高成交均價較最低成交價高出6.87%，尚無價格大幅波動過大之情形。另經查該公司最近一個月並無依「興櫃股票公布或通知注意交易資訊暨處置作業要點」第4條規定公告為「興櫃公布注意股票」，或依「興櫃股票買賣辦法」第11條之1規定暫停交易(啟動興櫃股票市場冷卻機制)之情事，尚無發現有重大異常之情事。

(五)推薦證券商就其與申請公司所共同議定承銷價格合理性之評估意見

本推薦證券商依一般市場承銷價格訂定方式，參考上櫃其他類股、採樣公司之本益比，考量興櫃市場流動性不足之風險予以折價20%後，計算出承銷價之參考價格區間為53.51~66.09元，及參考該公司最近一個月(110年10月)之興櫃市場平均成交價66.15元，並衡酌該公司之財務結構、公司規模、市場地位、經營績效、發行市場環境及該公司所處產業未來發展前景等因素後，經本推薦證券商與該公司共同議定承銷價格暫定為每股63.8元，尚屬合理。

由於該公司未來之業務計畫及財務狀況等經營條件假設，可能受到不確定因素之影響，致使實際結果與現在預期情形有所差異。本推薦證券商擬於該公司申請股票初次上櫃獲得證券主管機關同意後，於辦理公開銷售前，視當時整體經濟環境、產業前景及市場供需變化、公司營運狀況及其最近期財務報告等資訊，與該公司另行議定合理之承銷價格，俾利促進該公司暨其股東、證券市場投資人共同分享其經營成果。

三、承銷風險因素

(一)股價變化過鉅

上市上櫃公司股票之漲跌，除受本身公司獲利能力、流通股數等影響之外，尚受外在環境之系統性風險影響，如國際景氣波動、國內政治因素與兩岸關係等，另由於臺灣股市投資人結構以散戶居多，常因外在原因影響投資人之心理，造成股票價格波動超漲或超跌；為使初次上櫃股票能充分反應市場現況及有效評估企業之價值，本承銷商於議定價格時，係依據市場法中之本益比法、股價淨值法及參考興櫃市場最近一個月平均價格，訂定承銷價格已考量該公司未來經營績效、同業狀況及發行市場現況等因素，因此，此次暫定承銷價格應尚能合理反映該公司之市場價值，且辦理公開銷售時，將針對市場對案件承銷價格的接受條件及認購情形進行調查，作為調整承銷價格之參考依據。另本推薦證券商亦已依「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」規定，擬定穩定價格策略，期能有效降低股價變化過鉅之風險。

(二)穩定價格策略

1.過額配售機制

依據「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」之規定，本推薦證券商已與帝圖公司簽訂「已發行股份配合股票初次上櫃公開承銷協議書」，由該公司協調其股東於對外公開銷售股數之 15% 額度內，提供已發行普通股股票供本推薦證券商辦理過額配售，並由本推薦證券商負責規劃及執行穩定價格操作，以穩定承銷價格，應可降低上櫃掛牌後因賣壓過大而導致股價非理性下跌之風險。

2.特定股東限制

依據「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」之規定，本推薦證券商已與該公司簽訂「已發行股份配合股票初次上櫃公開承銷協議書」，除依規定應提出強制集保股份外，並由該公司協調特定股東，就其所持有之已發行普通股股票，於掛牌日起不得少於三個月，自願送存臺灣集中保管結算所股份有限公司辦理集保並不得賣出，以維持承銷價格穩定。

(三)本次承銷之相關費用及承銷手續費率

該公司本次辦理公開承銷所需之費用主要包括公開說明書印製費用、報紙公告、相關承銷書件印製費用、會計師與律師等專家簽證公費、承銷商輔導費及承銷手續費等；而承銷手續費則依據金融監督管理委員會之規定，證券承銷商與發行公司議定之包銷報酬最高不超過包銷有價證券總金額之百分之十，俟該公司上櫃案經主管機關核准後，再依承銷時市場行情與該公司協議。另本次承銷所需聘請律師及會計師出具相關意見、公開說明書印製等相關費用，係由該公司負擔，其中律師及會計師等專家費用係由該等機構依其收費標準收取，而公開說明書印製費用金額不高，應不致造成公司財務負擔；此外相關承銷費用如承銷公告、寄發認購通知書、祝賀公告等，係由推薦證券商按承銷比例分攤。依國際財務報導準則實務指引(IFRS Manual of Accounting)及參酌 IAS 32 第 37 段之說明，企業於發行或取得本身之權益工具時，通常會發生各種成本。該等成本可能包括登記費與其他規費，支付予法律、會計與其他專業顧問之費用，印刷成本及印花稅。此權益交易之交易成本，應作為權益之減項處理，但以直接可歸屬於該權益交易之可避免增額成本為限，而本次承銷手續費係可直接歸屬於該權益交易之可避免增額成本，故對該公司之獲利狀況並無重大影響。

(四)新股承銷導致股本膨脹稀釋獲利

該公司本次辦理現金增資發行新股 2,500 千股，以供股票初次上櫃前公開承銷，約佔該公司擬上櫃掛牌股數 22,500 千股之 11.11%，考量其未來業績與獲利之成長趨勢，及本推薦證券商與該公司訂定承銷價格時業已考量此次發行新股之稀釋效果，對該公司獲利之稀釋影響尚屬有限。

綜上分析，該公司業依法令規定計算應提出公開承銷股數，並全數以現金增資發行新股方式，委託推薦證券商辦理上櫃前公開承銷作業。經評估本次新股承銷之相關費用對其獲利之稀釋程度有限，股本膨脹對該公司獲利之稀釋效果亦已於此次議定承銷價格時納入考量，另本推薦證券商已針對承銷價格擬定穩定價格策略。整體而言，其承銷風險應屬有限。

四、總結

本推薦證券商經評估該公司之財務及業務狀況後，綜合說明該公司之營運風險、財務風險及潛在風險如下：

(一)營運風險

1.清潔、機電、保全及綜合服務主要以標案為主，若未得標影響較大。

該公司主要經營之業務為專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，該公司之標案期間多為 1~5 年服務期間，若有重大標案未取得，將會影響其業績表現。

因應措施：

該公司之清潔、機電、保全及綜合服務取得標案方式分為價格標及有利標。價格標以絕對金額作唯一競爭標準，而有利標的部分，主要是依照業主訂定之評選項目進行評比，項目包括工作計畫、投標廠商經驗與實績、人力計畫、機具設備、物料執行計畫、經費合理性及簡報與答詢等，綜合考量各項目後才進行決標；該公司之經營團隊透過強化人力管理、豐富之履約實績、良好之服務品質等各綜合評比，備受業主肯定，107~110 年度之續約率分別為 79%、77%、89%及 83%，由於目前政府標案採有利標之比率逐年提高，該公司在公司規模及營運方面具有相當之優勢，應可穩定持續得標。

2.清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升。

清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升，將使該公司面臨勞動力短缺或營運成本上升之風險。

因應措施：

增加產官學界合作，多元化人力招聘管道，吸引中高齡再就業人口並採購高科技清潔機器，同時標準化現有服務流程與訓練，減低對人力之依賴。

該公司面臨人力成本持續上漲，除了將更有效利用人力及組織優化外，目前針對民營標案會在合約寫到基本工資率上漲得調整其合約金額之條款，而公家單位則部分有提到，如遇調漲基本工資時，該公司會盡量爭取應有權益適度調整合約價格，另該公司之合約期間為 1~5 年皆不同，故每年皆有新案或續標之案件，亦會將當年度基本工資率適時考量於標案成本中，故遇有基本工資調漲時尚不致對該公司財務業務有重大影響。

此外，該公司目前推廣智能清潔，主係為提升傳統清潔服務，以提供更好的服務品質，除有助於在爭取案場時可提高附加價值外，並陸續該公司將持續推廣於適用之案場，應亦可有效節省人力，如以除草機器人為例，約至少可減少 1 名員工之任用，故對人事成本應有正面助益。

(二)財務風險

該公司銷貨及採購皆以內銷內購為主，因此匯率變動尚未對該公司營運造成重大影響。

因應措施：

匯率變動雖對該公司營收及獲利尚未產生重大影響，然該公司財務部仍將依照公司未來業務拓展方向，適時訂定相關避險策略，以確保公司營收及獲利不因匯率變動而產生重大影響。

綜上所述，該公司雖存有前述風險，然該公司之因應措施尚屬允當，且本推薦證券商於輔導期間對該公司所進行之瞭解及評估，已考量該公司之未來經營績效、同業狀況及發行市場現況，其各項條件均已符合「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」所規定之申請上櫃標準，且該公司之營業規模有逐漸上揚之趨勢，其產業前景及競爭力實屬良好，相關營運及財務風險尚屬有限。因此，為使該公司擴大營運規模與提升競爭力、增加資金籌措管道、提高公司知名度以延攬優秀人才及達成永續經營之目的，並為國內資本市場提供良好之投資標的，是以本推薦證券商推薦該公司申請股票上櫃。

貳、推薦證券商就外國申請公司應列示說明其註冊地國及主要營運地國之總體經濟、政經環境變動、相關法令、外匯管制及租稅，暨是否承認我國法院民事確定判決效力之情形等風險事項，並評估外國申請公司所採行相關因應措施之適當性

該公司非屬外國申請公司，故不適用本項之評估。

參、產業狀況及營運風險

一、申請公司所屬行業營運風險

信實成立於 97 年 7 月，主要提供建築物之清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要提供服務對象有國內公家機關、商辦大樓、交通場址及集合住宅等。該公司及其子公司主要經營項目屬物業管理之建築物管理產業，以下茲就建築物管理產業之主要項目之產業現況及行業營運風險說明如下：

(一)產業現況

我國於 2004 年 11 月經行政院經濟建設委員會核定「服務業發展綱領及行動方案」使得物業管理在台灣正式獲得正名，物業管理制度面的發展，依其演進時程可概分為三個階段：

1.社會化階段

台灣的社會結構、值觀及人民的生活型態，都因經濟成長、科技進步及都市現代化等因素而產生了革命性的變化。社區意識及社群關係模式，由過去非正式的鄰里互助及鄉土人情關係，轉變為正式組織及共同協約的管理關係。行政院主計處於 2003 年社會趨勢調查報告顯示，居住於公寓式住宅者與鄰居互動，對鄰居及鄰里(社區)公共事提供義務協助者及鄰里往來均已逐年減少，社區人與人的疏離程度正增加當中。而人口高齡化、少子化、雙薪家庭、單親家庭、無炊家庭、獨身貴族、頂客族、不眠族等新世代的生活型態細分化，物業管理活動能量不斷增加，促使物業管理的服務內涵從不動產服務對象標的展至不動產使用者的生活或商業支援服務，由實體的不動產擴展及非實體經營運作的資產管理服務。

2.法制化階段

我國在 1995 年前，政府尚無訂定專法對建築物使用期間的管理作有效規範，有關建築物管理的法令分別是以治安為目的的警政、防災為目的的消防、鄰里社區為目的的民政、政府開的國民住宅及營造建設為目的的建築等各單行法或相關法為依歸。1995 年 6 月 28 日「公寓大廈管理條例」頒佈實施，區分所有權建築物管理才正式進入法制規範的里程碑。公寓大廈管理的社會制度，乃是以法律規範為原則，作為界定、約束、控制物業管理關主體的法律地位及其行為關係，從而使之符合特定秩序的要求。管理服務人乃是管理服務產業活動中的市場主體，受業主或管理委員會的委託從事有償目的提供業主共同利益的公共事進行管理或服務的行為，其所提供服務法人或自然人、綜合業務或單項業務、許可業或一般業務、委託關係或僱傭關係，不但形成多元的組合，也同時產生多元的法律關係。

3.產業化階段

2004 年 11 月行政院經濟建設委員會核定「服務業發展綱領及行動方案」，已進一步將「物業管理」納入為策略性輔導的產業，將物業管理服務業的產業定義為：「物業管理服務係結合科技與管理技術，考量延長建築物生命週期及使用者需求，對建物與環境提供專業之使用管理維護、生活、商業支援及資產管理等服務之產業。」其目的是要從新興產業的思維，來重新建構物業管理產業未來在台灣法律、經濟及社會的定位。

物業管理服務以建築物為主體，根據台灣區房地產產業年鑑的資料顯示，建築物物業管理的發展歷史可概分為四個時期：

1.初萌期 (1960~1980 年代)

不動產物業管理係從 1960 年代開始興起，發展的方式為大樓住戶常僱用退伍榮民看門，偶而另僱一名主任代收管理費，此一方式的經營，由於人事流動率相當高，且人員素質參差不齊，因此整體建築物物業管理服務品質並不理想。

2.發展限制期

由於初期的管理公司服務品質低落，加上常有糾紛發生，以致於住戶期盼有專業的建築物物業管理業者可承攬此業務，因此遂有業者開始進入不動產物業管理市場來發展。惟有意願進入此領域的業者，向政府申請登記此一營業項目，卻在 1970 年代被政府以避免企業對單純勞務提供中間剝削為理由，不准經營建築物管理維護的業務；隨後業者不斷利用媒體與民意代表的遊說，1984 年 6 月內政部營建署終於訂定「建築物區分所有管理條例草案」，即為日後公寓大廈管理維護相關法令訂定之濫觴，且 1987 年政府亦開放核准登記物業管理維護的營業項目。

3.制度建立期

1990 年代初期因大型住宅大樓及社區的開發蔚為風潮，政府為避免相關管理問題擴大，開始研擬「公寓大廈管理條例」，並於 1995 年 6 月完成立法，公布實施後隨即開放業者登記建築物管理維護公司。1997 年則頒布「公寓大廈管理服務人管理辦法」，要求從事此行業的業者，資本額至少達 1,000 萬元以上，並改組成為公寓大廈管理維護公司。

4.大型複合式管理期

由於管理內容趨於複雜化，包括協助處理保全、機電、清潔、繳費、安全、園藝、修繕等事項，因此 2000 年後建築物物業管理市場有逐步朝向大型複合式的方向發展，也開始引進國外管理的經驗與作法。

我國於 2004 年 12 月推動「服務業發展綱領及行動方案」，明確定義物業管理產業之內涵大體可分為三類：第一類：建築物與環境的使用管理與維護，提供建築物與環境管理維護、清潔、保全、公共安全檢查、消防安全設備及附屬設施（水電、空調等）設備檢修等服務。第二類：生活與商業支援服務，提供物業代辦及諮詢行業、事務管理、物業生活服務（社區網路、照顧服務、保母、宅配物流）、生活產品（食衣住行育樂）及商業支援等服務。第三類：資產管理，提供不動產經營顧問、開發租賃及投資管理等服務。其中資產管理多由建設公司提供相關配套服務，而生活服務項目雖然內容豐富，惟品項過於多元，個別項目繁雜，因此建築物管理成為物業管理之主要組成。隨著工商業發展持續進步，近年來公共設施或大型企業對建築物管理之專業需求度上升，隨之周邊市場經濟規模亦快速擴張，以下茲就建築物管理業之主要項目進行分析說明：



資料來源：中華徵信所。

A. 建築物清潔管理

近年來工商業快速發展，大型公共設施、交通運輸場址、商辦大樓與複合式住宅增加，在清潔業務需求人數過多或是內容專業性高時，多數業主選擇將清潔業務外包給建築物清潔公司。清潔公司承接工作範圍包含交屋清潔、專業清潔(外牆清洗、水塔清洗、消毒除蟲等)、大型設施案件(機場、車站、港口、醫院、學校、科學園區及大樓清潔)及特殊場所(醫院、賓館、無塵室等)之清潔業務。依據財政部統計處資料顯示，2020 年底清潔服務業家數達 8,499 家，產值達 683 億元，較 2016 年底 6,893 家，產值 502 億，分別增加 23.30% 及 36.06%，不論家數或產值均有大幅成長。

B. 保全

建築物管理中，駐警保全屬於保全產業營業項目，受保全業法規範，保全公司負責業務包含駐警保全、系統保全、人身保全及運鈔保全。簡而言之，因法令限制，建築物管理之業務中，除警衛保全需由合法之保全公司派駐，其餘業務皆可由公寓大廈管理維護公司承包。依據財政部統計處資料顯示，2020 年底保全業(含私家偵探服務業)家數達 822 家，產值 745 億元，較 2016 年底家數 806 家，產值 636 億元，分別增加 1.99% 及 17.14%。

C. 公寓大廈管理維護與機電管理

公寓大廈管理維護產業為建築物管理之核心，負責業務包含事務管理、建築物維護及修繕、設備之檢查及修護、清潔及環境衛生之維護、周圍環境安全防災管理；機電業務則以派員巡檢為主要經營模式，業主或公寓大廈管理維護公司將機電管理業務外包給機電管理公司，機電管理公司承接工程點交、專業機電(中央通風管路清潔修繕、消防安全設備檢修申報、發電機檢查保養等)及特殊場所(賓館、百貨公司、賣場)之機電管理業務。公寓大廈管理維護及機電管理屬複合支援服務業，依據財政部統計處資料顯示，2020 年底家數達 531 家，產值 152 億，較 2016 年底家數 376 家，產值 80 億，分別增加 41.22% 及 90.00%，呈現大幅成長之趨勢。

綜上所示，我國建築業管理各項服務持續呈現蓬勃發展，不論公司家數或服務產值均保持穩定成長，且未來持續看好。根據瀚亞投資(香港)指出，以中國市場為例，鑑於物業空間供應充裕，預期管理總樓面面積每年將增長15億平方米，推估至2030年整體潛在市場將達3.2萬億元人民幣。而台灣市場如參照相同情形，物業管理周邊仍有相當幅度之成長潛力，將持續吸引眾多物業管理服務公司及周邊廠商持續搶入市場。另依據2021年第1季國泰全國房地產指數調查結果，全台灣新成屋的推案規模案數共230件，推案戶數計有21,812戶，個案總銷金額為3,364億元，其中以大廈類型推案者占80%。隨著大量投資興建的個案相繼完工交屋後，物業管理服務需求大增，成為未來建築物管理市場矚目的重心。

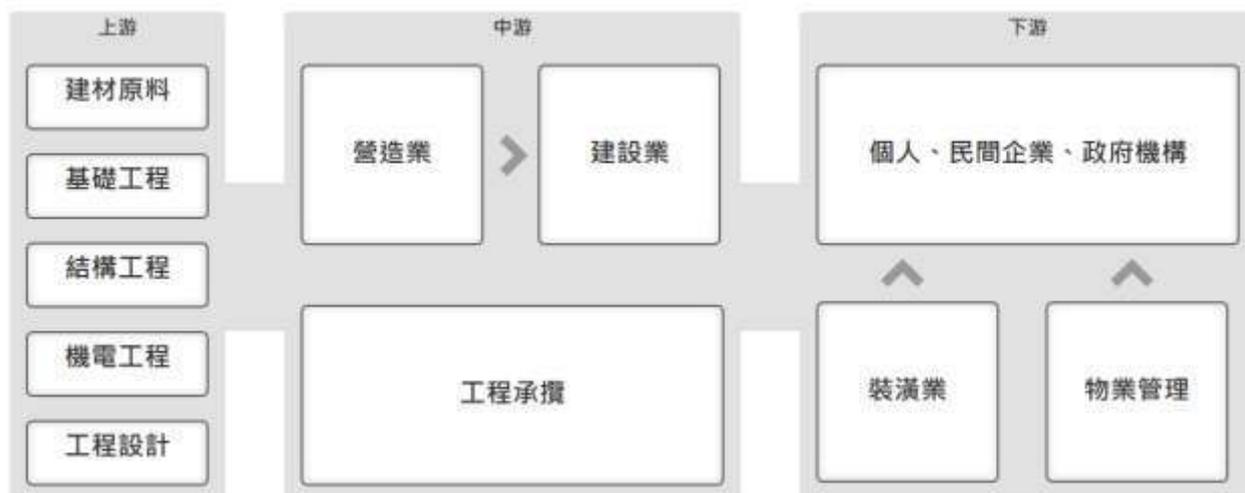
(二)行業之營運風險

1.景氣循環

該公司及其子公司主要提供建築物之清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要提供服務對象有國內公家機關、商辦大樓、交通場址及集合住宅等。由於該公司及其子公司主要經營項目是提供建築物清潔、保全監控服務及機電管理維護等，為建築物使用有關的管理服務並收取服務收入，因此物業管理是屬於與景氣低關聯性的產業，經濟循環對物業管理產業影響不大

2.行業上下游變化

該公司主要經營項目屬於物業管理產業中之建築物管理，依財團法人證券櫃檯買賣中心，針對產業價值鏈平台之區分，物業管理位處於建材營造產業鏈下游，與其處於下游相等地位者為裝潢業，並直接面對政府機構(公共設施或交通運輸清潔與保全服務承攬)、民間企業(商業辦公大樓或工廠清潔或保全服務承攬)及個人(住宅社區維護營運或個人家戶清潔服務)等客戶端需求。



該公司屬物業管理產業中之建築物管理，主要係向大型公共設施、交通運輸場址、商辦、集合式住宅或特殊場所(醫院、政府機構)之所有人爭取投標案，得標後提供建築物清潔、保全監控服務及機電管理維護等相關服務，並收取服務收入，形成一完整之供應鏈。因此該公司上游除需使用之清潔用品、耗材及機具外，最主要為從業人員之人力資源，其上、中、下游之關係如下圖：



資料來源：該公司提供，第一金證券整理。

3. 行業未來發展

長期以來，台灣的物業管理產業是以多元化行業組合的經營形式存在於市場，包含多元性業務在內的整體性服務產業，其分項行業的整合，構成物業管理產業的整體業務功能；而物業管理的多數分項業務均可作為獨立行業存在於市場。也由於物業管理事務的綜合性和多元性，單一市場運作模式很難適應其多元的特點，而且在未來的物業管理市場中，或以經營綜合性業務為主、或以經營專項業務為特色、或以物業管理詢和規劃為主等不同主體業務的物業管理公司均會同時存在。因此隨著物業管理產業的持續發展，物業管理所提供的服務內容，需要由多項專業服務廠商群組或服務供應鏈達成。

伴隨大型集合式住宅越來越多，商辦大樓、新型工業廠房與交通運輸場址等亦持續增加，對於物業管理之需求，除了案件量增加，能夠提供集團整合式一條龍服務，讓客戶一次滿足周邊服務將是未來趨勢。另傳統清潔服務將漸漸無法滿足日益挑剔的客戶與競爭市場，如何借助高科技產品增加服務效率與品質，或是降低人力成本，亦為未來物業管理趨勢之一。

4. 產品可替代性

目前台灣物業管理服務呈現百花齊放的情形，大部分物業管理公司專長於個別服務項目，雖有提供其他類別服務，但尚未能如信實全方面提供。在清潔服務方面，主要競爭對手包含威合、新高、臻霖、國雲公寓管理、台灣斯巴克環境工程、東京都物業管理及仟翔公寓管理等。保全部分，主要競爭對手包含中保科、新光保全及天威保全等。信實擅長於集團式服務，有多年大型公共建築與交通場址服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一物管項目與中小型場件服務為主，使其他物業管理業者不易進入並替代。

二、申請公司營運風險

(一)業務風險

- 1.蒐集產業報導之相關資料，依產品或服務項目之市場佔有率、相關機器設備、人力資料等狀況加以說明，並與同業中上市櫃公司或知名公司比較，另蒐集市場佔有率資料以瞭解其同業間之地位，評估該公司之營運風險及其所採行相關因應措施之適當性。

(1)市場未來供需情形

A.物業管理服務需求增加

國內截至 109 年底，全國住宅存量計 9,022,066 戶，住宅存量近五年呈成長趨勢，而依據內政部不動產資訊平台資訊顯示，110 年第二季台灣屋齡 30 年以上之住宅約 50.44%，已超過五成，重大維修工程及設備維修更新業務需求量相應呈現。加上近年購屋行為趨於理性，並重視物業管理水準，物業管理將隨著不動產市場轉向大規模開發及長期投資而需求增加。

全國建築總量統計(戶)

年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
住宅存量	8,602,802	8,696,020	8,834,493	8,924,938	9,022,066

資訊來源：內政部不動產資訊平台。

公寓大廈管理維護公司為經營管理公寓大廈業務，最直接及優先提供建築物管理之服務。依據內政部不動產資訊平台統計，公寓大廈管理維護公司在 104 年底登記數為 705 家，至 109 年底增加至 799 家，五年成長 13.33%。地區公寓大廈管理維護公司的家數多寡，可作為判別該地區公寓大廈管理專業化程度的重要指標。

年度	104 年底	105 年底	106 年底	107 年底	108 年底	109 年底
家數	705	728	759	773	791	799

資訊來源：內政部統計處。

隨著全國經濟增長，國內建築物數量已呈現增長趨勢。依內政部統計處建築物開工統計顯示已從 105 年的 25,550(棟)增至 2020 年的 31,684(棟)，年成長率為 24.01%，然而建築物的增長數量已推動物業管理服務的需求增長，並推動專業服務的需求。

(2)市場占有率

物業管理產業市場規模龐大，依服務性質區分為資產管理、建築物管理及生活服務區塊。按照財政部統計處有關保全業、複合支援服務業

及清潔服務業之統計，物業管理產業產值約為 1,580 億元，該公司市占率為 1.32%，仍有很大成長之潛力。其中國內重要公共建設與交通場址服務案如台鐵、A 公司、桃園機場、松山機場、台中機場、高雄機場、花蓮機場、南科管理局、中科管理局、竹科管理局、台元園區管委會等均由該公司承攬清潔管理服務，顯見該公司在清潔管理市場有一定之市場定位。

(3)機器設備

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，屬勞力密集產業並非製造業，故不適用。

(4)人力資源

該公司截至 110 年 6 月底員工人數為 4,152 人，大學(專)以上學歷人數比重約 18.93%，高中以下學歷人數比重達 81.07%。因該公司經營管理項目以整合服務方式提供物業管理、清潔服務、機電空調維護、保全監控等服務，因作業環境不同於一般科技產業，屬勞力密集產業，致該公司高中以下學歷人數較多。然而該公司有多年大型公共建築與交通場址之服務經驗，積極透過開發新案件及加強原客戶之關係以拓展清潔及物業管理市場，將專業化物業服務的價值，全方位拓展至台灣物業管理相關服務領域。

(5)與同業中上市櫃公司或知名公司比較

為有效與同業進行競爭力評估，以下針對採樣同業之 109 年度之財務數字列示如下：

單位：新臺幣千元；元

公司名稱	營業項目	資本額	營收規模	毛利率 (%)	純益率 (%)	每股盈餘	權益報酬率 (%)
信實	建築物清潔服務、保全服務及公寓大廈管理服務業	200,000	2,078,325	9.32	5.27	5.47	29.43
中保科	保全業	4,511,971	13,706,365	36.55	17.78	5.42	21.30
新保	保全業	3,874,896	7,195,005	33.93	13.22	2.31	8.74
大車隊	計程車派遣業務及廣告業務	564,429	1,992,423	49.42	14.81	5.22	19.53

資料來源：該公司與同業之年報、經會計師查核簽證之財務報告；第一金證券自行整理。

該公司資本額、營收規模、毛利率及純益率與同業相較較低，主係該公司營業項目為從事建築物管理，包含清潔、機電及保全等綜合業務，與同業之營業項目不盡相同所致。然其每股盈餘及權益報酬率皆高於同業，顯見該公司充分有效利用股本，為股東創造投資價值的能力。

2.瞭解申請公司目的事業成就與不成就之關鍵因素

(1)與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，打造優質品牌形象

該公司營運至今雖僅近十四年光景，然期間已承接許多大型項目，例如台鐵、A 公司、桃園機場、松山機場、台中機場、高雄機場、花蓮機場等清潔項目。該公司為積極與國際接軌、汲取新知及創新服務效能，每年均遴派幹部參加國際機具大展及赴世界標竿案場觀摩，於 106 年更首創國內先例舉辦台北國際清潔論壇，聚焦於跨業合作與服務創新，成雙成倍地激增「新的服務內容、新的對客介面、新的市場需求、新的客戶價值」，全面啟動清潔服務科技化與國際化，強化台灣清潔服務業國際競爭能力，提升跨境經營能量，積極拓展全球服務市場。

(2)主要經營團隊均從事物業管理服務多年經驗，具備專業能力

該公司專業經營團隊從事物業管理服務已逾 20 餘年，實務經驗豐富，截至目前該公司履約實績遍布全台，以現代化、科學化、規範化及人性化管理方式精心經營，以專業、用心、創新、認真、負責態度深耕經營管理綜合物業案場，並深入各作業關鍵細項，主要營業項目均由公司自理不假他人之手，在專業經營團隊帶領下，貼切了解市場脈動，隨時指導工作團隊具體滿足客戶需求，以提供全方位優質服務，落實高規格品質保證之承諾。

(3)提供建築物清潔、保全與管理一條龍之物業管理服務

大型項目為物業管理服務行業的市場參與者帶來進入門檻，該公司的規模比小型市場參與者具有競爭優勢的因素之一。該公司致力向客戶提供最優質的服務，並為各項目配置充足的資源。為確保服務的質素及可靠性，在人員配置方面，已有逾 4 千餘人，其中包括多名持有可執行專門服務的牌照及證書技術人員。因國內大型集合式住宅越來越多，商辦大樓、新型工業廠房與交通運輸場址等持續增加，該公司使用組織管理，於北中南各地設有服務總處，透過該公司整合清潔、物業及保全等綜合服務，擴大市場地理覆蓋範圍，可有效地一次性滿足客戶要求。

3.申請公司未來發展之有利與不利因素及其相關因應措施

(1)有利因素

A.物業管理產業耕耘已久，為清潔管理服務領導廠商之一

該公司多年來已為公家機關及私人企業多個客戶及場所，包括國內重要公共建設、交通建設、住宅物業、醫院、學校等提供物業管理服務。隨著多年來為各種客戶提供服務，該公司已累積經驗以了解不同需求並為不同客戶提供各種服務。在該公司已取得多項重大合約，顯示該公司已建立良好之服務口碑。

B.政府持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件

鑒於政府服務委託外包，具有運用民間資源參與公共事務，以簡化政府業務、提升行政效能、加強便民服務，以及精簡政府用人、減輕政府人事負擔之功能，行政院在 1993 年訂頒「行政革新方案」，並於 2002 年 5 月成立「行政院組織改造推動委員會」以落實「民間可作，政府不

作；地方可作，中央不作」的政府改造理論，朝「去任務化」、「地方化」、「行政法人化」及「委外辦理」等四個方向辦理，因此在近三十年間政府推動服務委託外包政策，使得政府機關持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件。

(2)不利因素及因應對策

A.國內清潔管理與保全服務公司家數多，競爭激烈。

因應對策：提供集團一條龍服務，以整合服務方式讓客戶自清潔管理、建物管理及保全管理等均由該公司提供，區隔個別中小型物業管理公司之競爭。

B.清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升

因應對策：增加產官學界合作，多元化人力招聘管道，吸引中高齡再就業人口並採購高科技清潔機器，同時標準化現有服務流程與訓練，減低對人力之依賴。

C.建設業積極跨入物業管理市場，與現有廠商產生競爭

因應對策：積極推動異業合作，持續增加商辦與交通場址服務案件，以口碑及穩定合作關係拉開市場區隔。

(二)技術、研發及專利權取得技術

1.可取得技術專家之評估意見佐證。

本推薦證券商與該公司並未有委請技術專家為該公司技術研發能力出具意見或報告，故不適用。

2.研究發展部門之沿革、組織、人員、學經歷、研究成果及未來計畫等資料，以瞭解主要技術來源、技術報酬金或權利金支付方式及金額，暨研發工作未來發展方向，並分析最近三年度及申請年度截至最近期止研發部門人員之人數、平均年資、流動情形及離職率等資料，評估研發人員離職對申請公司之營運風險。

(1)研發部門沿革、組織與功能

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(2)研發部門人員學歷分佈、平均年資及流動情形

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(3)最近三年度及申請年度截至最近期止研發費用

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(4)重要研發成果

研發「智慧廁間物聯服務 e 化平台」，並獲得重要研究成果、產出「智慧廁所管理裝置」新型專利一項（專利號碼：M594613）。

(5)主要技術來源、技術報酬金或權利金支付方式及金額

以技術授權之方式取得智慧廁間技術，透過物聯網應用導入，有效數據化各項感測區域，如廁紙量偵測、人流偵測、環境偵測等效益，透過科技輔助需求，使廁間清潔能增加作業效率、迅速反應現況、與時俱進地運用智慧科技、提升整體服務品質與作業效能。另權利金已依契約約定支付計 1,890 千元，相關技術來源及技術服務提供如下：

A.契約性質：技術模組使用授權。

B.主要技術來源：財團法人資訊工業策進會。

C.技術服務提供：

第一階段：專案時程為 108.08.01 至 108.12.31。

第二階段：專案時程為 110.01.01 至 110.08.31。

(6)未來研發工作之發展方向

A.智能 AI 廁間

傳統物業管理產業缺乏有效率的服務模式，難以提升廁間清潔維護效度。相較於同業，該公司已逐年導入 IoT (Internet of Things)雲端與大數據結合，建構之智慧廁間 e 化系統，能有效杜絕迎客面清潔作業管理罅隙，未來更將第一代智慧廁間偵測發報創新升級，整合於牆面顯示器啟動第二代“智能 AI 廁間”之進化工程，並融合科技感、新穎性及觸及率，提供有效且即時之資訊，讓旅客感受廁間智能化之服務品質。

B.智能洗地機器人

該公司與工業技術研究院於 108 年 10 月簽訂「智能洗地機器人」合作意向書，實施改機研發測試共同導入國內首創將人工駕駛式洗地機，改機研發為智能洗地機器，預期能夠帶動整個傳統清潔設備與服務產業鏈之智慧化升級。

a.機器人自我定位方式：具強健性地圖及感測器自我定位。

b.環境避障方式：使用超音波進行側邊輔助避障。

c.多區任務連結：可組合多區任務並一鍵啟動機器人執行，擴大一次性任務清洗區域。

3.目前重要技術合作契約，就其內容評估對申請公司營運之風險。

該公司目前無重要技術合作契約。

4.目前已登記或取得之專利權、商標權及著作權等資料，有無涉及違反專利權、商標權及著作權之情事。

該公司目前申請之專利權為新型專利，並無侵權及專利權爭議之疑慮。截至評估報告出具日止，該公司未有因侵權而有訴訟之情形，亦無涉及違反專利權、商標權及著作權而有對財務業務有重大影響之情事。以下為已取得之專利權彙總：

單位：件

項目	專利	商標	著作權
數量	1	1	0

(1)專利所有權人：信實保全(股)公司、信實公寓大廈管理維護(股)公司、信實物業管理顧問(股)公司

No	專利證號	專利名稱	發明/創作人	專利地區	專利權期間
1	M594714	智慧廁所管理裝置	郭朱文、楊文榮	中華民國	2020/5/1~2029/11/13

資料來源：該公司提供。

(2)商標類

申請國家	商標名稱	商標期間	註冊/審定號
中華民國		2013/1/1-2022/12/31	01559154

資料來源：該公司提供。

5.以科技事業、文化創意事業、依「淨值、營業收入及營業活動現金流量」標準或資訊軟體業申請股票上櫃者，取得現在主要產品之競爭優勢、生命週期、持續發展性暨新產品之研究開發計畫，以及生產開發技術之層次、來源等資料，以評估市場定位、需求及研究發展之內部控制暨保全措施

該公司非以科技事業、文化創意事業或資訊軟體業申請股票上櫃，故不適用本項評估。

6.以科技事業、文化創意事業、依「淨值、營業收入及營業活動現金流量」標準或資訊軟體業申請股票上櫃者，取得參與經營決策之董事、持股超過股份總額百分之五之股東、以專利權或專門技術出資之股東及掌握生產技術開發經理人等之資歷、持股比例、最近三年度及申請年度內股權移轉變化暨實際投入經營之時間與情形等，以評估該等人員未來若未能繼續參與經營對申請公司之營運風險，及其因應之措施

該公司非以科技事業、文化創意事業或資訊軟體業申請股票上櫃，故不適用本項評估。

(三)人力資源之營運風險

1.最近三年度及申請年度截至最近期止員工總人數、離職人員、資遣或退休人數、直接或間接人工數、平均年齡及平均服務年資等資料，以評估離職率之變化情形及其合理性以及對申請公司營運之風險。

(1)員工人數及變動分析

單位：人

項目		年度			
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年 6 月底
期初人數		3,890	3,748	3,958	4,100
新進人數		1,623	1,542	1,031	791
離職人數		1,752	1,306	849	689
資遣人數		5	8	20	14
退休人數		8	18	20	36
期末人數	直接人員	3,716	3,923	4,064	4,115
	間接人員	32	35	36	37
	合計	3,748	3,958	4,100	4,152
平均年資		2.46	2.69	3.15	3.22
平均年齡		54.40	54.69	54.59	54.77

資料來源：該公司提供

(2)離職率之評估

單位：人

項目		年度			
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年 6 月底
離職人數	經理級以上	2	-	-	2
	案場人員	1,746	1,305	843	687
	一般職員	4	1	6	-
	合計	1,752	1,306	849	689
期末人數		3,748	3,958	4,100	4,152
離職率%(註)		31.85%	24.81%	17.15%	14.23%

註 1：離職率=離職人數/(期末人數+離職人數)。

註 2：離職人員不包括未達試用期而離職者。

資料來源：該公司提供。

該公司 107~109 年底及 110 年 6 月底之期末員工人數分別為 3,748 人、3,958 人、4,100 人及 4,152 人，呈逐年上升的趨勢，主係該公司為因應業務增長而進行人員擴編所致。

另離職人數分別為 1,752 人、1,306 人、849 人及 689 人，離職率分別為 31.85%、24.81%、17.15%及 14.23%，因該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，其就業門檻較低，造成人員流動率相較一般製造業為高。然從離職結構方面顯示，離職員工多為案場人員，其離職原因多為基於家庭因素、身體狀況、轉換工作環境及生涯規劃等因素影響，致人員流動率較高。由於案場員工之工作內容多為替代性較高之事務，該公司能適時增聘新進人員接替其職務，然而在該公司隨時積極投

入人員教育訓練，帶領新進員工迅速熟悉工作內容，融入工作環境，使各年度員工服務平均年資呈現逐漸上升，離職率呈逐年下降，因此員工離職尚不致對公司之正常業務營運有重大影響。

而經理人離職原因主要係身體狀況及個人因素，若該公司及其子公司人員有異動，內部尚有職務代理人可接任，亦盡速尋找新進人員接任相關職務，業務上之銜接尚無中斷情形；另該公司原任董事長於110年2月因病逝世，董事會已於110年2月19日重新推舉楊文榮先生擔任董事長，其為該公司現任總經理，已於該公司任職多年，對公司業務狀況熟悉度高，且有豐富管理經驗，對公司之業務營運尚無重大影響。

整體而言，該公司及其子公司員工離職率之變化，對該公司之正常營運應尚未造成重大影響。

(四)財務分析

1.各主要產品之成本

(1)最近三年度及申請年度截至最近期止主要產品之原料、人工及製造費用。

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要成本為人力成本，於107~109年度及110年第二季約占總營業成本九成(如下表所示)，其餘則為外包修繕費及採購用品，故該公司並非生產製造業，故不適用。

單位：新台幣千元

年度 項目	107年度		108年度		109年度		110年第二季	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
人力成本	1,501,484	90.25%	1,582,822	89.21%	1,697,018	90.04%	890,812	90.46%
外包修繕費	66,554	4.00%	87,114	4.91%	89,685	4.76%	41,125	4.18%
採購用品	44,435	2.67%	51,060	2.88%	43,158	2.29%	22,439	2.28%
其他(註)	51,188	3.08%	53,170	3.00%	54,781	2.91%	30,329	3.08%
合計	1,663,661	100.00%	1,774,166	100.00%	1,884,642	100.00%	984,705	100.00%

註：其他包含折舊、租金支出、文具印刷、燃料費、交通費、制服費等庶務支出。

(2)最近三年度及申請年度截至最近期止主要產品之主要原料每年採購量及單價，核至相關帳冊，並評估價格變化情形，另與一般市場行情資料比較有無重大異常情事。

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要成本為人力成本，並非生產製造業，無帳列存貨科目，故不適用。

(3)最近三年度及申請年度截至最近期止長期供貨契約，暨供貨短缺或中斷情形資料，以評估供貨契約有無重大限制條款及貨源過度集中之風險。

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要成本為勞務成本，並非生產製造業，相關費用支出主要以外包修繕費(如：垃圾清運、廢棄物清運、電梯保養、空調保養及鋪面修繕等，主要供應商為佶廣、願涑環保、勇騰、甲公司、達和及台灣奧的斯等)及清潔用品耗材(如：衛生紙、擦手紙、洗手乳、清潔袋及各類清潔用品，主要供應商

為得記、嘉振企業及欣邁等)為主。該公司之清潔用品、耗材及機具係以國內外信譽良好之廠商為主，在多年合作下已建立高度信任之良好合作關係，各項用品供貨交期亦屬穩定。

- (4)建設公司申請股票上櫃者，取得當(鄰)地行情報導、同業資料及政府機關提供之房地價格比例(如評定現值及公告現值比例或房屋造價及地價比例等)，以評估合建分售、合建分屋或合建分成者，申請公司與地主之分配比率是否合理。

該公司非屬建設公司，故不適用本項評估。

2.匯率變動情形

- (1)最近三年度及申請年度截至最近期止兌換損益占營業利益之比率。

單位：新臺幣千元；%

項目	107 年度	108 年度	109 年度	110 年第二季
兌換(損)益淨額(A)	0	0	0	0
營業收入(B)	1,773,139	1,876,118	2,078,325	1,067,822
營業利益(C)	64,603	61,780	133,819	60,854
占營業收入比例(A/B)(%)	0.00	0.00	0.00	0.00
占營業利益比例(A/C)(%)	0.00	0.00	0.00	0.00

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

該公司主要銷售客戶皆以台灣市場為主，截至目前並未有外銷業務，故並未有出口貿易之匯兌損失之疑慮與風險。

- (2)最近三年度及申請年度截至最近期止內外銷、內外購比率以評估匯率變動對申請公司營運之風險。

該公司銷貨市場以國內市場為主，並無外銷收入，最近三年度及 110 年前二季內銷金額分別為 1,773,139 千元、1,876,118 千元、2,078,325 千元及 1,067,822 千元，該公司營業收入逐期成長，主除大型公共設施、交通場址及商辦大樓等持續增加，對於物業管理之需求隨之上升，使該公司因清潔、機電、保養維護、保全及綜合物業管理等服務案場增加而致營收成長。

該公司主要採購以內購進貨為主，因該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要採購之項目為清潔用品耗材，如衛生紙、擦手紙、洗手乳、清潔袋及各類清潔用品，皆向國內廠商進貨。

整體而言該公司銷貨及採購皆以內銷內購為主，因此匯率變動尚未對該公司營運造成重大影響。

- (3)該公司因應匯率變動之避險措施

由上述進銷幣別及兌換損益比重來看，匯率變動雖對該公司營收及獲利尚未產生重大影響，然該公司財務部仍將依照公司未來業務拓展方向，適時訂定相關避險策略，以確保公司營收及獲利不因匯率變動而產生重大影響。

肆、業務狀況

一、營業概況

(一)申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止主要銷售對象及供應商(年度前10名或佔年度營業收入淨額或進貨淨額5%以上者)之變化分析

1.最近三年度及申請年度截至最近期止主要銷售對象之名稱、金額及佔年度營業收入比例，主要銷售對象、價格及條件之變化原因並分析是否合理，是否有銷售集中之風險，並簡述申請公司之銷售政策

(1)最近三年度及申請年度截至最近期止主要銷售對象之名稱、金額及佔年度營業收入比例

單位：新臺幣千元；%

年度 排名	107年度				108年度				109年度				110年前二季			
	客戶名稱	金額	占全年營業收入淨額比率	與發行人之關係												
1	桃園機場	467,957	26.39	無	桃園機場	466,443	24.86	無	桃園機場	546,171	26.28	無	桃園機場	274,768	25.73	無
2	台鐵	268,372	15.14	無	台鐵	281,973	15.03	無	台鐵	282,270	13.58	無	A公司	135,924	12.73	無
3	A公司	219,036	12.35	無	A公司	231,012	12.31	無	A公司	258,704	12.45	無	台鐵	109,299	10.24	無
4	三軍總醫院	128,836	7.27	無	南科管理局	136,843	7.29	無	南科管理局	151,391	7.28	無	南科管理局	66,394	6.22	無
5	南科管理局	66,168	3.73	無	衛福部桃園醫院	60,529	3.23	無	民航局臺北航空站	62,981	3.03	無	民航局臺北航空站	31,671	2.97	無
6	衛福部桃園醫院	60,953	3.44	無	民航局臺北航空站	59,368	3.17	無	高雄國際航空站	52,008	2.50	無	高雄長庚	31,170	2.92	無
7	民航局臺北航空站	59,067	3.33	無	高雄國際航空站	47,687	2.54	無	竹科管理局	42,553	2.05	無	高雄國際航空站	26,492	2.48	無
8	高雄國際航空站	40,132	2.26	無	竹科管理局	34,867	1.86	無	高雄長庚	40,871	1.97	無	竹科管理局	23,477	2.20	無
9	中科管理局	28,188	1.59	無	基隆港	28,577	1.52	無	基隆港	30,828	1.48	無	基隆港	17,205	1.61	無
10	國立傳藝中心	25,168	1.42	無	中科管理局	27,650	1.48	無	中科管理局	29,652	1.43	無	衛福部屏東醫院	14,574	1.36	無
	小計	1,363,877	76.92		小計	1,374,949	73.29		小計	1,497,429	72.05		小計	730,974	68.46	
	其他	409,262	23.08		其他	501,169	26.71		其他	580,896	27.95		其他	336,848	31.54	
	合計	1,773,139	100.00		合計	1,876,118	100.00		合計	2,078,325	100.00		合計	1,067,822	100.00	

資料來源：該公司提供。

(2)最近期及最近三個會計年度主要銷售對象變化情形之原因分析

該公司及其子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，提供服務對象包括大型政府公共設施、各醫療及教育機構及民間廠商等，該公司銷售對象、銷售金額與銷售比率主要受到業務拓展方向及標案得標變化等因素影響，致年度間主要銷售客戶有所變動，茲將 107~109 年度及 110 年度前二季主要銷售對象變化情形分析如下：

A.桃園國際機場股份有限公司(以下簡稱：桃園機場；負責人：林國顯；資本額：24,832,463 千元；公司地址：桃園市大園區航站南路 9 號；網址：https://www.taoyuanairport.com.tw/main_ch/index.aspx)

桃園機場於 68 年啟用，為交通部 100% 出資成立之附屬機構組織，主要業務為經營桃園國際機場營運發展等各項事務。

該公司自 100 年即與桃園機場往來，主要提供桃園機場第一航廈及第二航廈內的清潔維護作業，以及第二航廈旅客手推車及維護、管理使用之服務，第一航廈及第二航廈內的清潔維護作業主要內容為提供公共區域清潔維護、高空清潔維護(屋頂及內外牆)及病媒防治工作(滅鼠及除蟲等)，而第二航廈旅客手推車使用之主要服務內容為在航廈出入境處提供行李手推車供旅客使用，並執行回收、清潔及保養維護作業等。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對桃園機場銷售金額分別為 467,957 千元、466,443 千元、546,171 千元及 274,768 千元，占總營收淨額比重分別為 26.39%、24.86%、26.28%及 25.73%，皆為該公司第一大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度減少 1,514 千元，主係 108 年度於合約約定每月減少派員 7 人所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 79,728 千元，主係 109 年度合約到期重新續標，該標案考量基本工資調整之條件，使合約金額增加所致；110 年前二季較去年同期金額增加 3,504 千元，主係第二航廈手推車標案 109 年 5 月開始之新約考量基本工資調整之條件，使合約金額增加所致。

B. A 公司

該公司自 97 年即與 A 公司往來，主要為提供 A 公司車站清潔服務、A 公司行政大樓清潔服務、A 公司列車整備服務(倉庫內物品之庫存管理，販賣推車、保溫袋及物流箱等設備之檢/理貨及組裝，商品貼標、耳機加工、濕紙巾/紙杯/杯蓋分裝，倉庫內清潔作業，各車次裝載品項檢查，裝載品項配送至月台，針對始發/折返/收班列車進行販賣推車、手提置物箱及相關品項之裝/卸載作業，卸載品配送回倉庫，熱飲沖煮及便當裝配)、A 公司列車上清潔服務、A 公司列車折返及收班清潔服務、A 公司列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援服務(車體設備拆檢、組裝及零件維修，轉向架拆檢、組裝及零件維修，噴漆工廠空汙設施操作維修)及 A 公司車站與基地污廢水處理服務等。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對 A 公司銷售金額分別為 219,036 千元、231,012 千元、258,704 千元及 135,924 千元，占總營收淨額比重

分別為 12.35%、12.31%、12.45%及 12.73%，於 107~109 年度為第三大客戶，110 年前二季為第二大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度增加 11,967 千元，主係雖 108 年度 A 公司車站清潔合約(台北、桃園、新竹、苗栗、台中及彰化站)未續標，惟仍有新得標案件如 A 公司列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援服務合約、A 公司南港站清潔及 A 公司列車整備服務，故仍使整體銷售金額增加；109 年銷售金額較 108 年度增加 27,692 千元，主係因 108 年 8 月新得標 A 公司列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援服務合約所致；110 年前二季較去年同期金額增加 6,594 千元，主係 A 公司列車上清潔服務因新冠肺炎疫情影響使支援人數增加所致。

C.交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱：台鐵；負責人：杜微；地址：臺北市中正區北平西路 3 號；網址：<https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/tip>)

台鐵於 34 年成立，為下轄於交通部之所屬機關，主要負責經營臺灣鐵路系統。

該公司自 101 年起與台鐵往來，主要提供台鐵各運務段(台北、台中及宜蘭段)之車站清潔維護作業，該公司 107~109 年度及 110 年前二季對台鐵銷售金額分別為 268,372 千元、281,973 千元、282,270 千元及 109,299 千元，占總營收淨額比重分別為 15.14%、15.03%、13.58%及 10.24%，分別為 107~109 年度第二大及 110 年前二季為第三大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度增加 13,601 千元，主係因 107 年 11 月起台中運務段部分車站有增派人力使合約價格調增所致；108 年度~109 年度銷售金額變化不大，而 110 年前二季較去年同期減少 31,666 千元，主係 110 年台鐵台中運務段無續標所致。

D.科技部南部科學園區管理局(以下簡稱：南科管理局；負責人：蘇振綱；地址：臺南市新市區南科三路 22 號；網址：<https://www.stsp.gov.tw/web/indexGroups?frontTarget=DEFAULT>)

南科管理局成立於 92 年，為下轄於科技部之所屬機關，園區範圍涵蓋台南園區及高雄園區，主要業務為進行南部科學園區之廠商投資引進及辦理該園區規劃與開發營運等相關業務。

該公司自 99 年即與南科管理局往來，主要針對台南及高雄園區機關管理之土地、標準廠房、商務會館等相關建築物，提供地政租賃行政事務、安全管理勤務及清潔維護工作，以及園區內自來水設備(如：自來水高架水塔、配水池、地下自來水管線、消防栓及相關供水設備等)維護工作，另亦提供南科園區內公共設施巡檢及維修服務(服務內容包含公共設施(如：路燈、景觀燈、鋪面及球場照明等)進行日常巡檢、通報及改善等工作，以及電梯、高壓電設備、消防設備及建物安全之定期檢驗及保養維修，另亦包含土木設施維修及災後緊急應變處理復原等工作)。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對南科管理局銷售金額分別為 66,168 千元、136,843 千元、151,391 千元及 66,394 千元，占

總營收淨額比重分別為 3.73%、7.29%、7.28%及 6.22%，107 年度為第五大客戶，108~109 年度及 110 年前二季皆為第四大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度增加 70,675 千元，主係 108 年度新增台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 14,548 千元，主係 109 年度所簽訂合約之金額因配合基本工資率調漲，使合約總價較為增加所致；110 年前二季較去年同期減少 9,340 千元，主係自來水設備維護工作標案無續約所致。

E.交通部民用航空局臺北國際航空站(以下簡稱：民航局台北航空站；負責人：徐乃新；地址：臺北市松山區敦化北路 340 之 9 號；網址：<https://www.tsa.gov.tw/>)

民航局台北航空站成立於 39 年，係交通部民用航空局所下轄之附屬機關，主要經營項目為提供國內及國際航線運輸服務等相關業務。

該公司自 100 年起即與民航局台北航空站往來，主要提供其清潔維護、病媒消毒及滅鼠防治等服務。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對民航局台北航空站銷售金額分別為 59,067 千元、59,368 千元、62,981 千元及 31,671 千元，占總營收淨額比重分別為 3.33%、3.17%、3.03%及 2.97%，107~108 年度銷售分別排名為第七及第六，109 年度及 110 年前二季則排名第五。108 年度銷售金額與 107 年度差異微小；109 年度銷售金額較 108 年度增加 3,613 千元，主係 109 年度簽訂合約之金額已考量基本工資率調漲，使對民航局台北航空站銷售金額較為增加；110 年前二季較去年同期銷售金額相當。

F.長庚醫療財團法人高雄長庚紀念醫院(以下簡稱：高雄長庚；負責人：王植熙；地址：高雄市鳥松區大埤路 123 號；網址：<https://www1.cgmh.org.tw/branch/shk/index.htm>)

高雄長庚成立於 75 年，係屬長庚醫療財團法人體系之成員，主要提供服務項目為病患救治等醫療服務機構。

該公司自 107 年起與高雄長庚往來，主要提供其病房及公共區域環境清潔維護作業，服務範圍包含質子中心 B2 樓-3 樓、醫學大樓 6F~13F、兒童大樓及動物中心、醫學大樓 BF-5F 及復健大樓 B2F-13F 等。該公司 107~109 年度及 110 年度前二季對高雄長庚銷售金額分別為 1,102 千元、25,551 千元、40,871 千元及 31,170 千元，占總營收淨額比重分別為 0.06%、1.36%、1.97%及 2.92%。108 年度銷售金額較 107 年度增加 24,449 千元，主係 108 年 7 月起新增醫學大樓 6F~13F、兒童大樓及動物中心清潔維護工作合約所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 15,320 千元，主係 109 年整年度為延續 108 年 7 月之新約所致；110 年前二季銷售金額較去年同期增加 10,422 千元，主係新增復健大樓 B2F-13F 及醫學大樓 BF-5F 合約所致。

G.交通部民用航空局高雄國際航空站(以下簡稱：高雄國際航空站；負責人：傅耀南；地址：高雄市小港區中山四路 2 號；網址：

<https://www.kia.gov.tw/>)

高雄國際航空站成立於 54 年，係交通部民用航空局所下轄之附屬機關，主要經營項目為國內及國際航線運輸服務等業務。

該公司自 107 年起與高雄國際航空站往來，主要提供其清潔維護、手推車回收、垃圾清運及資源回收等服務。107~109 年度及 110 年前二季對高雄國際航空站銷售金額分別為 40,132 千元、47,687 千元、52,008 千元及 26,492 千元，占總營收淨額比重分別為 2.26%、2.54%、2.50% 及 2.48%，於 107~109 年度及 110 年前二季分別排名為第八、第七、第六及第七名。108 年度對其銷貨金額較 107 年度增加 7,555 千元，主係該合約為 107 年 2 月 15 日開始，與 108 年度履約月數相差 1.5 個月，以及 108 年度基本工資調整，契約價金調整每月增加人事費用 158 千元所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 4,321 千元，主係因其 109 年度簽訂合約之金額已考量基本工資率調整，使對該客戶銷貨金額增加所致；110 年前二季銷售金額較去年同期銷售金額相當。

H. 科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱：竹科管理局；負責人：王永壯；地址：新竹市東區新安路 2 號；網址：<https://www.sipa.gov.tw>)

竹科管理局成立於 69 年，係科技部所下轄之附屬機關，涵蓋新竹、竹南、龍潭、銅鑼、宜蘭及新竹生物醫學等 6 個園區，主要經營園區內整體開發、管理及營運等業務。

該公司自 98 年起與竹科管理局往來，目前服務之園區為新竹、宜蘭及新竹生醫園區，主要提供其租賃相關行政事務(如：廠商租用土地、廠商及宿舍後之各項行政作業流程，包括廠商資料建檔、契約繕製、租金開單與查對繳租情形、租約與聯單彙整建檔、協辦點交事宜、協辦續租與退租及出租場地巡檢等與租賃事務相關之事項)、清潔維護、駐衛保全及物業管理(提供管理主任人員及櫃台服務人員)等。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對竹科管理局銷售金額分別為 22,689 千元、34,867 千元、42,553 千元及 23,477 千元，占總營收淨額比重分別為 1.28%、1.86%、2.05% 及 2.20%。108 年度較 107 年度銷售金額增加 12,178 千元，主係因 108 年度增加新竹生醫園區之駐衛保全、櫃台行政暨清潔維護作業標案所致，並進入前十大銷貨客戶；109 年度銷售金額較 108 年度增加 7,686 千元，主係因增加宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業標案，以及新竹園區住宅區眷舍公共空間清潔維護標案所致；110 年前二季銷售金額較同期增加 2,676 千元，主係 109 年 7 月後新增新竹生醫園區第二生技大樓之保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業標案。

I. 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下簡稱：基隆港；負責人：高傳凱；地址：基隆市中正區中正路 1 號；網址：<https://kl.twport.com.tw/chinese/>)

基隆港成立於 32 年，係交通部臺灣港務(股)公司所下轄之附屬機

關，主要負責港埠經營管理等業務。

該公司自 108 年起開始與基隆港往來，主要提供其港區陸域環境、港區水域清潔船操船、辦公大樓及宿舍之清潔工作，在港船舶及國際郵輪船舶旅客廢棄物收運處理，以及滅鼠、病媒蚊、高空作業清潔工作等。該客戶 108~109 年度及 110 年前二季對基隆港銷售金額分別為 28,577 千元、30,828 千元及 17,205 千元，占總營收淨額比重分別為 1.52%、1.48% 及 1.61%，均為該公司之第九大銷售客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 2,251 千元，主係該合約係自 108 年度 3 月份起所致；110 年前二季與去年同期銷售金額相當。

J.衛生福利部屏東醫院(以下簡稱：衛福部屏東醫院；負責人：周世華；地址：屏東縣屏東市自由路 270 號；網址：<https://www.pntn.mohw.gov.tw/>)

衛福部屏東醫院係衛生福利部所下轄之附屬機關，主要服務項目為病患救治等。

該公司自 109 年起與衛福部屏東醫院往來，主要提供醫院內清潔維護、廢棄物回收、病媒防治及駐衛保全之服務。109 年度及 110 年前二季對衛福部屏東醫院銷售金額分別為 23,127 千元及 14,574 千元，占總營收淨額比重分別為 1.11% 及 1.36%。110 年前二季銷售金額較去年同期增加 3,207 千元，主係 110 年度新增保全勤務標案，並使其進入前十大客戶，排名第十。

K.科技部中部科學園區管理局(以下簡稱：中科管理局；負責人：許茂新；地址：臺中市西屯區中科路 2 號；網址：<https://www.ctsp.gov.tw/chinese/00-Home/home.aspx?v=1>)

中科管理局成立於 92 年，係科技部所下轄之附屬機關，涵蓋台中、后里、虎尾、二林及中興園區等 5 個園區，其主要負責園區之開發、管理及營運等業務。

該公司自 102 年起與中科管理局往來，目前服務之園區為台中園區，主要提供其相關行政事務(如：租賃相關業務、標準廠房及宿舍之巡視與管理、標準廠房及宿舍之帶看、點交及點收、公告文件登打及列印、協助機關召開會議、洽詢電話之解答服務、相關費用(如：水電瓦斯、地價稅、房屋稅、有線電視及政府機關規費等)之監管及繳費)、清潔維護、植栽修剪及安全管理(門禁管制、人員車輛進出查察、巡邏查察、監視系統觀看及夜間照明開關控制等)等。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對中科管理局銷售金額分別為 28,188 千元、27,650 千元、29,652 千元及 13,888 千元，占總營收淨額比重分別為 1.59%、1.48%、1.43% 及 1.30%。108 年銷售金額與 107 年度變化不大；109 年度銷售金額較 108 年度增加 2,002 千元，主係 109 年度簽訂合約之金額已考量至基本工資率調整情形，使該公司對該客戶銷貨金額較為增加所致；110 年前二季銷售金額較去年同期減少 1,295 千元，主係 110 年度植栽修剪

相關工項改為 11 月份統一請款，使得本期驗收金額較少。

L.衛生福利部桃園醫院(以下簡稱：衛福部桃園醫院；負責人：徐永年；地址：桃園市桃園區中山路 1492 號；網址：<https://www.tygh.mohw.gov.tw/>)

衛福部桃園醫院係衛生福利部所下轄之附屬機關，主要服務項目為病患救治等。

該公司自 106 年起與衛福部桃園醫院往來，主要提供醫院內清潔維護之服務。107~108 年度對衛福部桃園醫院銷售金額分別為 60,953 千元及 60,529 千元，占總營收淨額比重分別為 3.44% 及 3.23%，排名分別為第六及第五。108 年度與 107 年度金額差異微小，而 109 年度無銷售金額，主係因 109 年度該標案未能順利得標，使其退出前十大客戶。

M.三軍總醫院(以下簡稱：三軍總醫院；負責人：王智弘；地址：臺北市內湖區成功路二段 325 號；網址：<https://www.tsgh.ndmctsg.edu.tw/>)

三軍總醫院成立於 35 年，為國防部下轄之附屬機關，主要提供服務項目為病患救治等。

該公司自 100 年起與三軍總醫院往來，主要提供各病房相關雜項事務協助(如：庫房整理、影印病房資料、靜脈點滴補充及醫療儀器清潔等)、傳送勤務(如：各單位公文傳遞、各病房住院藥物收取及送回、醫療器材送修並領回、送取病歷及分送檢體等)、護送勤務(如：運送病人至指定地點接受檢查治療、護送各病房間之轉床病人及接送急診室病人至手術室等)、發收餐勤務、協助各醫療單位勤務(如：整理推床並更換床單被套、病人上下救護車及領取各項醫療器材或耗材等)及清潔維護之服務。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對三軍總醫院之銷貨金額分別為 128,836 千元、8,176 千元、8,697 千元及 4,254 千元，占各年度營收比重分別為 7.27%、0.44%、0.42% 及 0.39%，於 107 年度排名第四，銷貨金額於 108 年度大幅減少，主係因 108 年內湖院區醫療勤務標案未能順利得標，僅剩下汀州院區之設備修護案，故因而退出銷貨前十大客戶。

N.國立傳統藝術中心(以下簡稱：國立傳藝中心；負責人：陳悅宜；地址：宜蘭縣五結鄉季新村五濱路二段 201 號；網址：<https://www.ncfta.gov.tw>)

國立傳藝中心成立於 91 年，係文化部所下轄之附屬機關，目前有宜蘭傳藝園區、臺灣戲曲中心及高雄傳藝園區等三個園區，主要為推動台灣傳統藝術保存、推廣及培育傳統藝術人才、園區管理及園區營運等業務。

該公司自 105 年起與國立傳藝中心往來，主要服務之園區為臺灣戲曲中心，主要提供其一般事務行政管理(整體事務行政管理、場地租用管理、整體景觀管理、郵件收發、通知事項公布及失物招領等)及公共設施管理及維護工作(機電設備維護保養、節約能源計畫之訂定與執行、辦理建築物公共安全檢查及申報、建物及各設備之檢查與修護監督、安全梯及避難通道之檢查、各設備基本資料造冊、協助場地租借及防災因應等)。該公司 107~109 年度及 110 年前二季對國立傳藝中心銷售金額分別為 25,168 千元、25,964 千元、26,255 千元及 13,304 千元，占總營收淨額比重分別為 1.42%、1.38%、1.26%及 1.25%，該客戶於 107 年度排名第十，107~109 年度銷貨金額差異微小，因營收規模持續上升故使其於 108 年度退出前十大客戶。

(3)是否有銷貨集中風險

該公司及其子公司107~109年度及110年前二季銷售金額前三大客戶之比例分別為53.88%、52.20%、52.31%及48.70%，該公司與該等客戶分別於100年度、101年度及97年度即開始往來至今，顯示該公司之服務品質等各綜合評比備受肯定才能持續得標；另就各年度前十大客戶之整體比例觀之，107~109年度及110年前二季分別為76.92%、73.29%、72.05%及68.46%。經檢視上述數據，該公司及其子公司並無對單一客戶之銷售額占該年度營收淨額比率達30%以上之情形，而該公司及其子公司主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合服務、駐衛保全及其他服務等，其服務客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，銷貨客戶尚屬分散，並無銷售集中之情形，整體而言，並無過度倚賴單一客戶或客源過度集中之風險。

(4)該公司之銷售政策

A.提升案場整體服務品質，如：加強教育訓練提升人員素質、採用效能較佳之進口設備及導入智能運用(如：智慧廁間、電子巡簽系統、洗地機器人、除草機器人及雲端整合資訊)等，以加強與原有客戶之關係，使續標能力增加。

B.透過開發新類型案件以拓展市場，如參與醫療院所及表演展場之清潔物業相關服務競標，爭取高毛利之定期消毒及居家清潔服務等。

2.最近三年度及申請年度截至最近期止各主要供應商名稱、進貨淨額占當年度進貨淨額百分比及其金額，分析最近三年度及申請年度截至最近期止主要供應商名稱、價格及條件之變化原因是否合理，是否有進貨集中之風險，並簡述申請公司之進貨政策

(1)最近三年度及申請年度截至最近期止主要供應商名稱、進貨淨額占當年度進貨淨額百分比及其金額

單位：新臺幣千元

項目	107 年度				108 年度				109 年度				110 年前二季			
	名稱	金額	%	與公司之關係	名稱	金額	%	與公司之關係	名稱	金額	%	與公司之關係	名稱	金額	%	與公司之關係
1	得記	11,111	0.67	無	得記	10,667	0.60	無	得記	10,803	0.57	無	得記	5,358	0.54	無
2	琪聖	8,437	0.51	無	願涑環保	7,673	0.43	無	勇騰	6,365	0.34	無	劦振企業	3,559	0.36	無
3	甲公司	6,814	0.41	無	琪聖	7,306	0.41	無	願涑環保	5,780	0.31	無	鴻瓏	3,238	0.33	無
4	鴻瓏	6,673	0.40	無	佶廣	6,417	0.36	無	佶廣	5,548	0.29	無	勇騰	3,152	0.32	無
5	佶廣	5,477	0.33	無	甲公司	5,911	0.33	無	鴻瓏	5,415	0.29	無	佶廣	3,066	0.31	無
6	欣邁	4,955	0.30	無	鴻瓏	5,336	0.30	無	甲公司	4,922	0.26	無	願涑環保	2,424	0.25	無
7	庚良	3,964	0.24	無	勇騰	3,790	0.21	無	劦振企業	4,491	0.24	無	甲公司	2,420	0.25	無
8	長嘉水電	2,297	0.14	無	欣邁	3,727	0.21	無	達和	3,727	0.20	無	利永	2,401	0.24	無
9	帆緯服飾	2,020	0.12	無	庚良	3,551	0.20	無	欣邁	3,465	0.18	無	達和	2,138	0.22	無
10	英象	1,879	0.11	無	幸谷	2,895	0.16	無	台灣奧的斯	3,262	0.17	無	欣邁	1,995	0.20	無
	其他	108,550	6.52		其他	134,071	7.58		其他	133,846	7.11		其他	64,142	6.52	
	人力成本	1,501,484	90.25		人力成本	1,582,822	89.21		人力成本	1,697,018	90.04		人力成本	890,812	90.46	
	合計	1,663,661	100.00		合計	1,774,166	100.00		合計	1,884,642	100.00		合計	984,705	100.00	

資料來源：該公司提供。

(2)最近三年度及申請年度截至最近期止主要供應商變化情形之原因及分析是否合理

該公司及其子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，故營業成本中之人力成本約占整體營業成本九成，其餘成本項目分為外包修繕及採購清潔與耗材用品二大類。外包修繕類主要為垃圾及廢棄物清運業者、電梯及空調保養維護廠商及設備機具修繕廠商等；採購清潔與耗材用品類主要為各類清潔用品及制服之供應商。茲就該公司107~109年及110年第二季前十大供應商變動情形說明如下：

(1)外包修繕

A.甲公司

B.佶廣環保企業有限公司（以下簡稱：佶廣；網址：<http://jsep.com.tw/#/>；資本額：新臺幣15,000千元；負責人：曾敬傑；地址：新北市五股區成泰路1段189巷14之3號）

C.庚良環保企業有限公司（以下簡稱：庚良；網址：無；資本額：新臺幣29,000千元；負責人：沈和信；地址：臺中市豐原區葫蘆墩一街201號）

D.願涑環保有限公司（以下簡稱：願涑環保；網址：<http://www.yuanlai.com.tw>；資本額：新臺幣15,000千元；負責人：李英泓；地址：基隆市中正區新豐街251巷4弄6號）

E.達和環保服務(股)公司（以下簡稱：達和；網址：<http://www.tahoho.com.tw>；資本額：新臺幣1,176,562千元；負責人：蔡立文；地址：臺北市中山區德惠街16之5號7樓）

甲公司、佶廣、庚良、願涑環保及達和，為該公司及其子公司於各案場協力清運外包廠商，係提供垃圾及廢棄物清運之服務，各清運業者之選擇係配合該公司於全台各案場產生之一般廢棄物之清運及資源回收處理，由於各清運業者之進貨金額係依各案場之需求而有所消長，惟上述清運業者進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

F.勇騰機械工程有限公司（以下簡稱：勇騰；網址：無；資本額：新臺幣6,000千元；負責人：洪韻涵；地址：高雄市小港區高坪二十九路60巷55號1樓）

G.台灣奧的斯電梯(股)公司（以下簡稱：台灣奧的斯；網址：<http://www.otis.com/zh/tw>；資本額：新臺幣200,000千元；負責人：何祖彥；地址：新北市板橋區新站路16之1號37樓）

勇騰及台灣奧的斯，為該公司各案場電梯保養之外包協力廠商。該公司107~109年度及110年前二季向勇騰之進貨淨額分別為576千元、3,790、6,365千元及3,152千元，該公司向勇騰之進貨逐期增加，並於108年度新增為第七大供應商，主係該公司除於107年度負責南科高雄園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約(以下簡稱南科高雄園區)之電梯維護工程外，108年度增加南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約(以下簡稱南科台南園區)之電梯維護工程，然而該案場於109

年度及110年前二季持續得標，故持續增加對勇騰之進貨；該公司108~109年度及110年前二季向台灣奧的斯之進貨淨額分別為2,467、3,262千元及868千元，該公司於108年度新增向台灣奧的斯進貨，並於109年度新增為第十大供應商，主係該公司於108年度增加南科台南園區之電梯維護工程，因其中部分宿舍之電梯維護工程係由台灣奧的斯負責，然而該案場於109年度及110年前二季持續得標，故持續增加對台灣奧的斯之進貨。因南科台南園區電梯數量及廠牌眾多，故該公司於108年度始增加台灣奧的斯之進貨廠商，負責原廠牌之電梯維修工程。

H.利永營建有限公司（以下簡稱：利永；網址：無；資本額：新臺幣2,000千元；負責人：薛仁智；地址：高雄市岡山區民族路79號1樓）

利永為該公司案場建築物保養之外包協力廠商。該公司108年度及110年前二季向利永之進貨淨額分別為72千元及2,401千元，該公司於110年前二季向利永之進貨增加，並新增為第八大供應商，主係該公司110年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約中增加建築物維修項目，包含磁磚、地磚、防水、外牆清洗、混泥土地坪修繕等土木修繕等，因而增加對利永之進貨。

(2)採購清潔與耗材用品

A.得記聯合有限公司(以下簡稱：得記；網址：<http://digeun.com/index.php>；資本額：新臺幣5,000千元；負責人：蔡振賢；地址：新竹市民富里和平路14號)

得記主要專營商用衛生耗材、無塵擦拭防護、商用清潔產品等商業用清潔產品，為外商台灣史谷脫紙業股份有限公司於竹苗區總經銷。該公司主要對其進貨項目為衛生紙、擦手紙及洗手乳等清潔用品，為該公司107~109年度及110年前二季第一大供應商，進貨淨額分別為11,111千元、10,667千元、10,803千元及5,358千元。因該公司於各案場之營運項目以清潔服務為主，清潔用品為該公司主要之消耗物品，故該公司對得記於各該年度之進貨金額維持為第一大供應商。

B.琪聖塑膠企業社（以下簡稱：琪聖；網址：無；資本額：新臺幣3,000千元；負責人：林子鈞；地址：新竹縣湖口鄉德盛村德豐路13巷9號）

C.荔振企業有限公司（以下簡稱：荔振企業；網址：siejhen.com；資本額：新臺幣12,000千元；負責人：顏牧群；地址：臺中市潭子區甘蔗里甘水路二段189之6號）

琪聖主要為塑膠膜、袋製造業者。該公司主要對其進貨項目為垃圾清潔袋，為該公司107及108年度前三大供應商之一，因該公司尋找替代廠商，故109年度對琪聖之進貨僅662千元，於110年前二季已無交易；荔振企業專業代理台塑清潔袋、台塑生醫清潔用品、3M餐飲系列、一般清潔劑、日常用品系列等產品。該公司主要對其進貨項目為垃圾清潔袋，108~109年度及110年前二季向荔振企業進貨之淨額分別為1,072千元、4,491千元及3,559千元，於109年度新增為第七大供應商，110年前二季上升至第二大供應商，主係荔振企業之進貨價格經議價後較為優

惠，故該公司就金額、產品品質、配送及服務之考量，改由與嘉振企業交易所致。

- D.鴻瓏企業社（以下簡稱：鴻瓏；網址：無；資本額：新臺幣200千元；負責人：楊明璋；地址：新北市三重區重新路四段244巷7弄25號2樓）

鴻瓏主要為電器及電子產品維修、清潔用品及電器之批發銷售等。該公司主要對其進貨項目為各清潔機具之修繕及零件更換等。該公司107~109年度及110年前二季向鴻瓏進貨之淨額分別為6,673千元、5,336、5,415千元及3,238千元，該公司因各案場所需擁有多台清潔機具，相關機具之修繕及零件更換依各案場機具使用情形而有所消長，且為107~109年度及110年前二季前十大供應商之一，惟鴻瓏進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

- E.欣邁(股)公司（以下簡稱：欣邁；網址：<http://www.sb-clean.com.tw>；資本額：新臺幣5,000千元；負責人：彭作樑；地址：新竹市東區東園里公園路199號）

- F.幸谷有限公司（以下簡稱：幸谷；網址：無；資本額：新臺幣12,000千元；負責人：陳秀英；地址：臺北市萬華區西藏路293號3樓）

- G.英象有限公司(以下簡稱：英象；網址：<http://www.bravecc.com/home.jsp>；資本額：新臺幣12,000千元；負責人：陳宏盛；地址：新北市新店區北新路3段205之2號7樓）

欣邁專營進口工業用吸塵器、乾濕兩用吸塵器、NUMATIC無塵室吸塵器、NILFISK自動洗地機、打臘機、洗地毯機、工業用掃地機、高壓清洗機、清潔劑、各式清潔工具等知名品牌清潔用品之銷售維修。該公司主要向其進貨項目為漂白水、清潔劑、除蠟劑等清潔耗材，為107~109年度及110年前二季前十大供應商之一，進貨淨額分別為4,955千元、3,727千元、3,465千元及1,995千元；幸谷主要代理銷售清潔劑、各式清潔工具等清潔用品及耗材。該公司主要向其進貨項目為漂白水、清潔劑、硬光蠟等清潔耗材，為108年度第十大供應商，107~109年度及110年前二季進貨淨額分別為1,856千元、2,895千元、2,586千元及1,738千元；英象主要經營各式工業用蠟相關應用之研發、生產及銷售，應用的範圍主要為汽車美容、特用化學及建築物維護。該公司主要向其進貨項目為除蠟劑、硬光蠟等清潔耗材，為107年度第十大供應商，107~109年度及110年前二季進貨淨額分別為1,879千元、1,776千元、1,435千元及789千元。

因該公司於各案場之營運項目以清潔服務為主，清潔用品為該公司主要之消耗物品，各類清潔耗材依各案場使用情形而有所消長，由於上述供應商進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

- H.長嘉水電材料工業有限公司（以下簡稱：長嘉水電；網址：無；資本額：新臺幣1,000千元；負責人：周義茂；地址：高雄市路竹區中山路535之2號1樓）

長嘉水電主要為電器、電子產品維修及相關電器之銷售。該公司主要對其進貨項目為電源供應器及水電相關耗材。該公司107~109年度及110年前二季向長嘉水電進貨之淨額分別為2,297千元、2,864千元、2,330千元及244千元，主要為該公司南科管理局案場所需之水電及消防設備維修及耗材等修繕，為107年度第八大供應商，惟長嘉水電進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

- I. 帆緯服飾有限公司（以下簡稱：帆緯服飾；網址：<http://www.fineweave.com.tw>；資本額：新臺幣10,000千元；負責人：謝孟木；地址：新北市樹林區大安路510號3樓）

帆緯服飾為各公司、企業、機關、團體提供客制化服飾之廠商。因該公司為維持公司一致之形象並考量案場勤務人員實際工作之需要或案場業主需求，而向帆緯服飾制訂各樣式之制服，為107年度第九大供應商。該公司107~109年度及110年前二季向帆緯服飾進貨之淨額分別為2,020千元、2,081千元、3,252千元及1,428千元，該公司制服費用依各案場之需求及使用情形而有所增減，惟帆緯服飾進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

(3) 是否有進貨集中風險

該公司107~109年度及110年前二季前十大供應商進貨比重分別為3.23%、3.21%、2.85%及3.02%，基於產業特性，該公司前十大進貨廠商各占該年度1%以下。因各案場所使用之材料及工作需求係依業主規定、作業性質及案場所在地不同而有所差異，該公司除與供應商間訂有合約外，並與之保持良好關係，各項材料之供應尚屬穩定，且市場可提供同質產品的廠商亦屬多數，尚無進貨集中之風險。

(4) 申請公司之進貨政策

該公司及其子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要進貨項目為外包修繕及採購清潔與耗材用品，故主要採購項目則有衛生用紙、洗手乳、垃圾清潔袋、漂白水、清潔劑、除蠟劑、機具修繕零件及水電耗材等用以投入各案場之用品。該公司及其子公司主要進貨項目維持二家以上供應商，亦不定期與現有之供應商進行議價以降低採購成本，另依據案場使用情形並綜合考量供應商品質、交期、價格等因素，選擇合適之廠商，每年亦定期作供應商評估考核，且為確保用品供貨及外包修繕工程穩定且不中斷，與供應商皆維持穩定的合作關係。

(二)申請公司最近二年度及申請年度截至最近期止個體及合併財務報告應收款項變動合理性、備抵損失提列適足性及收回可能性之評估，並與同業比較評估

1.最近二年度及申請年度截止最近期止個體及合併應收款項變動合理性

單位：新臺幣千元；%

項目		108 年度		109 年度		110 年前二季
		個體	合併	個體	合併	合併
營業收入淨額		22,571	1,876,118	27,503	2,078,325	1,067,822
應收 款項	應收票據	—	663	—	474	460
	應收帳款	128	255,340	976	309,417	363,151
	應收帳款—關係人	9,000	—	6,433	—	—
	應收款項總額	9,128	256,003	7,409	309,891	363,611
減：備抵呆帳提列數		(1)	(757)	—	(5,135)	(11,677)
應收款項淨額		9,127	255,246	7,409	304,756	351,934
應收款項週轉率(次)(註)		3.13	7.90	3.33	7.42	6.50
應收款項收現日數(日)(註)		117	46	110	49	56
授信條件		考量個別客戶財務狀況、公司規模、營運概況及過去債信紀錄等，給予適當之授信額度及收款條件，其主要客戶收款條件約在月結 30~60 天。				

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

註：110 年前二季之應收款項週轉率及應收款項收現日數係依據 110 年前二季之營業收入淨額調整為全年度營業收入淨額計算。

該公司 108~109 年度及 110 年度前二季列入合併財務報告之公司除該公司外，尚有信實公寓大廈管理維護股份有限公司(簡稱信實公寓)、信實物業管理顧問股份有限公司(簡稱信實物業)及信實健康生活股份有限公司(簡稱信實健康)。

(1)個體財報應收款項變動合理性

該公司 108 年度及 109 年度之營業收入淨額分別為 22,571 千元及 27,503 千元，應收款項總額則分別為 9,128 千元及 7,409 千元。109 年度營業收入較 108 年度增加 4,932 千元，主係新增敦南花園、宜蘭租賃等保全服務，使整體業務勞務案較為增加所致。

該公司 108 年度及 109 年度之應收款項總額分別為 9,128 千元及 7,409 千元。108 年底應收款項總額減少 1,719 千元，變動比率為 18.83%，主係人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資，因 109 年起交易條件由月結 60 天變更為月結 30 天，致 109 年底應收帳款餘額較 108 年底減少。

該公司 108 年度及 109 年度之應收款項週轉率及應收款項收現天數分別為 3.13 次、3.33 次以及 117 天、110 天。109 年底收現天數較 108 年底減少，主係因 109 年度保全業務拓展下，保全業務較為增加，使得營收較 108 年度增加約 21.85% 所致。主要應收款項係屬係人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資，該公司主要收款條件為月結 30 天~60 天，由於該公司向子公司

所洽取之人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資及代付款項，並無相對應之營業收入，經扣除相關款項後，應收帳款週轉率及週轉天數分別為 5.97 次、10.77 次以及 61 天、34 天，係介於該公司之主要收款條件，其相關應收款項於期後收款情形皆屬正常，故 108 年度及 109 年度之應收款項收現天數變化尚屬合理。

整體而言，該公司 108 年度及 109 年度之應收款項總額及其週轉率之變動，尚無重大異常之情事。

(2) 合併財務報表應收款項變動合理性評估

該公司 108 年度及 109 年度之營業收入淨額分別為 1,876,118 千元及 2,078,325 千元。109 年度營業收入較 108 年度增加 202,207 千元，增加 10.78%，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加、承接政府單有關新型冠狀病毒防疫專案收入，以及本期簽訂合約之金額已考量基本工資率調漲，使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加 94,334 千元，另 108 年 10 月起增加 A 公司燕巢總機廠列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援之收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加 71,258 千元，故使 109 年度營業收入較 108 年度增加。

該公司 108 年度及 109 年度應收款項總額分別為 256,003 千元及 309,891 千元。109 年底應收款項總額增加 53,888 千元，變動比率為 21.05%，主係因本期簽訂合約之金額已考量基本工資率調漲及承接政府防疫專案收入增加，使得應收帳款較去年同期增加。

該公司 108 年度及 109 年度之應收款項週轉率及應收款項收現天數分別為 7.90 次、7.42 次及 46 天、49 天。109 年底應收款項週轉率較 108 年度下降，主要係因 109 年度之新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案，使營收增加 10.78%，而應收帳款亦較 108 年底增加，致平均應收帳款較 108 年底增加 17.89%，故使應收帳款週轉率下降。此外，該公司主要銷售客戶收款條件介於月結 30 至 60 天之間，故 108 年度及 109 年度之應收款項收現天數變化尚屬合理。

該公司 110 年截至 6 月之營業收入淨額為 1,067,822 千元，較去年同期略為增加 4.86%，主係因新冠肺炎疫情持續影響使政府單位防疫專案陸續增加，致該公司截至 110 年 6 月底整體清潔服務收入成長，使得應收帳款總額亦隨之增加。

該公司 110 年 6 月底之應收款項週轉率及應收款項收現天數為 6.50 次及 56 天，110 年 6 月底收現天數較 109 年度增加 7 天，主係因政府防疫服務專案之相關款項因須先進行預算申請並交由衛福部分別核撥各所預算及辦理所支用途，個別認定後始可動撥，使得 110 年前二季平均應收帳款較 109 年度增加 17.27% 所致。此外，該公司主要銷售客戶收款條件介於月結 30 至 60 天之間，故 110 年 6 月底之應收款項收現天數變化尚屬合理。

綜上所述，該公司對銷貨客戶之應收款項控管情形良好，且應收款項變動之情形尚屬合理，該公司 108~109 年度及 110 年前二季之應收款項總額及其週轉率之變動，尚無重大異常之情事。

2.備抵損失提列適足性及收回可能性之評估

(1)備抵損失提列政策

該公司依據國際財務報導準則 IFRS 9 之簡化作法，按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失，存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢及產業展望等。因該公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此未進一步區分客戶群，僅以應收帳款立帳天數訂定預期信用損失率，除因個別情況需另案評估者不在此限，該公司依照以下方式進行備抵損失之評估與提列：

茲列示該公司 108~109 年度及 110 年上半年度之準備矩陣所列之預期信用損失率如下：

年度	帳齡 0~30 天	帳齡 31~60 天	帳齡 61~90 天	帳齡 91~120 天	帳齡 超過 120 天
108 年度	0.00%~0.25%	0.00%~1.05%	0.00%~13.11%	0.00%~36.04%	61.34%~100%
109 年度	0.00%~0.76%	0.00~1.9%	0.00%~7.90%	0.00%~32.1%	49.5%~100%
110 年 上半年度	0.00%~0.1%	0.00%~0.4%	0.00%~4.4%	0.00%~18.4%	32.4%~100%

資料來源：該公司提供

經檢視該公司之備抵損失提列政策，係考量歷史收款經驗、期後收款情形及逾期帳款收回可能性，而預期信用損失率係由財報日期往前推 24 個月之逾期帳款狀況計算出滾動率及損失率，再由損失率 24 個月平均數加上標準差乘以乘數得出預期信用損失率。

(2)備抵呆帳提列適足性之評估

單位：新臺幣千元

項目	年度	108 年度		109 年度		110 年前二季
		個體	合併	個體	合併	合併
期末應收款項總額(B)		9,128	256,003	7,409	309,891	363,611
備抵呆帳提列數(A)		1	757	—	5,135	11,677
備抵呆帳提列占應收帳款總額之比率(%)(A/B)		0.01%	0.30%	0.00%	1.66%	3.21%

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之個體與合併財務報告；該公司提供。

A.個體報表備抵呆帳提列適足性之評估

該公司 108 年底及 109 年底之備抵損失金額分別為 1 千元及 0 千元，備抵損失占應收款項總額之比率分別為 0.01% 及 0.00%。108 年底備抵呆帳提列數為 1 千元，主係花王企業之保全服務之未逾期應收帳款依照政策提列 1 千元，故依備抵呆帳政策提列 1 千元所致，惟相關款項於 109 年已陸續收回；109 年底依照備抵呆帳提列政策評估未有提列呆帳金額。該公司參酌過去之經營經驗並考量客戶信用品質，擬訂備抵損失提列政策據以提列備抵損失，且其備抵損失提列金額已依其政策執行，應足以

涵蓋該公司應收款項可能發生壞帳之風險，經評估其提列情形尚無重大異常。

B. 合併報表備抵呆帳提列適足性之評估

該公司 108 年底、109 年底及 110 年前二季之備抵損失金額分別為 757 千元、5,135 千元及 11,677 千元，備抵損失佔應收款項總額之比率分別為 0.30%、1.66% 及 3.21%。108 年底備抵呆帳提列數為 757 千元，主係為新竹縣政府機電工程逾期款項，提列備抵損失 464 千元所致，相關款項已於 109 年 4 月份已收回。109 年度備抵呆帳提列數為 5,135 千元，主係因 109 年度該公司承接政府新型冠狀病毒防疫專案，而該專案之相關款項需先進行預算申請，並交由衛福部分別核撥各所預算及辦理所支用途，個別認定後始可動撥，致款項逾期天數較長；另對 A 公司之清潔服務帳款，因該客戶內部計價資料核銷及撥款時間之流序較為冗長所致，造成立帳帳齡落在 61~90 天之帳款及 91~120 天之帳款依政策提列 1,498 千元及 1,088 千元所致。110 年前二季備抵呆帳提列數為 11,677 千元，主要係因國防部軍團配合政府集中檢疫所之防疫清潔消毒作業及新竹縣政府機電工程逾期款項，造成立帳帳齡落在 91~120 天之應收帳款及 120 天以上之帳款分別依照政策提列 2,095 千元及 8,515 千元所致。另經檢視該公司各年度應收帳款帳齡明細，該公司及其子公司對銷售客戶之交易條件主要係月結 30~60 天，並參酌過去之經營經驗並考量客戶信用品質，擬訂備抵損失提列政策據以提列備抵損失，且其備抵損失提列金額已依其政策執行，應足以涵蓋該公司應收款項可能發生壞帳之風險，經評估其提列情形尚無重大異常。

(3) 應收款項收回可能性

A. 110 年 6 月底之個體應收款項收回情形

單位：新臺幣千元

項目	110 年 6 月底金額	截至 110.8.31 之收回情形		截至 110.8.31 之未收回情形	
		金額	%	金額	金額
應收票據	—	—	—	—	—
應收帳款-關係人	4,353	4,353	100.00%	—	—
應收帳款	1,791	1,654	92.35%	137	7.65%
合計	6,144	6,007	97.77%	137	2.23%

資料來源：該公司提供。

該公司 110 年 6 月底個體應收款項餘額截至 110 年 8 月 31 日止已收回金額及比率分別為 6,007 千元及 97.77%，未收回之金額及比率分別為 137 千元及 2.23%，其款項多為關係人之款項，款項已陸續收回。該公司就該收回之應收款項皆依其內部作業程序進行收款作業，如有逾期未收回之款項，其依照應收帳款備抵呆帳提列政策規定，除考量應收帳款之帳齡予以提列備抵呆帳外，另就有重大逾期或爭議之應收款項進行個別評估可回收金額。

B.110 年 6 月底之合併應收款項收回情形

單位：新臺幣千元

項目	110 年 6 月底金額	截至 110.8.31 之收回情形		截至 110.8.31 之未收回情形	
		金額	%	金額	%
應收票據	460	264	57.39%	196	42.61%
應收帳款	363,151	267,892	73.77%	95,259	26.23%
合計	363,611	268,156	73.75%	95,455	26.25%

資料來源：該公司 110 年第二季經會計師核閱之財務報告；該公司提供。

該公司 110 年 6 月底應收款項餘額截至 110 年 8 月 31 日止已收回金額及比率分別為 268,156 千元及 73.75%，未收回金額及比率分別為 95,455 千元及 26.25%。未收回應收款項 95,455 千元中，未逾期款項共計 22,061 千元，而逾期款項多為 A 公司之清潔勞務款項，共 31,932 千元，因合約課審視其計價資料後開立發票請款後，待 A 公司進行款項撥付、基隆港務局之款項 9,944 千元，係因業主擬就原契約服務內容進行修訂，使該公司原提供之計價文件亦將待業主依新契約所規範之計價文件確認後才進行請款，致相關款項將會延遲支付；目前該公司已於 8 月 30 日與業主完成議價，契約亦已修訂完成，待港務局進行款項撥付及南科管理局之款項 9,261 千元，係因開立發票並等待收款，其款項已陸續收回；另因國防部下轄之軍團因疫情所徵用其營舍做為隔離所之清潔專案金額，共 7,548 千元，尚待國防部撥款至該單位進行款項核撥所致，其餘款項多為開立發票並等待收款所致，其款項已陸續收回。此外，該公司就前述逾期且尚未收回之應收款項已依其內部作業程序加強催收作業，並依其應收帳款備抵呆帳提列政策規定，除考量應收帳款之帳齡予以提列備抵呆帳外，另就有重大逾期或爭議之應收款項進行個別評估可回收金額；此外，該公司過往收款情形尚屬良好，並未有重大款項無法收回之情形。整體而言，該公司應收款項收回可能性尚無重大疑慮。

綜上，該公司及其子公司往來客戶多為大型公共建築與交通場所、政府機關，歷年來收款情形尚屬良好，該公司 108、109 年度及 110 年前二季合併應收款項週轉天數分別為 46 天、49 天及 56 天，均介於該公司及其子公司主要收款條件月結 30~60 天之收款政策內，尚無重大異常情事。該公司及其子公司就前述逾期且尚未收回之應收款項已依其內部作業程序加強催收作業，並依其應收帳款備抵呆帳提列政策規定，除考量應收帳款之帳齡予以提列備抵呆帳外，另就有重大逾期或爭議之應收款項進行個別評估可回收金額。整體而言，該公司及其子公司應收款項收回可能性尚無重大疑慮。

3.與同業比較

單位：新臺幣千元；%

項目	年度 公司 名稱	108 年度		109 年度		110 年 前二季
		個體	合併	個體	合併	合併
營業收入淨額	信實	22,571	1,876,118	27,503	2,078,325	1,067,822
	中保科	6,990,449	13,411,677	7,008,878	13,706,365	6,991,928
	新保	3,422,973	7,078,709	3,569,759	7,195,005	3,710,874
	大車隊	1,298,476	1,945,863	1,400,155	1,992,423	1,012,934
期末應收款項 總額	信實	9,128	256,003	7,409	309,891	363,611
	中保科	780,403	1,127,077	827,519	1,232,148	1,162,053
	新保	337,877	683,166	276,864	610,746	660,327
	大車隊	207,831	285,963	177,195	237,283	192,086
備抵呆帳 提列數	信實	1	757	—	5,135	11,677
	中保科	18,327	40,668	19,575	31,579	37,177
	新保	3,775	11,223	3,080	10,921	15,498
	大車隊	10,645	12,240	14,243	15,870	15,887
期末應收款項 淨額	信實	9,127	255,246	7,409	304,756	351,934
	中保科	762,076	1,086,409	807,944	1,200,569	1,124,876
	新保	334,502	671,943	273,784	599,825	644,829
	大車隊	197,186	273,723	162,952	221,413	176,199
備抵呆帳提列 占應收帳款總 額之比率(%)	信實	0.01%	0.30%	0.00%	1.66%	3.21%
	中保科	2.35%	3.61%	2.37%	2.56%	3.20%
	新保	1.12%	1.64%	1.11%	1.79%	2.35%
	大車隊	5.12%	4.28%	8.04%	6.69%	8.27%
應收款項 週轉率(次) (註 1)	信實	3.13	7.90	3.33	7.42	6.50
	中保科	9.22	11.80	8.93	11.99	12.03
	新保	13.20	12.14	11.74	11.32	11.93
	大車隊	6.14	6.30	7.78	8.05	10.19
應收款項 收現日數(天) (註 1)	信實	117	46	110	49	56
	中保科	40	31	41	30	30
	新保	28	30	31	32	31
	大車隊	59	58	47	45	36

資料來源：該公司及同業108、109年度及110年第二季經會計師查核簽證或核閱之個體及合併財務報告；該公司提供；第一金證券整理。

註1：110年前二季之應收款項週轉率及應收款項收現日數係依據110年前二季之營業收入淨額年化調整為全年度營業收入淨額計算。

(1) 個體財報與同業相較

該公司 108 年度及 109 年度個體應收款項週轉率分別為 3.13 次及 3.33 次，應收款項收現天數分別為 117 天及 110 天。由於該公司向子公司所洽取之人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資及代付款項，並無相對應營業收入，經扣除相關款項後，其應收帳款週轉率及週轉天數分別為 5.97 次、10.77 次以及 61 天、34 天。與同業相較，該公司 108 個體應收款項週轉率低於採樣同業，則 109 年度個體應收款項週轉率介於採樣同業。另該公司 108 年度及 109 年度個體備抵呆帳提列占應收帳款總額之比率分別為 0.01% 及 0.00%，各期均優於採樣同業，且經檢視其應收款項之期後收回情形，尚無重大收回疑慮，其備抵呆帳提列與同業相較尚屬適足。

(2) 合併財報與同業相較

該公司及其子公司 108~109 年度及 110 年前二季合併應收款項週轉率分別為 7.90 次、7.42 次及 6.50 次，應收款項收現天數分別為 46 天、49 天及 56 天。與同業相較，該公司及其子公司之 108 年合併應收款項週轉率介於採樣同業間；109 年度及 110 年前二季則低於採樣同業，主要係中保科及受惠集團多角化經營逐漸發酵且受惠疫情之防疫管理商品需求增加、新保則受惠疫情之防疫管理商品需求增加，帶動 109~110 年前二季營收成長，故使應收款項週轉快速，且各公司之收款條件、規模、營運模式及主要提供產品型態有所不同所致。該公司及其子公司 108 年應收款項週轉率及應收款項收現天數與採樣同業差異不大；109 年度應收款項週轉率及應收款項收現天數與採樣同業增加係因 109 年度之新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案，使營收增加 10.78%，致平均應收帳款較 108 年底增加 17.89%；110 年前二季應收款項週轉率及應收款項收現天數與採樣同業增加係因防疫服務專案之相關款項因須先進行預算申請並交由衛福部分別核撥各所預算，並需該預算辦理所支用途別認定後始可核撥，致該公司截至 110 年 6 月底整體清潔服務收入成長，使得應收帳款總額亦隨之增加。備抵呆帳提列占應收帳款總額比率部分，該公司及其子公司 108~109 年度及 110 年前二季備抵呆帳占應收帳款總額比率分別為 0.30%、1.66% 及 3.21%，108 年度及 109 年度低於同業之間，108 年度備抵呆帳占應收帳款總額比率較低，主係逾期帳款為新竹縣政府機電工程逾期款項，提列備抵損失 464 千元所致；109 年度較 108 年度上升，主係因 109 年度該公司承接政府新型冠狀病毒防疫專案，而該專案之相關款項需先進行預算申請，並交由衛福部分別核撥各所預算及辦理所支用途，個別認定後始可動撥，致款項逾期天數較長；另對 A 公司之清潔服務帳款，因該客戶內部計價資料核銷及撥款時間之流序較為冗長所致；110 年前二季較 109 年度上升，主要係因國防部軍團配合政府集中檢疫所之防疫清潔消毒作業及新竹縣政府機電工程逾期款項，且經檢視其應收款項之期後收回情形，尚無重大收回疑慮，其備抵呆帳提列與同業相較尚屬適足。

綜上所述，該公司及其子公司最近二年度及申請年度個體及合併應收款項之變動，主要係隨營業收入之變動及對客戶授信條件差異而變化，經評估其應收款項變動情形尚屬合理；另因該公司收款天數仍介於一般授信期間內或與授信期間差異不大，經評估該公司最近期財務報告應收款項之期後收回情形尚屬良好，且尚無重大應收款項無法收回之疑慮；又該公司已依客戶信用品質及備抵呆帳提列政策提列備抵呆帳，其備抵損失之提列應尚屬適足，故整體而言，該公司應收款項之管理情形尚屬良好。

二、存貨概況

信實主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務。其營業成本中人力成本 107~109 年度約占九成，外包修繕費(如：垃圾清運、廢棄物清運、電梯保養、空調保養及鋪面修繕、公司機具修繕費等)及採購用品(如：衛生紙、擦手紙、洗手乳、清潔袋及各類清潔用品)，並無存貨科目，故不適用本項評估。

三、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止之業績概況

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	107 年度		108 年度		109 年度		109 年前二季		110 年前二季	
		金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	金額	成長率		
營業收入	信實	1,773,139	1,876,118	5.81	2,078,325	10.78	1,018,345	1,067,822	4.86		
	中保科	13,393,619	13,411,677	0.13	13,706,365	2.20	6,730,765	6,991,928	3.88		
	新保	7,044,265	7,078,709	0.49	7,195,005	1.64	3,555,033	3,710,874	4.38		
	大車隊	1,880,286	1,945,863	3.49	1,992,423	2.39	966,094	1,012,934	4.85		
營業毛利	信實	109,478	101,952	(6.87)	193,683	89.97	83,302	83,117	(0.22)		
	中保科	4,907,043	4,892,670	(0.29)	5,009,075	2.38	2,415,141	2,531,885	4.83		
	新保	2,289,007	2,331,974	1.88	2,441,086	4.68	1,207,335	1,307,380	8.29		
	大車隊	849,634	953,353	12.21	984,742	3.29	466,830	468,788	0.42		
營業利益	信實	64,603	61,780	(4.37)	133,819	116.61	63,356	60,854	(3.95)		
	中保科	2,560,635	2,533,016	(1.08)	2,639,996	4.22	1,266,331	1,339,522	5.78		
	新保	732,418	771,748	5.37	856,662	11.00	415,383	490,508	18.09		
	大車隊	300,676	397,946	32.35	417,283	4.86	188,509	155,521	(17.50)		

資料來源：各公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

有關該公司選擇採樣同業之理由請詳本評估報告伍、一、(一)之說明，茲就該公司與採樣同業中保科、新保及大車隊之營業收入、營業毛利及營業利益比較說明如下：

1. 營業收入

該公司 107~109 年度及 110 年前二季之營業收入分別為 1,773,139 千元、1,876,118 千元、2,078,325 千元及 1,067,822 千元，108 年度營業收入較 107 年度成長 102,979 千元，成長幅度為 5.81%，主因係該公司自 107 年 11 月起提供 A 公司列車南港整備服務、108 年度新增對南科管理局之台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作 64,616 千元及竹科生醫園區、中興新村等案，使該公司 108 年度綜合服務收入較 107 年度大幅增加 92.57% 所致。該公司 109 年度營業收入較 108 年度成長 202,207 千元，成長幅度為 10.78%，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加及受新型冠狀病毒肺炎影響，產生防疫專案收入，故使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加 94,334 千元，另 108 年 10 月起增加 A 公司燕巢總機廠列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援之收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加 71,258 千元，故使 109 年度營業收入較 108 年度增加。該公司 110 年前二季之營業收入較去年同期增加 49,477 千元，成長幅度為 4.86%，主係因 109 年 3 月起受新冠肺炎疫情影響，故相關防疫專案較去年同期增長，致該公司清潔服務收入增加，使 110 年前二季之營業收入較去年同期成長。

與採樣同業相較，該公司之資本額相較於採樣同業為低，因此營運規模除與大車隊相當外，餘均較同業為低。另就營業收入成長率觀之，該公司 108~109 年度及 110 年前二季營業收入成長率均高於採樣同業，主係因該公司隨標案陸

續認列入帳及受惠於防疫專案，使其成長率高於採樣同業。

綜上說明，該公司與其他同業營業收入變化整體呈現成長之勢，惟其營業收入成長率各不相同，主要係營業模式、營運規模、銷售產品及目標市場有所差異所致。整體而言，該公司之營業收入變化情形尚屬合理，且與同業相較並無重大異常情事。

2.營業毛利

公司 \ 年度	毛利率(%)				
	107 年度	108 年度	109 年度	109 年前二季	110 年前二季
信實	6.17%	5.43%	9.32%	8.18%	7.78%
中保科	36.64%	36.48%	36.55%	35.88%	36.21%
新保	32.49%	32.94%	33.93%	33.96%	35.23%
大車隊	45.19%	48.99%	49.42%	48.32%	46.28%

資料來源：各公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

該公司 107~109 年度及 110 年第二季營業毛利分別為 109,478 千元、101,952 千元、193,683 千元及 83,117 千元，營業毛利率分別為 6.17%、5.43%、9.32% 及 7.78%。該公司 108 年度營業毛利及毛利率較 107 年度減少，主因係該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，致使整體營業毛利率因而下降。109 年度因受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，致該公司清潔服務收入增加且毛利率提升，使 109 年度營業毛利率較 108 年度提升。110 年第二季營業毛利及毛利率與去年同期相較，毛率利略為下滑 0.40%，主係 A 公司燕巢總機廠因遭罰款所致。

與同業相較，該公司 107~109 年度及 110 年第二季營業毛利率均低於採樣同業，主係因中保科從事電子保全系統相關服務，而新保亦致力於開發系統保全服務及保全商品銷售，因此營業毛利率介於 32.49%~36.64% 之間，另大車隊為結合資訊系統之計程車派遣業務，因此毛利率在 45.19%~49.42% 之間，而該公司係以勞力密集之清潔服務為主，受限於人力成本居高不下，且行業之間價格競爭等因素，使其營業毛利率介於 5.43%~9.32% 之間，因該公司與採樣同業之主營業務性質及營運規模不盡相同，致毛利率表現存有差異。整體而言，該公司之營業毛利及毛利率之變化情形尚屬合理，且與同業相較亦無重大異常情事。

3.營業利益

公司 \ 年度	營業利益率(%)				
	107 年度	108 年度	109 年度	109 年前二季	110 年前二季
信實	3.64%	3.29%	6.44%	6.22%	5.70%
中保科	19.06%	18.83%	19.20%	18.81%	19.16%
新保	10.40%	10.90%	11.91%	11.68%	13.22%
大車隊	15.99%	20.45%	20.94%	19.51%	15.35%

資料來源：各公司各期經會計師查核簽證或核閱之合財務報告。

該公司 107~109 年度及 110 年第二季之營業利益分別為 64,603 千元、61,780 千元、133,819 千元及 60,854 千元，營業利益率分別為 3.64%、3.29%、6.44% 及 5.70%。該公司 108 年度營業利益率較 107 年度下降，主因係 108 年度清潔服務毛利受基本工資調漲而使當年度營業毛利減少，故雖營業費用較去年同期略為下滑，仍造成營業利益及營業利益率較 107 年度下降。109 年度營業利益率較 108 年度上升，主因 109 年度新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升；故雖 109 年度帳列應收帳款逾期較長，該公司依 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列呆帳損失 4,378 千元，及當年度薪資費用與年終獎金較去年同期增加 11,184 千元，惟營業毛利之上升金額遠高於營業費用，致 109 年度營業利益及營業利益率均較 108 年度上升。該公司 110 年第二季因帳列應收帳款逾期較長，而提列預期信用減損損失 6,542 千元，致 110 年前二季營業淨利及營業淨利率均較去年同期下滑。

與同業相較，該公司 107~109 年度及 110 年第二季營業利益率均低於採樣同業，主因係該公司與採樣同業之主營業務性質及營運規模不盡相同，使該公司營業利益率表現劣於採樣同業。整體而言，該公司之營業利益及營業利益率之變化情形尚屬合理，且與同業相較亦無重大異常情事。

(二)最近三年度及申請年度截至最近期止以「部門別」或「主要產品別」之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形是否合理

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務、綜合服務及其他等業務，以下茲就部門別之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形說明如下：

1.主要產品別之營業收入變動表

單位：新臺幣千元；%

產品別	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前二季	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
清潔服務	1,459,747	82.32	1,465,750	78.13	1,560,084	75.07	807,260	75.60
機電服務	71,772	4.05	79,522	4.24	78,183	3.76	31,868	2.98
保全服務	5,807	0.33	2,146	0.11	5,673	0.27	7,383	0.69
綜合服務	130,502	7.36	251,314	13.40	285,741	13.75	146,296	13.70
其他	105,311	5.94	77,386	4.12	148,644	7.15	75,015	7.03
總計	1,773,139	100.00	1,876,118	100.00	2,078,325	100.00	1,067,822	100.00

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

2.主要產品別之之營業成本變動表

單位：新臺幣千元；%

產品別	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前二季	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
清潔服務	1,351,221	81.22	1,373,918	77.44	1,383,298	73.40	726,014	73.73
機電服務	69,934	4.20	74,730	4.21	74,234	3.94	29,227	2.97
保全服務	5,725	0.35	2,088	0.12	5,290	0.28	7,541	0.77
綜合服務	126,334	7.59	238,656	13.45	273,417	14.51	143,878	14.61
其他	110,447	6.64	84,774	4.78	148,403	7.87	78,045	7.92
總計	1,663,661	100.00	1,774,166	100.00	1,884,642	100.00	984,705	100.00

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

3.主要產品別之營業毛利變動表

單位：新臺幣千元；%

產品別	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前二季	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
清潔服務	108,526	99.13	91,832	90.07	176,786	91.28	81,246	97.75
機電服務	1,838	1.68	4,792	4.70	3,948	2.04	2,641	3.18
保全服務	82	0.07	58	0.06	383	0.20	(158)	(0.19)
綜合服務	4,168	3.81	12,658	12.42	12,325	6.36	2,418	2.91
其他	(5,136)	(4.69)	(7,388)	(7.25)	241	0.12	(3,030)	(3.65)
總計	109,478	100.00	101,952	100.00	193,683	100.00	83,117	100.00

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

4.最近三年度及申請年度主要產品別之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形

(1)清潔服務

該公司清潔服務之內容為提供建築物室內及戶外清潔、地毯清洗、地板打蠟研磨拋光晶化、外牆清洗、水池水塔清洗、病媒防治、園藝植栽等各項相關服務。該公司 107~109 年度及 110 年第二季清潔服務之營業收入分別為 1,459,747 千元、1,465,750 千元、1,560,084 千元及 807,260 千元，占各年度營業收入比重分別為 82.32%、78.13%、75.07%及 75.60%。該公司 108 年度清潔服務之營業收入與 107 年度相較，並無重大差異。而該公司 109 年度清潔服務收入增加 94,334 千元，增加幅度為 6.44%，主因係該公司 109 年對桃園機場之第一及第二航廈公共區域清潔維護暨除蟲滅鼠防治案，新簽訂合約之金額已考量基本工資調漲因素，致其清潔服務收入增加，另受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，該公司 109 年度提供隔離檢疫所，進行房間消毒及清床等服務，亦使該公司 109 年度清潔服務收入增加。110 年前二季該公司清潔服務之營業收入較 109 年同期成長 40,042 千元，成長幅度達 5.25%，主係因 109 年 3 月起受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，致 110 年前二季 A 公司列車、台鐵台北段清潔服務及各項防疫專案均較去年同期增加且新增長庚醫學大樓門診、桃市南區及中區圖書館之清潔服務，致 110 年前二季該公司清潔服務之營業收入較去年同期成長。

在營業成本及營業毛利方面，該公司 107~109 年度及 110 年第二季清潔服務之營業成本分別為 1,351,221 千元、1,373,918 千元、1,383,298 千元及 726,014 千元，營業毛利分別為 108,526 千元、91,832 千元、176,786 千元及 81,246 千元，而毛利率則分別為 7.43%、6.27%、11.33%及 10.12%。該公司 108 年度清潔服務之毛利率較 107 年度下降 1.16%，下滑幅度為 15.61%，主係受基本工資調漲並受制於合約限制，致該公司營業成本上升、108 年度營業毛利下降至 91,832 千元，進而使清潔服務之毛利率下滑至 6.27%；109 年度清潔服務之毛利率較 108 年度上升 5.06%，上升幅度為 80.87%，主係因防疫專案之清潔服務毛利貢獻及桃園機場第一及第二航廈毛利率因換約而有所提升，進而使 109 年度清潔服務之毛利率上升至 11.33%。110 年第二季清潔服務之毛利率與去年同期相較，尚無重大差異，故不擬分析。

(2)機電服務

該公司機電服務之營業收入主要係提供客戶水、電、空調等設備維護及保養。107~109 年度及 110 年第二季機電服務之營業收入分別為 71,772 千元、79,522 千元、78,183 千元及 31,868 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 4.05%、4.24%、3.76%及 2.98%；該公司 107 年~109 年機電服務之營業收入約在 71,772 千元~79,522 千元之間，尚無重大變動。110 年第二季機電服務較去年同期減少 7,947 千元，主係南科管理局之自來水設備維護工作標案於 109 年底到期，110 年前二季未續約所致。

在營業成本及營業毛利方面，該公司 107~109 年度及 110 年第二季機電服務之營業成本分別為 69,934 千元、74,730 千元、74,234 千元及 29,227 千元，營業毛利分別為 1,838 千元、4,792 千元、3,948 千元及 2,641 千元，而毛利率依序為 2.56%、6.03%、5.05%及 8.29%。該公司機電服務之毛利率變動主要受個別工項施作之毛利率甚大且因工項施作時間不一，致入帳時間差異，故致年度毛利率波動不一，惟各期占整體營業收入比重甚低，尚無重大異常情事。

(3)保全服務

該公司保全服務之營業收入，主要係提供客戶駐衛保全之保全工作。107~109 年度及 110 年第二季保全服務之營業收入分別為 5,807 千元、2,146 千元、5,673 千元及 7,383 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 0.33%、0.11%、0.27%及 0.69%；該公司 108 年度保全服務收入較 107 年度減少 3,661 千元，主係勝麗保全及聯合保全合約於 107 年度到期所致；109 年度保全服務收入較 108 年度增加 3,527 千元，主係 109 年新增敦南花園、宜蘭租賃等保全服務，致 109 年度之保全服務營業收入上升至 5,673 千元，尚無重大異常之情事。110 年前二季保全服務收入較去年同期增加 5,427 千元，主係 110 年前二季增加屏東醫院及竹科生醫園區之保全服務所致。

保全服務之營業成本分別為 5,725 千元、2,088 千元、5,290 千元及 7,541 千元，營業毛利分別為 82 千元、58 千元、383 千元及(158)千元，而毛利率依序為 1.41%、2.70%、6.75%及(2.14)%。該公司保全服務之毛利率變動主要受個別案件之展期、規模或客戶預算等因素影響，惟各期占整體營業收入比重甚低，尚無重大異常情事。

(4)綜合服務

該公司將總幹事、行政秘書事務管理工作及清潔、機電、保全合併承攬於同一契約之服務，列為綜合服務收入。該公司 107~109 年度及 110 年第二季綜合服務之營業收入分別為 130,502 千元、251,314 千元、285,741 千元及 146,296 千元，占各年度營業收入比重分別為 7.36%、13.40%、13.75%及 13.70%。該公司 108 年度綜合服務之營業收入較 107 年度增加 120,812 千元，增加幅度為 92.57%，主因係該公司自 107 年 11 月起提供 A 公司列車南港整備服務、108 年度新增對南科管理局之台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作 64,616 千元及竹科生醫園區、中興新村等案所致。109 年度綜合服務之營業收入較 108 年度增加 34,428 千元，增加幅度達 13.70%，主係延續 108 年度之綜合服務合約，因案件重標且合約價格已納入基本工資、勞健保費調漲等因素，致 109 年度各綜合服務之服務收入均較 108 年度上升所致。110 年第二季綜合服務收入與去年同期相較，其變動幅度僅 3.28%，尚無重大異常之情事。

在營業成本及營業毛利方面，該公司 107~109 年度及 110 年前二季綜合服務之營業成本分別為 126,334 千元、238,656 千元、273,417 千元及

143,878 千元，營業毛利分別為 4,168 千元、12,658 千元、12,325 千元及 2,418 千元，而毛利率則分別為 3.19%、5.04%、4.31%及 1.65%。108 年度營業毛利率較 107 年度上升，主因係該公司 108 年度新增各項綜合服務合約，使當年度綜合服務收入較 107 年度成長 92.57%，另新增之綜合服務合約之毛利率較高，致綜合服務收入之毛利率由 107 年度之 3.19%上升至 108 年度之 5.04%；109 年度營業毛利率與 108 年度營業毛利率，相差不大，故不擬分析。110 年第二季綜合服務毛利較 109 年前二季下滑，主係因台南租賃及中科租賃工項施作尚未驗收完成，故未認列相關收入，惟已產生部分費用，故造成毛利率下降至 1.65%。

(5)其他

該公司其他之營業收入主要為提供係行李手推車服務、醫院傳送勞務、郵政代辦寄投送勞務、居家照護及日間照護服務等業務等特殊勞務作業。該公司 107~109 年度及 110 年第二季其他類之營業收入分別為 105,311 千元、77,386 千元、148,644 千元及 75,015 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 5.94%、4.12%、7.15%及 7.03%；該公司 108 年度其他收入較 107 年度減少 27,925 千元，主係三軍總醫院內湖院區之傳送勤務勞務合約於 107 年度結束，致 108 年度其他收入減少至 77,386 千元。109 年度其他之營業收入較 108 年度增加 71,258 千元，主係因自 108 年 10 月起增加「A 公司燕巢總機廠列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援」服務收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加。110 年前二季其他之營業收入與較去年同期相較增加 1,812 千元，變動幅度僅 2.50%，尚無重大情事。

其他類之營業成本分別為 110,447 千元、84,774 千元、148,403 千元及 78,045 千元，營業毛(損)利分別為(5,136)千元、(7,388)千元、241 千元及(3,030)千元，而毛利率依序為(4.88)%、(9.55)%、0.16%及(3.08)%。該公司其他類之毛利率，107 及 108 年度均為負毛利，主要係桃園國際機場第二航廈行李手推車服務為五年長約，受基本工資年年調漲影響，使該公司營業成本逐年上升，致該公司其他類之營業毛利率為負數，而 109 年度營業毛利率由負轉正，主要為桃園國際機場第二航廈行李手推車服務於 109 年 5 月換新約，另新增 A 公司燕巢總機廠之勞務收入，致毛利率上升致 0.16%，其變動尚屬合理，尚無重大異常情事。110 年前二季之毛利率為負數，主係 A 公司燕巢總機廠因人員安排致缺工遭罰款，使 A 公司燕巢總機廠之毛利率為(7.73)%，故使其他類之營業毛利率下滑。

(三)最近期及最近三個會計年度營業收入或毛利率變動達百分之二十以上者，應做價量分析變動原因，並敘明是否合理。

單位：新臺幣千元；%

項目		年度				
		107 年度	108 年度	109 年度	109 年 前二季	110 年 前二季
營業收入	金額	1,773,139	1,876,118	2,078,325	1,018,345	1,067,822
	變動比率(%)	—	5.81%	10.78%	—	4.86%
營業毛利	金額	109,478	101,952	193,683	83,302	83,117
	毛利率	6.17%	5.43%	9.32%	8.18%	7.78%
	毛利率變動比率(%)	—	(11.99)%	71.49%	—	(4.85)%

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告；第一金證券計算。

由上表可知，該公司109年度之毛利率變動率為71.49%，前述期間變動達20%以上。該公司各項服務收入，因個別案件服務內容、規模或客戶預算等差異，並無相對價量關係，與一般製造業大量且連續性生產同質同類產品不盡相同，故無法執行價量之統計分析。

四、併購他公司尚未屆滿一個完整會計年度者，評估併購之目的、效益、交易合理性等因素

該公司最近一個會計年度及申請年度並無併購他公司之情形，故不適用。

伍、財務狀況

一、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止財務比率之分析，與同類別上櫃、上市公司及未上櫃、未上市同業財務比率之比較分析一應包括財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力與現金流量

(一)選擇採樣公司理由

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，綜觀國內上市櫃公司中並無與該公司業務性質相似之公司，在考量營運模式、營收規模、實收資本額、應用領域等因素予以綜合考量，並與該公司討論後，選取主要從事系統保全、數位監視系統、門禁系統、消防系統、金融影像監控服務、現金(含票券)運送服務、個人行動衛星定位協尋服務、器材銷售服務、留駐警衛服務、大樓管理服務、物流服務及銀髮族照顧服務等業務之中興保全科技(股)公司(證券代號：9917，以下簡稱中保科)；經營電子保全系統服務、現金運送服務、駐衛保全服務及人身保全暨特種警衛勤務服務等業務之台灣新光保全(股)公司(證券代號：9925，以下簡稱新保)；另該公司屬於勞務提供之服務業，故另選擇從事計程車派遣業務及廣告服務之台灣大車隊(股)公司(證券代號：2640，以下簡稱大車隊)等三間公司作為採樣同業。另同業平均之財務比率資料則參考財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」中之「支援服務業」為該公司同業之比較依據。

(二)最近三年度及申請年度截至最近期止財務比率之分析與同業比較分析

分析項目		年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前二季
		公司別				
財務結構 (%)	負債占資產比率	信實	53.93	48.85	48.86	44.64
		中保科	48.29	50.29	49.51	56.18
		新保	30.28	34.33	34.52	31.97
		大車隊	45.89	39.51	39.45	47.53
		同業	52.50	52.10	註 1	註 1
	長期資金占不動 產、廠房及設備 比率	信實	1,175.89	1,175.64	782.82	434.72
		中保科	191.08	205.99	232.79	230.57
		新保	284.01	302.79	316.00	318.12
		大車隊	151.34	178.21	185.30	163.21
		同業	231.48	200.40	註 1	註 1
償債能力 (%)	流動比率	信實	167.82	182.46	178.65	216.62
		中保科	103.82	103.23	132.39	122.81
		新保	198.48	184.05	174.05	185.95
		大車隊	110.07	137.12	115.94	88.82
		同業	163.70	165.20	註 1	註 1
	速動比率	信實	166.59	180.96	177.00	213.73

分析項目		年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前二季
		公司別				
		中保科	92.66	94.07	115.62	105.50
		新保	186.45	176.64	165.94	178.48
		大車隊	101.16	126.17	103.15	78.82
		同業	135.40	142.40	註 1	註 1
		信實	42.99	35.35	101.23	58.53
	利息保障倍數(倍)	中保科	70.56	67.43	75.02	62.63
		新保	69.82	60.84	58.75	46.44
		大車隊	35.26	42.98	60.38	56.71
		同業	4,771.60	3,833.40	註 1	註 1
		信實	7.94	7.90	7.42	6.50
經營能力	應收款項週轉率 (次)	中保科	11.45	11.80	11.99	12.03
		新保	13.42	12.14	11.32	11.93
		大車隊	5.24	6.30	8.05	10.19
		同業	14.90	14.20	註 1	註 1
		信實	46	46	49	56
	應收款項收現天 數(日)	中保科	32	31	30	30
		新保	27	30	32	31
		大車隊	70	58	45	36
		同業	25	26	註 1	註 1
		信實	—	—	—	—
存貨週轉率(次)	中保科	27.78	25.56	21.02	16.73	
	新保	—	—	—	—	
	大車隊	32.85	42.21	46.70	36.09	
	同業	67.40	—	註 1	註 1	
	信實	—	—	—	—	
平均售貨天數(日)	中保科	13	14	17	22	
	新保	—	—	—	—	
	大車隊	11	9	8	10	
	同業	5	—	註 1	註 1	
	信實	78.91	65.77	47.75	24.33	
不動產、廠房及設 備週轉率(次)	中保科	1.88	1.95	1.98	1.97	
	新保	1.72	1.79	1.86	1.90	
	大車隊	1.93	1.87	2.01	1.87	
	同業	32.20	13.70	註 1	註 1	
	信實	3.02	2.96	2.86	2.66	
總資產週轉率	中保科	0.64	0.62	0.60	0.59	

分析項目		年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前二季
		公司別				
		新保	0.46	0.45	0.43	0.43
		大車隊	0.77	0.78	0.80	0.76
		同業	4.30	4.40	註 1	註 1
獲利能力 (%)	資產報酬率	信實	11.43	9.44	15.20	12.48
		中保科	10.18	10.18	10.81	10.52
		新保	6.01	5.62	5.84	5.04
		大車隊	9.78	11.26	12.02	8.70
		同業	4.40	4.60	註 1	註 1
	權益報酬率	信實	25.31	18.83	29.43	23.01
		中保科	19.66	19.80	21.30	22.00
		新保	8.37	8.21	8.74	7.39
		大車隊	17.10	19.21	19.53	15.16
		同業	7.60	5.80	註 1	註 1
	營業利益占實收 資本額比率	信實	35.65	30.89	66.91	60.85
		中保科	56.75	56.14	58.51	59.38
		新保	19.09	20.11	22.11	25.32
		大車隊	58.73	74.03	73.93	55.11
		同業	註 2	註 2	註 1	註 1
	稅前純益占實收 資本額比率	信實	45.53	36.50	68.87	61.94
		中保科	56.40	59.37	66.16	66.84
		新保	27.50	27.26	29.10	27.23
		大車隊	58.26	65.07	67.78	52.45
		同業	註 2	註 2	註 1	註 1
純益率	信實	3.68	3.10	5.27	4.60	
	中保科	15.67	16.25	17.78	17.55	
	新保	12.81	12.26	13.22	11.35	
	大車隊	12.29	14.03	14.81	11.27	
	同業	9.50	11.00	註 1	註 1	
每股盈餘(元)	信實	3.60	2.95	5.47	2.46	
	中保科	4.64	4.85	5.42	2.73	
	新保	2.18	2.13	2.31	1.03	
	大車隊	4.51	5.07	5.22	2.02	
	同業	註 2	註 2	註 1	註 1	
現金 流	現金流量比率	信實	25.27	10.95	35.18	註 3
		中保科	37.86	36.23	51.89	10.75
		新保	35.61	28.74	27.68	18.54

分析項目	年度 公司別	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前二季
		大車隊	43.31	105.10	67.08
量 (%)	同業	8.30	11.80	註 1	註 1
	現金流量允當比率	信實	176.94	117.15	139.24
中保科		119.20	110.01	113.76	108.84
新保		80.60	79.41	81.57	92.16
大車隊		70.00	113.47	139.53	169.05
同業		註 2	註 2	註 1	註 1
現金再投資比率	信實	16.40	註 3	17.23	註 3
	中保科	4.60	5.44	6.42	3.13
	新保	3.36	3.65	4.25	註 4
	大車隊	17.44	26.19	13.79	24.60
	同業	註 2	註 2	註 1	註 1

資料來源：公開資訊觀測站；信實保全經會計師查核簽證或核閱之財務報告、採樣公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告；同業之財務比率係取自財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」之「支援服務業」

註1：截至查核日止，財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」資料尚未出具。

註2：財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」未揭露該資訊。

註3：現金流量比率及現金再投資比率如負數因不具比較意義，故不予列示相關比率。

註4：因未能取得採樣同業不動產、廠房及設備毛額，故未能列示該資訊。

註5：為使採樣同業公司比較基礎一致，應收帳款週轉率係以應收帳款淨額為計算基礎。

註6：該公司未有存貨，故不適用存貨週轉率及存貨週轉天數相關計算。

註7：以上各項比率之計算公式，列示於下：

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)應收款項收款天數=365日/應收款項(含應收票據)週轉率

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額

(4)平均售貨天數=365/存貨週轉率

(5)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

(6)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)營業利益占實收資本額比率=營業利益/實收資本額

(4)稅前純益占實收資本額比率=稅前損益/實收資本額

(5)純益率=稅後損益/銷貨淨額

(6)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。

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)

茲與採樣公司及同業財務比率之比較分析如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之負債占資產比率分別為 53.93%、48.85%、48.86%及 44.64%。108 年度負債占資產比率較 107 年度微幅下降，主係該公司及其子公司 108 年辦理現金增資，另因而 108 年度陸續有新標案，故帳上部分現金陸續轉為備償專戶使用，造成其他金融資產較 107 年度增加，使得資產總額較 107 年度增加 10.95%所致；108 年度及 109 年度負債占資產比率尚無明顯變化差異；110 年前二季負債占資產比率較 109 年度微幅下降，主係該公司及其子公司本期購置辦公室，使不動產、廠房及設備增加 120.78%及本期因應付薪資及獎金減少所致，使負債總額減少。

與採樣公司及同業平均相較，除 107 年度負債占資產比率高於採樣公司及同業平均外，108~109 年度及 110 年前二季均介於採樣公司及同業平均之間，經評估其負債占資產比率之變化應無重大異常情事。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 1,175.89%、1,175.64%、782.82%及 434.72%。107 年度及 108 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率尚無明顯差異；109 年度較 108 年度下降，主係 109 年度承攬勞務案增加，獲利成長，使股東權益上升，惟該公司及其子公司增購作為交通車停放使用之土地及生財用之器具，致 109 年度不動產、廠房及設備增加，在不動產、廠房及設備增加比率高於權益增加比率下，使該比率較 108 年度下降；110 年度前二季長期資金占不動產、廠房及設備比率較 109 年度下降，主係因 110 年前二季獲利成長下，使股東權益增加，而本期因營運需求，購置台元辦公室，使本期不動產、廠房及設備較為增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之長期資金占不動產、廠房及設備比率皆高於採樣公司及同業平均，且該公司及其子公司長期資金占不動產、廠房及設備比率，各年度皆高於 100%，顯示其長期資金尚足以支應營運規模成長而產生之資本支出，並無以短期資金支應之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之財務結構尚屬穩定，經評估應無重大異常之情事。

2.償債能力

(1)流動比率及速動比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之流動比率分別為 167.82%、182.46%、178.65% 及 216.62%；速動比率分別為 166.59%、180.96%、177.00% 及 213.73%。108 年度較 107 年度增加，主係 107 年度隨營運規模擴張，致現金、應收款項等流動資產增加，同時該公司及其子公司償還一年之內到期之長期借款，使流動負債較為減少所致；109 年較 108 年度減少，主係該公司及其子公司應付款項因薪資費用及年終獎金增加、另本期淨利增加使本期所得稅增加及支付得標案場履約保證金即將到期致一年以內之長期借款增加下，使流動負債較為增加 25.08% 所致；110 年前二季流動比率及速動比率較 109 年度增加，該公司及其子公司因年終獎金、應付所得稅等款項減少，使流動負債減少 18.94%，致本期流動比率及速動比率較為增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，107 及 108 年度流動比率皆介於採樣公司及同業平均，109 年度及 110 年前二季流動比率則高於採樣公司；107 年度之速動比率皆介於採樣公司及同業平均，108~109 年度及 110 年前二季之速動比率則高於採樣公司。該公司及其子公司流動比率及速動比率大多介於採樣公司及同業，且各年度皆高於 100%，顯示其償債能力應屬穩健，經評估尚無重大異常之情事。

(2)利息保障倍數

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之利息保障倍數分別為 42.99 倍、35.35 倍、101.23 倍及 58.53 倍。108 年度利息保障倍數較 107 年減少，主係該公司及其子公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，致 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，使得稅前息前利益隨之降低所致；109 年度利息保障倍數較 108 年度增加，主係該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，致 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，使得稅前息前利益亦隨之上升，加上償還銀行借款，使利息支出減少等綜合影響所致；110 年度前二季利息保障倍數較 109 年度下降，主係因帳列應收帳款逾期較長，提列較多預期信用損失金額，致 110 年前二季稅前淨利較為減少所致。

與採樣公司及同業平均相較，107 年度及 110 年前二季之利息保障倍數介於採樣公司與同業平均間，108 年度之利息保障倍數低於採樣公司與同業平均間及 109 年度皆優於所有採樣公司，經評估該公司及其子公司之獲利情況尚足以支應其相關利息費用，尚無重大異常之情形。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之償債能力各項指標之變化尚屬合理，經評估應無重大異常之情事。

3.經營能力

(1)應收帳款週轉率及應收款項週轉天數

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之應收帳款週轉率分別為 7.94 次、7.90 次、7.42 次及 6.50 次，應收款項收現天數分別為 46 天、46 天、49 天及 56 天。107 年度及 108 年度應收帳款週轉率及應收款項週轉天數尚無明顯差異；109 年度較 108 年度應收帳款週轉率略為下降及應收帳款週轉天數略為增長，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加及受新型冠狀病毒肺炎影響，產生防疫專案收入，使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加，另 108 年 10 月起增加 A 公司燕巢總機廠列車車體及車上設備一般性維護保養維修人力支援之收入，使營業收入增加 10.78%，應收帳款總額亦隨之增加所致；110 年前二季應收帳款週轉率略為下降及應收款項週轉天數較為增加，主係因新冠肺炎疫情持續影響使政府單位防疫專案不斷增加，致該公司截至 110 年 6 月底整體清潔服務收入成長，使得應收帳款總額亦隨之增加；並因防疫服務專案之相關款項因須先進行預算申請並交由衛福部分別核撥各所預算及辦理所支用途，個別認定後始可動撥，使相關防疫專案款項收款較為緩慢所致，該公司及其子公司授信政策區間為月結 30 至 60 天之間，而該公司及其子公司收款情況係落於授信期間，尚屬合理。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107 及 108 年度之應收帳款週轉率介於採樣公司及同業平均；109 年度及 110 年前二季之應收帳款週轉率則低於採樣公司及同業平均。整體而言，因該公司及其子公司之收款情況係落在授信期間內，故其應收帳款週轉率之變動情形尚無發現重大異常之情事。

(2)存貨週轉率及存貨週轉天數

該公司及其子公司主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，營業成本中人力成本約占九成，本身並無存貨，故不予計算存貨週轉率及存貨週轉天數。

(3)不動產、廠房及設備週轉率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之不動產、廠房及設備週轉率分別為 78.91 次、65.77 次、47.75 次及 24.33 次。108 年度不動產、廠房及設備週轉率較 107 年度下降，主係因 108 年度清潔服務及綜合服務金額較為增加，使 108 年度新增對南科管理局之台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作 64,616 千元及竹科生醫園區、中興新村等案，使 108 年度營業收入較 107 年度增加 5.81%，惟為因應機場新合約，購置案場業務之器具及交通運輸設備，使 108 年度平均不動產、廠房及設備淨額較 107 年度上升 26.94%所致；109 年度不動產、廠房及設備週轉率較 108 年度下降，主係 109 年該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使

109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，惟為交通車停放使用而購置之土地及添購案場業務需使用之設備，使 109 年度平均不動產、廠房及設備淨額較 108 年度上升 52.97% 所致；110 年前二季不動產、廠房及設備週轉率較 109 年度減少，主係因本期購置台元辦公室以供營運使用之不動產增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，107~109 年度及 110 年前二季之不動產、廠房及設備週轉率皆高於採樣公司及同業平均，主係因同業營業屬性多為資本密集，而該公司及其子公司則為勞力密集產業；另隨營運規模擴張及承攬業務增加下，持續購置相關業務所需之設備所致，經評估該公司及其子公司不動產、廠房及設備週轉率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

(4) 總資產週轉率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之總資產週轉率分別為 3.02 次、2.96 次、2.86 次及 2.66 次。108 年度總資產週轉率較 107 年度下降，主係因 108 年度清潔服務及綜合服務金額較為增加，使 108 年度營業收入較 107 年度增加 5.81%，惟為因應機場新合約與標案成長下，購置案場業務之器具、運輸設備及因標案所回存於備償帳戶之保證金，使平均資產總額增加，高於營業收入增加幅度；109 年度總資產週轉率較 108 年度略為下降，由於 109 年該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，惟為擴大營業規模，應收帳款也較為增加及購置生財器具及交通車停放使用之土地，使平均資產總額較 108 年度上升 14.68% 所致；110 年前二季總資產週轉率較 109 年度降低，主係因本期購置台元辦公室以供營運使用之不動產等資產增加及新冠肺炎疫情持續影響使政府單位防疫專案不斷增加，使整體清潔服務收入成長，並使應收帳款總額亦隨之增加，惟平均資產成長幅度 10.26% 高於年化後營收成長幅度 2.76% 所致，故 110 年前二季總資產週轉率較 109 年度降低。

與採樣公司及同業平均相較，107~108 年度之總資產週轉率介於採樣公司及同業平均，109 年度及 110 年前二季之總資產週轉率高於採樣公司，經評估該公司及其子公司總資產週轉率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之各項經營能力指標之變化尚屬合理，經評估應無重大異常之情事。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之資產報酬率分別為 11.43%、9.44%、15.20% 及 12.48%。108 年度資產報酬率較 107 年度微幅

減少，主因係該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，稅前息後損益較 107 年度減少 10.72%，因應桃機新合約與標案成長下，購置案場業務之器具、運輸設備及因標案所回存於備償帳戶皆有成長，使平均資產總額增加所致；109 年度資產報酬率較 108 年度上升，109 年該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，致稅前息後損益較 108 年度上升 84.67%，再加上購置生財器具及交通車停放使用之土地，使平均資產總額較 108 年度上升 14.68%，其稅前息後損益增加幅度大於平均資產總額增加所致；110 年前二季資產報酬率較 109 年度下降，主係因新冠肺炎疫情持續影響使政府單位防疫專案不斷增加，使整體清潔服務收入成長下及該公司為了營運需求下，購置台元辦公室以供使用，使平均資產成長幅度 10.26% 高於年化後營收成長幅度 2.76% 所致，使 110 年前二季資產報酬率略為下降。

與採樣公司及同業平均相較，107 年度、109 年度及 110 年前二季優於採樣公司及同業平均，108 年度介於所有採樣公司及同業平均之間，顯示該公司運用資產為股東創造利潤之能力尚屬良好，尚無重大異常之情事。

(2) 權益報酬率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之權益報酬率分別為 25.31%、18.83%、29.43% 及 23.01%。108 年度權益報酬率較 107 年度下降，主係 108 年度辦理現金增資，使平均權益淨額增加 19.77% 及該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，稅後損益較 107 年度減少 10.89%，致 108 年權益報酬率較為下降；109 年度權益報酬率較 108 年度增加，主係該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，使稅後損益及保留盈餘分別較 108 年度上升 88.13% 及 76.59%，使稅後損益增加幅度大於平均權益淨額增加幅度所致；110 年前二季權益報酬率較 109 年度下降，主係因帳列應收帳款逾期較長，提列較多預期信用損失金額，使年化後稅後損益較 109 年度減少 10.21% 且平均權益增加，而使 110 年前二季權益報酬率下降。

與採樣公司及同業平均相較，107 年度、109 年度及 110 年前二季則優於所有採樣公司及同業平均，108 年度介於採樣公司及同業平均之間，顯示該公司及其子公司運用自有資本為股東創造利潤之能力尚屬良好，尚無重大異常之情事。

(3) 營業利益及稅前純益占實收資本額比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之營業利益率分別為

35.65%、30.89%、66.91%及 60.85%；稅前純益占實收資本額比率分別為 45.53%、36.50%、68.87%及 61.94%。108 年度營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 107 年度下降，主係 108 年度辦理現金增資，使實收資本額增加 10.38%，且因該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%下，營業利益及稅前純益較 107 年度分別各減少 4.37%及 11.51%所致；109 年度營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升，使營業利益及稅前純益較 108 年度分別各增加 116.61%及 88.69%所致；110 年前二季營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 109 年度下降，在實收資本額未有變化下，主係因帳列應收帳款逾期較長，提列較多預期信用損失金額，使年化後營業利益及稅前損益分別減少 9.05%及 10.07%所致。

與採樣公司及同業平均相較，營業利益占實收資本額，107~109 年度介於採樣公司之間，110 年前二季則優於採樣公司之間；稅前純益占實收資本額 107~108 年度及 110 年前二季介於採樣公司之間，109 年度則優於採樣公司，經評估該公司及其子公司變化尚屬合理，尚無重大異常之情事。

(4)純益率及每股盈餘

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之純益率分別為 3.68%、3.10%、5.27%及 4.60%；每股盈餘分別為 3.60 元、2.95 元、5.47 元及 2.46 元。108 年度純益率及每股盈餘較 107 年度下降，主係隨該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，稅後淨利較 107 年度減少 10.89%所致；109 年度純益率及每股盈餘較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使營業毛利較 108 年度上升 89.97%，稅後淨利隨之增加所致；110 年前二季純益率及每股盈餘較 109 年度略為下降，主係因帳列應收帳款逾期較長，提列較多預期信用損失金額，使年化後稅後損益減少 10.21%所致。

與採樣公司及同業平均相較，在純益率，107~109 年度及 110 年前二季皆低於採樣公司及同業平均之間；每股盈餘，107~109 年度及 110 年前二季皆介於採樣公司間，主係該公司及其子公司從事清潔服務及保全業務，相關成本係來自人員之薪資費用，採樣同業如中保科及新保因跨足到智慧居家保全等布局智慧城市等業務下，致相關純益率略低於採樣同業間，經評估該公司及其子公司變化尚屬合理，尚無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之各項獲利能力指標多介於採樣公司及同業平均間，故該公司及其子公司之獲利能力尚屬穩健。

5.現金流量

(1)現金流量比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之現金流量比率分別為 25.27%、10.95%、35.18%及—%，其中 108 年度現金流量比率較 107 年下降，主因係該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使營業活動淨現金流量較為減少所致；109 年度現金流量比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，營收及獲利成長，稅後純益增加 88.69%，使營運活動淨現金流量較為增加；110 年前二季因營運活動現金流量為負數，不予計算現金流量比率及現金再投資比率。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107 年度及 109 年度之現金流量比率介於採樣公司及同業平均之間，108 年度之現金流量比率低於採樣公司，110 年前二季因現金流量比率為負數，故不擬予以採樣同業比較，經評估該公司及其子公司現金流量比率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

(2)現金流量允當比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之現金流量允當比率分別為 176.94%、117.15%、139.24%及 89.88%。108 年度現金流量比率較 107 年度下降，主係該公司及其子公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加，使當年度營業收入淨額增加，因購置案場業務需要之清潔等器具，加上現金股利增加，使最近五年度平均資本支出與現金股利發放數分別增加 43.42%及 99.07%，惟平均營運現金流量增加幅度小於平均資本支出金額與現金股利所致；109 年度現金流量允當比率較 108 年度增加，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，稅後純益增加 88.69%，使平均營運活動淨現金流量較為增加，且平均營運現金流量增加幅度大於平均資本支出金額與現金股利，使現金流量允當比率較為上升；110 年前二季現金流量允當比率較 109 年度下降，因支付 109 年度之所得稅費用及本期購置台元辦公室以供營運使用之不動產等資產增加，使最近五年度平均資本支出較為增加，使現金流量允當比率較為下降所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107~108 年度之現金流量允當比率優於採樣公司，109 年度之現金流量允當比率介於採樣公司，110 年前二季之現金流量允當比率低於採樣公司，經評估該公司及其子公司現金流量允當比率各年度變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

(3)現金再投資比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前二季之現金再投資比率分別為 16.40%、—%、17.23%及—%。108 年度現金再投資比率較 107 年下降，主係該公司及其子公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加，使當年度營業收入淨額增加，加上支付股利金額增加，使營業活動淨現金流量較為減少，致現金再投資比率為負數；109 年度現金再投資比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，稅後純益增加 88.69%，使營業活動之現金流量呈淨流入之情形，其次，現金股利支出金額較 108 年度減少，致 109 年度現金再投資比率較為增加；110 年前二季，因營運活動現金流量為負數，不予計算現金再投資比率。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107 年度現金再投資比率介於同業平均及採樣公司，108 年度及 110 年前二季現金再投資比率為負數，故不擬予以採樣同業比較，109 年度則優於採樣公司。整體而言，經評估該公司及其子公司現金再投資比率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之各項現金流量指標多介於採樣公司及同業平均間，故該公司及其子公司之現金流量尚屬穩健。

二、申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止申請公司及其各子公司暨母子公司間背書保證、重大承諾、資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，並評估對其財務狀況之影響

(一)背書保證

該公司及其子公司已訂定「背書保證作業管理辦法」，並經董事會及股東會決議通過，作為從事背書保證之依據。經參閱該公司 107~109 年度及 110 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會會議記錄、背書保證備查簿及公開資訊觀測站重大訊息，該公司及各子公司之背書保證情形如下：

單位：新臺幣千元

年 度	提供背書保證之公司	被 背 書 保 證 對 象		本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	累計背書保證金 額占當期財務報 表淨值之比率%	背 書 保 證 限 額 (註 1)	
		公司名稱	關 係					單 一 企 業	總 額
107 年度	信實 (註2)	信實物業	子公司	10,000	10,000	3,962	3.61%	138,452	138,452
		信實公寓	子公司	7,000	7,000	3,040	2.53%	138,452	138,452
	信實公寓 (註2)	信實物業	兄弟公司	10,000	10,000	3,962	4.01%	124,830	124,830
	信實物業 (註2)	信實公寓	兄弟公司	7,000	7,000	3,040	44.95%	7,787	7,787
108 年度	信實 (註2)	信實公寓	子公司	40,000	40,000	—	11.73%	170,561	170,561
		信實物業	子公司	10,000	10,000	579	2.93%	170,561	170,561
	信實公寓 (註2)	信實公寓	子公司	7,000	7,000	2,550	2.05%	170,561	170,561
		信實物業	兄弟公司	10,000	10,000	579	3.20%	156,459	156,459
109 年度	信實	信實公寓	子公司	40,000	40,000	—	9.94%	201,287	201,287
		信實公寓	子公司	7,000	7,000	1,043	1.74%	201,287	201,287

單位：新臺幣千元

年 度	提供背書保證之公司	被背書保證對象		本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	累計背書保證金額占當期財務報表淨值之比率%	背書保證限額(註1)	
		公司名稱	關係					單一企業	總額
	(註2)								
	信實物業(註2)	信實公寓	兄弟公司	7,000	7,000	1,043	50.16%	6,977(註3)	6,977(註3)
110年前二季	信實	信實公寓	子公司	30,000	30,000	30,000	6.64%	225,858	225,858

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：對單一企業背書保證限額以不超過本公司最近期經會計師簽證或會計師核閱報告所示之淨值之百分之十為限；對直接及間接持有百分之之子公司，以不超過該公司最近期經會計師簽證或會計師核閱報告所示之淨值百分之五十為限。

註2：因銀行要求需徵提集團其他公司共同提供保證，故信實、信實公寓及信實物業分別擔任其共同發票人。

註3：該公司及信實物業對信實公寓向銀行申請履約保證之共同發票人，同時由該公司及信實公寓董事長及總經理以個人身分擔保因應。

1. 該公司

該公司108~109年度及110年前二季因子公司信實公寓之營運資金需求，向銀行申請融資額度，由該公司提供保證。該公司已依股東會通過之背書保證作業程序執行；另該公司於107~109年因子公司營運需求向銀行簽訂借款額度及履約保證額度，要求須徵提集團其他公司共同提供保證，該公司遂配合銀行相關需求辦理，信實物業銀行借款於109年2月還款完畢及信實公寓履約保證於110年3月到期，其背書保證金額經核算未超過背書保證之限額，故對該公司財務狀況尚無重大影響。

2. 各子公司

子公司信實公寓及信實物業因營運需求向銀行簽訂借款額度及履約保證額度時，要求須徵提集團其他公司共同提供保證，各子公司遂配合銀行相關需求辦理，信實物業銀行借款於109年2月還款完畢及信實公寓履約保證於110年3月到期，其信實公寓背書保證金額經核算未超過背書保證之限額；信實物業107~108年度背書保證金額經核算未超過背書保證之限額，109年度因該年度獲利金額略為減少並考量自身資金需求狀況後，分配其股利金額，而使淨值下降，致背書保證金額超過限額，惟實際動支金額未超過背書保證之限額，故對該公司財務狀況尚無重大影響。

(二) 重大承諾情形

經查閱該公司107~109年度及110年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，茲將該公司重大承諾事項彙總列示如下：

1. 該公司及其子公司107~109年度及110年前二季，因參與大廈管理維護及清潔維護招標作業案件，委由金融機構提供之履約保證金額如下：

單位：新臺幣千元

期間	107年度	108年度	109年度	110年前二季
金額	168,526	200,276	198,530	186,236

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

經查閱該公司及其子公司107~109年度及110年前二季之重要合約、董事會議事錄及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司及其子公司上述重大承諾事項均係正常營業活動所產生，並無重大限制條款或其他異常情事，對該公司及其子公司財務狀況並無重大影響。

(三)資金貸與他人

該公司及其子公司已訂定「資金貸與他人作業程序」，並經董事會及股東會決議同意通過，作為從事資金貸與他人之依據。經參閱該公司 107~109 年度及 110 年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會會議記錄、資金貸與他人備查簿及公開資訊觀測站重大訊息，該公司及各子公司之資金貸與他人情形如下：

單位：新臺幣千元

年度	資金貸與他人者公司名稱	貸與對象	往來科目	最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	有短期融通資金必要之原因	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註1)
107年度	信實	信實公寓	其他應收款-關係人	15,000	15,000	—	3.2%	短期融通資金	營業週轉	83,071	110,761
	信實物業	信實公寓	其他應收款-關係人	3,900	3,900	—	3.2%	短期融通資金	營業週轉	4,011	5,348
109年度	信實公寓	信實	其他應收款-關係人	20,000	20,000	—	2.4%	短期融通資金	購置不動產	37,343	149,372
110年前二季	信實公寓	信實	其他應收款-關係人	20,000	20,000	—	2.4%	短期融通資金	購置不動產	32,432	129,727

資料來源：該公司各期經會計師查核或核閱簽證之財務報告；該公司提供。

註1：依該公司及其子公司「資金貸與他人作業程序」之規定，該公司資金貸與之總額以不超過「公司淨值」之百分之四十為限。

註2：依該公司及其子公司「資金貸與他人作業程序」之規定，該公司及該公司與子公司間有短期融資資金必要之單一企業，個別貸與金額分別以不超過「公司淨值」百分之三十及百分之十為限。

1.該公司

該公司為因應總部搬遷而有購置不動產之資金需求，故經該公司董事會通過，擬向信實公寓借貸資金以供週轉，截至 110 年前二季信實公寓對該公司之資金貸與餘額為 20,000 千元，且尚未實際動支，係依其訂定之辦法核決，並未超過資金貸與總限額及個別對象限額之情事，且該公司已代子公司進行資金貸與公告，均符合法令之規定。

2.信實公寓

信實公寓主要營業項目為建築物管理服務、清潔服務等，為因應營運規模成長而產生之資金需求，透過該公司及信實物業進行資金貸與信實公寓，分別於 107 年 4 月 19 日通過之該公司董事會追認通過 1 月份所從事之資金貸與及 107 年 6 月 25 日信實物業董事會，107 年最高資金貸與金額分別為 15,000 千元及 3,900 千元，向信實公寓所進行之資金貸與，業於 107 年 7 月還款完畢。其貸與依其訂定之辦法核決，並未超過資金貸與總限額及個別對象限額之情事，且該公司於當時非屬公開發行公司，尚無需依照法規進行資金貸與公告，其資金貸與程序均符合法令之規定。

綜上所述，係屬集團內之資金貸與，為支應營運週轉及購置不動產所需而予以資金融通，由於從事資金貸與對象為該公司及其 100% 持有之轉投資公司，對其財務業務之掌握度高，其資金之收回應無虞，故對該公司財務狀況應無重大不利之影響。

(四)衍生性商品交易情形

該公司及其子公司已訂定「取得或處分資產處理程序」，並經董事會及股東會決議同意通過，作為從事相關交易之依據。經參閱該公司 107~109 年度及 110

年前二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會會議記錄及衍生性金融商品備查簿，該公司及其子公司在 107~109 年度及 110 年前二季期間並無從事衍生性商品交易之情事。

(五)重大資產交易

該公司及其子公司訂有「取得或處分資產處理程序」，並經董事會決議及股東會同意通過，作為該公司執行相關交易之依據。經查閱 107~109 年度及 110 年前二季之財產目錄、董事會議事錄及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，就該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年截至評估報告出具日止之重大資產交易事項彙總彙示如下：

單位：新臺幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				取得目的與使用情形	價格決定之參考依據
							所有人	與發行人關係	移轉日期	金額		
信實	土地及不動產	109.12.29	68,880	依合約條件辦理(註)	台元紡織(股)公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	供營運使用	參考鑑價報告之估值

註：109 年 12 月 29 日簽約並支付簽約金，餘款於 110 年度陸續支付完畢，並完成過戶。

該公司 109 年度因現行租用場址較小，使各行政單位辦公室分散於各樓層，為考量到管理之便利性，故於 109 年 8 月 7 日董事會決議通過授權董事長在一定額度內購置辦公室及停車位，估計交易總金額約為 80,000 千元，而後於 109 年 12 月 29 日實際簽約係以 68,880 千元成交且依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 31 條規定進行重大訊息公告，截至 110 年 6 月 30 日，款項皆已支付完畢。上述重大資產交易金額已達該公司實收資本額百分之二十，交易過程均係依「取得或處分資產處理程序」規定辦理，並提報董事會通過，且其交易目的與決策過程，尚無重大異常之情事。對該公司及其子公司之財務狀況尚不致產生重大不利之情事。

綜上所述，該公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之最近三年度背書保證、重大承諾及資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，尚不致對該公司財務狀況造成重大不利影響。

三、申請公司申請年度截至最近期止之擴廠計畫及資金來源、工作進度、預計效益，並評估其可行性

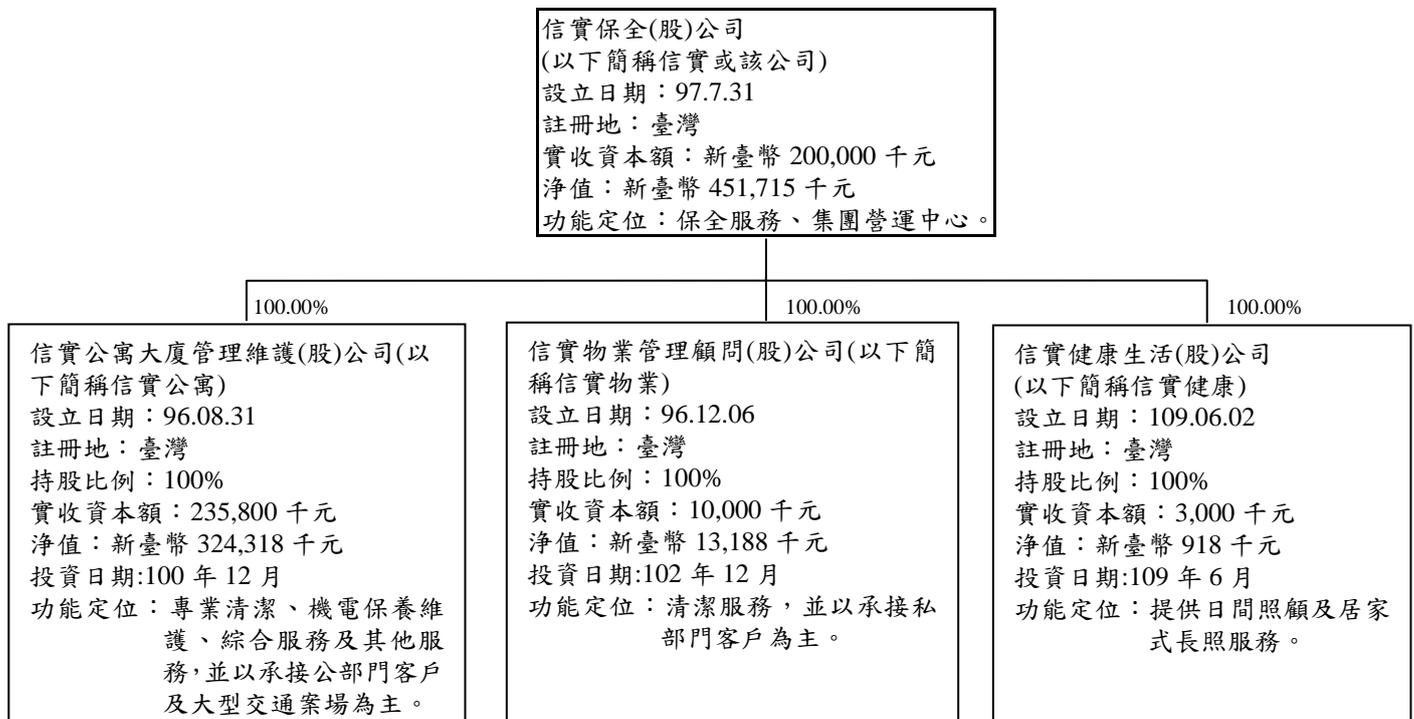
截至評估報告出具日止，該公司並無預計執行之擴廠計畫。

四、個體及合併財務報告之轉投資事業

(一)申請公司申請年度截至最近期止轉投資事業概況，並評估重要轉投資事業(持股比例達二〇%以上或帳面金額或原始投資金額達新臺幣五十萬元以上者)最近年度及申請年度截至最近期止之營運情形及獲利能力

1.轉投資架構

該公司投資架構如下圖所示：



2.轉投資事業概況

單位：新臺幣千元；千股

轉投資事業	主要營業項目	設立地區	原始投資年度	投資目的	評價方法	投資狀況			110年6月30日				
						金額	股數	持股比例(%)	帳面金額	股數	持股比例(%)	每股面額(元)	股權淨值
信實公寓	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修	臺灣	100	為拓展專業清潔、機電保養維護等綜合服務業務	權益法	129,615	23,580	100.00	324,318	23,580	100.00	10	324,318
信實物業	建築物管理服務、清潔服務	臺灣	102	為拓展專業清潔、機電保養維護等綜合服務業務	權益法	7,112	1,000	100.00	13,188	1,000	100.00	10	13,188
信實健康	居家及日間長照服務	臺灣	109	為拓展居家式服務等業務	權益法	3,000	300	100.00	918	300	100.00	10	918

資料來源：該公司提供；該公司 110 年第二季經會計師核閱之合併財務報告。

該公司截至 110 年 6 月 30 日止，該公司採用權益法之投資金額總計為 338,424 千元，占當期實收資本額 200,000 千元之 169.21%，因該公司之章程明定轉投資總額得超過實收資本額百分之四十之限制，故並無違反公司法第十三條規定之情事。

3.重要轉投資事業投資目的及決策過程合理性

(1)信實公寓

A.轉投資目的及決策過程

信實公寓成立於 96 年，原係由信實之股東投資設立，實收資本額為 10,000 千元，主要從事建築物管理、清潔及機電等綜合服務之業務，截至 100 年 7 月 15 日實收資本額為 38,500 千元，另該公司主要從事駐衛保全、系統保全及人身保全等業務，然而為提供集團整合式一條龍服務，該公司於 100 年 12 月 6 日經董事會決議通過以 18,000 千元取得信實公寓 31.86% 股權，後因信實公寓營運規模逐漸擴大，且為使管理更具效率，遂於 103 年 12 月 19 日經董事會決議通過以每股 11.9 元，股數 3,850 千股，共計 45,815 千元，向原股東取得 68.14% 股權，成為 100% 持有之子公司。另信實公寓隨營收成長營運規模擴大，所需週轉資金持續增加，分別於 104 年 6 月 17 日、105 年 6 月 24 日、106 年 5 月 12 日及 107 年 4 月 19 日分別經董事會通過辦理盈餘轉增資，增資金額分別為 18,500 千元、15,000 千元、40,000 千元及 40,000 千元。後因信實公寓承攬業務增加，營運資金需求上升，辦理現金增資，由該公司於 108 年 2 月 18 日經董事會決議通過現金增資信實公寓 65,800 千元，因此信實保全對信實公寓之投資股數增加至 23,580 千股，持股比例維持為 100% 股權。經核閱相關資料，其投資決策過程及股權變動情形尚屬合理。

B.取得價格合理性

該公司原係參酌信實公寓 103 年 11 月 30 日之自結每股淨值，以每股 11.9 元向原始股東等 7 位購入信實公寓 3,850 千股之股權，合計支付 45,815 千元，與淨值尚無重大差異。由於後續之增資係以面額 10 元投資，故其取得價格尚屬合理。

(2)信實物業

A.轉投資目的及決策過程

信實物業成立於 96 年，原係由信實之股東投資設立，實收資本額為 5,000 千元，主要從事清潔服務及機電等綜合服務之業務，截至 100 年 12 月 28 日實收資本額為 5,000 千元，另該公司主要從事駐衛保全、系統保全及人身保全等業務，然而為提供集團整合式一條龍服務，該公司於 102 年 11 月 28 日經董事會決議通過以每股面額 10 元向自然人股東鄭淑鈴購入 127,434 股，並於 103 年 8 月以面額 10 元取得信實物業 31,858 股，共取得信實物業 31.86% 股權，後因信實物業營運規模逐漸擴大，且為使管理更具效率，該公司於 103 年 12 月 19 日經董事會決議通過以每股面額 16.2 元，股數 341 千股，共計 5,519 千元，向原股東取得 68.14% 股權，成為 100% 持有之子公司。另信實物業隨營收成長營運規模擴大，所需週

轉資金持續增加，分別於 104 年 6 月 17 日、106 年 5 月 12 日及 107 年 4 月 19 日分別經董事會通過辦理盈餘轉增資，增資金額分別為 2,800 千元、700 千元及 1,500 千元，因此該公司對信實物業之投資股數增加至 1,000 千股，持股比例維持為 100% 股權。經核閱相關資料，其投資決策過程及股權變動情形尚屬合理。

B.取得價格合理性

該公司原係參酌信實物業 103 年 11 月 30 日之自結每股淨值，以每股 16.2 元向原始股東等 6 位購入信實物業 341 千股之股權，合計支付 5,519 千元，與淨值尚無重大差異。

(3)信實健康

A.轉投資目的及決策過程

該公司秉持以人為本之服務核心價值，串聯社區量能，提供長照服務對象優質之服務品質、實踐在地老化之目標，拓展居家照護及日間照護服務等業務，於 109 年 5 月 15 日經董事會決議以 3,000 千元投資設立信實健康，因設立後營運時間尚短，截至目前並無股權異動之情形，經核閱相關資料，其投資決策過程及股權變動情形尚屬合理。

B.取得價格合理性

該公司係以原始投資設立方式取得信實健康 100% 股權，故取得價格尚屬合理。

4.重要轉投資事業股權變動情形

單位：新臺幣千元；千股；%

轉投資事業	原始投資				增減變動情形					截至110年06月30日		
	年度	金額	股數	持股比例	年度	變動原因	股數	金額	持股比例	股數	金額	持股比例
信實公寓	100	18,000	1,800	31.86	104	取得股權	3,850	45,815	100.00	23,580	243,115	100.00
					104	盈餘轉增資	1,850	18,500	100.00			
					105	盈餘轉增資	1,500	15,000	100.00			
					106	盈餘轉增資	4,000	40,000	100.00			
					107	盈餘轉增資	4,000	40,000	100.00			
					108	現金增資	6,580	65,800	100.00			
信實物業	102	1,593	159	31.86	104	取得股權	341	5,519	100.00	1,000	12,112	100.00
					104	盈餘轉增資	280	2,800	100.00			
					106	盈餘轉增資	70	700	100.00			
					107	盈餘轉增資	150	1,500	100.00			
信實健康	109	3,000	300	100.00	-	-	-	-	-	300	3,000	100.00

資料來源：該公司提供及該公司 107~109 年度及 110 年第二季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

該公司轉投資事業之架構，係考量公司未來整體營運及業務發展之投資，其持股變動係因應集團營運策略及拓展市場佈局所需，故該公司轉投資事業之股權變動情形，尚無重大異常之情事。

5.對轉投資事業之管理政策

該公司對於轉投資事業之管理政策係依據所制定之「對子公司之監督與管理辦法」及「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」等相關內部規章或辦法予以辦理。依據該公司轉投資事業管理相關政策，須定期取得採權益法評價轉投資事業之相關業務及財務資訊，以進行分析檢討作業；另該公司於董事會下設有稽核人員，針對轉投資事業之監督管理，係由該公司稽核人員規劃其年度稽核計畫，以辦理各轉投資事業之內控查核，以達適時控管之效。

(1)經營階層

該公司之各轉投資公司皆百分之百持有，分別各設置三名董事，任期均為3年，子公司董事長皆為楊文榮，並兼任總經理。由於各子公司皆為國內公司，故以信實保全為營運總部，並設置行政本部，集團之財會、人事、資訊、採購及展業企劃之主要部門由該公司統籌運行，另由總經理依營運實際需求設置部門主管，細部組織則由部門主管依需要設計，並提請總經理及董事長核准。

(2)銷售業務管理

該公司之子公司信實公寓及信實物業之銷售經營策略為透過開發新類型案件以拓展市場及提升案場整體服務品質，並以該公司之整體經營管理政策為依據。由於各子公司皆以國內客戶為主，在投標策略及管理方面，因信實集團於國內設有北區服務總處、桃竹苗服務總處、中南區服務總處、醫療服務總處及機場服務總處，由各處部單位執行客戶基本資料及信用額度申請之填寫，由財務單位經總經理核決後建檔管理，並依核決權限呈權責主管核准。另信實集團主要係由各處部單位及展業企劃部依核決權限規定，2,000千元(含)以下依各級距經權責單位主管核決，2,000千元以上以簽呈方式簽核至總經理進行投標作業，以投標方式取得標案進而提供服務收入；此外，信實集團已訂有銷售及收款循環及相關作業辦法等，皆依據內控制度執行。

(3)採購管理

該公司各子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，故營業成本中之人事成本約占整體營業成本九成，其餘成本項目包括外包修繕及採購清潔與耗材用品等，分述如下：

A.人事成本：

該公司員工之招募，由用人之處部單位依實際業務需要提出並依「核決權限表」區分合約內編制及非合約內編制，合約內編制呈總處主管核准知會人事部，非合約內編制則經適當權責主管審核經總經理核准後以公開甄選人才任用之。

該公司因業務需要，僱用員工時，應與員工簽訂依勞動基準法規定之

定期勞動契約或不定期勞動契約，契約內容以書面訂定之。另該公司之人事異動、福利、工作時間、休假及薪資管理等，皆已訂有薪工循環、人事管理規則等相關作業辦法控管。

該公司之教育訓練課程可分為整體課程規劃由行政本部負責，而現場之自辦課程規劃由處部單位負責統籌。另本集團依據年度營運策略、部門年度方針及人員發展方向，於每年底前提出次年度教育訓練計劃，並區分為內部訓練及外部訓練：

(A)內部訓練

教育訓練承辦人員依處部單位之建議與想法擬定全年度內訓課程並填寫「年度教育訓練計劃表」，處部單位依現場需求擬定全年度預劃之課程並填寫「年度教育訓練計劃表」。

(B)外部訓練

教育訓練承辦人員依處部單位之建議與想法擬定全年度外訓課程並填寫「年度教育訓練計劃表」，處部單位依現場需求提報專業人員培訓或複訓並填寫「年度教育訓練計劃表」。

「年度教育訓練計劃表」送交行政本部之教育訓練承辦人員審查完成後，呈總經理核准後實施辦理。

B.外包修繕及採購：

外包修繕類主要為垃圾及廢棄物清運業者、電梯及空調保養維護廠商及設備機具修繕廠商等；採購清潔與耗材用品類主要為各類清潔用品之供應商。信實集團對耗材之採購分為自行採購及統一採購，自行採購之部分僅限於臨時要求加強清潔工項之緊急使用耗材、現場緊急耗材需求、零星採購之物品或地區性因素所進行之採購，因此類採購較為少量且較為機動性，故由各處部單位自行進行採購作業。而統一採購因屬案場現場需要或合約規定，則由處部單位依每月通知截止時間內，提出次月設備與耗材之需求、規格等，送交該公司採購單位統一彙整並進行採購作業。

(4)存貨管理

該公司各子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非一般製造業，故無生產實體存貨。

(5)財務及會計管理

該公司之各子公司已制定會計制度、內部控制制度與內控各項作業辦法及核決權限表，以規範各子公司之重大財務、業務事項之作業；由於各子公司皆為國內公司，信實集團以該公司為集團營運中心，負責集團之會計及財務管理，相關財會薪資費用按照累計截至各子公司當年度當月份營收金額比例，分攤至各子公司。

(6)稽核報告

該公司之各子公司係由母公司之稽核單位兼任子公司之稽核人員。該公司依據各子公司之業務性質、營業規模及員工人數，視實際需要增設稽核人

員。該公司已將各子公司納入內部稽核範圍，定期或不定期執行稽核作業並出具稽核報告，將發現及建議於呈核後，通知受查之子公司進行改善，並出具追蹤報告，以確定該子公司已即時採取適當之改善措施。

(7) 盈餘決策

該公司之各子公司之盈餘決策係依據各其章程規定由董事會決議。由於該公司為各子公司持股百分之百之單一法人股東，子公司董事長皆為楊文榮，並兼任總經理，故該公司可充分掌控子公司之盈餘決策。該公司評估子公司獲利情形、預計資本支出計畫及營運成長所須週轉金，並考量該公司自身資金需求狀況，作成盈餘匯回決策，故於最近三年度各子公司如有盈餘者，皆已分別依其董事會決議分派現金股利。

A. 信實公寓

信實公寓於 110 年 5 月 27 日修訂之公司章程所載股利分配政策為「本公司考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規畫，並滿足股東對現金流入之需求，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利；股東股息紅利得以現金或股票方式分派，其中現金股利之比例不得低於股利總數之百分之十」。另信實公寓 107~109 年度之獲利及股利分配分別為 64,160 千元、55,202 千元、110,196 千元及 57,744 千元、49,681 千元、99,176 千元。

B. 信實物業及信實健康

信實物業之公司章程所載股利分配政策為「本公司考量公司所處環境及成長階段，因應未來資金需求及長期財務規畫，並滿足股東對現金流入之需求，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利；股東股息紅利得以現金或股票方式分派，其中現金股利之比例不得低於股利總數之百分之十」。另信實物業 107~109 年度之獲利及股利分配分別為 4,563 千元、4,010 千元、2,086 千元及 4,107 千元、3,609 千元、1,878 千元。信實健康則尚處於虧損狀態，故未分配股利。

(8) 對重要子公司持股穩定性之說明

因該公司主要營業收入來自重要子公司信實公寓，因此該公司未來對信實公寓之持股攸關於對股東權益之保障，而為具體落實該公司對股東權益之保障，爰於 110 年 9 月 27 日經董事會決議通過修訂該公司「取得或處分資產處理程序」第八條取得或處分有價證券之處理程序第二項第四款，增列「本公司如因策略聯盟考量而須放棄對重要子公司之增資或處分其股權，應委請獨立專家就價格合理性及對本公司股東權益之影響出具意見書，提請審計委員會審議，並將審議結果提報董事會討論後提請股東會決議通過。本款規定爾後如有修訂，應輸入公開資訊觀測站重大訊息揭露。」，以具體落實未來該公司對股東權益之保障。

6.重要轉投資事業最近年度及申請年度截至最近期止營運情形及獲利能力

單位：新臺幣千元

公司名稱	投資年度	持股比率(%)	損益認列方式	營業收入淨額		營業毛利(損)		營業利益(損失)		稅後淨利(損)	
				109年度	110年第二季	109年度	110年第二季	109年度	110年第二季	109年度	110年第二季
信實公寓	100	100.00	權益法	2,003,431	1,022,600	188,753	80,350	134,689	61,377	110,196	50,063
信實物業	102	100.00	權益法	75,088	38,643	4,796	2,310	1,837	1,266	2,086	1,111
信實健康	109	100.00	權益法	404	854	(1,309)	(745)	(1,431)	(826)	(1,430)	(652)

資料來源：該公司提供；該公司 109 年度及 110 年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告

(1)信實公寓

信實公寓主要從事建築物管理、清潔及機電等綜合服務之業務，109 年度及 110 年第二季營業收入分別為 2,003,431 千元及 1,022,600 千元，營業毛利分別為 188,753 千元及 80,350 千元，營業利益分別為 134,689 千元及 61,377 千元，稅後淨利分別為 110,196 千元及 50,063 千元。因承攬勞務案件增加，使信實公寓營收及獲利成長，其營運狀況尚無重大異常情事。

(2)信實物業

信實物業主要從事清潔服務之業務，109 年度及 110 年第二季營業收入分別為 75,088 千元及 38,643 千元，營業毛利分別為 4,796 千元及 2,309 千元，營業淨利分別為 1,837 千元及 1,266 千元，稅後淨利分別為 2,086 千元及 1,111 千元，營收及獲利狀況良好，尚無重大異常情事。

(3)信實健康

信實健康設立於 109 年 6 月 2 日，主要從事居家照護及日間照護服務等業務，因信實健康設立後營運時間尚短，109 年度及 110 年第二季營業收入分別為 404 千元及 854 千元，稅後淨損分別為 1,431 千元及 826 千元，由於營運未達規模，因而產生虧損，尚無重大異常情事。

(二)申請公司最近三年度及申請年度截至最近期認列採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額、股利分配情形及海外轉投資事業獲利匯回金額

單位：新臺幣千元

公司名稱	投資損益				股利分配				獲利匯回			
	107年度	108年度	109年度	110年第二季	107年度	108年度	109年度	110年第二季	107年度	108年度	109年度	110年第二季
信實公寓	64,160	55,202	110,196	50,063	57,744	49,681	99,176	-	-	-	-	-
信實物業	4,563	4,010	2,086	1,111	4,107	3,609	1,878	-	-	-	-	-
信實健康	-	-	(1,430)	(652)	-	-	-	-	-	-	-	-

資料來源：該公司提供；該公司107~109年度及110年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告

該公司依據各子公司之損益情形及持股比例認列轉投資損益，其中信實健康於109年6月設立，營收規模尚小，仍處於虧損狀態。股利分配方面，該公司評估子公司獲利情形、預計資本支出計畫及營運成長所須週轉金，並考量該公司自身資金需求狀況，決定子公司股利分配金額。另該公司各轉投資公司皆為國內公司，非屬海外轉投資事業。

(三)申請公司申請年度截至最近期止尚未完成之投資案，其預估總投資金額占最近一年度財務報告所列示股本20%以上，或逾新臺幣五億元者，應詳加評估說明，但股票為無面額或每股面額非新臺幣十元者，前開有關股本20%部分改以歸屬於母公司業主之權益10%計算之

該公司110年截至評估報告出具日止，並無尚未完成之投資案，故不適用本項評估。

五、申請公司分別以承銷價格及於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價為衡量依據，設算其已發行但股份基礎給付交易最終確定日尚未屆至且採內含價值法之員工認股權憑證，於股票上櫃後所產生之費用對財務報表可能之影響

截至評估報告出具日止，該公司無流通在外之員工認股權憑證，故不適用本項評估。

六、公營事業申請股票上櫃時，其檢送之財務報告以經審計機關審定之審定報告書替代者，應洽會計師就如適用一般公認會計原則與審計機關審定數之差異，及其對財務報告之影響表示意見

該公司非屬公營事業申請股票上櫃，故不適用本項評估。

七、推薦證券商應評估外國申請公司依註冊地國法令規定發行之員工認股權憑證及具股權性質有價證券之發行辦法合理性暨對股東權益之影響

該公司非屬外國公司申請股票上櫃，故不適用本項評估。

陸、關係人交易評估

推薦證券商應就申請公司最近三年度及申請年度截至最近期止個體及合併財務報告之關係人交易，評估以下事項：

- 一、應針對申請公司交易金額重大或性質特殊之關係人交易執行相關評估程序（包括與同業及非關係人交易之比較），以瞭解其交易之必要性，決策過程合法性，暨價格與款項收付情形之合理性

(一)個體及合併報告關係人之名稱及關係

關係人名稱	與該公司之關係
信實公寓大廈管理維護(股)公司(以下簡稱信實公寓)	該公司直接持有100%股權之子公司
信實物業管理顧問(股)公司(以下簡稱信實物業)	該公司直接持有100%股權之子公司
創昇國際有限公司(以下簡稱創昇國際)	該公司之董事長為信實之總經理(註1)
信實健康生活(股)公司(以下簡稱信實健康)	該公司直接持有100%股權之子公司

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註1：107年8月31日以前創昇國際董事長與該公司總經理為同一人，惟自107年8月31日起創昇國際已解散，故自是日起，該公司與創昇國際非為關係人。

(二)個體財務報告之關係人交易

1.營業收入

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年第二季
信實公寓	25,310	20,425	21,478	15,410
信實物業	20	-	352	333
合計	25,330	20,425	21,830	15,743

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

(1)信實公寓

信實公寓為該公司之直接持有100%股權之子公司，該公司對信實公寓之營業收入，主係來自提供保全管理維護事項予信實公寓承接之各案場及人力支援信實公寓所產生之勞務收入。107~109年度及110年第二季該公司對其營業收入金額分別為25,310千元、20,425千元、21,478千元及15,410千元，其金額變化主要隨信實公寓承攬各服務案件所變化。該公司對信實公寓提供之保全服務收入其交易條件107~108年度為月結60天，109年起改為月結30天，落於主要客戶交易條件月結30天~60天之間，經抽核相關交易憑證，該公司與信實公寓之交易條件及交易流程尚無重大異常之情事。

(2)信實物業

信實物業為該公司之直接持有100%股權之子公司，該公司對信實物業之營業收入係來自提供人力支援予信實物業所產生之勞務收入。107~109年度及110年第二季該公司對其營業收入金額分別為20千元、0千元、352千元及333千元。經抽核相關交易憑證，該公司對信實物業提供之人力支援服務收入其交易條件為月結30天，落在主要客戶交易條件月結30天~60天之間，經抽核相關交易憑證，該公司與信實物業之交易條件及交易流程尚無重大異常之情事。

2.營業成本

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	113	91	9	25

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

該公司對信實公寓之營業成本，主係來自信實公寓提供人力支援該公司。107~109年度及110年第二季該公司對其營業成本金額為113千元、91千元、9千元、25千元。經抽核相關交易憑證，該公司對信實公寓人力支援服務之付款條件為月結30天，尚無重大異常之情事。

3.承租協議-租賃費用

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	51	51	51	34

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

該公司於105年1月1日起向信實公寓租賃新竹市和平街201號2樓之5作為總公司營運處所，經雙方議定每月收取租金4,286元，惟自110年5月起因台元紡織調漲租金，故每月租金調整為8,571元，致110年第二季租賃費用為34千元。上述交易經抽核交易條件、付款情形及租賃合約，尚無重大異常之情事。

4.應收帳款

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年底	108年底	109年底	110年 第二季底
信實公寓	4,152	8,488	6,224	4,246
信實物業	-	512	208	105
信實健康	-	-	1	3
合計	4,152	9,000	6,433	4,354

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

註：該公司自108年1月起依營收比重計價後，將集團高階主管之薪資，分攤至各子公司，而產生相對之應收帳款，因同時帳列薪資費用及支援收入，會計師以淨額調整入帳，致產生應收帳款大於營業收入之情事。

(1)信實公寓

該公司對信實公寓之應收帳款除因營業收入所產生外，尚包含信實公寓分攤集團高階主管之薪資、制服代購及電子巡檢等其他代付款項。該公司107~109年度及110年第二季對其應收帳款餘額分別為4,152千元、8,488千元、6,224千元及4,246千元，因該公司自108年1月起分攤集團高階主管之薪資，使108年底應收帳款餘額較107年底增加；另109年因與信實公寓之交易條件由月結60天變更為月結30天，致109年底應收帳款餘額較108年底減少。經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。此外，110年第二季底應收帳款較109年底減少，主係109年12月分攤時之金額含年終獎金，故使109年應收高階主管之薪資之款項較110年第二季底高。

(2)信實物業

該公司對信實物業之應收帳款，係來自該公司人力支援信實物業、分攤集團高階主管之薪資及博訊系統網路月租費及虛擬主機系統服務費。108~109年度及110年第二季該公司對其應收帳款餘額分別為512千元、208千元及105千元。經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

(3)信實健康

信實健康為該公司於109年6月投資設立並直接持有100%股權之子公司。集團高階主管薪資費用分攤至信實健康，因而於109年及110年前二季底產生應收帳款1千元及3千元。經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

5.應付帳款

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	43	19	19(註)	9

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110第二季係該公司提供。

註：包含代採購，致應付帳款高於營業成本。

該公司對信實公寓之期末應付帳款，主係來自信實公寓提供人力支援服務、向信實公寓租賃房屋及代採購所產生。107~109年度及110年第二季該公司對其應付帳款餘額分別為43千元、19千元、19千元及9千元，經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

6.資金貸與關係人-營業外收入及利益

該公司資金貸與關係人之情形，請參閱評估報告「伍、二、(三)資金貸與」之評估說明。

利息收入

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	266	—		

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

該公司於107年度因短期融通而資金貸與信實公寓，利率為3.2%，與當時市場利率相近，因而收取利息收入266千元，經抽核相關憑證，尚無重大異常之情事。

7.為關係人背書保證

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	—	40,000	40,000	30,000

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

該公司對關係人背書保證之情形，請參閱評估報告「伍、二、(三)背書保證」之評估說明。

8.其他收入-營業外收入及利益

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	—	—	566	576
信實物業	—	—	1	31
信實健康	—	—	—	2

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

(1)信實公寓

該公司對信實公寓之其他收入，主係智慧廁間系統服務費、博訊系統網路月租費及虛擬主機系統服務費，向信實公寓收取分攤收入所產生之收入566千元及576千元，經抽核交易相關憑證，尚無重大異常之情事。

(2)信實物業

109年度及110年第二季其他收入係博訊系統網路月租費及虛擬主機系統服務費，向信實物業收取分攤費用所產生之收入分別為1千元及31千元，經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

(3)信實健康

該公司自110年3月起向信實健康收取資訊服務費2千元，致110年第二季產生其他收入，經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

9. 應收股利

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
信實公寓	—	—	—	99,176
信實物業	—	—	—	1,878

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110第二季係該公司提供。

該公司對信實公寓及信實物業之應收股利於110年第二季底分別為99,176千元及1,878千元，係109年度信實公寓及信實物業之盈餘分配，經評估尚無重大異常之情事。

(三) 合併財務報告之關係人交易

營業費用

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年 第二季
創昇國際	220	—	—	—

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年第二季係該公司提供。

信實公寓因應ISO 9001:2008標準版於107年9月14日到期，故委託創昇國際協助ISO 9001:2015相關輔導、教育訓練、文件撰寫費用，該費用總金額經雙方議定總金額為220千元，分三期支付，付款條件為發票開出次月月底前結清與對一般客戶之收款條件並無顯著不同，其交易經抽核相關憑證，尚無重大異常之情事。

二、應瞭解申請公司金額重大之關係企業應收款項是否逾期，針對逾期者，應查明其原因及有無重大異常情事

經查閱該公司107~109年度及110年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並檢視該公司各期應收款項帳齡分析表及期後收款情形，該公司並未有金額重大之關係企業應收款項；且該公司對應收關係人之款項多在合理收款條件內，並無重大逾期之情事發生，顯示該公司收款情形良好，尚無重大異常之情事。

三、申請公司與關係企業、股東或關係人間有鉅額資金往來者，應查明其原因，及利率、收付息情形有無重大異常之情事

經查閱該公司107~109年度及110年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及相關會計項目明細帳，該公司並無與關係企業、股東或關係人間有鉅額資金往來之情事。

柒、重要子公司營運情形

- 一、推薦證券商派員實地瞭解申請公司之重要子公司營運情形者，應具體列示其是否有重大營運風險或其他重大異常情事之評估意見

經依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心推薦證券商辦理股票申請上櫃案之評估查核程序」第七條規定應派員實地輔導申請公司重要子公司之認定標準逐一評估，該公司符合認定標準之子公司為信實公寓。經本推薦證券商於109年及110年截至評估報告截止日間派員至信實公寓進行實地瞭解其組織、生產及營運等相關作業情形，除執行該轉投資公司之銷售收款及採購付款有關之作業流程抽核，並實地觀察其不動產、廠房及設備之管理情形，進行固定資產盤點，尚無發現其相關作業流程之執行情形有重大異常或缺失之情事。茲就信實公寓是否有重大營運風險或其他重大異常情事評估如下：

(一)重大營運風險評估

信實公寓營業項目為清潔服務，其主要客戶為桃園機場、台鐵及 A 公司等，最近年度尚無發現重大違反環保法令而遭裁罰之情事，另最近年度信實公寓之營收及獲利皆呈現穩定成長趨勢，經評估應無重大之營運風險。

(二)財務風險

信實公寓設有財務人員，負責平日資金調度及付款事宜，並定期將有關現金收支及預估情形回報母公司，而為因應信實公寓之業務發展需要，目前透過母公司背書保證之方式，協助向金融機構取得貸款，以充實營運資金。該公司為使集團運作順利，其資金調度均由該公司統籌負責，另亦會考量各子公司業務發展狀況及長期營運規畫進行通盤性考量，且該公司亦定期取得其營運報告，充分掌握其資金流動狀況，故其財務尚無重大風險之虞。

(三)匯率風險

信實公寓之銷貨及付款均以新臺幣計價，故截至目前為止尚無匯率變動之風險。

(四)內部控制制度運作

信實公寓依其營業需求，訂有書面內部控制制度，規範其日常營運，另為加強子公司之監督與管理，該公司則訂有「對子公司監督與管理作業」，要求信實公寓每月提出管理報告，供母公司監督，年度財務報告亦經會計師查核簽證。本證券承銷商經取得信實公寓之銷售收款循環、採購付款循環等相關循環書面內部控制制度查核其內控執行情形，尚無發現有重大異常情事。

綜上所述，經證券承銷商派員實地瞭解該公司重要子公司信實公寓之內部控制執行情形及其營運狀況，其營運狀況良好，尚無重大營運風險或其他重大異常之情事。

- 二、本國申請公司生產據點或獲利主要來自海外重要子公司者，應具體列示申請公司對其海外重要子公司在財務操作與資金調度、帳務處理、內控內稽執行及盈餘決策等事項之監管措施及實際執行情形之評估意見

該公司生產據點或獲利並非來自海外子公司，故不適用。

捌、法令之遵循及對公司營運影響

本承銷商洽請脩誠法律事務所王雅雯律師，對該公司、現任董事、總經理及持股百分之十以上股東於最近三年內就下列事項出具法律意見書，並依據該法律意見書評估對該公司營運之影響暨其因應措施是否完整與妥適，彙總說明如下：

一、申請公司是否違反相關法令規章

(一)所屬行業之目的事業中央主管機關及影響該行業之重要法律與相關規章

經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師之法律意見書及與主管機關往來函文，該公司最近三年度及申請年度截至評估報告出具日止，除有勞工保險條例、勞工退休金條例及職業安全衛生法等相關法令規章，而遭主管機關處以罰鍰或令限期改善情事外(詳述於(三))，尚無發現其他違反公司所屬行業之目的事業中央主管機關及影響該行業之重要法律與相關規章之情事。

(二)依公開發行公司資訊公開相關法令應公開之資訊

經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，並查閱該公司與主管機關之往來函文及查詢公開資訊觀測站有關該公司所公告或重大訊息資訊公開作業實際辦理情形，該公司於 107 年 11 月 13 日公開發行後，於 108 年度有未依興櫃審查準則規定於股東常會開會前 30 日上傳股東會議事手冊及會議補充資料之情形，該公司已加強人員訓練，已無類似情事再發生。除前述案件外，截至評估報告出具日止，尚無發現該公司有未依公開發行公司資訊公開相關法令規定辦理之情事。

(三)其他法令規章

經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，並查閱該公司與主管機關往來函文，該公司最近三年度及申請年度截止評估報告出具日除有以下之裁罰情事以及部分違反法令情事遭裁罰金額尚稱微小，並未發現該公司有違反所屬行業目的事業中央主管機關及影響該行業之重要法律與相關規章之情事。

- 1.該公司於 107 年 11 月 28 日收到勞動部來函，該公司劉○○等 4 名員工之投保薪資未覆實申報，故依勞工保險條例規定對該公司裁處罰鍰共 12 千元，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，且目前已改善均依照勞工保險條例規定按月提繳。
- 2.該公司於 107 年 12 月 4 日收到勞動部勞工保險局來函，該公司劉○○等 6 名員工之投保薪資未覆實申報，故依勞工退休金條例規定對該公司裁處罰鍰共 5 千元，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，且目前已改善均依照勞工退休金條例規定足額提繳勞工退休金。
- 3.該公司之子公司信實公寓員工張○○於 109 年 8 月 24 日在負責案場進行水洗地板打蠟作業，因彎腰過久及地板濕滑，起身作業行走時因重心不穩而不慎跌倒，致張○○左手腕骨折受傷進而住院治療，信實公寓通報此職災事件

予桃園市政府勞動檢查處，該處於109年8月31日至工作地點實施職災調查，調查後發現雇主未有保持不致使勞工跌倒之安全狀態或採取必要之預防措施，故依違反職業安全衛生法對信實公寓處罰鍰60千元，而該公司已依法繳納罰鍰，並已規定執行特殊工項時，員工必須穿著防滑雨鞋，以避免類似情事再次發生。

4.該公司之子公司信實物業於109年11月9日收到勞動部職業安全衛生署來函，對員工劉○○之投保薪資未覆實申報，故依勞工保險條例規定對該公司裁處罰鍰共12千元，又依勞工退休金條例規定對該公司裁處罰鍰共5千元，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，且目前已改善均依照勞工保險條例規定按月提繳，並依照勞工退休金條例規定足額提繳勞工退休金。

綜上，該公司雖有上述違反相關法令遭主管機關處以罰鍰之情事，然違反法規之情節尚屬輕微，該公司均已繳納罰鍰完畢，並就上開情事制定相關措施予以改善，且截至評估日為止，未再發生相同或類似之情事，裁處金額對該公司稅後淨利而言尚屬微小，應不致對該公司財務、業務、營運及股東權益產生重大影響。

二、申請時之董事、持股超過股份總額百分之十之股東、總經理及實質負責人是否違反相關法令，而有違誠信原則或影響其職務之行使

經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，並取得上述人員之聲明書、無退票紀錄及無欠稅證明文件，該公司申請時之董事、持股超過股份總額百分之十之股東、總經理及實質負責人，尚無因違反相關法令，致使有違誠信原則或影響職務行使之情事。

三、是否違反著作權、專利權、商標權或其他智慧財產權之情事

經查詢司法院網站法學資料檢索系統，並取得該公司之聲明書及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，該公司尚無違反著作權、專利權、商標權或其他智慧財產權之情事。

四、繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件

經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書、該公司收發文記錄、法源法律網之公開資訊、取具該公司及其董事、持股超過股份總額百分之十之股東、總經理及實質負責人所出具之聲明書、無退票及無欠稅證明等文件，該公司及其董事、持股超過股份總額百分之十之股東、總經理及實質負責人 107~109 年度及 110 年截至目前為止，除該公司有以下繫屬中之訴訟或非訟事件，其餘董事及持股超過股份總額百分之十之股東並無其他繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟之情事。相關訴訟評估分析如下：

信實公寓員工劉○○於 108 年 3 月 15 日駕駛信實公寓公務車，因未注意前方為紅燈，不慎撞擊前方等待紅燈之普通重型機車，造成機車駕駛人簡○○體傷及乘客林○○死亡。信實公寓已透過強制險理賠簡○○及林○○共 2,076 千元，惟傷者家屬仍對劉○○及信實公寓提出民事訴訟，要求賠償金額為 8,446 千元。109 年 9 月 2 日桃園地方法院裁定(案號：109 年度重訴字第 110 號)因原告林○於 109 年 3 月 26 日死亡，故其繼承人共 7 人裁定為承受訴訟人，截至目前為止該案尚在法院審理中。經查信實公寓對公務車有投保第三人超額責任險，最高可理賠 10,000 千元，故如判決結果為上述賠償金額，仍可以保險理賠支應，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

信實公寓與員工簡○○職災賠償案，前經臺北市中正區調解委員會分於 108 年 12 月 13 日、同年月 27 日、109 年 3 月 13 日等日進行調解，因無法達成共識，調解不成立；嗣信實公寓於 109 年 9 月 18 日與簡○○之繼承人許○○達成和解，和解金額為 3,724 千元（其中 1,370 千元由許○○自勞保局申領、2,300 千元則由國泰世紀產物保險股份有限公司逕付予許○○指定帳戶，故信實公寓實際支付 54 千元），雙方均放棄對他方一切可得請求權利。而許○○所提違反職業安全衛生法等告訴，業據臺灣臺北地方檢察署檢察官作出不起訴處分在案，故本件終結，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

信實公寓員工黃○○於 109 年 8 月 14 日駕駛業主所有之灑水車，倒車時不慎撞擊基隆市公共汽車管理處所有之公車，故基隆市公共汽車管理處對員工黃○○及信實公寓提出損害賠償 1,533 千元，截至目前為止該案尚在法院審理中。經查此案賠償金額占 109 年度稅前淨利約為 1.11%，而該公司亦得請求員工黃○○依過失責任比例負擔賠償金額，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

五、申請公司是否有重大勞資糾紛或污染環境事件

經參閱該公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止之財務報告、與主管機關往來函文、法源法律網之公開資訊、取具該公司出具之聲明書、檢視該公司之業外支出明細分類帳，及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，該公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止除下列事件外，未發現有重大勞資糾紛及污染環境事件之情事。相關事件評估分析如下：

該公司之子公司信實公寓之公務車，遭稽查人員於 109 年 8 月 10 日、11 月 2 日攔車檢驗，檢測結果分別為 2.5m-1、1.3m-1，超過排放標準，違反空氣污染防制法第 36 條第 1 項等規定，基隆市政府遂於同年 9 月 7 日、11 月 16 日各裁處信實公寓罰鍰 3 千元，共計 6 千元，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。

該公司之子公司信實公寓於 109 年 2 月 4 日因燈座管路積水容器未妥善管理及清除，致孳生登革熱病媒蚊子，違反廢棄物清理法第 27 條第 11 款規定，遭高雄市政府環保局裁處信實公寓 1 千元罰鍰，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。

該公司之子公司信實公寓於 109 年 7 月 10 日部分地面積水，致孳生登革熱病媒蚊子，違反傳染病防治法第 25 條第 2 款規定，遭高雄市政府衛生局裁處信實公寓 6 千元罰鍰，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止勞資糾紛分別有 13、19、14 及 11 件，因勞資糾紛而支付之金額 107~109 年度及 110 年截至 6 月止分別為 168 千元、161 千元、188 千元及 68 千元，占該公司各年度稅前淨利 0.20%、0.22%、0.14% 及 0.11%，占稅前淨利比例甚微，且除 110 年度有 2 個案件仍在調節中外，其餘皆已與各該員工達成和解或已訴訟終結，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

綜上所述，該公司及其現任董事、持股超過股份總額百分之十之股東、總經理及實質負責人在法令遵循方面對該公司之營運尚無重大不利影響之情事。

玖、列明依證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第一項各款所列不宜上櫃情事之評估意見

一、列明依證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第一項各款所列不宜上櫃情事之評估意見

經本推薦證券商依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第一項各款逐條評估結果，並未發現該公司有違反上述條文所列不宜上櫃之情事(詳附件一)。

二、列明申請公司設置之薪資報酬委員會，其成員之專業資格、職權行使及相關事項是否依我國證券法令規定辦理之評估意見

該公司薪資報酬委員會係於 107 年 12 月 26 日經董事會決議通過設置，並訂定薪資報酬委員會組織規程，截至評估報告出具日止，該公司已委任陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智等四名獨立董事擔任薪資報酬委員會成員。其成員之專業資格、職權行使及相關事項之評估如下：

(一)成員之專業資格

經本推薦證券商檢視該公司薪資報酬委員會委員之學經歷資料，其委員會之成員組成尚屬健全，均符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」對於薪資報酬委員會成員專業資格條件及獨立性資格條件規範之情事。

(二)職權行使及相關事項

該公司係於 107 年 12 月 26 日經董事會決議通過設置成立薪資報酬委員會，且於 110 年 7 月 16 日董事會提名通過第二屆「薪資報酬委員會」委員，並推選李弘暉委員為委員會召集人及會議主席，各次會議中就年度董酬勞、員工酬勞及經理人年終獎金等議案進行討論並決議，經評估該公司薪資報酬委員會職權行使及相關事項，尚符合證券交易法第十四之六條及「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」之規範。

該公司已依證券交易法第十四之六條規定設置薪資報酬委員會，薪資報酬委員會委員由董事會決議並委任之，其委員人數並未少於三人，截至評估報告出具日止，該公司薪資報酬委員會委員分別為陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智等四名獨立董事，且該公司已訂定薪資報酬委員會組織規程，而薪資報酬委員會成員之專業資格、所定職權之行使及相關事項已依規定辦理，尚無重大異常之情事。

拾、評估申請公司之公司治理評鑑自評報告是否允當表達其公司治理運作情形

經檢視該公司出具之公司治理評鑑自評報告，該公司業已依自評報告所列各公司治理評量指標，包括維護股東權益及平等對待股東、強化董事會結構運作、提升資訊透明度及落實企業社會責任等項目，進行逐項評估，並簡述公司實際運作情形及引用相關規範、規則及法令如下：

一、維護股東權益及平等對待股東

該公司重視股東權益，每年定期依照公司法及相關法規召集股東會，並依法令規定於股東會前上傳年報與議事手冊至公開資訊觀測站，以確保股東對公司重大事項享有充分知悉權利。股東會之召開係依「股東會議事規則」進行，對於報告及討論事項，均給予股東適當發言及充分參與討論機會，且妥善處理股東建議，股東會所決議事項亦作成議事錄妥善保存，而股東會開會過程全程連續不間斷錄音或錄影，會後所議決事項亦作成議事錄妥善保存，並揭露於公開資訊觀測站。另該公司於公開資訊觀測站設有發言人及代理人發言人，可妥善解答股東之疑義及建議，以保障該公司股東之權益及平等對待股東。綜上所述，在維護股東權益及平等對待股東方面，該自評報告已依指標評量，雖有部份評鑑指標未能達成，惟尚能表達該公司之公司治理運作情形。

二、強化董事會結構運作

該公司董事會設有七席之董事，董事會成員依照「董事選任程序」多元化方針組成，其中包括二席女性董事及四席獨立董事，董事間超過半數之席次不具有配偶或二親等以內之親屬關係。獨立董事業已依公司法第192-1條規定採候選人提名制度選任，且獨立董事席次達董事席次二分之一以上。此外，該公司董事會成員具備營運決策、財務分析、經營管理及產業相關資訊等執行職務所必需之知識、技能及素養，獨立董事亦充分發揮監督功能，另每季至少召開一次董事會，並制訂完備之「公司治理實務守則」、「董事會議事規範」、「審計委員會組織規程」、「薪資報酬委員會組織規程」，以作為議事有效運作依據。該公司董事會議過程全程錄音，且至少保存五年，而該公司獨立董事在會議中亦能充分表達其意見，強化董事會職能，對於經營策略、年度預算、財務報告等重大事項之討論審議程序尚稱良好，並作成議事錄載明決議事項。另該公司董事會成員於任期中亦持續參加公司治理主題相關之財務、業務、商務、會計或法律等進修課程，以提升董事成員對公司治理之認知與落實。綜上所述，在強化董事會結構與運作方面，該自評報告已依指標評量，雖有部份評鑑指標未能達成，惟尚能表達該公司之公司治理運作情形。

三、提升資訊透明度

該公司重視資訊公開之責任，已依據證券主管機關及證券櫃檯買賣中心之相關規定，指定專人負責公開資訊網路申報作業，揭露相關重要財務業務資訊及內部人股權異動申報資訊，並於公司網站建置投資人專區，揭露財務業務及公司治理相關資訊，俾供股東及利害關係人參考。此外，該公司已建立發言人及代理發言人制度，以確保可能影響股東及利害關係人決策之財務業務資訊，能夠及時且允當揭露。另該公司過去一年未有因違反資訊揭露相關法規而受主管機關處分之情事發生，故在資訊透明度方面，雖有部份評鑑指標未能達成，惟股東及利害關係人方能及時瞭解公司之財務業務狀況以及實施公司治理之情形。

四、落實企業社會責任

該公司已訂定「企業社會責任實務守則」，並經董事會決議通過，據以實踐企業社會責任，並促成經濟、環境及社會之進步，以達永續發展之目標。且該公司亦隨時注意國內外企業社會責任相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之企業社會責任制度，以提升履行企業社會責任成效，此外該公司訂有「工作規則」及「人事管理規則」載明員工績效考核、晉升等辦法，以為員工績效評核的明確標準，並訂有「誠信經營作業程序及行為指南」及「誠信經營守則」，以明訂具體作法與防範不誠信行為。綜上所述，其公司公司治理評鑑自評報告已依指標評量，雖有部份評鑑指標未能達成，惟尚能表達該公司之公司治理運作情形，善盡公司對社會之責任。

經本推薦證券商核閱該公司各項評量指標之說明，該公司之公司治理評鑑自評報告應能允當表達其公司治理之運作情形。

拾壹、評估本國申請公司是否符合集團企業、建設公司、資訊軟體公司、投資控股公司、金融控股公司、參與公共建設之民間機構申請股票上櫃之補充規定

一、評估是否符合集團企業申請股票上櫃之補充規定

(一)集團企業之認定標準

依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心集團企業申請股票上櫃之補充規定」，「集團企業」係指於申請上櫃會計年度及其上一會計年度內，具有下列各款情事之一者，即認為與申請公司彼此間具有控制或從屬關係之企業整體，說明評估如下：

1.具有下列情形之一者，即認定彼此間具有控制或從屬關係：

認定標準	符合集團企業標準之公司	評估說明
1.屬於母公司及其所有子公司關係者。	1.信實公寓 2.信實物業 3.信實健康	1.經參閱該公司 109 年度及 110 年截至上櫃申請日止之股東名冊，該公司並無持股超過 50% 之法人股東，故無母公司。 2.經參閱該公司 109 年度及 110 年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司直接或間接持股超過 50% 之公司，共計有信實公寓大廈管理維護(股)公司(以下簡稱信實公寓)、信實物業管理顧問(股)公司(以下簡稱信實物業)及信實健康生活(股)公司(以下簡稱信實健康)共 3 家公司。 綜上所述，該公司符合本款認定標準者，共有左列 3 家。
2.申請公司直接或間接控制他公司之人事、財務或業務經營者；或他公司直接或間接控制申請公司之人事、財務或業務經營者。其判斷標準如下：		
(1)取得對方過半數之董事席位者。	1.信實公寓 2.信實物業 3.信實健康	1.經參閱該公司之變更登記表及董事會議事錄，尚無他公司取得該公司過半數董事席位之情事。 2.經參閱該公司 109 年度及 110 年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及轉投資公司之董事名單，該公司取得左列公司過半數之董事席位。

認定標準	符合集團企業標準之公司	評估說明
(2)指派人員獲聘為對方總經理者。	1.信實公寓 2.信實物業 3.信實健康	經參閱該公司董事會議事錄，該公司之總經理楊文榮係由該公司董事會決議聘任，非由他公司指派；另該公司除指派楊文榮先生擔任左列三家子公司之總經理外，尚無指派人員擔任其他公司總經理之情事。
(3)依合資經營契約規定擁有對方經營權者。	無	經參閱該公司 109 年度及申請年度董事會議事錄及重要契約，該公司尚無與他公司簽訂合資經營契約之情事，且亦無他公司持有該公司股權至擁有其經營權之情事。
(4)為對方資金融通金額達對方總資產之三分之一以上者。	無	經參閱該公司 109 年度及申請年度董事會議事錄、會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司並無有為他公司資金融通金額達對方總資產之三分之一以上之情事。
(5)為對方背書保證金額達對方總資產之三分之一以上者。	無	經參閱該公司 109 年度及申請年度董事會議事錄、會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司並有為他公司背書保證金額達對方總資產之三分之一以上之情事。
3.申請公司與他公司相互投資各達對方有表決權股份總數或資本總額三分之一以上者，並互可直接或間接控制對方之人事、財務或業務經營者。	無	經查閱該公司109 年度及110年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告及股東名冊，並未發現有該公司與他公司相互投資各達對方有表決權股份總數或資本總額三分之一以上者，並互可直接或間接控制對方之人事、財務或業務經營之情事。

2.具有下列情事之一者，即認為申請公司與他公司間具有控制或從屬關係。但經檢具相關事證，證明無控制或從屬關係者，不在此限。

認定標準	符合集團企業標準之公司	評估說明
1.申請公司與他公司之董事、監察人及總經理合計有半數以上相同者。其計算方式包括該等人員之配偶、子女及二親等以內親屬。	1.信實公寓 2.信實物業 3.信實健康	取得該公司董事之親屬表、轉投資聲明，彙整該公司董事及總經理及上述人員之配偶、子女及具二親等以內之親屬關係，擔任他公司董事及總經理之明細資料，半數以上相同者，共計有信實公寓、信實物業及信實健康共3家公司。

認定標準	符合集團企業標準之公司	評估說明
2.申請公司與他公司之已發行有表決權之股份總數或資本總額，均有半數以上為相同之股東持有或出資者。	無	參閱該公司 109 年度及 110 年截至上櫃申請日止股東名冊，該公司與他公司之已發行有表決權之股份總數或資本總額，並無有半數以上為相同之股東持有或出資之情事。
3.對申請公司採權益法評價之他投資公司與其關係人總計持有申請公司超過半數之已發行有表決權股份者；或申請公司與其關係人總計持有申請公司採權益法評價之他投資公司超過半數之已發行有表決權股份者。	1.信實公寓 2.信實物業 3.信實健康	1.參閱該公司 109 年度及 110 年截至上櫃申請日止之股東名冊，並無對該公司採權益法評價之他投資公司之情事。 2.經參閱該公司 109 年度及 110 年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司持有採權益法評價之轉投資公司超過半數之已發行有表決權股份者為左列 3 家公司。

綜上評估，符合該公司集團企業認定標準之公司為信實公寓、信實物業及信實健康等 3 家公司。

(二)集團企業中之公開發行公司申請股票上櫃者，應符合下列各款情事之評估

集團企業中之公開發行公司申請股票上櫃者，雖合於櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則有關規定，但不能符合下列各款情事，櫃檯買賣中心認為不上櫃者，應不同意其股票上櫃：

- 1.申請公司與同屬集團企業公司之主要業務或產品(指最近二個會計年度均占各該年度總營業收入百分之三十以上者)，無相互競爭之情形且具有獨立行銷之開發潛力者，所稱「相互競爭」，應以企業型態、商品可否替代及對象客戶等一般性要素綜合判斷之。

根據「集團企業」具體評估標準所認定之集團企業共計有 3 家，茲將其同屬集團企業公司之主要業務項目列表如下：

項次	企業名稱	主要業務	集團定位、業務政策	有無相互競爭
-	信實	駐衛保全服務	集團定位：為該公司營運總部及保全相關業務。 業務政策：承接集團轉包或自行承接駐衛保全業務。	-
1	信實公寓	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	集團定位：承接公部門客戶及大型交通案場為主。 業務政策：承接專業清潔等業務，如承攬業務中包含保全服務時，再轉	無

項次	企業名稱	主要業務	集團定位、業務政策	有無相互競爭
			包予信實保全。	
2	信實物業	清潔服務	集團定位：承接私部門客戶為主。 業務政策：社區、廠務綜合物業管理、人力派遣及停車場管理	無
3	信實健康	居家式長照服務	集團定位：居家式長照事業 業務政策：提供日間居家服務、失智症照顧、照顧者服務、身心障礙照顧及健康管理等服務。	無

資料來源：該公司提供

由上表觀之，該公司主要從事保全業務及負責主導集團之經營方向及決策；另信實公寓、信實物業及信實健康均為該公司 100% 轉投資之子公司，上述 3 家轉投資公司之財務業務均由該公司統籌規劃而運作，在法律形式上為不同法律個體，惟實質上以母子關係存在。其中，信實公寓主要負責各公家單位及大型交通機構場址案場清潔業務；信實物業則係為民營單位之清潔業務；信實健康則發展日照事業，故該公司與其各子公司間分工定位明確，並無相互競爭之情形。綜上所述，該公司並未有與集團企業相互競爭之情形。

2.申請公司與同屬集團企業公司間有業務往來者，除各應就相互間之財務業務相關作業規章訂定具體書面制度，並經董事會通過。

經取得該公司董事會議事錄及取得「集團企業、特定公司及關係人交易處理程序」，該公司與集團企業公司間之財務業務相關作業已訂有「集團企業、特定公司及關係人交易處理程序」，並經董事會通過，作為雙方財務、業務往來之依循規範。此外，該公司與集團企業皆出具聲明無非常規交易之情事，以及承諾日後有往來時必無非常規交易之情事。

3.其財務業務狀況及前述之作業辦法與其他同業比較應無異常現象。

該公司「集團企業、特定公司及關係人交易處理程序」，除依主管機關之有關規定外，亦參酌同業已制定之辦法，並考量其本身之業務經營狀況加以修訂完成，經與同業相較尚未有重大異常現象。

4.申請上櫃會計年度及最近一會計年度來自集團企業公司之進貨金額不超過百分之七十。但基於行業特性、市場供需狀況、政府政策或其他合理原因所造成者，不在此限。

經查閱該公司 109 年度及 110 年第二季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告及明細帳，該公司來自子公司進貨，已於編製合併財務報表時全數沖銷，

故合併財務報告中並無來自集團企業之貨，尚無違反申請上櫃會計年度及最近一會計年度來自集團企業公司之進貨金額不超過百分之七十之規定。

- 5.申請上櫃會計年度及最近一會計年度來自集團企業公司之營業收入或營業利益金額不超過百分之五十；或利用集團企業公司提供之關鍵性技術或資產所生營業收入金額不超過百分之五十。但基於行業特性、市場供需狀況、政府政策、或其他合理原因所造成，且前開比率未超過百分之七十者，不在此限。

經查閱該公司109年度及110年第二季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告及明細帳，該公司來自子公司之營業收入已於編製合併財務報表時全數沖銷，故合併財務報告中並無來自集團企業公司之營業收入，尚無違反申請上櫃會計年度及最近一會計年度來自集團企業公司之進貨金額不超過百分之七十之規定。

- (三)申請時屬母子公司關係者，母公司申請其股票上櫃者，依據櫃檯買賣中心審查準則有關規定辦理；子公司申請其股票上櫃者，雖合於同準則有關規定，但不能符合集團企業申請股票上櫃之補充規定者，櫃檯買賣中心認為不宜上櫃者，應不同意其股票上櫃：

該公司非以母子公司關係之子公司申請股票上櫃，故不適用「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心集團企業申請股票上櫃之補充規定」第3條各款情事之規定。

綜上分析，依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心集團企業申請股票上櫃之補充規定」所列各項具體認定標準逐項評估後，該公司尚無違反集團企業申請股票上櫃補充規定之情事。

- 二、評估本國申請公司是否符合建設公司、資訊軟體公司、投資控股公司、金融控股公司、參與公共建設之民間機構申請股票上櫃之補充規定

該公司非屬建設公司、資訊軟體公司、投資控股公司、金融控股公司及參與公共建設之民間機構，故不適用本項評估。

- 三、評估外國申請公司是否符合「外國有價證券櫃檯買賣審查準則」第十六條至第十九條有關集團企業及第二十條至第二十三條有關投資控股公司之規定

該公司非屬外國申請公司，故不適用本項評估。

- 四、評估外國申請公司是否符合證券櫃檯買賣中心「外國有價證券櫃檯買賣審查準則」第四條第五項有關建設公司申請股票上櫃之規定

該公司非屬外國申請公司，故不適用本項評估。

拾貳、以投資控股公司身分申請其股票為櫃檯買賣者，推薦證券商亦應就其被控股公司依本應行記載事項要點第五條、第七條第四項、第十條及第十一條規定逐項評估

該公司非屬投資控股公司申請其股票為櫃檯買賣，故不適用。

拾參、本國上櫃（市）公司之海外子公司申請其股票為櫃檯買賣者，推薦證券商應評估本國上櫃(市)公司決策過程之適法性、對其營運及財務狀況是否有重大不利之影響，及擬採行之因應措施

該公司非屬本國上櫃(市)公司之海外子公司申請股票第一上櫃，故不適用本款規定。

拾肆、自推薦證券商評估報告完成日起至股票上櫃用公開說明書列印日前，如有重大期後事項，推薦證券商對上列各項目應加以更新說明與評估

該公司自本推薦證券商評估報告完成日期，截至目前為止並無發生重大期後事件。

拾伍、其他補充揭露事項

截至評估報告出具日止，該公司尚未有其他須加以說明及評估之情事。

附件一、依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第十條第一項各款所列不宜上櫃情事之推薦證券商審查意見

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>一、遇有證券交易法第 156 條第 1 項第 1 至第 3 款所列情事者：</p> <p>(一)發行該有價證券之公司遇有訴訟事件或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。</p>	<p>107~110 年度及 111 年截至目前為止，該公司轉投資公司符合「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心推薦證券商辦理股票申請上櫃案之評估查核程序」第 7 條及「會計師查核簽證財務報表規則」第 2 條之 1 第 2 項規定之重要子公司為信實公寓大廈管理(股)公司(下稱：信實公寓)，信實公寓主要營業項目係提供清潔、物業及綜合服務等，以下依規定對其進行相關評估。</p> <p>(一)經檢視該公司 107~110 年度及 111 年截至目前為止之董事會及股東會議事錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告、年報、相關主管機關往來函文、相關帳冊資料、查詢司法院法學資料檢索系統，取具該公司出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，該公司 107~110 年度及 111 年截至目前為止未有訴訟或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。</p> <p>經檢視重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止之董事會議事錄、現行有效之重要契約內容、查閱勞務費用與營業外支出等明細帳資料、重要子公司信實公寓出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書。重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止有下述已結案與未結案之訴訟事件，惟其結果並</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>未足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者：</p> <p>1.與員工王○○給付資遣費民事訴訟</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓員工王○○因任職期間時常不按標準流程作業，經各組組長反映屢勸不聽，亦不接受調整職務至其他站所，故該員向信實公寓提出辭職並填寫離職單，惟後又要求給付資遣費及特休未休假工資，故該員於106年11月20日向臺北市勞動局申請調解，信實公寓說明該員係自願離職，並於106年12月15日進行調解，惟雙方歧見過大調解不成立，故該員工提起訴訟。</p> <p>(2)結果：</p> <p>士林地方法院於107年6月11日裁定(案號：107年度湖勞小調字第34號)將該訴訟案件移至新竹地院審理，而該員提出抗告；士林地方法院於107年10月24日裁定(案號：107年度勞小抗字第1號)先前應移至新竹地院審理之裁定廢除；士林地方法院於108年9月12日裁定(案號：108年度湖勞小字第15號)信實公寓應給付該員3千元，並已提存該款項至士林地方法院提存所供該員領取，而該員再提出上訴；108年11月18日士林地方法院裁定(案號：108年度勞小上字第5號)</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>上訴駁回，故本爭議案就此結案。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>本案金額微小，且該員之上訴亦遭法院駁回，支付給該員之款項已帳入業外支出，經評估本件訴訟之結果對該公司之財務及業務，尚不致產生重大不利之影響。</p> <p>2.遺失支票之公示催告</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓遺失支票(發票人：台北港國際物流(股)公司，受款人：信實公寓，票面金額：20千元，支票號碼：AK6308886，發票日期：107年3月31日)，主係該公司在台鐵台北車站有駐點，相關收發皆由台鐵公司負責，而台鐵公司進行收發時疑將信件分錯單位致信件遺失，故聲請公示催告，士林地方法院107年3月15日(案號：107年度司催字第138號)及107年7月18日裁定(案號：107年度司催字第387號)准公示催告。</p> <p>(2)結果：</p> <p>108年3月29日裁定(案號：108年度除字第131號)該支票無效。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>該支票為20千元，金額微小，且台北港國際物流(股)公司已於108年4月16日重新開立支票，款項已收回，經評估尚不致</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>對該公司財務業務產生重大不利之影響。</p> <p>3.損害賠償之民事訴訟</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓對鐳揚創智科技(股)公司(下稱:鐳揚公司)提供清潔服務，而鐳揚公司經營不善倒閉，故信實公寓於107年12月27日向高雄地方法院聲請支付命令8千元。</p> <p>(2)結果：</p> <p>因鐳揚公司已倒閉，故截至目前款項尚未收回，已全數提列呆帳。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>對鐳揚公司帳款雖尚未收回，惟金額不重大，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。</p> <p>4.損害賠償之民事訴訟</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓員工劉○○於108年3月15日駕駛公務車，因未注意前方為紅燈，不慎撞擊前方等待紅燈之普通重型機車，造成機車駕駛人簡○○體傷及機車乘客林○○死亡。目前信實公寓之強制保險已理賠簡○○及林○○共2,076千元，惟傷者家屬仍對劉○○及信實公寓提出民事訴訟，要求賠償金額為8,446千元。109年9月2日桃園地方法院裁定(案號：109年度重訴字第110號)因原告林○○於109年3月26日</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>死亡，故其繼承人共7人裁定為承受訴訟人。</p> <p>(2)結果：</p> <p>臺灣桃園地方法院於110年12月13日以109年度重訴字第110號民事判決，判決主文為「一、被告應連帶給付原告簡○○新臺幣271萬4,710元，及自民國110年10月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應連帶給付原告簡之廷新臺幣50萬元，及自民國109年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應連帶給付原告簡○○新臺幣50萬4,452元，及自民國109年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。四、被告應連帶給付原告簡○○、簡○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○新臺幣55萬4,101元，及自民國109年1月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。五、原告其餘之訴駁回。」等，故劉○○及信實公寓應支付原告共計4,273千元並加計利息；惟原告不服判決，該公司已收到原告再上訴之通知，故本件尚未終結。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>經查信實公寓對公務車有投保第三人超額責任險，最高可理賠10,000千元，故如判決結果為上述賠償金額，仍可以保險理賠支應，經評估尚不致對該公司</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>財務業務產生重大不利之影響。</p> <p>5.違反職業安全衛生法之告訴</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓員工簡○○於107年10月1日在湖口車站3樓走道進行外側玻璃擦拭作業時不慎跌倒，致頭部外傷併前額撕裂傷、頸部挫傷、頸部脊髓挫傷併四肢癱瘓等傷害，故該員之女許○○申請調解，分別於108年12月13日、108年12月27日及109年3月13日開立調解會，皆因雙方無法達成共識故調解不成立。後許○○認為信實公寓違反職業安全衛生法而提出告訴。</p> <p>(2)結果：</p> <p>信實公寓於109年9月18日與簡○○之繼承人許○○（女兒）達成和解，和解金額為3,724千元（其中1,370千元由許○○自勞保局申領、2,300千元則由國泰世紀產物保險股份有限公司逕付予許○○指定帳戶，故信實公寓實際支付54千元），雙方均放棄對他方一切可得請求權利。至許○○所提違反職業安全衛生法等告訴，業據臺灣臺北地方檢察署檢察官作出不起訴處分在案。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>經查該案之和解金3,724千元中，僅有54千元由信實公寓支付，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>6.與員工周○○給付資遣費民事訴訟</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓員工周○○於108年11月28日申請離職，最後工作日為108年12月18日，惟該員因認為信實公寓須給付資遣費及提供非自願離職證明，故於108年12月17日向台北地方法院申請調解，信實公寓基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，於109年1月10日給付其薪資、資遣費及不休假獎金共49千元，惟於109年1月20日進行調解時，該員情緒激動無法順利溝通使調解不成立，故進入民事訴訟程序。</p> <p>(2)結果：</p> <p>109年3月10日裁定(案號：109年度勞補字第33號)周員應繳納裁判費3千元，後因周員未於期限內繳納裁判費，109年4月9日台北地方法院裁定(案號：109年度勞訴字第127號)駁回其訴訟，本爭議案就此結案。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>此民事訴訟案信實公寓為避免延伸相關勞資爭議，故支付其薪資、資遣費及不休假獎金等費用共49千元，金額微小，且訴訟案因周員未繳納裁判費而駁回，經評估本件訴訟之結果對該公司之財務及業務，尚不致產生重大不利之影響。</p> <p>7.與遠東航空(股)公司(下稱：遠東航空)支付命令民事訴訟</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓對遠東航空提供清潔服務，而遠東航空於108年12月宣布停業，故信實公寓於109年3月20日向臺北地方法院聲請支付命令48千元。</p> <p>(2)結果：</p> <p>因遠東航空目前暫停營業，故截至目前款項尚未收回，已全數提列呆帳。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>對遠東航空帳款雖未收回，惟金額不重大，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。</p> <p>8.與基隆市公共汽車管理處之民事損害賠償</p> <p>(1)發生緣由及過程：</p> <p>信實公寓員工黃○○於109年8月14日駕駛業主所有之灑水車，倒車時不慎撞擊基隆市公共汽車管理處之公車，故基隆市公共汽車管理處對員工黃○○及信實公寓提出民事訴訟損害賠償1,533千元。該案經鑑定後修車費用為806千元，惟該受損之車體係為2012年車輛，且信實公寓取得基隆市公共汽車管理處於110年度購置十多輛同年且同款車型資料，相關取得成本僅630千元，惟要求信實公寓賠償維修費800千元，實屬不合理。故該公司目前擬主張直接購置一輛年份車型相同之中古車還給基</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>(二)發行該有價證券之公司，遇有重大災害，簽訂重要契約，發生特殊事故，改變業務計劃之重要內容，或退票，其結果足使公司之財務狀況有顯著重大之變更，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。</p>	<p>隆市公共汽車管理處，故擬估列車輛購置成本630千元及營業利益求償之金額383元共1,013元作為本次訴訟之損失費用，並帳列110年度營業外損失。</p> <p>(2)結果：</p> <p>基隆地方法院基隆簡易庭於110年11月23日民事判決，信實公寓及信實公寓員工黃○○應連帶給付原告430千元，該公司已於110年12月20日支付該款項，本案終結。</p> <p>(3)對財務、業務影響：</p> <p>此案被要求賠償金額占109年度稅前淨利約為0.31%，而該公司亦得請求員工黃○○依過失責任比例負擔賠償金額，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。</p> <p>綜上，該公司及其重要子公司信實公寓未遇有訴訟事件或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。</p> <p>(二)經檢視該公司 107~110 年度及 111 年截至目前為止之董事會、股東會會議紀錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告、現行有效之重要契約、台灣票據交換所第一類票據信用資料查覆單、參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，尚未發現該公司遇有重大災害、簽訂重要契約、發生特殊事故、改變業務計劃之重要內容，或退票，其結果足使公司之財務狀況有顯著重大之變更，而有</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>(三)發行該有價證券公司之行為，有虛偽不實或違法情事，足以影響其證券價格，而及於市場秩序或損害公益之虞者。</p>	<p>影響市場秩序或損害公益之虞者。</p> <p>經檢視重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止之董事會議事錄、勞務費用與營業外支出等明細帳資料、目前存續之重要合約、取具信實公寓出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現重要子公司信實公寓遇有重大災害、簽訂重要契約、發生特殊事故、改變業務計劃之重要內容，或退票，其結果足使公司之財務狀況有顯著重大之變更，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。</p> <p>(三)經檢視該公司 107~110 年度及 111 年截至目前為止之董事會、股東會會議紀錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告、與主管機關往來文件，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現該公司有虛偽不實或違法情事，足以影響其證券價格，而及於市場秩序或損害公益之虞之情事。</p> <p>經檢視重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年度截至目前為止之董事會議事錄、重要子公司信實公寓出具之聲明書，並參閱脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現重要子公司信實公寓有虛偽不實或違法情事，足以影響其證券價格，而及於市場秩序或損害公益之虞之情事。</p> <p>綜上所述，該公司及其重要子公司信實公寓應無違反證券交易法第 156 條第 1 項第 1 款至第 3 款所列之情事。</p>				
<p>二、財務或業務未能與他人獨立劃分者</p>		√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>(一) 資金來源過度集中於非金融機構者。</p> <p>(二) 申請公司與他人簽訂對其營運有重大限制或顯不合理之契約，致生不利影響之虞者。</p> <p>(三) 與他人共同使用貸款額度而無法明確劃分者。但母子公司間共用貸款額度，不在此限。</p> <p>(四) 申請上櫃會計年度或最近一會計年度來自非屬集團企業公司之關係人之進貨金額超過百分之七十。但基於行業特性、市場供需狀況、政府政策、或其他合理原因所造成者，不在此限。</p> <p>(五) 申請上櫃會計年度或最近一會計年度來自非屬集團企業公司之關係人之營業收入或</p>	<p>(一) 經參閱該公司 107~110 年度及 111 年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告、該公司及其重要子公司信實公寓之往來銀行貸款契約及相關會計帳冊，尚未發現該公司及其重要子公司信實公寓有資金來源過度集中於非金融機構之情事。</p> <p>(二) 經參閱該公司及其重要子公司信實公寓現行有效契約，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，尚無發現該公司及其重要子公司信實公寓有與他人簽訂對公司營運有重大限制或顯不合理之契約，致有不利影響之虞者。</p> <p>(三) 經參閱該公司 107~110 年度及 111 年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告、檢視現行有效之授信合約、取具該公司出具之聲明書及詢問該公司之管理階層，並函詢該公司及其重要子公司信實公寓往來銀行，該公司除與重要子公司信實公寓有共同使用貸款額度外，並無與他人共同使用貸款額度而無法明確劃分之情事。</p> <p>(四) 經參閱該公司 109 年度及 110 年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司及其重要子公司信實公寓均未有向非屬集團企業公司之關係人進貨之情事。</p> <p>(五) 經參閱該公司 109 年度及 110 年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司及其重要子公司信實公寓均未有向非屬集團企業公司</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
營業利益金額超過百分之五十；或利用前揭關係人提供之關鍵性技術或資產所生營業收入金額超過百分之五十。但基於行業特性、市場供需狀況、政府政策、或其他合理原因所造成，且前開比率未超過百分之七十者，不在此限。	<p>之關係人銷貨之情事。</p> <p>綜上所述，該公司及其重要子公司尚無財務或業務未能與他人獨立劃分之情事。</p>				
<p>三、發生重大勞資糾紛或重大環境污染之情事，尚未改善者。</p> <p>(一) 所稱重大勞資糾紛，係指有左列情事之一，且足以影響公司財務業務正常營運：</p> <p>1. 發生重大勞資爭議者。</p>	<p>(一) 重大勞資糾紛</p> <p>1. 經檢視該公司及其重要子公司信實公寓與主管機關往來函文、107~110年度及111年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及年報、取得該公司及其重要子公司信實公寓之勞資會議資料、訪談該公司及其重要子公司信實公寓管理階層，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，以及發函詢證相關主管機關，該公司及其重要子公司信實公寓107~110年度及111年截至目前為止，已結案之勞資糾紛共計58件(詳下表一)，各年度所涉爭議金額分別為168千元、161千元、188千元、60千元及7千元，僅分別占該公司107~110年度之稅前淨利0.20%、0.22%、0.14%及0.04%，且皆已與所涉員工達成和解或已訴訟終結，對該公司及其重要子公司信實公寓之財務業務並無重大影響。</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明																																				
		是	否	不適用																																					
	<p style="text-align: center;">表一</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">發生原因\年度</th> <th>107</th> <th>108</th> <th>109</th> <th>110</th> <th>111年截至目前為止</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>員工工作態度爭議</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>公司與員工對薪資、加班費、資遣費等雙方認知不一致</td> <td>11</td> <td>9</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>職業災害</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>性騷擾事件</td> <td>—</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>13</td> <td>18</td> <td>14</td> <td>12</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>具體改善措施說明：</p> <p>該公司目前於招募新人時，會由案場主管或各處行政人員詳細說明公司人事管理規則之相關規定(如：試用期為三個月，勞健保退休金制度，年終、績效獎金及紅利，出勤時間，請假規定)，並告知員工工作性質，避免勞資雙方認知不一致；針對預防職業災害，會加強對員工教育訓練，每季底由職業安全衛生室彙整近期員工發生職災原因，並公佈於員工專區提供各處部下載以作為宣導教育資料，避免員工發生類似狀況；針對性騷擾案件，該公司在工作規則訂有性侵害暨性騷擾申訴處理流程，並成立性別平等暨性騷擾與性侵害防治小組，如於服務案場有此類情形則依規定先向現場主管通報，現場主管再通知處行政人員及處主管進行調查，如屬實則會將加害人免職並回報防治小組，防治小組再召開事件處理會議進行調查確認是否協助進行協調或移送司法機關偵辦等，如非屬實則以書面方式送交各單位主管及防治小組知悉此事件，並以正式書面通知回覆申訴人。另該公司已定期將性騷擾申訴流程、禁止性騷擾標示及防治宣導文宣公布於各案場(在處辦公室或是案場休息室張貼)，加強對員工宣導。</p>	發生原因\年度	107	108	109	110	111年截至目前為止	員工工作態度爭議	—	4	6	3	—	公司與員工對薪資、加班費、資遣費等雙方認知不一致	11	9	4	7	1	職業災害	2	2	2	1	—	性騷擾事件	—	3	2	1	—	總計	13	18	14	12	1				
發生原因\年度	107	108	109	110	111年截至目前為止																																				
員工工作態度爭議	—	4	6	3	—																																				
公司與員工對薪資、加班費、資遣費等雙方認知不一致	11	9	4	7	1																																				
職業災害	2	2	2	1	—																																				
性騷擾事件	—	3	2	1	—																																				
總計	13	18	14	12	1																																				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
2. 未依法提撥職工福利金、組織職工福利委員會或未依勞動基準法提撥勞工退休準備金及勞工退休金條例提繳勞工退休金者。	<p>2.該公司及其重要子公司信實公寓已依法分別於104年1月13日及104年1月12日設立職工福利委員會，經取得二家公司職工福利委員會設立登記證及組織章程，檢視其職工福利金之提撥情形，該公司及其重要子公司信實公寓已依法設置專戶儲存並依規定按月提撥職工福利金，經抽核尚無重大異常。</p> <p>另該公司及重要子公司信實公寓係全數採用「勞工退休金條例」所定之新制勞工退休金制度，每月亦提撥勞工退休金至個人專戶中，除有下述違反勞工退休金條例及勞工保險條例之情形，惟均已完成改善外，經抽核相關憑證，其金額、相關作業皆已依規定辦理。</p> <p>該公司於107年11月28日及107年12月4日分別收到勞動部及勞動部勞工保險局來函，就劉○○等6名員工之投保薪資未覆實申報，故分別依勞工保險條例及勞工退休金條例規定對該公司分別裁處罰鍰12千元及5千元，該案主係計算投保薪資級距時因作業疏忽漏未加計加班費，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，且目前已改善均依照勞工保險條例及勞工退休金條例規定足額提繳，並於每年2月及8月定期檢視員工投保級距是否需調整。</p> <p>另參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，除上述案件外，並未發現該公司及重要子公司信實公寓有未依法提撥職工福利金、組織職工福利委員會或未依勞工退休金條例提繳勞工退休金之情事。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>3.最近三年內曾因安全衛生設施不良而發生重大職業災害者；或違反勞工安全衛生法被處以部分或全部停工者；或設置危險性機械、設備未檢查合格者。但經申請由檢查機構複查合格者，不在此限。</p>	<p>3.經檢視該公司107~110年度及111年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及年報，該公司107~110年度及111年截至目前為止，該公司並未發現有因安全衛生設施不良而發生重大職業災害，或違反職業安全衛生法被處以部分或全部停工，或設置危險性機械、設備未檢查合格之情事。</p> <p>另訪談重要子公司信實公寓管理階層及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，信實公寓除有下述違反職業安全相關法令之情形，惟均已完成改善外，未曾因安全衛生設施不良而發生重大職業災害之情事；另信實公寓因洗窗及外牆清洗服務作業需求，設置危險性機械吊籠1部，已取得勞動部職業安全衛生署核發之合格證，故信實公寓未有設置危險性機械、設備未檢查合格者之情事。</p> <p>(1)信實公寓員工張○○於109年8月24日於桃園市消防局訓練中心暨防災教育館之八德消防訓練中心2樓展覽區進行水洗地板打蠟作業，因彎腰過久及地板濕滑，起身作業行走時因重心不穩而不慎跌倒，致張○○左手腕骨折受傷進而住院治療。信實公寓因判斷張○○跌倒係為重大職災事件，爰通報桃園市政府勞動檢查處，該處於109年8月31日至張○○之工作地點實施職災調查，調查後發現雇主未有保持不致使勞工跌倒之安全狀態或採取必要之預防措施，而有違反職業安全衛生法之情形，信實公寓嗣於109年9月</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
4.積欠勞工保險保費及滯納金，經依法追訴仍未繳納	<p>21日接獲桃園市政府勞動檢查處函(發文字號：府勞檢字第1090237161號)，依違反職業安全衛生法，對信實公寓處以60千元罰鍰。就上開事件信實公寓已依法繳納罰鍰且已要求員工於執行特殊工項時，需穿著防滑雨鞋，以避免滑倒之危害。綜上，信實公寓已完成改善且該罰鍰金額尚不致對該公司財務業務發生重大影響。</p> <p>(2)另信實公寓有違反職業安全衛生法相關法令惟並未受罰之情形，主係現場乙級職業安全衛生管理員未有在職教育訓練紀錄可稽、部分員工未依規定做健康檢查、「執行業務遭受不法侵害預防計畫」未依照第二版公告指示修正並據以執行、裝有危害性化學品之容器未有危害標示、未依規定修正教育訓練課程內容、新雇勞工未使其接受一般安全衛生教育訓練、未依規定實施特殊體格檢查及未填具職業安全衛生管理單位設置報備書陳報該處備查等。信實公寓皆已依相關規定進行改善，另該公司目前設有職業安全衛生室專職人員檢視法令之更新，並於每季整理相關法令更新資訊，並做成電子季刊，先於公司職業安全衛生相關人員之Line群組通知，讓相關人員可向員工進行宣導，並另以電子季刊方式公告於公司內網。</p> <p>4.經抽核該公司及其重要子公司信實公寓勞工保險費及健保費繳納情形、取得勞動部勞工保險局及衛生</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
者。	福利部中央健康保險局之回函，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，該公司及其重要子公司信實公寓截至目前並無積欠勞工保險費、健康保險費及滯納金之情事。				
<p>(二) 所稱重大環境污染，係指公司或其事業活動相關場廠有左列情事之一：</p> <p>1. 依法令應取得污染相關設置、操作或排放許可證而未取得者。</p> <p>2. 曾因環境污染，於申請上櫃會計年度或最近二會計年度，各該年度經環保機關按日連續處罰或經限期改善，而未完成改善者。</p>	<p>(二) 重大環境污染</p> <p>1. 該公司係屬保全業，並無依法令應取得汙染相關設置、操作或排放許可證而未取得之情事。</p> <p>重要子公司信實公寓則係屬公寓大廈服務、建物清潔行業，並無依法令應取得汙染相關設置、操作或排放許可證而未取得之情事。</p> <p>2. 經查閱該公司與主管機關往來函文、函詢該公司所屬環保機關、訪談該公司管理階層，另經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現該公司最近108~110及111年截至目前為止，有因環境污染而經環保機關按日連續處罰者或經限期改善，而未完成改善之情事。</p> <p>經檢視重要子公司信實公寓與主管機關往來函文、函詢重要子公司所屬環保機關、訪談該公司管理階層及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，發現重要子公司信實公寓最近二年度及申請年度截至目前為止，除有下述因違反空氣汙染防制法而受罰之情形，惟均已完成改善外，未曾經環保機關按日連續處罰者或經限期改善，而未完成改善之情事。</p> <p>信實公寓之公務車遭環保署稽</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>3.有公害糾紛事件而無有效污染防治設備，或未能提供污染防治設備之正常運轉及定期檢修紀錄者。</p> <p>4.有環境污染事，經有關機關命令停工、停業、歇業或撤銷污染相關許可證者。</p>	<p>查人員於109年8月10日、11月2日攔車檢驗，檢測結果分別為2.5m-1、1.3m-1，超過排放標準，違反空氣污染防治法第36條第1項等規定，基隆市政府遂於同年9月7日、11月16日各裁處信實公寓罰鍰3千元，共計6千元，信實公寓已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善，尚不致對該公司財務業務發生重大影響。</p> <p>3.經檢視該公司與主管機關往來函文、107~110年度及111年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及年報、訪談該公司管理階層，另經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現該公司有公害糾紛事件而無有效污染防治設備，或未能提供污染防治設備之正常運轉及定期檢修紀錄之情事。</p> <p>經檢視重要子公司信實公寓與主管機關往來函文、訪談重要子公司管理階層及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現重要子公司信實公寓有公害糾紛事件而無有效污染防治設備，或未能提供污染防治設備之正常運轉及定期檢修紀錄之情事。</p> <p>4.經檢視該公司與主管機關往來函文、107~110年度及111年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及年報、訪談該公司管理階層，另經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現該公司有環境污染情事，經有關機關命令停工、停業、歇業或撤銷污染相關許可證者之情事。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>5.廢棄物任意棄置或未依相關規定貯存、清除、處理或於處理過程中造成環境重大污染，因而致人於死或致重傷或危害人體健康導致疾病者。</p> <p>6.經中央主管機關指定公告之事業，其土地因污染土壤或地下水而被公告為控制場址或整治場址者。</p> <p>7.有製造、加工、或輸入偽禁環境用藥情事，其負責人經判刑確定者。</p>	<p>經檢視重要子公司信實公寓與主管機關往來函文、訪談重要子公司信實公寓管理階層及脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並未發現重要子公司信實公寓有環境污染情事，經有關機關命令停工、停業、歇業或撤銷污染相關許可證者之情事。</p> <p>5.經檢視該公司及其重要子公司信實公寓與主管機關往來函文、函詢所屬環保機關及訪談該公司及其重要子公司信實公寓管理階層，另經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，並未發現該公司及其重要子公司信實公寓有廢棄物任意棄置或未依相關規定貯存、清除、處理或於處理過程中造成環境重大污染，因而致人於死或致重傷或危害人體健康導致疾病之情事。</p> <p>6.經檢視該公司及其重要子公司信實公寓與主管機關往來函文及訪談該公司及其重要子公司信實公寓管理階層及查詢行政院環保署列管廠址查詢網站，另經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，該公司及其重要子公司信實公寓非屬經中央主管機關指定公告之事業，亦無因污染土壤或地下水而被公告為控制場址或整治場址者之情事。</p> <p>7.經檢視該公司及其重要子公司信實公寓與主管機關往來函文及訪談該公司及其重要子公司信實公寓管理階層，另經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，該公司及其重要子公司信實公寓未有製造、加工或輸入偽禁環境用藥情</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>(三)所謂「尚未改善者」：係指在本中心受理其股票上櫃申請案之日以後仍有上開情事者。</p> <p>(四)但前(二)之2.之重大環境污染情事，以其已委託經環保機關認可之檢測機構，進行檢測及提出檢測結果報告書，並據以向環保機關申報污染改善完成報告書，於申報後三個月內未再續遭處罰者，作為是否改善之認定標準。</p>	<p>事，致其負責人經判刑確定之情形。</p> <p>綜上評估，該公司及其重要子公司信實公寓尚無發生重大勞資糾紛或重大環境污染尚未改善之情事。</p> <p>(三)該公司及其重要子公司信實公寓截至目前為止，尚無發生重大勞資糾紛或重大環境污染而尚未改善之情事，故不適用本項評估。</p> <p>(四)該公司及其重要子公司信實公寓截至目前為止，尚無發生重大勞資糾紛或重大環境污染而尚未改善之情事，故不適用本項評估。</p>				
<p>四、有重大非常規交易迄申請時尚未改善者。</p> <p>(一)進銷貨交易之目的、價格及條件，或其交易之發生，或其交易之實質與形式，或其交易之處理程序，與一般正常交易顯不相當或顯欠合理者。</p> <p>(二)依證券主管機關訂頒之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」，應行公告</p>	<p>(一)經檢視該公司及其重要子公司信實公寓107~110年度及111年截至最近期止經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並抽核該公司及其重要子公司信實公寓與關係人及前十大進銷貨對象之進、銷貨交易及收付款情形，尚未發現該公司有進銷貨交易之目的、價格及條件，或其交易之發生，或其交易之實質與形式，或其交易之處理程序，與一般正常交易顯不相當或顯欠合理之情事。</p> <p>(二)該公司已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」訂有「取得與處分資產處理程序」，並經董事會及股東會決議通過，作為該公司及重要子公</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>及申報之取得或處分資產交易行為，未能合理證明其內部決定過程之合法性，或其交易之必要性，或其有關報表揭露之充分性，暨價格與款項收付情形之合理性者。</p> <p>(三) 以簽約日為計算基準，其最近五年內買賣不動產有左列情</p>	<p>司信實公寓執行相關交易之依據。經查閱該公司107~110 年度及111年截至最近期止經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會及股東會議事錄，該公司與子公司重大資產交易說明如下：</p> <p>1.取得股權</p> <p>因子公司信實公寓承攬業務增加，營運資金需求上升，該公司於108年2月18日及110年12月28日董事會決議通過信實公寓辦理現金增資6,580千股及7,420千股，每股認購金額分別為10元及16元，並由該公司全數認購。該公司已將相關資訊公告於公開資訊觀測站，且均已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及該公司之「取得或處分資產程序」規定辦理，其內部決定過程、交易之必要性或其報表揭露之充分性，暨價格與款項收付情形，尚無重大異常之情事。</p> <p>2.取得不動產</p> <p>該公司基於長期營運發展考量，於109年8月7日經審計委員會及董事會決議通過購置辦公室，以符合公司未來營運所需，該公司已將相關資訊公告於公開資訊觀測站，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及該公司之「取得或處分資產程序」規定辦理，經檢視買賣合約及抽核相關憑證等資料，尚無重大異常之情事。</p> <p>(三)經查閱該公司105~110年度及111 年截至最近期止經會計師查核簽證之財務報告、董事會及股東會議事錄，並經查閱該公司不動產、廠房及設備</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>形之一者：</p> <p>1.向關係人購買不動產，有違反證券主管機關所訂頒「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之涉有非常規交易之認定標準者。</p> <p>2.出售不動產予關係人，其按證券主管機關所訂頒「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之買賣不動產涉有非常規交易之認定標準所列方法，設算或評估不動產成本結果，均較實際交易價格為高者。</p> <p>3.向關係人買賣不動產，收付款條件明顯異於一般交易，而未有適當理由者。</p> <p>4.申請公司所買賣土地與關係人於相近時期買賣鄰近土地，價格有明顯差異而未有適當理由者。</p> <p>5.最近五個會計年度末一季銷貨或租賃不動產予關係人所產生之營業收入，逾年</p>	<p>之明細帳等相關資料，該公司及其重要子公司信實公寓最近五年內並無向關係人買賣不動產之情事，亦無銷貨或租賃不動產予關係人所產生之營業收入逾年度營業收入20%之情事。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>度營業收入百分之二十，而未有適當理由者。</p> <p>6.向關係人買賣不動產，有其他資料顯示買賣不動產交易明顯異於一般交易而無適當理由者。對於最近五年內其交易對象之前手或前前手具有關係人身分時，亦應比照關係人買賣不動產之規定適用之。但買賣不動產之交易，其交易對象簽約取得時間，至本次交易簽約日止超過五年者，可免適用證券主管機關訂頒之涉有非常規交易認定標準。</p> <p>(四)最近一年內非因公司間業務交易行為有融通資金之必要，而仍有大量資金貸與他人者。前段所稱「大量」係指貸放年度之貸放資金最高金額達貸放時資本額之百分之十或一千萬元以上者。</p> <p>(五)所稱「尚未改善」，其改善之認定係指符合左列情事之一</p>	<p>(四)資金貸與他人</p> <p>經檢視該公司及其重要子公司信實公寓109~110年度及111年截至最近期止經會計師查核簽證或核閱之財務報告，檢視其他應收款、應收關係人款、利息收入等明細帳、董事會議事錄、資金貸與備查簿，及訪談財會主管，該公司與子公司資金貸與交易說明如下：</p> <p>該公司為因應總部搬遷而產生購置不動產之資金需求，故經該公司109年8月7日董事會通過，向信實公寓短期資金融通20,000千元，惟後續</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>者：</p> <p>1. 因非常規交易而致申請公司以外之人獲得利益者，該獲得利益之人已將所得利益歸還應得之人者。</p> <p>2. 因非常規交易而致申請公司獲得利益者，將所獲利益予以扣除設算後，其獲利能力仍符合上櫃規定條件者。</p> <p>3. 該非常規交易行為經檢調或司法單位確定無犯罪情事。</p> <p>4. 該非常規交易已恢復原狀者。</p> <p>(六) 但公營事業因配合政府政策或已依「政府採購法」辦理者，不適用本款之規定。</p>	<p>該公司已向銀行申請融資來購置不動產，該額度已於110年8月7日到期且未動支，故截至110年底已無資金貸與情事。</p> <p>上述之資金貸與主係支應該公司購置不動產所需，而該公司及其重要子公司信實公寓已依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」訂定「資金貸與他人作業程序」，並經董事會及股東會通過，相關作業皆依該作業程序規定辦理，且其貸放最高餘額並未超過對個別對象資金貸與限額及資金貸與總額限額之規定，故該公司及其重要子公司信實公寓資金貸與情形，並無違反本款不宜上櫃之情事。</p> <p>綜上所述，該公司及其重要子公司信實公寓並無重大非常規交易迄申請時尚未改善之情事。</p>				
<p>五、申請上櫃會計年度已辦理及辦理中之增資發行新股併入最近一年度財務報告所列示股本計算，其獲利能力不符合上櫃規定條件者。</p> <p>(一)「申請上櫃會計年度」：係指該股票申請上櫃業經本中心收文受理以迄董事會決議通過之審查期間所屬之會計年</p>	<p>(一)經查閱該公司109年度經會計師查核簽證之合併財務報告，其所列示之股本為200,000千元、稅前淨利為137,742千元。</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>度而言。</p> <p>(二)「已辦理與辦理中」：所謂「已辦理」，係指已取得經濟部核准變更登記之核准函，並以核准函所載日期為準。所謂「辦理中」，係指已向證券管理機關申請且經受理，而尚未取得變更後之核准函而言。且為辦理上櫃前之公開銷售，而辦理之現金增資案亦屬之。</p> <p>(三)「增資發行新股」：係泛指所有現金增資、合併增資、盈餘轉增資及資本公積轉增資發行新股而言。</p> <p>(四)「其獲利能力不符合上櫃規定條件」：係指其獲利能力經逆算後不符合股票之上櫃規定條件。</p>	<p>(二)經參閱該公司最近一年度及申請年度截至目前為止之董事會及股東會議事錄，該公司並無已辦理與辦理中之增資發行新股計畫。另為配合申請股票上櫃交易，暫訂於上櫃申請案通過後辦理現金增資25,000千元，擬上櫃掛牌股本之股本為225,000千元。</p> <p>(三)經查閱該公司最近期經經濟部核准變更登記之變更登記表、109~110年度及111年截至目前為止之董事會及股東會議事錄，除上櫃前掛牌之增資案，尚無已辦理及辦理中之增資發行新股情事。</p> <p>(四)該公司109年度經會計師查核簽證之合併財務報告之稅前淨利為137,742千元，占擬上櫃掛牌之股本225,000千元之比率為61.22%，已達4%以上且不低於4,000千元，及109年度並無累積虧損之情事，其獲利能力符合上櫃規定條件。</p> <p>綜上所述，該公司之獲利能力經設算後仍符合上櫃規定條件。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>六、未依相關法令及一般公認會計原則編製財務報告，或內部控制、內部稽核及書面會計制度未經健全建立且有效執行，其情節重大者。</p> <p>(一)所稱「未依相關法令及一般公認會計原則編製財務報告」係指有下列情事之一者：</p> <p>1.財務報告未依有關法令及一般公認會計原則編製，經會計師出具否定意見或無法表示意見之查核報告書者，或經會計師出具保留意見之查核報告書而影響財務報告之允當表達者。</p> <p>2.財務報告經主管機關函示應改進而未改進者。</p> <p>3.簽證會計師查核工作底稿，經本中心調閱後，發現有重大缺失，致無法確認財務報告是否允當表達者。</p> <p>(二)所稱「內部控制、內部稽核及書面會計制度未經健全建立且有</p>	<p>(一)有無「未依相關法令及一般公認會計原則編製財務報告」之評估：</p> <p>1.經查閱該公司 107~110 年度及 111 年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司之財務報告均依有關法令及一般公認會計原則編製，且未有經會計師出具否定意見或無法表示意見之查核報告書，或經會計師出具保留意見之查核報告書而影響財務報告之允當表達之情事。</p> <p>2.經核閱該公司 107~110 年度及 111 年截至最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告並檢視主管機關之往來函文，該公司並無主管機關函示財務報告應改進事項而未改進之情事。</p> <p>3.經借閱該公司簽證會計師之工作底稿，未發現有重大缺失，致無法確認財務報告是否允當表達之情事。</p> <p>(二)有無「內部控制、內部稽核及書面會計制度未經健全建立且有效執行」之評估：</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>效執行」係指有下列情事之一者：</p> <p>1.在申請上櫃年度未依主管機關訂頒之各業別財務報告編製準則規定，建立健全書面會計制度。</p> <p>2.經本中心實地查核，發現未依內部控制、內部稽核及書面會計制度合理運作者。</p>	<p>1.經參閱該公司之內部控制、內部稽核及會計制度，該公司已依「證券發行人財務報告編製準則」及「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立書面會計制度、內部控制制度及內部稽核制度，並經該公司董事會通過。</p> <p>2.經取具該公司107~109年度簽證會計師出具之內部控制建議書尚未發現重大缺失；另勤業眾信聯合會計師事務所黃惠敏會計師及邵志明會計師已針對該公司之內部控制及內部稽核作業執行情形於110年10月7日出具無保留意見之內部控制制度專案審查報告(審查期間：109年7月1日至110年6月30日)，該公司內部控制及內部稽核制度之建立及執行應屬有效。</p> <p>綜上所述，該公司並無未依相關法令及一般公認會計原則編製財務報告，或內部控制、內部稽核及書面會計制度未經健全建立且有效執行之情事。</p>				
<p>七、公司或申請時之董事、總經理或實質負責人於最近三年內，有違反誠信原則之行為者。</p> <p>(一)所謂「最近三年內」：係指該股票申請上櫃案經證券櫃檯買賣中心收文受理之日起算之前三年內。</p> <p>(二)所謂「有違反誠信原則之行為」，係指有下列情事之一者：</p> <p>1.公司部分</p> <p>(1)所開立之支票存</p>	<p>1.公司部分</p> <p>(1)經取得該公司及重要子公司信實公</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>款戶經票據交換所公告為拒絕往來戶，或因簽發支票或以金融業為擔當付款人之票據，發生存款不足退票列入紀錄，未經達成證券櫃檯買賣中心「證券商營業處所買賣有價證券業務規則」第十二條第四項所列之補正程序並檢附相關書件證明者。</p> <p>(2) 向金融機構貸款有逾期還款之情形者。</p> <p>(3) 曾違反勞動基準法經判決有罪確定者。但最近一年內未受勞工主管機關罰鍰以上處分或法院刑事有罪判決者，不在此限。</p> <p>(4) 違反稅捐稽徵法經判決有罪確定</p>	<p>寓經台灣票據交換所出具之第一類票據信用資料查覆單、財團法人金融聯合徵信中心信用報告回覆書、該公司及其重要子公司信實公寓出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，該公司及其重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止並無發生支票存款戶經票據交換所公告為拒絕往來戶，或因簽發支票或以金融業為擔當付款人之票據，發生存款不足退票列入紀錄未經註銷之情事。</p> <p>(2) 經參閱財團法人金融聯合徵信中心信用報告回覆書、函詢該公司往來之金融機構、參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，並取得該公司及其重要子公司信實公寓出具之聲明書，該公司及其重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止未有向金融機構貸款而有逾期還款之情事。</p> <p>(3) 經參閱該公司及其重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止與主管機關往來函文、函詢勞動主管機關及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，並取得該公司及其重要子公司信實公寓出具之聲明書，該公司及其重要子公司信實公寓並無違反勞動基準法經判決有罪確定之情事。</p> <p>(4) 經參閱該公司及其重要子公司信實公寓 107~110 年度及 111 年截至目前為止與主管機關往來函文、取得國稅局及稅捐稽徵機關之無違章欠稅證</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
者。	明、該公司及其重要子公司信實公寓 出具之聲明書及參酌脩誠法律事務所 王雅雯律師出具之法律意見書，該 公司及其重要子公司信實公寓並無 違反稅捐稽徵法經判決有罪確定之 情事。				
(5)違反申請上櫃時 所出具聲明書之 聲明事項者。	(5)經取得該公司及其重要子公司信實 公寓出具之聲明書及參酌脩誠法律 事務所王雅雯律師出具之法律意見 書，該公司及其重要子公司信實公 寓107~110年度及111年截至目前為止 並無違反申請上櫃時所出具聲明書 之聲明事項。				
(6)有其他重大虛偽 不實或喪失公司 債信情事，而有損 害公司利益或股 東權益或公眾利 益者。	(6)經參酌脩誠法律事務所王雅雯律師 出具之法律意見書及取得該公司及 其重要子公司信實公寓出具之聲明 書，107~110年度及111年截至目前 為止並未發現該公司有其他重大虛 偽不實或喪失公司債信情事，而有損 害公司利益或股東權益或公眾利益 之情事。				
2.董事、總經理或實質 負責人部分	2.董事、總經理或實質負責人部分 該公司之代表負責人(法定代理人) 為董事長楊文榮，總經理亦為楊文榮， 另該公司並無公司法第8條第3項所 列之非董事而實質上執行董事業務 或實質控制公司之人事、財務或業 務經營而實質指揮董事執行業務者， 故無實質負責人。重要子公司信實 公寓設有3席董事楊文榮、鄭淑鈴及 董明遜及1席監察人楊盈慧，總經 理為楊文榮，亦準用此款之評估。				
(1)同前 1.之(1)至(5) 部分。但屬向金融 機構貸款逾期還 款者，倘逾期還款 情節非屬重大或 有合理事由者，不 在此限。	經查該公司現任董事與總經理及 重要子公司信實公寓現任董事、監 察人及總經理並無(一)之第1~5項 之情事，				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>茲分別說明如下：</p> <p>(1.1)經取得財團法人金融聯合徵信中心信用報告回覆書及台灣票據交換所出具之第一類票據信用資料查覆單，暨該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員最近三年內並無發生支票存款戶經票據交換所公告為拒絕往來戶，或因簽發支票或以金融業為擔當付款人之票據，發生存款不足退票列入紀錄且未經註銷之情事。</p> <p>(1.2)經取得財團法人金融聯合徵信中心信用報告回覆書及該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員最近三年內並無向金融機構貸款而有逾期還款之情事。</p> <p>(1.3)經取得該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員並未有違反勞動基準法經判決有罪確定之情事。</p> <p>(1.4)經取得國稅局及稅捐稽徵處出具之納稅義務人違章欠稅查復表，暨該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員並無違反稅捐</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>(2)觸犯公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、證券交易法、期貨交易法、商業會計法、票券金融管理法等商事法所定之罪，或貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等罪，經法院判決有期徒刑以上之刑者。</p> <p>(3)有經營其他公司涉及惡性倒閉或重大違反公司治理原則等不良經營行為者。</p>	<p>稽徵法經判決有罪確定之情事。</p> <p>(1.5)經取得該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員並無違反申請上櫃時所出具聲明書之聲明事項。</p> <p>(2)經查詢法源法律網及取得該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員最近三年內並無觸犯公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、證券交易法、期貨交易法、商業會計法、票券金融管理法等商事法所定之罪，或貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等罪，經法院判決有期徒刑以上之刑者。</p> <p>(3)經取得該公司現任董事、總經理及重要子公司信實公寓現任董事、監察人及總經理所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，上述人員並無經營其他公司涉及惡性倒閉或重大違反公司治理原則等不良經營行為之情事。</p> <p>綜上所述，該公司、重要子公司信實公寓及於申請時之董事、監察人及總經理，於最近三年內並無違反誠信原則之行為。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>八、申請公司之董事會，有無法獨立執行其職務者。審查認定標準：</p> <p>(一)申請公司之董事會成員應至少五席，其中獨立董事席次不得低於三席且不得少於董事席次五分之一。</p> <p>(二)申請公司之董事彼此間應有超過半數之席次，未具有下列關係之一；但經目的事業主管機關核准者，不適用3.之規定：</p> <p>1.配偶。</p> <p>2.二親等以內之親屬。</p> <p>3.同一法人之代表人。</p> <p>所稱同一法人之代表人，包括政府、法人股東或與其有控制或從屬關係者(含財團法人及社團法人等)指派之代表人。</p> <p>(三)獨立董事之任職條件：</p> <p>1.應符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂之程序及要件。</p> <p>2.需有一人以上為會計</p>	<p>(一)經參閱該公司最近期經經濟部核准之變更事項登記表及股東會議事錄，該公司目前設有董事七席(含四席獨立董事)，董事分別為楊文榮(以昭美投資(股)公司之法人代表人當選)、鄭淑鈴(以勝誠有限公司之法人代表人當選)、陸蘊華(以勝誠有限公司之法人代表人當選)，而獨立董事則分別為陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智，符合董事會成員應至少五席，其中獨立董事席次不得低於三席且不少於董事席次五分之一之規定。</p> <p>(二)經參閱該公司變更登記表，並取得該公司董事之親屬關係表及董事聲明書，該公司七席董事中，除董事勝誠有限公司之代表人鄭淑鈴與董事勝誠有限公司之代表人陸蘊華屬二親等以內之親屬外，其餘五名董事彼此間未具有配偶、二親等以內之親屬或同一法人之代表人之關係，故該公司之董事彼此間已有超過半數之席次未具有配偶、二親等以內之親屬或為同一法人代表人之關係。</p> <p>(三)獨立董事之任職條件</p> <p>1.獨立董事之任職條件評估</p> <p>(1)經取得該公司變更登記表及股東會議事錄，該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智均以自然人身分擔任董事，非為公</p>	√			

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>或財務專業人士。</p> <p>3.自其推薦證券商與公司簽訂輔導契約日起，每年應就法律、財務或會計專業知識進修三小時以上，並取得「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」參、四(一)、(二)、(四)訂定之進修體系所出具之證明文件。</p>	<p>司法第 27 條所定之法人或其代表人；另取得上述人員出具之獨立性聲明書，聲明其並無公司法第 30 條各款所列之情事。</p> <p>(2)經取得該公司最近期之公司章程、相關董事會及股東議事錄，以及參閱公開資訊觀測站重大訊息公告，該公司獨立董事選舉業依公司法第 192 條之 1 規定採候選人提名制度，並載明於章程。另該公司已於規定期限內受理持股 1% 以上之股東提名獨立董事候選人，惟並無股東提出，該公司之獨立董事候選人係由董事會自行提名通過，提請 110 年 7 月 16 日股東會選任，其獨立董事選任作業皆依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂之程序及要件辦理，並無重大異常情事。</p> <p>(3)經評估該公司獨立董事已符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所訂之資格條件，茲說明如下：</p> <p>A.獨立董事：陳啓昌</p> <p>(A)最高學歷：</p> <p>國立台灣大學法律系學士</p> <p>(B)工作經歷：</p> <p>a.陳國堂律師事務所(79 年~91 年)。</p> <p>b.陳啟昌律師事務所(91 年 9 月~迄今)。</p> <p>c.味王(股)公司薪酬委員會委員(100 年 12 月~迄今)。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>d.旗山龍鳳食品(股)公司董事長(103年7月~迄今)。</p> <p>e.相互(股)公司薪酬委員會委員(103年3月~迄今)。</p> <p>f.相互(股)公司獨立董事(104年6月~迄今)。</p> <p>B.獨立董事：莊昆明</p> <p>(A)最高學歷： 中國廈門大學會計學學科博士</p> <p>(B)工作經歷： a.省屬行庫中小企業聯合輔導中心科長(74年9月~79年1月)。</p> <p>b.全球專業合署會計師事務所所長(79年3月~迄今)。</p> <p>c.安力國際(股)公司獨立董事暨薪酬委員會委員(100年10月~迄今)。</p> <p>d.中華民國會計師公會全國聯合會監事長(106年~迄今)。</p> <p>e.龍鳳凰國際開發(股)公司董事長(78年10月~迄今)。</p> <p>f.易簡資訊(股)公司監察人(90年8月~迄今)。</p> <p>C.獨立董事：李弘暉</p> <p>(A)最高學歷： 美國俄亥俄州立大學公共管理學博士</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>(B)工作經歷：</p> <p>a.元智大學管理學院副教授(85年8月~迄今)</p> <p>b.元智大學企業管理學系系(所)主任(88年8月~90年7月)。</p> <p>c.元智大學管理研究所所長(89年8月~92年7月)。</p> <p>d.元智大學管理才能發展與研究中心主任(90年8月~107年7月)。</p> <p>e.元智大學人事室主任(92年8月~96年7月)。</p> <p>f.元智大學領導研究所所長(97年8月~99年7月)。</p> <p>g.元智大學管理學院副院長(99年8月~107年7月)。</p> <p>h.元智大學管理學院學士班主任(99年8月~105年7月)。</p> <p>i.遠東百貨(股)公司薪資報酬委員會委員(100年8月~103年3月)。</p> <p>j.敏成健康科技(股)公司薪資報酬委員(108年11月~迄今)。</p> <p>k.敏成健康科技(股)公司獨立董事(108年12月~迄今)。</p> <p>l.杏一醫療用品股份有限公司董事(103年6月~迄今)。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>D.獨立董事：黃映智</p> <p>(A)最高學歷：</p> <p>國立政治大學商學碩士</p> <p>國立台北大學法學碩士</p> <p>(B)工作經歷：</p> <p>a.私立志光、保成、學儒文教機構法科講師(93年7月~106年6月)。</p> <p>b.黃映智律師事務所(101年5月~迄今)。</p> <p>c.私立亞洲大學財經法律系兼任講師(103年9月~104年6月)。</p> <p>d.私立讀家補習班法科講師(109年5月~迄今)。</p> <p>綜上評估，該公司獨立董事均具有五年以上商務、法律、財務或公司業務所需之工作經驗，其中獨立董事莊昆明為會計或財務之專業人士，尚符合需有一人以上為會計或財務專業人士之規定。</p> <p>2.獨立董事獨立性身份評估</p> <p>茲就獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智於選任前二年及任職期間是否符合獨立性，評估如下：</p> <p>(1)經取得獨立董事所出具之獨立性聲明書、其轉投資情形與學經歷相關資料，及檢視該公司及其關係企業選任前二年及任職期間之員工名冊，該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智於選任前二年及任職期間非為該公</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>司或其關係企業之受僱人。</p> <p>(2)經取得獨立董事所出具之獨立性聲明書、轉投資情形與學經歷相關資料，並核對該公司之變更登記事項表及其關係企業之公司登記資料，獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智於選任前二年及任職期間非為該公司或其關係企業之董事或監察人。</p> <p>(3)經取得該公司股東名冊及獨立董事所出具之獨立性聲明書、親屬表與轉投資情形，該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智及其配偶、未成年子女或以他人名義於選任前二年與任職期間並未持有該公司已發行股份總額百分之一以上或為持股前十名之自然人股東。</p> <p>(4)經取得該公司股東名冊及獨立董事所出具之獨立性聲明書、親屬表與轉投資情形，並與該公司之員工清冊、股東名冊及關係企業董監名單予以核對，該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智非為該公司或其關係企業之經理人，且非為該公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人之配偶或其二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬，亦非直接或間接持有該公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東等人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。</p> <p>(5)經取得該公司股東名冊及獨立董事所出具之獨立性聲明書、轉投</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>資情形與學經歷資料，該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智均非為直接持有該公司已發行股份總數百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或為持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。</p> <p>(6)經檢視該公司股東名冊，並取得董事之轉投資聲明書及任職相關資料，該公司最近二年度及申請年度無與他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情形，故該公司獨立董事非為該公司與他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公司之董事、監察人或受僱人。</p> <p>(7)經取得該公司董事之轉投資聲明書及任職相關資料，該公司與他公司或機構之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司為信實公寓、信實物業及信實健康生活。經檢視商工登記資料查詢上開公司董監名單，並參閱獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智提供之學經歷資料，並取得獨立董事之獨立性聲明書及轉投資聲明書，該公司獨立董事並無擔任上述他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。</p> <p>(8)經取具獨立董事之獨立性聲明書及轉投資聲明書與任職相關資料，符合持有該公司已發行股份總數百分之二十以上，未超過百分之五十之特定公司為昭美投資</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>(股)公司，獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智於選任前二年及任職期間並無擔任與該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)、經理人或持股百分之五以上股東。</p> <p>(9)經取具獨立董事之獨立性聲明書並查閱該公司勞務費明細分類帳，取具獨立董事之轉投資情形、親屬表及任職資料，該公司獨立董事於選任前二年及任職期間並非為該公司或其關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額逾新臺幣五十萬元之商務、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。</p> <p>綜上評估，該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李弘暉及黃映智於選任前二年及任職期間均具有獨立性身分。</p> <p>3.經取得獨立董事所出具之獨立性聲明書、轉投資情形及學經歷資料，該公司獨立董事陳啓昌僅擔任相互(股)公司之獨立董事，獨立董事莊昆明僅擔任安力國際(股)公司之獨立董事，獨立董事李弘暉僅擔任敏成健康科技(股)公司之獨立董事，獨立董事黃映智目前並未兼任其他公司之獨立董事，故未發現該公司獨立董事有兼任其他公開發行公司獨立董事逾三家之情事。</p> <p>4.該公司獨立董事陳啓昌、莊昆明、李</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
	<p>弘暉及黃映智已依規定於輔導期間就法律、財務或會計專業知識進修三小時以上，並取得研習證明。</p> <p>綜上評估，該公司之董事會並未有無法獨立執行其職務之情事。</p>				
九、申請公司於申請上櫃會計年度及其最近一個會計年度已登錄為證券商營業處所買賣興櫃股票，於掛牌日起，其現任董事及持股超過其股份總額百分之十之股東，有未於興櫃股票市場，而買賣申請公司發行之股票情事者。但因辦理第四條之承銷事宜或有其他正當事由者，不在此限。	<p>該公司自 108 年 3 月 27 日登錄為證券商營業處所買賣興櫃股票，經檢視該公司 109~110 年度至 111 年截至目前為止之公開資訊觀測站的內部人持股異動事後申報表、董事持股餘額明細資料及股東名冊，尚無發現該公司現任董事及持股超過其股份總額百分之十之股東有未於興櫃股票市場買賣該公司發行股票之情事。</p>	√			
十、申請公司之股份為上櫃(市)公司持有且合於下列條件之一者，於申請上櫃前三年內，上櫃(市)公司為降低對申請公司之持股比例所進行之股權分散行為，未採上櫃(市)公司原有股東優先認購或未採其他不損及上櫃(市)公司股東權益之方式者： (一)申請公司係屬上櫃(市)公司進行分割之分割受讓公司。 (二)申請公司係屬上櫃(市)公司之子公司，於申請上櫃前三年內，該上櫃	<p>該公司並非屬上櫃(市)公司進行分割後之受讓營業或財產之既存或新設公司，或屬上櫃(市)公司之子公司，故本款評估不適用。</p>			√	

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
(市)公司降低對申請公司直接或間接持股比例累積達百分之二十以上。					
十一、所營事業嚴重衰退者。 (一)申請公司如有下列情形之一者，本中心得認其所營事業嚴重衰退，但申請公司最近一會計年度財務報告之稅前淨利不包含非控制權益之淨利(損)占股本之比率達百分之六以上者，不適用之：		√			

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	107 年度		108 年度		109 年度		110 年度	
		金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	成長率	
營業收入	信實	1,773,139	1,876,118	5.81	2,078,325	10.78	2,216,920	6.67	
	中保科	13,393,619	13,411,677	0.13	13,706,365	2.20	14,134,897	3.13	
	新保	7,044,265	7,078,709	0.49	7,195,005	1.64	7,566,763	5.17	
	大車隊	1,880,286	1,945,863	3.49	1,992,423	2.39	2,088,596	4.83	
營業利益	信實	64,603	61,780	(4.37)	133,819	116.61	128,267	(4.15)	
	中保科	2,560,635	2,533,016	(1.08)	2,639,996	4.22	2,665,886	0.98	
	新保	732,418	771,748	5.37	856,662	11.00	978,845	14.26	
	大車隊	300,676	397,946	32.35	417,283	4.86	329,219	(21.10)	
稅前純益	信實	82,497	72,999	(11.51)	137,742	88.69	137,138	(0.44)	
	中保科	2,544,775	2,678,818	5.27	2,984,958	11.43	3,085,445	3.37	
	新保	1,055,093	1,045,743	(0.89)	1,127,595	7.83	1,239,740	9.95	
	大車隊	298,267	349,790	17.27	382,545	9.36	312,751	(18.25)	

資料來源：各公司 107~110 年度經會計師查核簽證之合併財務報告

採樣同業之理由：

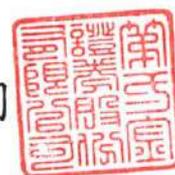
該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，綜觀國內上市櫃公司中並無與該公司業務性質相似之公司，在考量營運模式、營收規模、實收資本額、應用領域等因素予以綜合考量，並與該公司討論後，選取主要從事系統保全、數位監視系統、門禁系統、消防系統、金融影像監控服務、現金(含票券)運送服務、個人行動衛星定位協尋服務、器材銷售服務、留駐警衛服務、大樓管理服務、物流服務及銀髮族照顧服務等業務之中興保全科技(股)公司(證券代號：9917，以下簡稱中保科)；經營電子保全系統服務、現金運送服務、駐衛保全服

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>務及人身保全暨特種警衛勤務服務等業務之台灣新光保全(股)公司(證券代號：9925，以下簡稱新保)；另該公司屬於勞務提供之服務業，故另選擇從事計程車派遣業務及廣告服務之台灣大車隊(股)公司(證券代號：2640，以下簡稱大車隊)等三間公司作為採樣同業。</p>					
<p>1.最近一會計年度或申請上櫃會計年度之營業收入及營業利益與同業比較，顯有重大衰退者。</p>	<p>1.該公司 109 年度營業收入及營業利益較 108 年度分別成長 10.78% 及 116.61%，主係因該公司 109 年度適逢多筆大型長約(如：桃園機場、民航局台北航空站及高雄國際航空站等)屆期重新招標並順利得標，且新簽訂之金額已將基本工資率調漲納入考量，及承接政府單位有關新型冠狀病毒防疫專案收入，致營業收入較 108 年度成長 10.78%，且整體毛利率亦較 108 年度成長，致營業利益率亦大幅成長。110 年度營業收入較去年同期成長 6.67%，而營業利益較去年同期衰退 4.15%，主係 110 年度因適逢重大合約之新約第二年度，其第二年度毛利率通常較第一年度為低，加上基本工資及勞健保調漲等因素，使營業毛利有使下滑，致 110 年度營業淨利較去年同期下滑。</p> <p>與同業相較，109 年度營業收入及營業利益成長率均高於採樣同業；110 年度營業收入成長率高於所有採樣同業、營業利益成長率介於同業之間，故應尚無重大衰退之情事。</p>				
<p>2.最近一會計年度或申請上櫃會計年度之稅前淨利與同業比較，顯有重大衰退者。</p>	<p>2.該公司 109 年度稅前淨利較 108 年度相較成長 88.69%，主因 109 年度新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升，故亦使得稅前淨利隨之增加；110 年度稅前淨利與 109 年度相</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
<p>3.最近三會計年度之營業收入及營業利益，均連續呈現負成長情形者。</p> <p>4.最近三會計年度之稅前淨利，連續呈現負成長情形者。</p> <p>5.產品或技術已過時，而未有改善計畫者。</p> <p>(二)前項各款規定，對於依本準則第三條第一項第二款「淨值、營業收入及營業活動現金流量」標準或第四項規定申請上櫃，且提出合理說明者，得不適用之。</p> <p>(三)第一項第一款及第二款所規定「同業比較」，推薦證券商應評估說明所採樣同業之合理性。</p>	<p>當，僅衰退 0.44%。與採樣同業相較，該公司 109 年優於採樣同業；110 年度介於同業之間，故該公司應尚無重大衰退之情事。</p> <p>3.該公司 108~110 年度營業收入分別為 1,876,118 千元、2,078,325 千元及 2,216,920 千元；109 及 110 年度成長率分別為 10.78% 及 6.67%；108~110 年度營業利益分別為 61,780 千元、133,819 千元及 128,167 千元，109 及 110 年度成長率分別為 116.61% 及 (4.15)%，其最近三會計年度之營業收入及營業利益，未有連續呈現負成長情形。</p> <p>4.該公司 108~110 年度稅前淨利分別為 72,999 千元、137,742 千元及 137,138 千元，109 及 110 年度成長率分別為 88.69% 及 (0.44)%，其最近三會計年度之稅前淨利未有連續呈現負成長之情形。</p> <p>5.該公司為提供專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，經評估該公司最近三年度銷售情形，尚未發現有產品或技術已過時，尚未有改善計畫之情形。</p> <p>6.該公司 110 年度之稅前淨利為 137,138 千元，占 110 年底股本 200,000 千元之比率為 68.57%，已達 6% 以上，故不適用上述 1~5 款之評估。</p>				

項目	就具體認定標準逐一評估情形	是否適宜上櫃			說明
		是	否	不適用	
(四)第一項第三款及第四款之規定，對於已有具體改善計畫並產生效益者，不適用之。					
十二、其他因事業範圍、性質或特殊情況，本中心認為不宜上櫃者。	截至評估報告出具日止，並未發現該公司有其他因事業範圍、性質或特殊情況，而有不宜上櫃之情事。	√			

主辦推薦證券商：第一金證券股份有限公司



評估人簽章：戴振遠 

楊千芳 

鄭琇霽 

彭思綺 

莊昀展 

單位主管簽章：羅森和 

董事長簽章：陳致全 

(本用印頁僅限信實保全股份有限公司股票初次上櫃推薦證券商評估報告使用)

中華民國一一〇年十月十二日編制
中華民國一一一年四月六日修訂

協辦推薦證券商：華南永昌綜合證券股份有限公司



評估人簽章：郭錦輝



單位主管簽章：陳玫好



負責人簽章：黃進明



(本用印頁僅限信實保全股份有限公司股票初次上櫃推薦證券商評估報告使用)

中華民國一一〇年十月十二日編制
中華民國一一一年四月六日修訂

協辦推薦證券商：元富證券股份有限公司



評估人簽章：李顯章



單位主管簽章：顏榮嗣



董事長簽章：陳俊宏



(本用印頁僅限信實保全股份有限公司股票初次上櫃推薦證券商評估報告使用)

中華民國一一〇年十月十二日編制

中華民國一一一年四月六日修訂

附件十八、現金增資發行新股證券承銷商評估報告

信實保全股份有限公司

一一〇年度現金增資發行新股
(辦理初次上櫃前公開承銷)

證券承銷商評估報告

主辦證券承銷商：第一金證券股份有限公司



中華民國一一〇年十二月二十九日

目 錄

壹、承銷商總結意見.....	1
貳、評估報告內容摘要.....	2
一、產業概況.....	2
二、競爭地位.....	5
三、營運風險.....	5
四、該公司營運風險.....	7
五、最近期及最近三個會計年度募集與發行有價證券籌資效益.....	15
參、就發行人下列業務財務狀況蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論.....	16
一、業務狀況.....	16
二、財務狀況.....	52
肆、就發行人前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫之執行情形蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論.....	72
一、前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫尚未完成者之執行狀況，如執行進度未達預計目標者，應再具體評估其落後原因之合理性、對股東權益之影響及是否有具體改進計畫.....	72
二、前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫如經重大變更且尚未完成者，應說明其變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因及變更前後效益.....	72
三、計畫實際完成日距申報時未逾三年之前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫已完成者之原預計效益是否顯現，如執行效益未達預計目標者，應具體評估其原因之合理性及對股東權益之影響... ..	72
四、曾發行公司債或舉借長期債務者，是否均如期還本付息，其契約對公司目前財務、業務或其他事項之重大限制條款，並說明最近期及最近三個會計年度有無財務週轉困難情事.....	73
五、是否確實依公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項規定辦理資訊公開.....	74
伍、就本次募集與發行有價證券之適法性蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論.....	74
一、是否有「發行人募集與發行有價證券處理準則」第十三條第一項第二款所列之情事，如有，則應就其事項性質依附表所列事項詳與評估其對發行人財務狀況之影響及是否影響本次有價證券募集及發行.....	74
二、是否有「發行人募集與發行有價證券處理準則」第七條及第八條所列之情事.....	74
三、是否符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」規定.....	81
四、法令之遵循及對公司營運影響.....	89
五、說明發行人委請填報其案件檢查表並出具法律意見書之律師是否未具有下列情事.....	99
陸、就本次募集與發行有價證券計畫是否具有可行性、必要性及合理性蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論.....	100

一、本次募集與發行有價證券資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益是否具有合理性	100
二、分析比較各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響。發行人如辦理「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款規定之案件，得僅就發行新股對當年度每股盈餘稀釋情形進行評估	103
三、本次募集與發行有價證券資金計畫用於轉投資、償債、充實營運資金、購買營建用地、支付營建工程款、購買未完工程並承受賣方未履行契約者，其必要性及合理性	103
三之一、本次增資計畫如非以現金出資時，其出資金額之合理性及取得資產之必要性	111
四、本次增資計畫如併同減資計畫辦理者，應評估其可行性與合理性	111
五、以低於票面金額辦理現金發行新股者，應評估未採用其他籌資方式之原因及其合理性、發行價格訂定方式及對股東權益之影響	111
六、發行人向金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）申報募集與發行有價證券，發行辦法依規定採彈性訂定方式者之評估事項	111
七、發行人申報發行人民幣債券者，應審慎評估到期償債資金來源計畫之可行性、必要性及合理性	112
柒、就本次附認股權特別股、分離型附認股權特別股分離後之特別股及認股權憑證發行及認股辦法之下列各款之合理性及對原股東及附認股權特別股持有者權益之影響蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論	113
捌、就本次公司債發行(及轉換)辦法之下列各款之合理性及對原股東及轉換公司債持有者權益之影響蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論	113
玖、就本次附認股權公司債、分離型附認股權公司債分離後之公司債及認股權憑證發行及認股辦法之下列各款之合理性及對原股東及附認股權公司債持有者權益之影響蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論	113
拾、就本次發行公司債債權確保情形（列明有無擔保、擔保品種類與價值等）蒐集資料，說明其查核程序及其實際情形，如為經信用評等機構評等者，取得其相關項目及評等結果	113
拾壹、就本次轉換公司債設算理論價值蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論	113
拾貳、就本次附認股權公司債、分離型附認股權公司債設算理論價值蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論	113
拾參、就發行人其他必要補充說明事項蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論	113
拾肆、於公開說明書刊印日期，如有重大期後事項，亦應查明承銷商評估報告應行記載事項要點各相關事項並加以更新說明與評估	113
拾伍、其他必要補充說明事項	113

壹、承銷商總結意見

信實保全股份有限公司(以下簡稱信實或該公司)本次為辦理現金增資發行普通股2,500 仟股，每股面額新台幣 10 元，合計總金額新台幣 25,000 千元整，依法向財團法人中華民國櫃檯買賣中心提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解信實之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

第一金證券股份有限公司



負責人：陳致全



承銷部門主管：羅森和



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 二 月 二 十 九 日

貳、評估報告內容摘要

本承銷商已依「中華民國證券商業同業公會證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券評估報告之評估查核程序」第參、一條規定辦理查核完畢，所獲致結論如下：

一、產業概況

我國於 2004 年 11 月經行政院經濟建設委員會核定「服務業發展綱領及行動方案」使得物業管理在台灣正式獲得正名，物業管理制度面的發展，依其演進時程可概分為三個階段：

1. 社會化階段

台灣的社會結構、值觀及人民的生活型態，都因經濟成長、科技進步及都市現代化等因素而產生了革命性的變化。社區意識及社群關係模式，由過去非正式的鄰里互助及鄉土人情關係，轉變為正式組織及共同協約的管理關係。行政院主計處於 2003 年社會趨勢調查報告顯示，居住於公寓式住宅者與鄰居互動，對鄰居及鄰里(社區)公共事提供義務協助者及鄰里往來均已逐年減少，社區人與人的疏離程度正增加當中。而人口高齡化、少子化、雙薪家庭、親家庭、無炊家庭、獨身貴族、頂客族、不眠族等新世代的生活型態細分化，物業管理活動能量不斷增加，促使物業管理的服務內涵從不動產服務對象標的展至不動產使用者的生活或商業支援服務，由實體的不動產擴展及非實體經營運作的資產管理服務。

2. 法制化階段

我國在 1995 年前，政府尚無訂定專法對建築物使用期間的管理作有效規範，有關建築物管理的法令分別是以治安為目的的警政、防災為目的的消防、鄰里社區為目的的民政、政府開的國民住宅及營造建設為目的的建築等各單行法或相關法為依歸。1995 年 6 月 28 日「公寓大廈管理條例」頒佈實施，區分所有權建築物管理才正式進入法制規範的里程碑。公寓大廈管理的社會制度，乃是以法律規範為原則，作為界定、約束、控制物業管理關主體的法律地位及其行為關係，從而使之符合特定秩序的要求。管理服務人乃是管理服務產業活動中的市場主體，受業主或管理委員會的委託從事有償目的提供業主共同利益的公共事進行管理或服務的行為，其所提供服務法人或自然人、綜合業務或單項業務、許可業或一般業務、委託關係或僱傭關係，不但形成多元的組合，也同時產生多元的法律關係。

3. 產業化階段

2004 年 11 月行政院經濟建設委員會核定「服務業發展綱領及行動方案」，已進一步將「物業管理」納入為策略性輔導的產業，將物業管理服務業的產業定義為：「物業管理服務係結合科技與管理技術，考量延長建築物生命週期及使用者需求，對建物與環境提供專業之使用管理維護、生活、商業支援及資產管理等服務之產業。」其目的是要從新興產業的思維，來重新建構物業管理產業未來在台灣法律、經濟及社會的定位。

物業管理服務以建築物為主體，根據台灣區房地產產業年鑑的資料顯示，建築物物業管理的發展歷史可概分為四個時期：

1.初萌期 (1960~1980 年代)

不動產物業管理係從 1960 年代開始興起，發展的方式為大樓住戶常僱用退伍榮民看門，偶而另僱一名主任代收管理費，此一方式的經營，由於人事流動率相當高，且人員素質參差不齊，因此整體建築物物業管理服務品質並不理想。

2.發展限制期

由於初期的管理公司服務品質低落，加上常有糾紛發生，以致於住戶期盼有專業的建築物物業管理業者可承攬此業務，因此遂有業者開始進入不動產物業管理市場來發展。惟有意願進入此領域的業者，向政府申請登記此一營業項目，卻在 1970 年代被政府以避免企業對單純勞務提供中間剝削為理由，不准經營建築物管理維護的業務；隨後業者不斷利用媒體與民意代表的遊說，1984 年 6 月內政部營建署終於訂定「建築物區分所有管理條例草案」，即為日後公寓大廈管理維護相關法令訂定之濫觴，且 1987 年政府亦開放核准登記物業管理維護的營業項目。

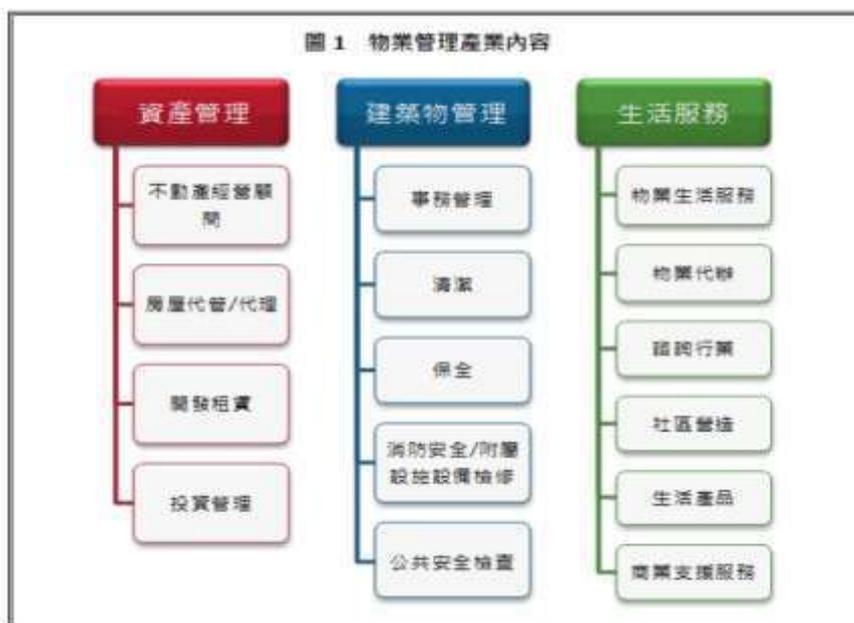
3.制度建立期

1990 年代初期因大型住宅大樓及社區的開發蔚為風潮，政府為避免相關管理問題擴大，開始研擬「公寓大廈管理條例」，並於 1995 年 6 月完成立法，公布實施後隨即開放業者登記建築物管理維護公司。1997 年則頒布「公寓大廈管理服務人管理辦法」，要求從事此行業的業者，資本額至少達 1,000 萬元以上，並改組成為公寓大廈管理維護公司。

4.大型複合式管理期

由於管理內容趨於複雜化，包括協助處理保全、機電、清潔、繳費、安全、園藝、修繕等事項，因此 2000 年後建築物物業管理市場有逐步朝向大型複合式的方向發展，也開始引進國外管理的經驗與作法。

我國於 2004 年 12 月推動「服務業發展綱領及行動方案」，明確定義物業管理產業之內涵大體可分為三類：第一類：建築物與環境的使用管理與維護，提供建築物與環境管理維護、清潔、保全、公共安全檢查、消防安全設備及附屬設施（水電、空調等）設備檢修等服務。第二類：生活與商業支援服務，提供物業代辦及諮詢行業、事務管理、物業生活服務（社區網路、照顧服務、保母、宅配物流）、生活產品（食衣住行育樂）及商業支援等服務。第三類：資產管理，提供不動產經營顧問、開發租賃及投資管理等服務。其中資產管理多由建設公司提供相關配套服務，而生活服務項目雖然內容豐富，惟品項過於多元，個別項目繁雜，因此建築物管理成為物業管理之主要組成。隨著工商業發展持續進步，近年來公共設施或大型企業對建築物管理之專業需求度上升，隨之周邊市場經濟規模亦快速擴張，以下茲就建築物管理業之主要項目進行分析說明：



資料來源：中華徵信所。

A. 建築物清潔管理

近年來工商業快速發展，大型公共設施、交通運輸場址、商辦大樓與複合式住宅增加，在清潔業務需求人數過多或是內容專業性高時，多數業主選擇將清潔業務外包給建築物清潔公司。清潔公司承接工作範圍包含交屋清潔、專業清潔(外牆清洗、水塔清洗、消毒除蟲等)、大型設施案件(機場、車站、港口、醫院、學校、科學園區及大樓清潔)及特殊場所(醫院、賓館、無塵室等)之清潔業務。依據財政部統計處資料顯示，2020 年底清潔服務業家數達 8,499 家，產值達 683 億元，較 2016 年底 6,893 家，產值 502 億，分別增加 23.30% 及 36.06%，不論家數或產值均有大幅成長。

B. 保全

建築物管理中，駐警保全屬於保全產業營業項目，受保全業法規範，保全公司負責業務包含駐警保全、系統保全、人身保全及運鈔保全。簡而言之，因法令限制，建築物管理之業務中，除警衛保全需由合法之保全公司派駐，其餘業務皆可由公寓大廈管理維護公司承包。依據財政部統計處資料顯示，2020 年底保全業(含私家偵探服務業)家數達 822 家，產值 745 億元，較 2016 年底家數 806 家，產值 636 億元，分別增加 1.99% 及 17.14%。

C. 公寓大廈管理維護與機電管理

公寓大廈管理維護產業為建築物管理之核心，負責業務包含事務管理、建築物維護及修繕、設備之檢查及修護、清潔及環境衛生之維護、周圍環境安全防災管理；機電業務則以派員巡檢為主要經營模式，業主或公寓大廈管理維護公司將機電管理業務外包給機電管理公司，機電管理公司承接工程點交、專業機電(中央通風管路清潔修繕、消防安全設備檢修申報、發電機檢查保養等)及特殊場所(賓館、百貨公司、賣場)之機電管理業務。公寓大廈管理維護及機電管理屬複合支援服務業，依據財政部統計處資料顯示，2020 年底家數達 531 家，產值 152 億，較 2016 年底家數 376 家，產值 80 億，分別增加 41.22% 及 90.00%，呈現大幅成長之趨勢。

綜上所示，我國建築業管理各項服務持續呈現蓬勃發展，不論公司家數或服務產值均保持穩定成長，且未來持續看好。根據瀚亞投資(香港)指出、以中國市場為例，鑑於物業空間供應充裕，預期管理總樓面面積每年將增長 15 億平方米，推估至 2030 年整體潛在市場將達 3.2 萬億元人民幣。而台灣市場如參照相同情形，物業管理周邊仍有相當幅度之成長潛力，將持續吸引眾多物業管理服務公司及周邊廠商持續搶入市場。另依據 2021 年第 1 季國泰全國房地產指數調查結果，全台灣新成屋的推案規模案數共 230 件，推案戶數計有 21,812 戶，個案總銷金額為 3,364 億元，其中以大廈類型推案者占 80%。隨著大量投資興建的個案相繼完工交屋後，物業管理服務需求大增，成為未來建築物管理市場矚目的重心。

二、競爭地位

(一)產品之市場占有率

物業管理產業市場規模龐大，依服務性質區分為資產管理、建築物管理及生活服務區塊。按照財政部統計處有關保全業、複合支援服務業及清潔服務業之統計，物業管理產業產值約為 1,580 億元，該公司市占率為 1.32%，仍有很大成長之潛力。其中國內重要公共建設與交通場址服務案如台鐵、A 公司、桃園機場、松山機場、台中機場、高雄機場、花蓮機場、南科管理局、中科管理局、竹科管理局、台元園區管委會等均由該公司承攬清潔管理服務，顯見該公司在清潔管理市場有一定之市場定位。

(二)申請公司在同業間之地位

為有效與同業進行競爭力評估，以下針對採樣同業之 109 年度之財務數字列示如下：

單位：新臺幣千元；元

公司名稱	營業項目	資本額	營收規模	毛利率 (%)	純益率 (%)	每股盈餘	權益報酬率 (%)
信實	建築物清潔服務、保全服務及公寓大廈管理服務業	200,000	2,078,325	9.32	5.27	5.47	29.43
中保科	保全業	4,511,971	13,706,365	36.55	17.78	5.42	21.30
新保	保全業	3,874,896	7,195,005	33.93	13.22	2.31	8.74
大車隊	計程車派遣業務及廣告業務	564,429	1,992,423	49.42	14.81	5.22	19.53

資料來源：該公司與同業之年報、經會計師查核簽證之財務報告；第一金證券自行整理。

該公司資本額、營收規模、毛利率及純益率與同業相較較低，主係該公司營業項目為從事建築物管理，包含清潔、機電及保全等綜合業務，與同業之營業項目不盡相同所致。然其每股盈餘及權益報酬率皆高於同業，顯見該公司充分有效利用股本，為股東創造投資價值的的能力。

三、營運風險

(一)景氣循環

該公司及其子公司主要提供建築物之清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要提供服務對象有國內公家機關、商辦大樓、交通場址及集合住宅等。由於該公司及其子公司主要經營項目是提供建築物清潔、保全監控

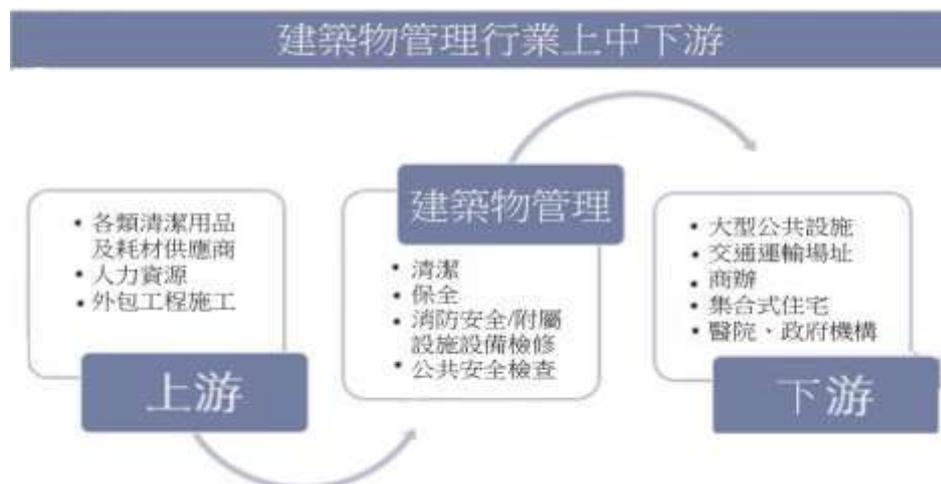
服務及機電管理維護等，為建築物使用有關的管理服務並收取服務收入，因此物業管理是屬於與景氣低關聯性的產業，經濟循環對物業管理產業影響不大。

(二)行業上下游變化

該公司主要經營項目屬於物業管理產業中之建築物管理，依財團法人證券櫃檯買賣中心，針對產業價值鏈平台之區分，物業管理位處於建材營造產業鏈下游，與其處於下游相等地位者為裝潢業，並直接面對政府機構(公共設施或交通運輸清潔與保全服務承攬)、民間企業(商業辦公大樓或工廠清潔或保全服務承攬)及個人(住宅社區維護營運或個人家戶清潔服務)等客戶端需求。



該公司屬物業管理產業中之建築物管理，主要係向大型公共設施、交通運輸場址、商辦、集合式住宅或特殊場所(醫院、政府機構)之所有人爭取投標案，得標後提供建築物清潔、保全監控服務及機電管理維護等相關服務，並收取服務收入，形成一完整之供應鏈。因此該公司上游除需使用之清潔用品、耗材及機具外，最主要為從業人員之人力資源，其上、中、下游之關係如下圖：



資料來源：該公司提供，第一金證券整理。

(三)行業未來發展

長期以來，台灣的物業管理產業是以多元化行業組合的經營形式存在於市場，包含多元性業務在內的整體性服務產業，其分項行業的整合，構成物業管理產業的整體業務功能；而物業管理的多數分項業務均可作為獨立行業存在於市場。也由於物業管理事務的綜合性和多元性，單一市場運作模式很難適應其多元的特點，而且在未來的物業管理市場中，或以經營綜合性業務為主、或以經營專項業務為特色、或以物業管理詢和規劃為主等不同主體業務的物業管理公司均會同時存在。因此隨著物業管理產業的持續發展，物業管理所提供的服務內容，需要由多項專業服務廠商群組或服務供應鏈達成。

伴隨大型集合式住宅越來越多，商辦大樓、新型工業廠房與交通運輸場址等亦持續增加，對於物業管理之需求，除了案件量增加，能夠提供集團整合式一條龍服務，讓客戶一次滿足周邊服務將是未來趨勢。另傳統清潔服務將漸漸無法滿足日益挑剔的客戶與競爭市場，如何借助高科技產品增加服務效率與品質，或是降低人力成本，亦為未來物業管理趨勢之一。

(四)產品可替代性

目前台灣物業管理服務呈現百花齊放的情形，大部分物業管理公司專長於個別服務項目，雖有提供其他類別服務，但尚未能如信實全方面提供。在清潔服務方面，主要競爭對手包含威合、新高、臻霖、國雲公寓管理、台灣斯巴克環境工程、東京都物業管理及仟翔公寓管理等。保全部分，主要競爭對手包含中保科、新光保全及天威保全等。信實擅長於集團式服務，有多年大型公共建築與交通場址服務經驗與口碑，相較主要競爭對手以單一物管項目與中小型場件服務為主，使其他物業管理業者不易進入並替代。

四、該公司營運風險

茲就該公司之業務、技術能力、研發、專利權、人力資源、財務（包括成本、匯率變動等）之營運風險列示說明如下：

(一)業務風險

1. 蒐集產業報導之相關資料，依產品或服務項目之市場佔有率、相關機器設備、人力資料等狀況加以說明，並與同業中上市櫃公司或知名公司比較，另蒐集市場佔有率資料以瞭解其同業間之地位，評估該公司之營運風險及其所採行相關因應措施之適當性。

(1)市場未來供需情形

國內截至 109 年底，全國住宅存量計 9,022,066 戶，住宅存量近五年呈成長趨勢，而依據內政部不動產資訊平台資訊顯示，110 年第二季台灣屋齡 30 年以上之住宅約 50.44%，已超過五成，重大維修工程及設備維修更新業務需求量相應呈現。加上近年購屋行為趨於理性，並重視物業管理水準，物業管理將隨著不動產市場轉向大規模開發及長期投資而需求增加。

全國建築總量統計(戶)

年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
住宅存量	8,602,802	8,696,020	8,834,493	8,924,938	9,022,066

資訊來源：內政部不動產資訊平台。

公寓大廈管理維護公司為經營管理公寓大廈業務，最直接及優先提供建築物管理之服務。依據內政部不動產資訊平台統計，公寓大廈管理維護公司在 104 年底登記數為 705 家，至 109 年底增加至 799 家，五年成長 13.33%。地區公寓大廈管理維護公司的家數多寡，可作為判別該地區公寓大廈管理專業化程度的重要指標。

年度	104 年底	105 年底	106 年底	107 年底	108 年底	109 年底
家數	705	728	759	773	791	799

資訊來源：內政部統計處。

隨著全國經濟增長，國內建築物數量已呈現增長趨勢。依內政部統計處建築物開工統計顯示已從 105 年的 25,550(棟)增至 2020 年的 31,684(棟)，年成長率為 24.01%，然而建築物的增長數量已推動物業管理服務的需求增長，並推動專業服務的需求。

(2)機器設備

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，屬勞力密集產業並非製造業，故不適用。

(3)人力資源

該公司截至 110 年 11 月底員工人數為 4,216 人，大學(專)以上學歷人數比重約 17.72%，高中以下學歷人數比重達 82.28%。因該公司經營管理項目以整合服務方式提供物業管理、清潔服務、機電空調維護、保全監控等服務，因作業環境不同於一般科技產業，屬勞力密集產業，致該公司高中以下學歷人數較多。然而該公司有多年大型公共建築與交通場址之服務經驗，積極透過開發新案件及加強原客戶之關係以拓展清潔及物業管理市場，將專業化物業服務的價值，全方位拓展至台灣物業管理相關服務領域。

(4)瞭解申請公司目的事業成就與不成就之關鍵因素

A.與國內大型交通運輸場址建立長期服務關係，打造優質品牌形象

該公司營運至今雖僅近十四年光景，然期間已承接許多大型項目，例如台鐵、A 公司、桃園機場、松山機場、台中機場、高雄機場、花蓮機場等清潔項目。該公司為積極與國際接軌、汲取新知及創新服務效能，每年均遴派幹部參加國際機具大展及赴世界標竿案場觀摩，於 106 年更首創國內先例舉辦台北國際清潔論壇，聚焦於跨業合作與服務創新，成雙成倍地激增「新的服務內容、新的對客介面、新的市場需求、新的客戶價值」，全面啟動清潔服務科技化與國際化，強化台灣清潔服務業國際競爭能力，提升跨境經營能量，積極拓展全球服務市場。

B.主要經營團隊均從事物業管理服務多年經驗，具備專業能力

該公司專業經營團隊從事物業管理服務已逾 20 餘年，實務經驗豐富，截至目前該公司履約實績遍布全台，以現代化、科學化、規範化及人性化管理方式精心經營，以專業、用心、創新、認真、負責態度深耕經營管理綜合物業案場，並深入各作業關鍵細項，主要營業項目均由公司自理不假他人之手，在專業經營團隊帶領下，貼切了解市場脈動，隨時指導工作團隊具體滿足客戶需求，以提供全方位優質服務，落實高規格品質保證之承諾。

C.提供建築物清潔、保全與管理一條龍之物業管理服務

大型項目為物業管理服務行業的市場參與者帶來進入門檻，該公司的規模比小型市場參與者具有競爭優勢的因素之一。該公司致力向客戶提供最優質的服務，並為各項目配置充足的資源。為確保服務的質素及可靠性，在人員配置方面，已有逾 4 千餘人，其中包括多名持有可執行專門服務的牌照及證書技術人員。因國內大型集合式住宅越來越多，商辦大樓、新型工業廠房與交通運輸場址等持續增加，該公司使用組織管理，於北中南各地設有服務總處，透過該公司整合清潔、物業及保全等綜合服務，擴大市場地理覆蓋範圍，可有效地一次性滿足客戶要求。

(5)申請公司未來發展之有利與不利因素及其相關因應措施

A.有利因素

a.物業管理產業耕耘已久，為清潔管理服務領導廠商之一

該公司多年來已為公家機關及私人企業多個客戶及場所，包括國內重要公共建設、交通建設、住宅物業、醫院、學校等提供物業管理服務。隨著多年來為各種客戶提供服務，該公司已累積經驗以了解不同需求並為不同客戶提供各種服務。在該公司已取得多項重大合約，顯示該公司已建立良好之服務口碑。

b.政府持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件

鑒於政府服務委託外包，具有運用民間資源參與公共事務，以簡化政府業務、提升行政效能、加強便民服務，以及精簡政府用人、減輕政府人事負擔之功能，行政院在 1993 年訂頒「行政革新方案」，並於 2002 年 5 月成立「行政院組織改造推動委員會」以落實「民間可作，政府不作；地方可作，中央不作」的政府改造理論，朝「去任務化」、「地方化」、「行政法人化」及「委外辦理」等四個方向辦理，因此在近三十年間政府推動服務委託外包政策，使得政府機關持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件。

A.不利因素及因應對策

a.國內清潔管理與保全服務公司家數多，競爭激烈。

因應對策：提供集團一條龍服務，以整合服務方式讓客戶自清潔管理、建物管理及保全管理等均由該公司提供，區隔個別中小型物業管理公司之競爭。

- b. 清潔管理人員招募與訓練不易，且基本工資持續調漲人力成本上升
因應對策：增加產官學界合作，多元化人力招聘管道，吸引中高齡再就業人口並採購高科技清潔機器，同時標準化現有服務流程與訓練，減低對人力之依賴。
- c. 建設業積極跨入物業管理市場，與現有廠商產生競爭
因應對策：積極推動異業合作，持續增加商辦與交通場址服務案件，以口碑及穩定合作關係拉開市場區隔。

(6)該公司之競爭利基

A.強化人力資源管理，提升客戶滿意度，擴展公司市場領導地位

該公司長期發展以來，運用組織分層管理，於北中南各地設有服務總處，分別為北區服務總處、桃竹苗服務總處、中南區服務總處、醫療服務總處、機場服務總處，各處皆設有處長，並由各處主要幹部帶領現場工作人員，輔以軍事化要求與人性化管理，使人力得以適當調配，藉以因應各案場所需。因該公司案場多為大型公共建築、交通場址以及各地行政機關等，而該等標案競爭同業多為營運規模較小之公司，故該公司無論在企業規模、履約實績、服務品質、服務人數、設備支援等方面，在市場皆具有領先優勢。

B.品質再提升及導入智能清潔應用

該公司於主要清潔案場係採用效能較佳及耐用期限較長之進口設備，使案場整體清潔品質能進一步提升，並持續導入智能運用，如智慧廁間，藉以提醒衛生紙用量、異味、溼度及人流偵測；電子巡簽系統、洗地機器人及除草機器人等，並將顧客滿意度、意見回饋等資訊，利用雲端整合，逐步邁向遠距控管之物業管理。

(二)技術、研發及專利權取得技術

1.可取得技術專家之評估意見佐證。

本推薦證券商與該公司並未有委請技術專家為該公司技術研發能力出具意見或報告，故不適用。

2.研究發展部門之沿革、組織、人員、學經歷、研究成果及未來計畫等資料，以瞭解主要技術來源、技術報酬金或權利金支付方式及金額，暨研發工作未來發展方向，並分析最近三年度及申請年度截至最近期止研發部門人員之人數、平均年資、流動情形及離職率等資料，評估研發人員離職對申請公司之營運風險。

(1)研發部門沿革、組織與功能

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(2)研發部門人員學歷分佈、平均年資及流動情形

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(3)最近三年度及申請年度截至最近期止研發費用

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，並非生產製造業，未設立研發部門，故不適用。

(4)重要研發成果

研發「智慧廁間物聯服務 e 化平台」，並獲得重要研究成果、產出「智慧廁所管理裝置」新型專利一項（專利號碼：M594714）。

(5)主要技術來源、技術報酬金或權利金支付方式及金額

以技術授權之方式取得智慧廁間技術，透過物聯網應用導入，有效數據化各項感測區域，如廁紙量偵測、人流偵測、環境偵測等效益，透過科技輔助需求，使廁間清潔能增加作業效率、迅速反應現況、與時俱進地運用智慧科技、提升整體服務品質與作業效能。另權利金已依契約約定支付計 1,890 千元，相關技術來源及技術服務提供如下：

A.契約性質：技術模組使用授權。

B.主要技術來源：財團法人資訊工業策進會。

C.技術服務提供：

第一階段：專案時程為 108.08.01 至 108.12.31。

第二階段：專案時程為 110.01.01 至 110.08.31。

(6)未來研發工作之發展方向

A.智能 AI 廁間

傳統物業管理產業缺乏有效率的服務模式，難以提升廁間清潔維護效率。相較於同業，該公司已逐年導入 IoT (Internet of Things) 雲端與大數據結合，建構之智慧廁間 e 化系統，能有效杜絕迎客面清潔作業管理罅隙，未來更將第一代智慧廁間偵測發報創新升級，整合於牆面顯示器啟動第二代“智能 AI 廁間”之進化工程，並融合科技感、新穎性及觸及率，提供有效且即時之資訊，讓旅客感受廁間智能化之服務品質。

B.智能洗地機器人

該公司與工業技術研究院於 108 年 10 月簽訂「智能洗地機器人」合作意向書，實施改機研發測試共同導入國內首創將人工駕駛式洗地機，改機研發為智能洗地機器，預期能夠帶動整個傳統清潔設備與服務產業鏈之智慧化升級。

a.機器人自我定位方式：具強健性地圖及感測器自我定位。

b.環境避障方式：使用超音波進行側邊輔助避障。

c.多區任務連結：可組合多區任務並一鍵啟動機器人執行，擴大一次性任務清洗區域。

3.目前重要技術合作契約，就其內容評估對申請公司營運之風險。

該公司目前無重要技術合作契約。

4.目前已登記或取得之專利權、商標權及著作權等資料，有無涉及違反專利權、商標權及著作權之情事。

該公司目前申請之專利權為新型專利，並無侵權及專利權爭議之疑慮。截至評估報告出具日止，該公司未有因侵權而有訴訟之情形，亦無涉及違反專利權、商標權及著作權而有對財務業務有重大影響之情事。以下為已取得之專利權彙總：

單位：件

項目	專利	商標	著作權
數量	1	1	0

(1)專利所有權人：信實保全(股)公司、信實公寓大廈管理維護(股)公司、信實物業管理顧問(股)公司

No	專利證號	專利名稱	發明/創作人	專利地區	專利權期間
1	M594714	智慧廁所管理裝置	郭朱文、楊文榮	中華民國	2020/5/1~2029/11/13

資料來源：該公司提供。

(2)商標類

申請國家	商標名稱	商標期間	註冊/審定號
中華民國		2013/1/1-2022/12/31	01559154

資料來源：該公司提供。

5.以科技事業、文化創意事業、依「淨值、營業收入及營業活動現金流量」標準或資訊軟體業申請股票上櫃者，取得現在主要產品之競爭優勢、生命週期、持續發展性暨新產品之研究開發計畫，以及生產開發技術之層次、來源等資料，以評估市場定位、需求及研究發展之內部控制暨保全措施

該公司非以科技事業、文化創意事業或資訊軟體業申請股票上櫃，故不適用本項評估。

6.以科技事業、文化創意事業、依「淨值、營業收入及營業活動現金流量」標準或資訊軟體業申請股票上櫃者，取得參與經營決策之董事、持股超過股份總額百分之五之股東、以專利權或專門技術出資之股東及掌握生產技術開發經理人等之資歷、持股比例、最近三年度及申請年度內股權移轉變化暨實際投入經營之時間與情形等，以評估該等人員未來若未能繼續參與經營對申請公司之營運風險，及其因應之措施

該公司非以科技事業、文化創意事業或資訊軟體業申請股票上櫃，故不適用本項評估。

(三)人力資源之營運風險

- 1.最近三年度及申請年度截至最近期止員工總人數、離職人員、資遣或退休人數、直接或間接人工數、平均年齡及平均服務年資等資料，以評估離職率之變化情形及其合理性以及對申請公司營運之風險。

(1)員工人數及變動分析

單位：人

項目		年度			
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年 11 月底
期初人數		3,890	3,748	3,958	4,100
新進人數		1,623	1,542	1,031	1,409
離職人數		1,752	1,306	849	1,222
資遣人數		5	8	20	29
退休人數		8	18	20	42
期末人數	直接人員	3,716	3,923	4,064	4,181
	間接人員	32	35	36	35
	合計	3,748	3,958	4,100	4,216
平均年資		2.46	2.69	3.15	3.17
平均年齡		54.40	54.69	54.59	54.96

資料來源：該公司提供

(2)離職率之評估

單位：人

項目		年度			
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年 11 月底
離職人數	經理級以上	2	-	-	4
	案場人員	1,746	1,305	843	1,217
	一般職員	4	1	6	1
	合計	1,752	1,306	849	1,222
期末人數		3,748	3,958	4,100	4,216
離職率%(註)		31.85%	24.81%	17.15%	22.47%

註 1：離職率 = 離職人數 / (期末人數 + 離職人數)。

註 2：離職人員不包括未達試用期而離職者。

資料來源：該公司提供。

該公司 107~109 年底及 110 年 11 月底之期末員工人數分別為 3,748 人、3,958 人、4,100 人及 4,216 人，呈逐年上升的趨勢，主係該公司為因應業務增長而進行人員擴編所致。

另離職人數分別為 1,752 人、1,306 人、849 人及 1,222 人，離職率分別為 31.85%、24.81%、17.15% 及 22.47%，因該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，其就業門檻較低，造成人員流動率相較一般製造業為高。然從離職結構方面顯示，離職員工多為案場人員，其離職原因多為基於家庭因素、身體狀況、轉換工作環境及生涯規劃等因素影響，致人員流動率較高。由於案場員工之工作內容多為替代性較高之事務，該公司能適時增聘新進人員接替其職務，然而在該公司隨時積極投入

人員教育訓練，帶領新進員工迅速熟悉工作內容，融入工作環境，使各年度員工服務平均年資呈現逐漸上升，離職率呈逐年下降，因此員工離職尚不致對公司之正常業務營運有重大影響。

而經理人離職原因主要係身體狀況及個人因素，若該公司及其子公司人員有異動，內部尚有職務代理人可接任，亦盡速尋找新進人員接任相關職務，業務上之銜接尚無中斷情形；另該公司原任董事長於110年2月因病逝世，董事會已於110年2月19日重新推舉楊文榮先生擔任董事長，其為該公司現任總經理，已於該公司任職多年，對公司業務狀況熟悉度高，且有豐富管理經驗，對公司之業務營運尚無重大影響。

整體而言，該公司及其子公司員工離職率之變化，對該公司之正常營運應尚未造成重大影響。

(四)財務分析

1.各主要產品之成本

(1)最近三年度及申請年度截至最近期止主要產品之原料、人工及製造費用。

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要成本為人力成本，於107~109年度及110年前三季約占總營業成本九成(如下表所示)，其餘則為外包修繕費及採購用品，故該公司並非生產製造業，故不適用。

單位：新台幣千元

年度 項目	107年度		108年度		109年度		110年前三季	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
人力成本	1,501,484	90.25%	1,582,822	89.21%	1,697,018	90.04%	1,347,462	89.60%
外包修繕費	66,554	4.00%	87,114	4.91%	89,685	4.76%	71,304	4.74%
採購用品	44,435	2.67%	51,060	2.88%	43,158	2.29%	32,992	2.20%
其他(註)	51,188	3.08%	53,170	3.00%	54,781	2.91%	52,070	3.46%
合計	1,663,661	100.00%	1,774,166	100.00%	1,884,642	100.00%	1,503,828	100.00%

註：其他包含折舊、租金支出、文具印刷、燃料費、交通費、制服費等庶務支出。

(2)最近三年度及申請年度截至最近期止主要產品之主要原料每年採購量及單價，核至相關帳冊，並評估價格變化情形，另與一般市場行情資料比較有無重大異常情事。

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要成本為人力成本，並非生產製造業，無帳列存貨科目，故不適用。

(3)最近三年度及申請年度截至最近期止長期供貨契約，暨供貨短缺或中斷情形資料，以評估供貨契約有無重大限制條款及貨源過度集中之風險。

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要成本為勞務成本，並非生產製造業，相關費用支出主要以外包修繕費(如：垃圾清運、廢棄物清運、電梯保養、空調保養及鋪面修繕等，主要供應商為估廣、願涑環保、勇騰、甲公司、達和及台灣奧的斯等)及清潔用品耗材(如：衛生紙、擦手紙、洗手乳、清潔袋及各類清潔用品，主要供應商為得記、焱振企業及欣邁等)為主。該公司之清潔用品、耗材及機具係以國內外信譽良好

之廠商為主，在多年合作下已建立高度信任之良好合作關係，各項用品供貨交期亦屬穩定。

- (4)建設公司申請股票上櫃者，取得當（鄰）地行情報導、同業資料及政府機關提供之房地價格比例(如評定現值及公告現值比例或房屋造價及地價比例等)，以評估合建分售、合建分屋或合建分成者，申請公司與地主之分配比率是否合理。

該公司非屬建設公司，故不適用本項評估。

2.匯率變動情形

- (1)最近三年度及申請年度截至最近期止兌換損益占營業利益之比率。

單位：新臺幣千元；%

項目	107 年度	108 年度	109 年度	110 年前三季
兌換(損)益淨額(A)	0	0	0	0
營業收入(B)	1,773,139	1,876,118	2,078,325	1,634,601
營業利益(C)	64,603	61,780	133,819	89,408
占營業收入比例(A/B)(%)	0.00	0.00	0.00	0.00
占營業利益比例(A/C)(%)	0.00	0.00	0.00	0.00

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

該公司主要銷售客戶皆以台灣市場為主，截至目前並未有外銷業務，故並未有出口貿易之匯兌損失之疑慮與風險。

- (2)最近三年度及申請年度截至最近期止內外銷、內外購比率以評估匯率變動對申請公司營運之風險。

該公司銷貨市場以國內市場為主，並無外銷收入，最近三年度及 110 年前三季內銷金額分別為 1,773,139 千元、1,876,118 千元、2,078,325 千元及 1,634,601 千元，該公司營業收入逐期成長，主除大型公共設施、交通場址及商辦大樓等持續增加，對於物業管理之需求隨之上升，使該公司因清潔、機電、保養維護、保全及綜合物業管理等服務案場增加而致營收成長。

該公司主要採購以內購進貨為主，因該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要採購之項目為清潔用品耗材，如衛生紙、擦手紙、洗手乳、清潔袋及各類清潔用品，皆向國內廠商進貨。

整體而言該公司銷貨及採購皆以內銷內購為主，因此匯率變動尚未對該公司營運造成重大影響。

- (3)該公司因應匯率變動之避險措施

由上述進銷幣別及兌換損益比重來看，匯率變動雖對該公司營收及獲利尚未產生重大影響，然該公司財務部仍將依照公司未來業務拓展方向，適時訂定相關避險策略，以確保公司營收及獲利不因匯率變動而產生重大影響。

五、最近期及最近三個會計年度募集與發行有價證券籌資效益

該公司最近期及最近三個會計年度辦理募集與發行有價證券籌資效益，請參閱評估報告「參、二、(三)」及「肆」之說明。

參、就發行人下列業務財務狀況蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

本承銷商已依「中華民國證券商業同業公會證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」第參、二條規定查核完畢，所獲致結論如下：

一、業務狀況

(一)最近期及最近三個會計年度財務報告主要銷售對象及供應商（年度前十名或占年度營業收入淨額或進貨淨額百分之五以上者）之變化分析

1.最近期及最近三個會計年度主要銷售對象（年度前10名或占年度營業收入淨額5%以上者）之變化分析

(1)最近期及最近三個會計年度主要銷售對象之名稱、金額及占年度營業收入比例

單位：新臺幣千元

年度 排名	107年度				108年度				109年度				110年前三季			
	客戶名稱	金額	占全年營業收入淨額比率	與發行人之關係	客戶名稱	金額	占全年營業收入淨額比率	與發行人之關係	客戶名稱	金額	占全年營業收入淨額比率	與發行人之關係	客戶名稱	金額	占全年營業收入淨額比率	與發行人之關係
1	桃園機場	467,957	26.39	無	桃園機場	466,443	24.86	無	桃園機場	546,171	26.28	無	桃園機場	412,371	25.23	無
2	台鐵	268,372	15.14	無	台鐵	281,973	15.03	無	台鐵	282,270	13.58	無	A公司	214,991	13.15	無
3	A公司	219,036	12.35	無	A公司	231,012	12.31	無	A公司	258,704	12.45	無	台鐵	163,919	10.03	無
4	三軍總醫院	128,836	7.27	無	南科管理局	136,843	7.29	無	南科管理局	151,391	7.28	無	南科管理局	103,555	6.34	無
5	南科管理局	66,168	3.73	無	衛福部桃園醫院	60,529	3.23	無	臺北國際航空站	62,981	3.03	無	高雄長庚	51,193	3.13	無
6	衛福部桃園醫院	60,953	3.44	無	民航局臺北航空站	59,368	3.17	無	國防部下轄單位	55,257	2.66	無	臺北國際航空站	49,395	3.02	無
7	民航局臺北航空站	59,067	3.33	無	高雄國際航空站	47,687	2.54	無	高雄國際航空站	52,008	2.50	無	高雄國際航空站	39,738	2.43	無
8	高雄國際航空站	40,132	2.26	無	竹科管理局	34,867	1.86	無	竹科管理局	42,553	2.05	無	竹科管理局	36,845	2.25	無
9	中科管理局	28,188	1.59	無	基隆港	28,577	1.52	無	高雄長庚	40,871	1.97	無	國防部下轄單位	32,667	2.00	無
10	國立傳藝中心	25,168	1.42	無	中科管理局	27,650	1.48	無	基隆港	30,828	1.48	無	基隆港	27,974	1.71	無
	小計	1,363,877	76.92		小計	1,374,949	73.29		小計	1,523,034	73.28		小計	1,132,648	69.29	
	其他	409,262	23.08		其他	501,169	26.71		其他	555,291	26.72		其他	501,953	30.71	
	合計	1,773,139	100.00		合計	1,876,118	100.00		合計	2,078,325	100.00		合計	1,634,601	100.00	

資料來源：該公司提供

(2)最近期及最近三個會計年度主要銷售對象變化情形之原因分析

該公司及其子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，提供服務對象包括大型政府公共設施、各醫療及教育機構及民間廠商等，該公司銷售對象、銷售金額與銷售比率主要受到業務拓展方向及標案得標變化等因素影響，致年度間主要銷售客戶有所變動，茲將 107~109 年度及 110 年度前三季主要銷售對象變化情形分析如下：

A.桃園國際機場股份有限公司(以下簡稱：桃園機場；負責人：林國顯；資本額：24,832,463 千元；公司地址：桃園市大園區航站南路 9 號；網址：<https://www.taoyuanairport.com.tw/>；收款條件：月結 30 天)

桃園機場於 68 年啟用，為交通部 100% 出資成立之附屬機構組織，主要業務為經營桃園國際機場營運發展等各項事務。該公司自 100 年即與桃園機場往來，主要提供桃園機場第一航廈及第二航廈內的清潔維護作業，以及第二航廈旅客手推車維護及管理使用之服務，第一航廈及第二航廈內的清潔維護作業主要內容為提供公共區域清潔維護、高空清潔維護(屋頂及內外牆)及病媒防治工作(滅鼠及除蟲等)，而第二航廈旅客手推車使用之主要服務內容為在航廈出入境處提供行李手推車供旅客使用，並執行回收、清潔及保養維護作業等。

目前該公司與桃園機場進行之合約包括「桃園國際機場公共區域清潔維護暨病媒防治勞務採購案」，合約期間為 109 年 1 月至 112 年 3 月，以及「桃園國際機場第一、第二航廈行李手推車服務勞務採購案」，合約期間為 109 年 5 月至 114 年 4 月，目前提供服務之人員約計 1,006 名(三班制)。桃園機場之清潔服務自 100 年開始採有利標，每次合約期間約為 3 年，至今歷次標案皆由該公司得標。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對桃園機場銷售金額分別為 467,957 千元、466,443 千元、546,171 千元及 412,371 千元，占總營收淨額比重分別為 26.39%、24.86%、26.28%及 25.23%，皆為該公司第一大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度減少 1,514 千元，主係 108 年度於合約約定每月減少派員 7 人所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 79,728 千元，主係 109 年度合約到期重新續標，該標案考量基本工資調整之因素，使合約金額增加所致；110 年前三季較 109 年同期金額增加 3,705 千元，主係第二航廈手推車標案 109 年 5 月開始之新約考量基本工資調整之因素，使合約金額增加所致。

B.A 公司

A 公司於 87 年成立，該公司自 97 年即與 A 公司往來，主要為提供各項清潔服務，目前提供服務之人員約計 553 名。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對 A 公司銷售金額分別為 219,036 千元、231,012 千元、258,704 千元及 214,991 千元，占總營收淨額比重分別為 12.35%、12.31%、12.45%及 13.15%，於 107~109 年度為第三大銷售客戶，110 年前三季為第二大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度增加 11,967

千元，主係雖 108 年度部分清潔合約未續標，惟仍有新得標案件，故仍使整體銷售金額增加；109 年度銷售金額較 108 年度增加 27,692 千元，主係因 108 年 8 月新得標合約所致；110 年前三季較 109 年同期金額增加 22,525 千元，主係 110 年 7 月取得新得標清潔服務合約所致。

A 公司目前勞務相關標案包含清潔、整備、維修等合約計有 16 項，該公司已得標 8 項，針對未得標項目，倘若未來參與標案之底價經估算仍有獲利亦將積極參與投標。

- C.交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱：台鐵；負責人：杜微；地址：臺北市中正區北平西路 3 號；網址：<https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/tip/>；收款條件：月結 30 天)

台鐵於 34 年成立，為交通部之所屬機關，主要負責經營臺灣鐵路系統。該公司自 101 年起與台鐵往來，主要提供台鐵各運務段之車站清潔維護作業，目前該公司與台鐵進行之合約為「110 年至 112 年臺北運務段轄屬車站清潔維護勞務採購案」(續標)，合約期間為 110 年 1 月至 112 年 12 月，服務範圍北起基隆車站，南至富貴車站(新竹)，共計 46 個車站之候車大廳、月台、車站管理廣場、公共廁所、辦公區域及站區綠地植栽與景觀維護等服務，以及「110 年至 112 年宜蘭運務段轄屬車站清潔維護勞務採購案」(續標)，合約期間為 110 年 1 月至 112 年 12 月，服務範圍北起瑞芳車站，南至南澳車站，共計 21 個車站、候車大廳、月台、車站管理廣場、公共廁所、辦公區域及站區綠地植栽與景觀維護等服務，目前提供服務之人員約計 386 名。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對台鐵銷售金額分別為 268,372 千元、281,973 千元、282,270 千元及 163,919 千元，占總營收淨額比重分別為 15.14%、15.03%、13.58%及 10.03%，分別為 107~109 年度第二大及 110 年前三季之第三大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度增加 13,601 千元，主係因 107 年 11 月起台中運務段部分車站有增派人力使合約價格調增所致；108 年度~109 年度銷售金額變化不大，而 110 年前三季較 109 年同期減少 47,540 千元，主係台鐵台中運務段於 109 年評選時，該公司於職業安全衛生項目得分較對手低，而致流失此案場所致，台鐵目前有五個運務段，分別為宜蘭、台北、台中、高雄及花蓮，該公司取得台北及宜蘭二項運務段。

- D.科技部南部科學園區管理局(以下簡稱：南科管理局；負責人：蘇振綱；地址：臺南市新市區南科三路 22 號；網址：<https://www.stsp.gov.tw/>；收款條件：月結 30 天)

南科管理局成立於 92 年，為下轄於科技部之所屬機關，園區範圍涵蓋台南園區及高雄園區，主要業務為進行南部科學園區之廠商投資引進及辦理該園區規劃與開發營運等相關業務。該公司自 99 年即與南科管理局往來，主要提供綜合服務及機電服務，主要針對台南及高雄園區機關管理之土地、標準廠房、商務會館等相關建築物，提供租賃系統相

關業務及資料歸檔、租金扣繳、退溢繳事宜、租金或其他費用之發票、出租物之巡視管理等地政租賃行政事務、安全管理勤務及清潔維護工作，以及園區內自來水設備維護工作，另亦提供南科園區內公共設施巡檢及維修服務，目前提供服務之人員約計 204 名。茲將該公司與南科管理局目前仍進行之合約列示如下：

合約	名稱	期間	續約 (註)
1	110 年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	110 年 1 月至 110 年 12 月	V
2	108-110 年度南部科學工業園區公共設施巡檢及維修工作委辦案	108 年 7 月至 110 年 12 月	V
3	110 年度南科高雄園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	110 年 1 月至 110 年 12 月	V

註：續約係指以前合約到期後重新投標並得標之案子。

該公司 107~109 年度及 110 年前三季對南科管理局銷售金額分別為 66,168 千元、136,843 千元、151,391 千元及 103,555 千元，占總營收淨額比重分別為 3.73%、7.29%、7.28% 及 6.34%，107 年度為第五大客戶，108~109 年度及 110 年前三季皆為第四大銷售客戶。108 年度銷售金額較 107 年度增加 70,675 千元，主係 108 年度新增台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 14,548 千元，主係 109 年續約之金額因配合基本工資率調漲，使合約總價較為增加所致；110 年前三季較 109 年同期減少 9,960 千元，主係自來水設備維護工作標案因台積電擴廠進駐而需大量用水，故南科管理局與台灣自來水公司合作，無續約所致。

E. 長庚醫療財團法人高雄長庚紀念醫院(以下簡稱：高雄長庚；負責人：王植熙；地址：高雄市鳥松區大埤路 123 號；網址：<https://www1.cgmh.org.tw/branch/shk/index.htm>；收款條件：月結 30 天)

高雄長庚成立於 75 年，係屬長庚醫療財團法人體系之成員，主要提供服務項目為病患救治等醫療服務機構。該公司自 107 年起與高雄長庚往來，主要提供其病房及公共區域環境清潔維護作業，服務範圍包含質子中心、醫學大樓、兒童大樓及動物中心、醫學大樓及復健大樓等。目前該公司與高雄長庚目前仍進行之合約包括「醫學大樓 BF-5F 環境清潔維護暨地板打蠟作業」等 4 項合約，其中「醫學大學 6F~13F 環境清潔維護暨地板打蠟作業」及「兒童大樓及動物中心清潔維護工作」合約將於 110 年底到期，該公司分別已於 11 月 4 日及 11 月 25 日完成簡報，等待議價。

該公司目前提供高雄長庚之服務之人員約計 153 名，107~109 年度及 110 年度前三季對高雄長庚銷售金額分別為 1,102 千元、25,551 千元、40,871 千元及 51,193 千元，占總營收淨額比重分別為 0.06%、1.36%、1.97% 及 3.13%。108 年度銷售金額較 107 年度增加 24,449 千元，主係 108 年 7 月起新增醫學大樓 6F~13F、兒童大樓及動物中心清潔維護工作合約所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 15,320 千元，主係 109 年整年度為延續 108 年 7 月之新約所致；110 年前三季銷售金額較 109

年同期增加 20,393 千元，主係新增復健大樓 B2F-13F 及醫學大樓 BF-5F 合約所致。

- F.交通部民用航空局臺北國際航空站(以下簡稱：臺北國際航空站；負責人：徐乃新；地址：臺北市松山區敦化北路 340 之 9 號；網址：<https://www.tsa.gov.tw/>；收款條件：月結 30 天)

臺北國際航空站成立於 39 年，係交通部民用航空局所下轄之附屬機關，主要經營項目為提供國內及國際航線運輸服務等相關業務。該公司自 100 年起即與臺北國際航空站往來，主要提供其清潔維護、病媒消毒及滅鼠防治等服務。目前該公司與臺北國際航空站進行之合約為「臺北松山機場清潔勞務外包採購案」(續標)，合約期間為 109 年 2 月至 111 年 1 月，目前提供服務之人員約計 131 名，另新約已於 110 年 11 月 8 日完成簡報，目前等待議價中。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對臺北國際航空站銷售金額分別為 59,067 千元、59,368 千元、62,981 千元及 49,395 千元，占總營收淨額比重分別為 3.33%、3.17%、3.03%及 3.02%，為該公司銷售排名第五或第六之客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 3,613 千元，主係 109 年度簽訂合約之金額已考量基本工資率調整；110 年前三季較 109 年同期銷售金額相當。

- G.交通部民用航空局高雄國際航空站(以下簡稱：高雄國際航空站；負責人：傅耀南；地址：高雄市小港區中山四路 2 號；網址：<https://www.kia.gov.tw/>；收款條件：月結 30 天)

高雄國際航空站成立於 54 年，係交通部民用航空局所下轄之附屬機關，主要經營項目為國內及國際航線運輸服務等業務。該公司自 107 年起與高雄國際航空站往來，主要提供其清潔維護、手推車回收、垃圾清運及資源回收等服務。目前該公司與高雄國際航空站進行之合約為「高雄國際航空站清潔勞務外包案」(續約)，合約期間為 109 年 2 月至 111 年 1 月，目前提供服務之人員約計 127 名，另該約 110 年 11 月 3 日已取得續約，新約期間為 111 年 2 月 1 日~114 年 1 月 31 日。107~109 年度及 110 年前三季對高雄國際航空站銷售金額分別為 40,132 千元、47,687 千元、52,008 千元及 39,738 千元，占總營收淨額比重分別為 2.26%、2.54%、2.50%及 2.43%，於 107~109 年度及 110 年前三季分別排名為第八、第七、第六及第七名。108 年度對其銷貨金額較 107 年度增加 7,555 千元，主係該合約為 107 年 2 月 15 日開始，與 108 年度履約月數相差 1.5 個月，以及 108 年度基本工資調整所致；109 年度銷售金額較 108 年度增加 4,321 千元，主係 109 年度簽訂合約之金額已考量基本工資率調整；110 年前三季銷售金額較 109 年同期銷售金額相當。

- H.科技部新竹科學園區管理局(以下簡稱：竹科管理局；負責人：王永壯；地址：新竹市東區新安路 2 號；網址：<https://www.sipa.gov.tw>；收款條件：月結 30 天)

竹科管理局成立於 69 年，係科技部所下轄之附屬機關，涵蓋新竹、

竹南、龍潭、銅鑼、宜蘭及新竹生醫等 6 個園區，主要經營園區內整體開發、管理及營運等業務。該公司自 98 年起與竹科管理局往來，目前服務之園區為新竹、宜蘭及新竹生醫園區，主要提供其綜合服務及保全服務，目前提供服務之人員約計 101 名。茲將該公司與竹科管理局進行之合約列示如下：

合約	名稱	期間	新約	續約
1	109-110 年度租賃行政事務暨清潔管理	109 年 1 月至 110 年 12 月		V
2	109-111 年度生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業	109 年 9 月至 111 年 12 月		V(註)
3	109-110 年度宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業	109 年 2 月至 110 年 12 月	V	
4	110-111 年新竹園區住宅區眷舍公共空間清潔維護	110 年 1 月至 111 年 12 月		V
5	110 年 7 月至 111 年 12 月竹南園區一期標準廠房駐衛保全暨清潔維護作業	110 年 7 月至 111 年 12 月	V	
6	北區：第三級定期性警衛勤務	110 年 6 月至 110 年 12 月	V	

註：續約擴充第二生技大樓服務範圍。

該公司 107~109 年度及 110 年前三季對竹科管理局銷售金額分別為 22,689 千元、34,867 千元、42,553 千元及 36,845 千元，占總營收淨額比重分別為 1.28%、1.86%、2.05% 及 2.25%。108 年度較 107 年度銷售金額增加 12,178 千元，主係因 108 年度增加新竹生醫園區之駐衛保全、櫃台行政暨清潔維護作業標案所致，並進入前十大銷貨客戶；109 年度銷售金額較 108 年度增加 7,686 千元，主係因增加宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業標案所致；110 年前三季銷售金額較 109 年同期增加 5,415 千元，主係 109 年 9 月後新增新竹生醫園區第二生技大樓之保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業標案。

I. 陸軍第六、第八軍團指揮部等相關單位(以下簡稱：國防部下轄單位；收款條件：月結 30 天)

該公司自 109 年 3 月起，因應新冠肺炎疫情而與國防部下轄相關單位往來，主係為防疫專案，其服務內容主係在防疫隔離住所提供送餐、消毒服務，以及隔離期滿後進行房間之消毒及床鋪清潔等服務。

該公司目前提供國防部下轄單位服務之人員約計 53 名。109 年度及 110 年前三季對國防部下轄單位銷售金額分別為 55,257 千元及 32,667 千元，占總營收淨額比重分別為 2.66% 及 2.00%。110 年前三季銷售金額較 109 年同期增加 8,694 千元，主係國內新冠肺炎疫情自 110 年 5 月起較為嚴峻，因此防疫需求增加所致。

J. 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下簡稱：基隆港；負責人：高傳凱；地址：基隆市中正區中正路 1 號；網址：<https://kl.twport.com.tw/chinese/>；收款條件：月結 30 天)

基隆港成立於 32 年，係交通部臺灣港務(股)公司所下轄之附屬機關，主要負責港埠經營管理等業務。該公司自 108 年起開始與基隆港往

來，主要提供其港區陸域環境、港區水域清潔船操船、辦公大樓及宿舍之清潔工作，在港船舶及國際郵輪船舶旅客廢棄物收運處理，以及滅鼠、病媒蚊、高空作業清潔工作等。目前該公司與基隆港進行之合約為「110-111 年度基隆港區一般廢棄物清運處理勞務委外作業」(續約)，合約期間為 110 年 3 月至 111 年 2 月，目前提供服務之人員約計 59 名。該公司 108~109 年度及 110 年前三季對基隆港銷售金額分別為 28,577 千元、30,828 千元及 27,974 千元，占總營收淨額比重分別為 1.52%、1.48%及 1.71%，為該公司第九大或第十大銷售客戶。109 年度銷售金額較 108 年度增加 2,251 千元，主係該合約係自 108 年度 3 月份起所致；110 年前三季與 109 年同期銷售金額增加 4,569 千元，主係增加消毒防疫等額外工項所致。

K.衛生福利部桃園醫院(以下簡稱：衛福部桃園醫院；負責人：徐永年；地址：桃園市桃園區中山路 1492 號；網址：<https://www.tygh.mohw.gov.tw/>)

衛福部桃園醫院係衛生福利部所之附屬機關，主要服務項目為病患救治等。該公司自 106 年起與衛福部桃園醫院往來，主要提供醫院內清潔維護之服務。該公司前與衛福部桃園醫院合作之合約為「清潔維護委外服務採購案」，合約期間為 106 年 12 月至 108 年 12 月，而次期標案之合約金額因業主之預算未能應基本工資調漲而增加，經該公司評估為虧損，故該公司未得標。108 年度對衛福部桃園醫院銷售金額為 60,529 千元，占總營收淨額比重為 3.23%，排名為第五。109 年度起無銷售金額，主係因未能順利得標所致。

L.科技部中部科學園區管理局(以下簡稱：中科管理局；負責人：許茂新；地址：臺中市西屯區中科路 2 號；網址：<https://www.ctsp.gov.tw/>；收款條件：月結 30 天)

中科管理局成立於 92 年，係科技部所下轄之附屬機關，涵蓋台中、后里、虎尾、二林及中興園區等 5 個園區，其主要負責園區之開發、管理及營運等業務。該公司自 102 年起與中科管理局往來，目前服務之園區為台中園區，主要提供其綜合服務。該公司與中科管理局進行之合約為「110 年至 111 年中科標準廠房及宿舍物業管理服務工作採購案」(續約)，合約期間為 110 年 1 月至 111 年 12 月，目前提供服務之人員約計 51 名，另合約中園藝服務工項，因複雜性較高、面積較大，係由該公司承包後再委由外包商承作。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對中科管理局銷售金額分別為 28,188 千元、27,650 千元、29,652 千元及 20,929 千元，占總營收淨額比重分別為 1.59%、1.48%及 1.43%及 1.28%，金額變化不大，惟受該公司承接國防部下轄單位之防疫專案影響，自 109 年起退出該公司前十大銷貨客戶排名。

M.三軍總醫院(以下簡稱：三軍總醫院；負責人：王智弘；地址：臺北市

內湖區成功路二段 325 號；網址：<https://www.tsgh.ndmctsgh.edu.tw/>)

三軍總醫院成立於 35 年，為國防部下轄之附屬機關，主要提供服務項目為病患救治等。

該公司自 100 年起與三軍總醫院往來，主要提供各病房相關雜項事務協助(如：庫房整理、影印病房資料、靜脈點滴補充及醫療儀器清潔等)、傳送勤務(如：各單位公文傳遞、各病房住院藥物收取及送回、醫療器材送修並領回、送取病歷及分送檢體等)、護送勤務(如：運送病人至指定地點接受檢查治療、護送各病房間之轉床病人及接送急診室病人至手術室等)、發收餐勤務、協助各醫療單位勤務(如：整理推床並更換床單被套、病人上下救護車及領取各項醫療器材或耗材等)及清潔維護之服務。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對三軍總醫院之銷貨金額分別為 128,836 千元、8,176 千元、8,697 千元及 5,728 千元，占各年度營收比重分別為 7.27%、0.44%、0.42%及 0.35%，於 107 年度排名第四，銷貨金額於 108 年度大幅減少，主係因 108 年內湖院區醫療勤務標案未能順利得標，僅剩下汀州院區之設備修護案，故因而退出銷貨前十大客戶。

L. 國立傳統藝術中心(以下簡稱：國立傳藝中心；負責人：陳悅宜；地址：宜蘭縣五結鄉季新村五濱路二段 201 號；網址：<https://www.ncfta.gov.tw>)

國立傳藝中心成立於 91 年，係文化部所下轄之附屬機關，目前有宜蘭傳藝園區、臺灣戲曲中心及高雄傳藝園區等三個園區，主要為推動台灣傳統藝術保存、推廣及培育傳統藝術人才、園區管理及園區營運等業務。

該公司自 105 年起與國立傳藝中心往來，主要服務之園區為臺灣戲曲中心，主要提供其一般事務行政管理(整體事務行政管理、場地租用管理、整體景觀管理、郵件收發、通知事項公布及失物招領等)及公共設施管理及維護工作(機電設備維護保養、節約能源計畫之訂定與執行、辦理建築物公共安全檢查及申報、建物及各設備之檢查與修護監督、安全梯及避難通道之檢查、各設備基本資料造冊、協助場地租借及防災因應等)。該公司 107~109 年度及 110 年前三季對國立傳藝中心銷售金額分別為 25,168 千元、25,964 千元、26,255 千元及 19,994 千元，占總營收淨額比重分別為 1.42%、1.38%、1.26%及 1.22%，該客戶於 107 年度排名第十，107~109 年度銷貨金額差異微小，因營收規模持續上升故使其於 108 年度退出前十大客戶。

(3) 是否有銷貨集中之風險

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季銷售金額前十大客戶之比例分別為 53.88%、52.20%、52.31%及 48.41%，該公司與該等客戶分別於 100 年度、101 年度及 97 年度即開始往來至今，顯示該公司之服務品質等各綜合評比備受肯定才能持續得標；另就各年度前十大客戶之整體比例觀之，107~109 年度及 110 年前三季分別為 76.92%、73.29%、

73.28%及 69.29%。經檢視上述數據，該公司及其子公司並無對單一客戶之銷售額占該年度營收淨額比率達 30%以上之情形，而該公司及其子公司主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合服務、駐衛保全及其他服務等，其服務客戶涵蓋國家重要交通建設場域、各縣市機關部門及各企業辦公場域等公民營事業，銷貨客戶尚屬分散，並無銷售集中之情形，整體而言，並無過度倚賴單一客戶或客源過度集中之風險。

(4)該公司之銷售政策

A.提升案場整體服務品質，如：加強教育訓練提升人員素質、採用效能較佳之進口設備及導入智能運用(如：智慧廁間、電子巡簽系統、洗地機器人、除草機器人及雲端整合資訊)等，以加強與原有客戶之關係，使續標能力增加。

B.透過開發新類型案件以拓展市場，如參與醫療院所及表演展場之清潔物業相關服務競標，爭取高毛利之定期消毒及居家清潔服務等。

2.最近期及最近三個會計年度各主要供應商名稱、進貨淨額占當年度進貨淨額百分比及其金額，並分析主要供應商之變化情形

(1)最近期及最近三個會計年度各主要供應商名稱、進貨淨額及占當年度進貨淨額比例

單位：新臺幣千元

項目	107 年度				108 年度				109 年度				110 年前三季			
	名稱	金額	%	與公司之關係	名稱	金額	%	與公司之關係	名稱	金額	%	與公司之關係	名稱	金額	%	與公司之關係
1	得記	11,111	0.67	無	得記	10,667	0.60	無	得記	10,803	0.57	無	利永	10,089	0.67	無
2	琪聖	8,437	0.51	無	願涑環保	7,673	0.43	無	勇騰	6,365	0.34	無	得記	6,989	0.47	無
3	甲公司	6,814	0.41	無	琪聖	7,306	0.41	無	願涑環保	5,780	0.31	無	鴻瓏	5,520	0.37	無
4	鴻瓏	6,673	0.40	無	佶廣	6,417	0.36	無	佶廣	5,548	0.29	無	彛振企業	5,275	0.35	無
5	佶廣	5,477	0.33	無	甲公司	5,911	0.33	無	鴻瓏	5,415	0.29	無	佶廣	4,581	0.30	無
6	欣邁	4,955	0.30	無	鴻瓏	5,336	0.30	無	甲公司	4,922	0.26	無	勇騰	4,493	0.30	無
7	庚良	3,964	0.24	無	勇騰	3,790	0.21	無	彛振企業	4,491	0.24	無	甲公司	4,095	0.27	無
8	長嘉水電	2,297	0.14	無	欣邁	3,727	0.21	無	達和	3,727	0.20	無	願涑環保	3,611	0.24	無
9	帆緯服飾	2,020	0.12	無	庚良	3,551	0.20	無	欣邁	3,465	0.18	無	欣邁	3,156	0.21	無
10	英象	1,879	0.11	無	幸谷	2,895	0.16	無	台灣奧的斯	3,262	0.17	無	幸谷	2,650	0.18	無
	其他	108,550	6.52		其他	134,071	7.58		其他	133,846	7.11		其他	105,907	7.04	
	人力成本	1,501,484	90.25		人力成本	1,582,822	89.21		人力成本	1,697,018	90.04		人力成本	1,347,462	89.60	
	合計	1,663,661	100.00		合計	1,774,166	100.00		合計	1,884,642	100.00		合計	1,503,828	100.00	

資料來源：該公司提供。

(2)分析最近三年度及申請年度截至最近期止主要供應商名稱、價格及條件之變化原因是否合理

該公司及其子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，故營業成本中之人力成本約占整體營業成本九成，其餘成本項目分為外包修繕及採購清潔與耗材用品二大類。外包修繕類主要為垃圾及廢棄物清運業者、電梯及空調保養維護廠商及設備機具修繕廠商等；採購清潔與耗材用品類主要為各類清潔用品及制服之供應商。茲就該公司 107~109 年及 110 年前三季前十大供應商變動情形說明如下：

A.外包修繕

a.甲公司

b. 佶廣環保企業有限公司（以下簡稱：佶廣；網址：<http://jsep.com.tw/#/>；資本額：新臺幣15,000千元；負責人：曾敬傑；地址：新北市五股區成泰路1段189巷14之3號）

c. 庚良環保企業有限公司（以下簡稱：庚良；網址：無；資本額：新臺幣29,000千元；負責人：沈和信；地址：臺中市豐原區葫蘆墩一街201號）

d. 願涑環保有限公司（以下簡稱：願涑環保；網址：<http://www.yuanlai.com.tw>；資本額：新臺幣15,000千元；負責人：李英泓；地址：基隆市中正區新豐街251巷4弄6號）

e. 達和廢棄物清除（股）公司（以下簡稱：達和；網址：<http://www.tahoho.com.tw>；資本額：新臺幣70,500千元；負責人：蘇嘉宏；地址：臺北市中山區德惠街16之5號7樓）

甲公司、佶廣、庚良、願涑環保及達和，為該公司及其子公司於各案場協力清運外包廠商，係提供垃圾及廢棄物清運之服務，各清運業者之選擇係配合該公司於全台各案場產生之一般廢棄物之清運及資源回收處理，由於各清運業者之進貨金額係依各案場之需求而有所消長，惟上述清運業者進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

f. 勇騰機械工程有限公司（以下簡稱：勇騰；網址：無；資本額：新臺幣6,000千元；負責人：洪韻涵；地址：高雄市小港區高坪二十九路60巷55號1樓）

g. 台灣奧的斯電梯(股)公司（以下簡稱：台灣奧的斯；網址：<http://www.otis.com/zh/tw>；資本額：新臺幣200,000千元；負責人：何祖彥；地址：新北市板橋區新站路16之1號37樓）

勇騰及台灣奧的斯，為該公司各案場電梯保養之外包協力廠商。該公司107~109年度及110年前三季向勇騰之進貨淨額分別為576千元、3,790、6,365千元及4,493千元，該公司向勇騰之進貨逐期增加，並於108年度新增為第七大供應商，主係該公司除於107年度負責南科高雄園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約(以下簡稱南科高雄園區)之電梯維護工程外，108年度增加南科台南園區租

賃業務與行政大樓管理維護工作合約(以下簡稱南科台南園區)之電梯維護工程，然而該案場於109年度及110年前三季持續得標，故持續增加對勇騰之進貨；該公司108~109年度及110年前三季向台灣奧的斯之進貨淨額分別為2,467、3,262千元及1,302千元，該公司於108年度新增向台灣奧的斯進貨，並於109年度新增為第十大供應商，主係該公司於108年度增加南科台南園區之電梯維護工程，因其中部分宿舍之電梯維護工程係由台灣奧的斯負責，然而該案場於109年度及110年前三季持續得標，故持續增加對台灣奧的斯之進貨。因南科台南園區電梯數量及廠牌眾多，故該公司於108年度始增加台灣奧的斯之進貨廠商，負責原廠牌之電梯維修工程。

h.利永營建有限公司(以下簡稱：利永；網址：無；資本額：新臺幣2,000千元；負責人：薛仁智；地址：高雄市岡山區民族路79號1樓)

利永為該公司案場建築物保養之外包協力廠商。該公司108年度及110年前三季向利永之進貨淨額分別為72千元及10,089千元，該公司於110年前三季向利永之進貨增加，並新增為第一大供應商，主係該公司110年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作合約中增加建築物維修項目，包含磁磚、地磚、防水、外牆清洗、混泥土地坪修繕等土木修繕等，因而增加對利永之進貨。

B.採購清潔與耗材用品

a.得記聯合有限公司(以下簡稱：得記；網址：<http://digeun.com/index.php>；資本額：新臺幣5,000千元；負責人：蔡振賢；地址：新竹市民富里和平路14號)

得記主要專營商用衛生耗材、無塵擦拭防護、商用清潔產品等商業用清潔產品，為外商台灣史谷脫紙業股份有限公司於竹苗區總經銷。該公司主要對其進貨項目為衛生紙、擦手紙及洗手乳等清潔用品，為該公司107~109年度及110年前三季前二大供應商，進貨淨額分別為11,111千元、10,667千元、10,803千元及6,989千元。因該公司於各案場之營運項目以清潔服務為主，清潔用品為該公司主要之消耗物品，故得記為該公司採購清潔與耗材用品最主要之供應商。

b.琪聖塑膠企業社(以下簡稱：琪聖；網址：無；資本額：新臺幣3,000千元；負責人：林子鈞；地址：新竹縣湖口鄉德盛村德豐路13巷9號)

c.荔振企業有限公司(以下簡稱：荔振企業；網址：siejhen.com；資本額：新臺幣12,000千元；負責人：顏牧群；地址：臺中市潭子區甘蔗里甘水路二段189之6號)

琪聖主要為塑膠膜、袋製造業者。該公司主要對其進貨項目為垃圾清潔袋，為該公司107及108年度前三大供應商之一，因該公司尋找替代廠商，故109年度對琪聖之進貨僅662千元，於110年前三季已無交易；荔振企業專業代理台塑清潔袋、台塑生醫清潔用品、

3M餐飲系列、一般清潔劑、日常用品系列等產品。該公司主要對其進貨項目為垃圾清潔袋，108~109年度及110年前三季向彛振企業進貨之淨額分別為1,072千元、4,491千元及5,275千元，於109年度新增為第七大供應商，110年前三季上升至第四大供應商，主係彛振企業之進貨價格經議價後較為優惠，故該公司就金額、產品品質、配送及服務之考量，改由與彛振企業交易所致。

- d. 鴻瓏企業社（以下簡稱：鴻瓏；網址：無；資本額：新臺幣200千元；負責人：楊明璋；地址：新北市三重區重新路四段244巷7弄25號2樓）

鴻瓏主要為電器及電子產品維修、清潔用品及電器之批發銷售等。該公司主要對其進貨項目為各清潔機具之修繕及零件更換等。該公司107~109年度及110年前三季向鴻瓏進貨之淨額分別為6,673千元、5,336、5,415千元及5,520千元，該公司因各案場所需擁有多台清潔機具，相關機具之修繕及零件更換依各案場機具使用情形而有所消長，且為107~109年度及110年前三季前十大供應商之一，惟鴻瓏進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

- e. 欣邁(股)公司（以下簡稱：欣邁；網址：<http://www.sb-clean.com.tw>；資本額：新臺幣5,000千元；負責人：彭作樑；地址：新竹市東區東園里公園路199號）

- f. 幸谷有限公司（以下簡稱：幸谷；網址：無；資本額：新臺幣12,000千元；負責人：陳秀英；地址：臺北市萬華區西藏路293號3樓）

- g. 英象有限公司（以下簡稱：英象；網址：<http://www.bravecc.com/home.jsp>；資本額：新臺幣12,000千元；負責人：陳宏盛；地址：新北市新店區北新路3段205之2號7樓）

欣邁專營進口工業用吸塵器、乾濕兩用吸塵器、NUMATIC無塵室吸塵器、NILFISK自動洗地機、打臘機、洗地毯機、工業用掃地機、高壓清洗機、清潔劑、各式清潔工具等知名品牌清潔用品之銷售維修。該公司主要向其進貨項目為漂白水、清潔劑、除蠟劑等清潔耗材，為107~109年度及110年前三季前十大供應商之一，進貨淨額分別為4,955千元、3,727千元、3,465千元及3,156千元；幸谷主要代理銷售清潔劑、各式清潔工具等清潔用品及耗材。該公司主要向其進貨項目為漂白水、清潔劑、硬光蠟等清潔耗材，為108年度第十大供應商，107~109年度及110年前三季進貨淨額分別為1,856千元、2,895千元、2,586千元及2,650千元；英象主要經營各式工業用蠟相關應用之研發、生產及銷售，應用的範圍主要為汽車美容、特用化學及建築物維護。該公司主要向其進貨項目為除蠟劑、硬光蠟等清潔耗材，為107年度第十大供應商，107~109年度及110年前三季進貨淨額分別為1,879千元、1,776千元、1,435千元及1,116千元。

因該公司於各案場之營運項目以清潔服務為主，清潔用品為該公司主要之消耗物品，各類清潔耗材依各案場使用情形而有所消長，由於上述供應商進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

- h. 長嘉水電材料工業有限公司（以下簡稱：長嘉水電；網址：無；資本額：新臺幣1,000千元；負責人：周義茂；地址：高雄市路竹區中山路535之2號1樓）

長嘉水電主要為電器、電子產品維修及相關電器之銷售。該公司主要對其進貨項目為電源供應器及水電相關耗材。該公司107~109年度及110年前三季向長嘉水電進貨之淨額分別為2,297千元、2,864千元、2,330千元及398千元，主要為該公司南科管理局案場所需之水電及消防設備維修及耗材等修繕，為107年度第八大供應商，惟長嘉水電進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

- i. 帆緯服飾有限公司（以下簡稱：帆緯服飾；網址：<http://www.fineweave.com.tw>；資本額：新臺幣10,000千元；負責人：謝孟木；地址：新北市樹林區大安路510號3樓）

帆緯服飾為各公司、企業、機關、團體提供客制化服飾之廠商。因該公司為維持公司一致之形象並考量案場勤務人員實際工作之需要或案場業主需求，而向帆緯服飾制訂各樣式之制服，為107年度第九大供應商。該公司107~109年度及110年前三季向帆緯服飾進貨之淨額分別為2,020千元、2,081千元、3,252千元及1,357千元，該公司制服費用依各案場之需求及使用情形而有所增減，惟帆緯服飾進貨淨額占各該年度比重皆未達5%，進貨比率之變動情形差異不大。

(3) 是否有進貨集中之風險

該公司107~109年度及110年前三季前十大供應商進貨比重分別為3.23%、3.21%、2.85%及3.36%，基於產業特性，該公司前十大進貨廠商各占該年度1%以下。因各案場所使用之材料及工作需求係依業主規定、作業性質及案場所在地不同而有所差異，該公司除與供應商間訂有合約外，並與之保持良好關係，各項材料之供應尚屬穩定，且市場可提供同質產品的廠商亦屬多數，尚無進貨集中之風險。

(4) 進貨政策

該公司及其子公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要進貨項目為外包修繕及採購清潔與耗材用品，故主要採購項目則有衛生用紙、洗手乳、垃圾清潔袋、漂白水、清潔劑、除蠟劑、機具修繕零件及水電耗材等用以投入各案場之用品。該公司及其子公司主要進貨項目維持二家以上供應商，亦不定期與現有之供應商進行議價以降低採購成本，另依據案場使用情形並綜合考量供應商品質、交期、價格等因素，選擇合適之廠商，每年亦定期作供應商評估考核，且

為確保用品供貨及外包修繕工程穩定且不中斷，與供應商皆維持穩定的合作關係。

(二)最近期及最近二個會計年度發行人之財務報告及個體財務報告應收款項變動之合理性、母子備抵呆帳提列之適足性及收回可能性之評估，並與同業比較評估

1.最近二年度及申請年度截止最近期止個體及合併應收款項變動合理性

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	108 年度		109 年度		110 年前三季
		個體	合併	個體	合併	合併
營業收入淨額		22,571	1,876,118	27,503	2,078,325	1,634,601
應收款項	應收票據	—	663	—	474	686
	應收帳款	128	255,340	976	309,417	374,835
	應收帳款—關係人	9,000	—	6,433	—	—
	應收款項總額	9,128	256,003	7,409	309,891	375,521
減：備抵呆帳提列數		(1)	(757)	—	(5,135)	(17,553)
應收款項淨額		9,127	255,246	7,409	304,756	357,968
應收款項週轉率(次)(註)		3.13	7.90	3.33	7.42	6.58
應收款項收現日數(日)(註)		117	46	110	49	55
授信條件		考量個別客戶財務狀況、公司規模、營運概況及過去債信紀錄等，給予適當之授信額度及收款條件，其主要客戶收款條件約在月結 30~60 天。				

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

註：110 年前三季之應收款項週轉率及應收款項收現日數係依據 110 年前三季之營業收入淨額調整為全年度營業收入淨額計算。

該公司 108~109 年度及 110 年度前三季列入合併財務報告之公司除該公司外，尚有信實公寓大廈管理維護股份有限公司(簡稱信實公寓)、信實物業管理顧問股份有限公司(簡稱信實物業)及信實健康生活股份有限公司(簡稱信實健康)。

(1)個體財報應收款項變動合理性

該公司 108 年度及 109 年度之營業收入淨額分別為 22,571 千元及 27,503 千元，應收款項總額則分別為 9,128 千元及 7,409 千元。109 年度營業收入較 108 年度增加 4,932 千元，主係新增敦南花園、宜蘭租賃等保全服務，使整體業務勞務案較為增加所致。

該公司 108 年度及 109 年度之應收款項總額分別為 9,128 千元及 7,409 千元。108 年底應收款項總額減少 1,719 千元，變動比率為 18.83%，主係人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資，因 109 年起交易條件由月結 60 天變更為月結 30 天，致 109 年底應收帳款餘額較 108 年底減少。

該公司 108 年度及 109 年度之應收款項週轉率及應收款項收現天數分別為 3.13 次、3.33 次以及 117 天、110 天。109 年底收現天數較 108 年底減少，主係因 109 年度保全業務拓展下，保全業務較為增加，使得營收較

108 年度增加約 21.85%所致。主要應收款項係屬人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資，該公司主要收款條件為月結 30 天~60 天，由於該公司向子公司所洽取之人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資及代付款項，並無相對應之營業收入，經扣除相關款項後，應收帳款週轉率及週轉天數分別為 5.97 次、10.77 次以及 61 天、34 天，係介於該公司之主要收款條件，其相關應收款項於期後收款情形皆屬正常，故 108 年度及 109 年度之應收款項收現天數變化尚屬合理。

整體而言，該公司 108 年度及 109 年度之應收款項總額及其週轉率之變動，尚無重大異常之情事。

(2)合併財務報表應收款項變動合理性評估

該公司 108 年度及 109 年度之營業收入淨額分別為 1,876,118 千元及 2,078,325 千元。109 年度營業收入較 108 年度增加 202,207 千元，增加 10.78%，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加、承接政府單有關新型冠狀病毒防疫專案收入，以及本期簽訂合約之金額已考量基本工資率調漲，使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加 94,334 千元，另 108 年 10 月起增加 A 公司一般性維護保養維修人力支援之收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加 71,258 千元，故使 109 年度營業收入較 108 年度增加。

該公司 108 年度及 109 年度應收款項總額分別為 256,003 千元及 309,891 千元。109 年底應收款項總額增加 53,888 千元，變動比率為 21.05%，主係因本期簽訂合約之金額已考量基本工資率調漲及承接政府防疫專案收入增加，使得應收帳款較去年同期增加。

該公司 108 年度及 109 年度之應收款項週轉率及應收款項收現天數分別為 7.90 次、7.42 次及 46 天、49 天。109 年底應收款項週轉率較 108 年度下降，主要係因 109 年度之新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案，使營收增加 10.78%，而應收帳款亦較 108 年底增加，致平均應收帳款較 108 年底增加 17.89%，故使應收帳款週轉率下降。此外，該公司主要銷售客戶收款條件介於月結 30 至 60 天之間，故 108 年度及 109 年度之應收款項收現天數變化尚屬合理。

該公司 110 年截至 9 月之營業收入淨額為 1,634,601 千元，換算全年後較去年底略為增加 4.87%，主係因新增長庚醫學大樓門診、桃市中區圖書館及桃市南區圖書館之清潔服務，致該公司截至 110 年 9 月底整體清潔服務收入成長，使得應收帳款總額亦隨之增加。

該公司 110 年 9 月底之應收款項週轉率及應收款項收現天數為 6.58 次及 55 天，110 年 9 月底收現天數較 109 年度增加 6 天，主係 A 公司之應收款項，因該客戶撥款時間之流序較為冗長所致、蘭指部之應收款項因撥款速度較緩慢使相關帳款尚未收回所致、基隆港因於 8 月 30 日與該公司完成議價，契約亦已修訂完成，使計價作業於合約確認後才得以開始計價

請款，使得 110 年前三季平均應收帳款較 109 年度增加 18.34% 所致。此外，該公司主要銷售客戶收款條件介於月結 30 至 60 天之間，故 110 年 9 月底之應收款項收現天數變化尚屬合理。

綜上所述，該公司對銷貨客戶之應收款項控管情形良好，且應收款項變動之情形尚屬合理，該公司 108~109 年度及 110 年前三季之應收款項總額及其週轉率之變動，尚無重大異常之情事。

2. 備抵損失提列適足性及收回可能性之評估

(1) 備抵呆帳提列政策

A. 備抵呆帳提列政策合理性

該公司依據國際財務報導準則 IFRS 9 之簡化作法，存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢及產業展望等。因該公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因考量國防部下轄軍團係屬政府單位，因此未進一步區分國防部下轄軍團及政府部門客戶群，僅以應收帳款立帳天數訂定預期信用損失率，除因個別情況需另案評估者不在此限，該公司依照以下方式進行備抵損失之評估與提列：

茲列示該公司 108~109 年度及 110 年前三季之準備矩陣所列之預期信用損失率如下：

年度	帳齡 0~30 天	帳齡 31~60 天	帳齡 61~90 天	帳齡 91~120 天	帳齡 超過 120 天
108 年度	0.00%~0.25%	0.00%~1.05%	0.00%~13.11%	0.00%~36.04%	61.34%~100%
109 年度	0.00%~0.76%	0.00~1.9%	0.00%~7.90%	0.00%~32.1%	49.5%~100%
110 年 前三季	0.00%~1.68	0.00%~4.72%	0.00%~12.90%	0.00%~32.52%	48.34%~100%

資料來源：該公司提供

經檢視該公司之備抵損失提列政策，係考量歷史收款經驗、期後收款情形及逾期帳款收回可能性，而預期信用損失率係由財報日期往前推 24 個月之逾期帳款狀況計算出滾動率及損失率，再由損失率 24 個月平均數加上標準差乘以乘數得出預期信用損失率。

(2)備抵呆帳提列適足性之評估

單位：新臺幣千元

項目	108 年度		109 年度		110 年前三季
	個體	合併	個體	合併	合併
期末應收款項總額(B)	9,128	256,003	7,409	309,891	375,521
備抵呆帳提列數(A)	1	757	—	5,135	17,553
備抵呆帳提列占應收帳款總額之比率(%)(A/B)	0.01%	0.30%	0.00%	1.66%	4.67%

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之個體與合併財務報告；該公司提供。

A.個體報表備抵呆帳提列適足性之評估

該公司 108 年底及 109 年底之備抵損失金額分別為 1 千元及 0 千元，備抵損失占應收款項總額之比率分別為 0.01% 及 0.00%。108 年底備抵呆帳提列數為 1 千元，主係花王企業之保全服務之未逾期應收帳款依照政策提列 1 千元，故依備抵呆帳政策提列 1 千元所致，惟相關款項於 109 年已陸續收回；109 年底依照備抵呆帳提列政策評估未有提列呆帳金額。該公司參酌過去之經營經驗並考量客戶信用品質，擬訂備抵損失提列政策據以提列備抵損失，且其備抵損失提列金額已依其政策執行，應足以涵蓋該公司應收款項可能發生壞帳之風險，經評估其提列情形尚無重大異常。

B.合併報表備抵呆帳提列適足性之評估

該公司 108 年底、109 年底及 110 年前三季之備抵損失金額分別為 757 千元、5,135 千元及 17,553 千元，備抵損失佔應收款項總額之比率分別為 0.30%、1.66% 及 4.67%。108 年底備抵呆帳提列數為 757 千元，主係為新竹縣政府機電工程逾期款項，提列備抵損失 464 千元所致，相關款項已於 109 年 4 月份已收回。109 年度備抵呆帳提列數為 5,135 千元，主係因 109 年度該公司承接政府新型冠狀病毒防疫專案，而該專案之相關款項需先進行預算申請，並交由衛福部分別核撥各所預算及辦理所支用途，個別認定後始可動撥，致款項逾期天數較長；另對 A 公司之清潔服務帳款，因該客戶內部計價資料核銷及撥款時間之流序較為冗長所致，造成立帳帳齡落在 61~90 天之帳款及 91~120 天之帳款依政策提列 1,498 千元及 1,088 千元所致。110 年前三季備抵呆帳提列數為 17,553 千元，主要係因國防部軍團配合政府集中檢疫所之防疫清潔消毒作業，造成立帳帳齡落在 61~超過 120 天依照政策提列 2,360 千元、基隆港區一般廢棄物清運處理勞務作業係因業主擬就原契約服務內容進行修訂，契約亦已修訂完成，原計價資料依新契約所規範之計價方式確認後進行請款，造成立帳帳齡落在 61~超過 120 天依照政策提列 2,843 千元、臺中市政府經濟發展局清潔服務款項，因該局處係為首次進行相關清潔及保全標案作業，造成立帳帳齡落在 120 天以上依照政策提列

942 千元、A 公司之清潔服務帳款，因該客戶內部計價資料核銷及撥款時間之流序較為冗長所致，造成立帳帳齡落在 61~90 天之帳款、91~120 天之帳款及 120 天以上之帳款依政策分別提列 1,435 千元、2,844 千元及 728 千元、衛福部豐原醫院之清潔勞務款項，因該客戶內部計價資料核銷及撥款時間之流序較為冗長，造成立帳帳齡落在 61~120 天之帳款依政策提列 916 千元。另經檢視該公司各年度應收帳款帳齡明細，該公司及其子公司對銷售客戶之交易條件主要係月結 30~60 天，並參酌過去之經營經驗並考量客戶信用品質，擬訂備抵損失提列政策據以提列備抵損失，且其備抵損失提列金額已依其政策執行，應足以涵蓋該公司應收款項可能發生壞帳之風險，經評估其提列情形尚無重大異常。

(3) 應收款項收回可能性之評估

A. 110 年 9 月底之個體應收款項收回情形

單位：新臺幣千元

項目	110 年 9 月底金額	截至 110.11.30 之收回情形		截至 110.11.30 之未收回情形	
		金額	%	金額	金額
應收票據	—	—	—	—	—
應收帳款-關係人	4,627	4,627	100.00%	—	—
應收帳款	2,593	2,329	89.82%	264	10.18%
合計	7,220	6,956	96.34%	264	3.66%

資料來源：該公司提供。

該公司 110 年 9 月底個體應收款項餘額截至 110 年 11 月 30 日止已收回金額及比率分別為 6,956 千元及 96.34%，未收回之金額及比率分別為 264 千元及 3.66%，其款項多為關係人之款項，款項已陸續收回。該公司就該收回之應收款項皆依其內部作業程序進行收款作業，如有逾期未收回之款項，其依照應收帳款備抵呆帳提列政策規定，除考量應收帳款之帳齡予以提列備抵呆帳外，另就有重大逾期或爭議之應收款項進行個別評估可回收金額。

B. 110 年 9 月底之合併應收款項收回情形

單位：新臺幣千元

項目	110 年 9 月底金額	截至 110.11.30 之收回情形		截至 110.11.30 之未收回情形	
		金額	%	金額	%
應收票據	686	686	100.00%	—	—%
應收帳款	374,835	286,965	76.56%	87,870	23.44%
合計	375,521	287,651	76.60%	87,870	23.40%

資料來源：該公司 110 年第三季經會計師核閱之財務報告；該公司提供。

該公司 110 年 9 月底應收款項餘額截至 110 年 11 月 30 日止已收回金額及比率分別為 287,651 千元及 76.60%，未收回金額及比率分別為 87,870 千元及 23.40%。未收回應收款項 87,870 千元中，未逾期款項共

計 370 千元，而逾期款項多為 A 公司之清潔勞務款項，共 38,120 千元，係屬 6 月~8 月份及 9 月部份款項，共 25,918 千元，已陸續收回，其餘款，共 12,202 千元，已陸續開立發票，預計 111 年 1 月 10 日陸續收款；基隆港務局之款項 5,574 千元，8~9 月款項已陸續收回；南科管理局之款項 12,497 千元，9 月份已陸續收回，剩餘 9 月份台南園區款項已開立發票請款所致；另因國防部下轄之軍團因疫情所徵用其營舍做為隔離所之清潔專案金額，共 11,711 千元，屬蘭陽指揮部之款項共 5,322 千元，已陸續收回，剩餘款項目前尚待各單位進行款項核撥所致；豐原醫院之款項 8,009 千元，屬 6 月份款項 1,990 千元，款項已收回，7~9 月份款項共 6,019 千元，款項計價文件已陸續送審，並開立發票待客戶撥款所致。此外，該公司就前述逾期且尚未收回之應收款項已依其內部作業程序加強催收作業，並依其應收帳款備抵呆帳提列政策規定，除考量應收帳款之帳齡予以提列備抵呆帳外，另就有重大逾期或爭議之應收款項進行個別評估可回收金額；此外，該公司過往收款情形尚屬良好，並未有重大款項無法收回之情形。整體而言，該公司應收款項收回可能性尚無重大疑慮。

綜上，該公司及其子公司往來客戶多為大型公共建築與交通場所、政府機關，歷年來收款情形尚屬良好，該公司 108、109 年度及 110 年前三季合併應收款項週轉天數分別為 46 天、49 天及 55 天，均介於該公司及其子公司主要收款條件月結 30~60 天之收款政策內，尚無重大異常情事。該公司及其子公司就前述逾期且尚未收回之應收款項已依其內部作業程序加強催收作業，並依其應收帳款備抵呆帳提列政策規定，除考量應收帳款之帳齡予以提列備抵呆帳外，另就有重大逾期或爭議之應收款項進行個別評估可回收金額。整體而言，該公司及其子公司應收款項收回可能性尚無重大疑慮。

3.與同業比較評估

單位：新臺幣千元；%

項目 \ 年度	公司名稱	108 年度		109 年度		110 年 前三季
		個體	合併	個體	合併	合併
營業收入淨額	信實	22,571	1,876,118	27,503	2,078,325	1,634,601
	中保科	6,990,449	13,411,677	7,008,878	13,706,365	10,407,764
	新保	3,422,973	7,078,709	3,569,759	7,195,005	5,612,321
	大車隊	1,298,476	1,945,863	1,400,155	1,992,423	1,471,881
期末應收款項 總額	信實	9,128	256,003	7,409	309,891	375,521
	中保科	780,403	1,127,077	827,519	1,232,148	1,157,919
	新保	337,877	683,166	276,864	610,746	670,897
	大車隊	207,831	285,963	177,195	237,283	206,016

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	公司名稱	108 年度		109 年度		110 年 前三季
			個體	合併	個體	合併	合併
備抵呆帳 提列數		信實	1	757	—	5,135	17,553
		中保科	18,327	40,668	19,575	31,579	36,580
		新保	3,775	11,223	3,080	10,921	12,288
		大車隊	10,645	12,240	14,243	15,870	15,910
期末應收款項 淨額		信實	9,127	255,246	7,409	304,756	357,968
		中保科	762,076	1,086,409	807,944	1,200,569	1,121,339
		新保	334,502	671,943	273,784	599,825	658,609
		大車隊	197,186	273,723	162,952	221,413	190,106
備抵呆帳提列 占應收帳款總 額之比率(%)		信實	0.01%	0.30%	0.00%	1.66%	4.67%
		中保科	2.35%	3.61%	2.37%	2.56%	3.16%
		新保	1.12%	1.64%	1.11%	1.79%	1.83%
		大車隊	5.12%	4.28%	8.04%	6.69%	7.72%
應收款項 週轉率(次) (註 1)		信實	3.13	7.90	3.33	7.42	6.58
		中保科	9.22	11.80	8.93	11.99	11.95
		新保	13.20	12.14	11.74	11.32	11.89
		大車隊	6.14	6.30	7.78	8.05	9.54
應收款項 收現日數(天) (註 1)		信實	117	46	110	49	55
		中保科	40	31	41	30	31
		新保	28	30	31	32	31
		大車隊	59	58	47	45	38

資料來源：該公司及同業108、109年度及110年第三季經會計師查核簽證或核閱之個體及合併財務報告；該公司提供；第一金證券整理。

註1：110年前三季之應收款項週轉率及應收款項收現日數係依據110年前三季之營業收入淨額年化調整為全年度營業收入淨額計算。

(1)個體財報與同業相較

該公司 108 年度及 109 年度個體應收款項週轉率分別為 3.13 次及 3.33 次，應收款項收現天數分別為 117 天及 110 天。由於該公司向子公司所洽取之人力支援費用、分攤集團高階主管之薪資及代付款項，並無相對應營業收入，經扣除相關款項後，其應收帳款週轉率及週轉天數分別為 5.97 次、10.77 次以及 61 天、34 天。與同業相較，該公司 108 個體應收款項週轉率低於採樣同業，則 109 年度個體應收款項週轉率介於採樣同業。另該公司 108 年度及 109 年度個體備抵呆帳提列占應收帳款總額之比率分別為 0.01% 及 0.00%，各期均優於採樣同業，且經檢視其應收款項之期後收回情形，尚無重大收回疑慮，其備抵呆帳提列與同業相較尚屬適足。

(2)合併財報與同業相較

該公司及其子公司 108~109 年度及 110 年前三季合併應收款項週轉率分別為 7.90 次、7.42 次及 6.58 次，應收款項收現天數分別為 46 天、49 天及 55 天。與同業相較，該公司及其子公司之 108 年合併應收款項週轉率介於採樣同業間；109 年度及 110 年前三季則低於採樣同業，主要係中保科及受惠集團多角化經營逐漸發酵且受惠疫情之防疫管理商品需求增加、新保則受惠疫情之防疫管理商品需求增加，帶動 109~110 年前三季營收成長，故使應收款項週轉快速，且各公司之收款條件、規模、營運模式及主要提供產品型態有所不同所致。該公司及其子公司 108 年應收款項週轉率及應收款項收現天數與採樣同業差異不大；109 年度應收款項週轉率及應收款項收現天數與採樣同業增加係因 109 年度之新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案，使營收增加 10.78%，致平均應收帳款較 108 年底增加 17.89%；110 年前三季應收款項週轉率及應收款項收現天數與採樣同業增加主係 A 公司之應收款項，因該客戶撥款時間之流序較為冗長所致、蘭指部之應收款項因撥款速度較緩慢使相關帳款尚未收回所致、基隆港因於 8 月 30 日與該公司完成議價，契約亦已修訂完成，使計價作業於合約確認後才得以開始計價請款，使得 110 年前三季平均應收帳款較 109 年度增加 18.34% 所致。備抵呆帳提列占應收帳款總額比率部分，該公司及其子公司 108~109 年度及 110 年前三季備抵呆帳占應收帳款總額比率分別為 0.30%、1.66% 及 4.67%，108 年度及 109 年度低於同業之間，108 年度備抵呆帳占應收帳款總額比率較低，主係逾期帳款為新竹縣政府機電工程逾期款項，提列備抵損失 464 千元所致；109 年度較 108 年度上升，主係因 109 年度該公司承接政府新型冠狀病毒防疫專案，而該專案之相關款項需先進行預算申請，並交由衛福部分別核撥各所預算及辦理所支用途，個別認定後始可動撥，致款項逾期天數較長；另對 A 公司之清潔服務帳款，因該客戶內部計價資料核銷及撥款時間之流序較為冗長所致；110 年前三季較 109 年度上升，主要係因國防部軍團配合政府集中檢疫所之防疫清潔消毒作業及基隆港區一般廢棄物清運處理勞務作業、A 公司之清潔服務及衛福部豐原醫院之清潔勞務款項逾期款項，且經檢視其應收款項之期後收回情形，尚無重大收回疑慮，其備抵呆帳提列與同業相較尚屬適足。

綜上所述，該公司及其子公司最近二年度及申請年度個體及合併應收款項之變動，主要係隨營業收入之變動及對客戶授信條件差異而變化，經評估其應收款項變動情形尚屬合理；另因該公司收款天數仍介於一般授信期間內或與授信期間差異不大，經評估該公司最近期財務報告應收款項之期後收回情形尚屬良好，且尚無重大應收款項無法收回之疑慮；又該公司已依客戶信用品質及備抵呆帳提列政策提列備抵呆帳，其備抵損失之提列應尚屬適足，故整體而言，該公司應收款項之管理情形尚屬良好。

(三)最近期及最近二個會計年度發行人之財務報告及個體財務報告存貨淨額變動之合理性、母子公司備抵存貨跌價損失與呆滯損失提列之適足性評估，並與同業比較評估

信實主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務。其營業成本中人力成本於 107~109 年度及 110 年前三季約占九成，外包修繕費(如：垃圾清運、廢棄物清運、電梯保養、空調保養及鋪面修繕、公司機具修繕費等)及採購用品(如：衛生紙、擦手紙、洗手乳、清潔袋及各類清潔用品)，並無存貨科目，故不適用本項評估。

(四)發行人最近期及最近三個會計年度財務報告之業績概況

1.列表並說明最近期及最近三個會計年度財務報告營業收入、營業毛利及營業利益與同業比較情形

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	107 年度	108 年度		109 年度		109 年前三季	110 年前三季	
		金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	金額	成長率
營業收入	信實	1,773,139	1,876,118	5.81	2,078,325	10.78	1,534,292	1,634,601	6.54
	中保科	13,393,619	13,411,677	0.13	13,706,365	2.20	10,170,003	10,407,764	2.34
	新保	7,044,265	7,078,709	0.49	7,195,005	1.64	5,392,902	5,612,321	4.07
	大車隊	1,880,286	1,945,863	3.49	1,992,423	2.39	1,467,839	1,471,881	0.28
營業毛利	信實	109,478	101,952	(6.87)	193,683	89.97	135,888	130,773	(3.76)
	中保科	4,907,043	4,892,670	(0.29)	5,009,075	2.38	3,685,356	3,762,140	2.08
	新保	2,289,007	2,331,974	1.88	2,441,086	4.68	1,832,801	1,966,982	7.32
	大車隊	849,634	953,353	12.21	984,742	3.29	721,972	660,840	(8.47)
營業利益	信實	64,603	61,780	(4.37)	133,819	116.61	97,331	89,408	(8.14)
	中保科	2,560,635	2,533,016	(1.08)	2,639,996	4.22	1,942,609	1,988,552	2.37
	新保	732,418	771,748	5.37	856,662	11.00	649,330	731,587	12.67
	大車隊	300,676	397,946	32.35	417,283	4.86	307,795	202,789	(34.12)

資料來源：各公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

(1)營業收入

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之營業收入分別為 1,773,139 千元、1,876,118 千元、2,078,325 千元及 1,634,601 千元，108 年度營業收入較 107 年度成長 102,979 千元，成長幅度為 5.81%，主因係該公司自 107 年 11 月起提供 A 公司列車南港整備服務、108 年度新增對南科管理局之台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作 64,616 千元及竹科生醫園區、中興新村等案，使該公司 108 年度綜合服務收入較 107 年度大幅增加 92.57% 所致。該公司 109 年度營業收入較 108 年度成長 202,207 千元，成長幅度為 10.78%，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加及受新型冠狀病毒肺炎影響，產生防疫專案收入，故使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加 94,334 千元，另 108 年 10 月起增加 A 公司一般性維護保養維修人力支援之收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年

度增加 71,258 千元，故使 109 年度營業收入較 108 年度增加。該公司 110 年前三季之營業收入較去年同期增加 100,309 千元，成長幅度為 6.54%，主係因 110 年開始 A 公司新增清潔服務及台鐵台北、宜蘭運務段清潔服務之續約，致營收分別增加 42,118 千元及 16,074 千元，另 110 年度新增長庚醫學大樓門診 11,501 千元、桃市中區圖書館 8,487 千元及桃市南區圖書館 8,329 千元之清潔服務，致 110 年前三季清潔服務之營業收入較 109 年前三季成長，使 110 年前三季之營業收入較去年同期成長。

與採樣同業相較，該公司之資本額相較於採樣同業為低，因此營運規模除與大車隊相當外，餘均較同業為低。另就營業收入成長率觀之，該公司 108~109 年度及 110 年前三季營業收入成長率均高於採樣同業，主係因該公司隨標案陸續認列入帳，使其成長率高於採樣同業。

綜上說明，該公司與其他同業營業收入變化整體呈現成長之勢，惟其營業收入成長率各不相同，主要係營業模式、營運規模、銷售產品及目標市場有所差異所致。整體而言，該公司之營業收入變化情形尚屬合理，且與同業相較並無重大異常情事。

(2)營業毛利

單位：%

年度 公司	毛利率(%)				
	107 年度	108 年度	109 年度	109 年前三季	110 年前三季
信實	6.17%	5.43%	9.32%	8.86%	8.00%
中保科	36.64%	36.48%	36.55%	36.24%	36.15%
新保	32.49%	32.94%	33.93%	33.99%	35.05%
大車隊	45.19%	48.99%	49.42%	49.19%	44.90%

資料來源：各公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

該公司 107~109 年度及 110 年前三季營業毛利分別為 109,478 千元、101,952 千元、193,683 千元及 130,773 千元，營業毛利率分別為 6.17%、5.43%、9.32% 及 8.00%。該公司 108 年度營業毛利及毛利率較 107 年度減少，主因係該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，致使整體營業毛利率因而下降。109 年度因受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，致該公司清潔服務收入增加且毛利率提升，使 109 年度營業毛利率較 108 年度提升。110 年前三季營業毛利及毛利率與去年同期相較，毛率利略為下滑 0.86%，主係綜合服務中，有部分屬較大型機電保養、設施維修或園藝植栽維護等，因涉及工項外包且施作範圍較大，施作時間較長，則需待客戶驗收完成後始能請款及認列收入，故使毛利率略為下滑。

與同業相較，該公司 107~109 年度及 110 年前三季營業毛利率均低於採樣同業，主係因中保科從事電子保全系統相關服務，而新保亦致力於開發系統保全服務及保全商品銷售，因此營業毛利率介於 32.49%~36.64% 之

間，另大車隊為結合資訊系統之計程車派遣業務，因此毛利率在 45.19%~49.42%之間，而該公司係以勞力密集之清潔服務為主，受限於人力成本居高不下，且行業之間價格競爭等因素，使其營業毛利率介於 5.43%~9.32%之間，因該公司與採樣同業之主營業務性質及營運規模不盡相同，致毛利率表現存有差異。整體而言，該公司之營業毛利及毛利率之變化情形尚屬合理，且與同業相較亦無重大異常情事。

(3)營業利益

單位：%

公司 \ 年度	營業利益率(%)				
	107 年度	108 年度	109 年度	109 年前三季	110 年前三季
信實	3.64%	3.29%	6.44%	6.34%	5.47%
中保科	19.06%	18.83%	19.20%	19.10%	19.11%
新保	10.40%	10.90%	11.91%	12.04%	13.04%
大車隊	15.99%	20.45%	20.94%	20.97%	13.78%

資料來源：各公司各期經會計師查核簽證或核閱之合財務報告。

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之營業利益分別為 64,603 千元、61,780 千元、133,819 千元及 89,408 千元，營業利益率分別為 3.64%、3.29%、6.44% 及 5.47%。該公司 108 年度營業利益率較 107 年度下降，主因係 108 年度清潔服務毛利受基本工資調漲而使當年度營業毛利減少，故雖營業費用較去年同期略為下滑，仍造成營業利益及營業利益率較 107 年度下降。109 年度營業利益率較 108 年度上升，主因 109 年度新簽訂合約金額已考量基本工資調整，以及新增防疫專案使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升；故雖 109 年度帳列應收帳款逾期較長，該公司依 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列呆帳損失 4,378 千元，及當年度薪資費用與年終獎金較去年同期增加 11,184 千元，惟營業毛利之上升金額遠高於營業費用，致 109 年度營業利益及營業利益率均較 108 年度上升。該公司 110 年前三季因 A 公司及國防部下轄單位之內部請款程序較長，以及基隆港因修改契約內容而重新計價，致應收帳款帳齡較長，而提列預期信用減損損失 12,418 千元，致 110 年前三季營業淨利及營業淨利率均較去年同期下滑。

與同業相較，該公司 107~109 年度及 110 年前三季營業利益率均低於採樣同業，主因係該公司與採樣同業之主營業務性質及營運規模不盡相同，使該公司營業利益率表現劣於採樣同業。整體而言，該公司之營業利益及營業利益率之變化情形尚屬合理，且與同業相較亦無重大異常情事。

2.列表並說明最近期及最近三個會計年度財務報告以「部門別」或「主要產品別」營業收入及營業毛利之變化情形是否合理

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務、綜合服務及其他等業務，以下茲就部門別之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形說明如下：

(1)主要產品別之營業收入變動表

單位：新臺幣千元；%

產品別	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前三季	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
清潔服務	1,459,747	82.32	1,465,750	78.13	1,560,084	75.07	1,240,995	75.92
機電服務	71,772	4.05	79,522	4.24	78,183	3.76	47,867	2.93
保全服務	5,807	0.33	2,146	0.11	5,673	0.27	11,011	0.67
綜合服務	130,502	7.36	251,314	13.40	285,741	13.75	224,493	13.73
其他	105,311	5.94	77,386	4.12	148,644	7.15	110,235	6.75
總計	1,773,139	100.00	1,876,118	100.00	2,078,325	100.00	1,634,601	100.00

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

(2)主要產品別之之營業成本變動表

單位：新臺幣千元；%

產品別	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前三季	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
清潔服務	1,351,221	81.22	1,373,918	77.44	1,383,298	73.40	1,111,934	73.94
機電服務	69,934	4.20	74,730	4.21	74,234	3.94	44,646	2.97
保全服務	5,725	0.35	2,088	0.12	5,290	0.28	11,329	0.75
綜合服務	126,334	7.59	238,656	13.45	273,417	14.51	222,521	14.80
其他	110,447	6.64	84,774	4.78	148,403	7.87	113,398	7.54
總計	1,663,661	100.00	1,774,166	100.00	1,884,642	100.00	1,503,828	100.00

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

(3)主要產品別之營業毛利變動表

單位：新臺幣千元；%

產品別	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前三季	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
清潔服務	108,526	99.13	91,832	90.07	176,786	91.28	129,061	98.69
機電服務	1,838	1.68	4,792	4.70	3,948	2.04	3,221	2.46
保全服務	82	0.07	58	0.06	383	0.20	(318)	(0.24)
綜合服務	4,168	3.81	12,658	12.42	12,325	6.36	1,972	1.51%
其他	(5,136)	(4.69)	(7,388)	(7.25)	241	0.12	(3,163)	(2.42)
總計	109,478	100.00	101,952	100.00	193,683	100.00	130,773	100.00

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告；該公司提供。

(4)最近三年度及申請年度主要產品別之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形

A.清潔服務

該公司清潔服務之內容為提供建築物室內及戶外清潔、地毯清洗、地板打蠟研磨拋光晶化、外牆清洗、水池水塔清洗、病媒防治、園藝植栽等各項相關服務。該公司 107~109 年度及 110 年前三季清潔服務之營業收入分別為 1,459,747 千元、1,465,750 千元、1,560,084 千元及 1,240,995 千元，占各年度營業收入比重分別為 82.32%、78.13%、75.07% 及 75.92%。該公司 108 年度清潔服務之營業收入與 107 年度相較，並無重大差異。而該公司 109 年度清潔服務收入增加 94,334 千元，增加幅度為 6.44%，主因係該公司 109 年對桃園機場之第一及第二航廈公共區域清潔維護暨除蟲滅鼠防治案，新簽訂合約之金額已考量基本工資調漲因素，致其清潔服務收入增加，另受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，該公司 109 年度提供隔離檢疫所，進行房間消毒及清床等服務，亦使該公司 109 年度清潔服務收入增加。110 年前三季該公司清潔服務之營業收入較 109 年前三季成長 92,904 千元，成長幅度達 8.09%，主係因 110 年開始 A 公司新增清潔服務及台鐵台北、宜蘭運務段清潔服務之續約，致營收分別增加 42,118 千元及 16,074 千元，另 110 年度新增長庚醫學大樓門診 11,501 千元、桃市中區圖書館 8,487 千元及桃市南區圖書館 8,329 千元之清潔服務，致 110 年前三季該公司清潔服務之營業收入較 109 年前三季成長。

在營業成本及營業毛利方面，該公司 107~109 年度及 110 年前三季清潔服務之營業成本分別為 1,351,221 千元、1,373,918 千元、1,383,298 千元及 1,111,934 千元，營業毛利分別為 108,526 千元、91,832 千元、176,786 千元及 129,061 千元，而毛利率則分別為 7.43%、6.27%、11.33% 及 10.40%。該公司 108 年度清潔服務之毛利率較 107 年度下降 1.16%，下滑幅度為 15.61%，主係受基本工資調漲並受制於合約限制，致該公司營業成本上升、108 年度營業毛利下降至 91,832 千元，進而使清潔服務之毛利率下滑至 6.27%；109 年度清潔服務之毛利率較 108 年度上升 5.10%，主係因 109 年承接國防部下轄單位之新約，提供隔離檢疫所之送餐、房間消毒及清床等服務，該等防疫專案因具特殊性且為臨時性，故毛利率較高，以及桃園機場第一及第二航廈清潔服務因換約而毛利率有所提升，進而使 109 年度清潔服務之毛利率上升至 11.33%。該公司 110 年前三季清潔服務之毛利率與 109 年前三季相較，尚無重大差異。

整體而言，該公司及其子公司清潔服務之營業收入、營業成本及營業毛利變動尚無重大異常之情事。

B.機電服務

該公司機電服務之營業收入主要係提供客戶水、電、空調等設備維護及保養。107~109 年度及 110 年前三季機電服務之營業收入分別為

71,772 千元、79,522 千元、78,183 千元及 44,646 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 4.05%、4.24%、3.76%及 2.93%；該公司 107 年~109 年機電服務之營業收入約在 71,772 千元~79,522 千元之間，尚無重大變動。110 年前三季機電服務較 109 年同期減少 11,624 千元，主係南科管理局之自來水設備維護工作標案於 109 年底到期，而於 110 年未續約所致。

在營業成本及營業毛利方面，該公司 107~109 年度及 110 年前三季機電服務之營業成本分別為 69,934 千元、74,730 千元、74,234 千元及 44,646 千元，營業毛利分別為 1,838 千元、4,792 千元、3,948 千元及 3,221 千元，而毛利率依序為 2.56%、6.03%、5.05%及 6.73%。該公司機電服務之毛利率變動主要受個別工項施作之毛利率甚大且因工項施作時間不一，致入帳時間差異，故致年度毛利率波動不一，惟各期占整體營業收入比重甚低，尚無重大異常情事。

整體而言，該公司及其子公司之機電服務營業收入、營業成本及營業毛利變動尚無重大異常之情事。

C. 保全服務

該公司保全服務之營業收入，主要係提供客戶駐衛保全之保全工作。107~109 年度及 110 年前三季保全服務之營業收入分別為 5,807 千元、2,146 千元、5,673 千元及 7,383 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 0.33%、0.11%、0.27%及 0.67%；該公司 108 年度保全服務收入較 107 年度減少 3,661 千元，主係勝麗保全及聯合保全合約於 107 年度到期所致；109 年度保全服務收入較 108 年度增加 3,527 千元，主係 109 年取得「109 年敦南花園別墅物業、駐衛保全、清潔服務契約書」（保全合約係單獨簽署）、「109-110 年度宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業案」等保全服務，致 109 年度之保全服務營業收入上升至 5,673 千元。110 年前三季保全服務收入較 109 年前三季增加 7,376 千元，主係 110 年前三季增加「衛生福利部屏東醫院 110 年保全(警衛勤務)案」3,405 千元及竹科管理局「109-111 年度生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業」3,089 千元之保全服務所致。

保全服務之營業成本分別為 5,725 千元、2,088 千元、5,290 千元及 11,329 千元，營業毛利分別為 82 千元、58 千元、383 千元及(318)千元，而毛利率依序為 1.41%、2.70%、6.75%及(2.89)%。該公司保全服務之毛利率變動主要受個別案件之展期、規模或客戶預算等因素影響，惟各期占整體營業收入比重甚低，尚無重大異常情事。

整體而言，該公司及其子公司保全服務之營業收入、營業成本及營業毛利變動尚無重大異常之情事。

D.綜合服務

該公司將總幹事、行政秘書事務管理工作及清潔、機電、保全合併承攬於同一契約之服務，列為綜合服務收入，主要係由「信實公寓」承攬，主要客戶為南科管理局、國立傳統藝術中心、竹科管理局及 A 公司等。該公司 107~109 年度及 110 年前三季綜合服務之營業收入分別為 130,502 千元、251,314 千元、285,741 千元及 224,493 千元，占各年度營業收入比重分別為 7.36%、13.40%、13.75%及 13.73%。該公司 108 年度綜合服務之營業收入較 107 年度增加 120,812 千元，增加幅度為 92.57%，主因係該公司自 107 年 11 月起提供 A 公司整備服務、108 年度新增對南科管理局之台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作 64,616 千元及竹科生醫園區、中興新村等案所致。該公司 109 年度綜合服務之營業收入較 108 年度增加 34,427 千元，增加幅度達 13.70%，主係延續 108 年度之綜合服務合約，因續標之合約價格已納入基本工資、勞健保費調漲等因素，例如南科管理局「南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作」，其合約總價(未稅)由 108 年度 67,581 千元上升至 109 年度 78,114 千元，致 109 年度綜合服務之收入較 108 年度上升所致。110 年前三季綜合服務收入與 109 年前三季相較，其變動幅度僅 5.33%，尚無重大變動。

在營業成本及營業毛利方面，該公司 107~109 年度及 110 年前三季綜合服務之營業成本分別為 126,334 千元、238,656 千元、273,417 千元及 222,521 千元，營業毛利分別為 4,168 千元、12,658 千元、12,325 千元及 1,972 千元，而毛利率則分別為 3.19%、5.04%、4.31%及 0.88%。108 年度營業毛利率較 107 年度上升，主因係該公司 108 年度新增各項綜合服務合約，使當年度綜合服務收入較 107 年度成長 92.57%，另新增之綜合服務合約之毛利率較高，致綜合服務收入之毛利率由 107 年度之 3.19%上升至 108 年度之 5.04%；109 年度營業毛利率與 108 年度營業毛利率，相差不大，故不擬分析。110 年前三季綜合服務毛利較 109 年前三季下滑，主係因南科管理局「110 年度南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作」及中科管理局「110 年至 111 年中科標準廠房及宿舍物業管理服務工作採購案」中之建築物防水工程服務及園藝整修美化服務工項，因複雜性較高、面積較大，委由外包商承作，相關投入成本較多，惟因部分工項之計價資料尚須提供管理局審核，致部分工項尚未驗收請款及認列收入，使得 110 年前三季綜合服務之毛利率下降至 0.88%

E.其他

該公司其他服務主係桃園機場第二航廈手推車租賃清潔與調度服務以及 A 公司一般性維護保養維修人力支援服務、郵政代辦寄投送勞務、居家日間照顧服務等特殊勞務作業。該公司 107~109 年度及 110 年前三季其他類之營業收入分別為 105,311 千元、77,386 千元、148,644

千元及 110,235 千元，占各年度整體營業收入比重分別為 5.94%、4.12%、7.15% 及 6.75%；該公司 108 年度其他收入較 107 年度減少 27,925 千元，主係三軍總醫院內湖院區之傳送勤務勞務合約於 107 年度結束，致 108 年度其他收入減少至 77,386 千元。109 年度其他之營業收入較 108 年度增加 71,258 千元，主係因自 108 年 8 月增加 A 公司一般性維護保養維修人力支援服務收入，致 109 年度其他之營業收入較 108 年度增加。110 年前三季其他之營業收入與 109 年前三季相較增加 296 千元，變動幅度僅 0.27%，尚無重大變動。

其他類之營業成本分別為 110,447 千元、84,774 千元、148,403 千元及 113,398 千元，營業毛(損)利分別為(5,136)千元、(7,388)千元、241 千元及(3,163)千元，而毛利率依序為(4.88)%、(9.55)%、0.16% 及(2.87)%。109 年度營業毛利率由負轉正，主要為桃園國際機場第二航廈行李手推車服務於 109 年 5 月換新約，另新增 A 公司之勞務收入，致毛利率上升致 0.16%，其變動尚屬合理，尚無重大異常情事。110 年前三季之毛利率為負數，主係 A 公司因人員安排致缺工遭罰款，使 A 公司該項之毛利率為負數，故使其他類之營業毛利率下滑。

該公司 107 及 108 年度其他類為負毛利，主要係桃園國際機場第二航廈行李手推車服務為五年合約(104 年至 108 年)，因受基本工資年年調漲影響，使該公司營業成本逐年上升所致。而 109 年度營業毛利率由負轉正，主要為桃園國際機場第二航廈行李手推車服務於 109 年 5 月續新約(該公司依前次經驗重新拆分勞務收入及利息收入之比例)，另新增 A 公司之勞務收入，致毛利率上升至 0.16%，其變動尚屬合理。110 年前三季之毛利率為負數，主係該公司配合 A 公司內部作業，減少部分技術人力，惟 A 公司嗣又欲於短時間內增補人力，然時逢高科技產業於南部大規模建廠，而未能配合增補技術型員工致缺工而遭罰款，使 A 公司該項產生負毛利率，致其他類之營業毛利率下滑。

綜上所述，該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季主要產品別之銷貨收入、銷貨成本及銷貨毛利之變化情形尚屬合理，並無重大異常之情事。

3.最近期及最近三個會計年度財務報告營業收入或毛利率變動達二〇%以上者，應做價量分析變動原因，並敘明是否合理

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	107 年度	108 年度	109 年度	109 年 前三季	110 年 前三季
	營業收入	金額	1,773,139	1,876,118	2,078,325	1,018,345
	變動比率(%)	—	5.81%	10.78%	—	4.86%
營業毛利	金額	109,478	101,952	193,683	83,302	83,117
	毛利率	6.17%	5.43%	9.32%	8.18%	7.78%
	毛利率變動比率(%)	—	(11.99)%	71.49%	—	(4.85)%

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告；第一金證券計算。

由上表可知，該公司109年度之毛利率變動率為71.49%，前述期間變動達20%以上。該公司各項服務收入，因個別案件服務內容、規模或客戶預算等差異，並無相對價量關係，與一般製造業大量且連續性生產同質同類產品不盡相同，故無法執行價量之統計分析。

(五)最近三個會計年度及截至承銷商評估報告出具日止，發行人及其各子公司（包括母子公司間交易事項）與關係人交易之評估

1.與關係人間業務交易往來情形，以評估其有無涉及非常規交易情事，如屬發行人銷貨予關係人者，則再評估發行人之授信政策、交易條件、款項收回、所售產品關係人後續投入生產或再銷售之情形及其合理性，如未符一般交易常規，其差異之原因及合理性

(1)個體及合併報告關係人之名稱及關係

關係人名稱	與該公司之關係
信實公寓大廈管理維護(股)公司 (以下簡稱信實公寓)	該公司直接持有100%股權之子公司
信實物業管理顧問(股)公司(以下簡稱信實物業)	該公司直接持有100%股權之子公司
創昇國際有限公司(以下簡稱創昇國際)	該公司之董事長為信實之總經理(註1)
信實健康生活(股)公司(以下簡稱信實健康)	該公司直接持有100%股權之子公司

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註1：107年8月31日以前創昇國際董事長與該公司總經理為同一人，惟自107年8月31日起創昇國際已解散，故自是日起，該公司與創昇國際非為關係人。

(2)個體財務報告之關係人交易

A.營業收入

單位：新臺幣千元

對象	期間	107年度	108年度	109年度	110年前三季
信實公寓		25,310	20,425	21,478	25,043
信實物業		20	-	352	513
合計		25,330	20,425	21,830	25,556

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

(A)信實公寓

信實公寓為該公司之直接持有100%股權之子公司，該公司對信實公寓之營業收入，主係來自提供保全管理維護事項予信實公寓承接之各案場及人力支援信實公寓所產生之勞務收入。107~109年度及110年前三季該公司對其營業收入金額分別為25,310千元、20,425千元、21,478千元及25,043千元，其金額變化主要隨信實公寓承攬各服務案件所變化。該公司對信實公寓提供之保全服務收入其交易條件107~108年度為月結60天，109年起改為月結30天，落於主要客戶交易條件月結30天~60天之間，經抽核相關交易憑證，該公司與信實公寓之交易條件及交易流程尚無重大異常之情事。

(B)信實物業

信實物業為該公司之直接持有100%股權之子公司，該公司對信實物業之營業收入係來自提供人力支援予信實物業所產生之勞務收入。107~109年度及110年前三季該公司對其營業收入金額分別為20千元、0千元、352千元及513千元。經抽核相關交易憑證，該公司對信實物業提供之人力支援服務收入其交易條件為月結30天，落在主要客戶交易條件月結30天~60天之間，經抽核相關交易憑證，該公司與信實物業之交易條件及交易流程尚無重大異常之情事。

B.營業成本

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	113	91	9	74

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

該公司對信實公寓之營業成本，主係來自信實公寓提供人力支援該公司。107~109年度及110年前三季該公司對其營業成本金額為113千元、91千元、9千元、74千元。經抽核相關交易憑證，該公司對信實公寓人力支援服務之付款條件為月結30天，尚無重大異常之情事。

C.承租協議-租賃費用

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	51	51	51	34

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

該公司於105年1月1日起向信實公寓租賃新竹市和平街201號2樓之5作為總公司營運處所，經雙方議定每月收取租金4,286元，惟自110年5月起因台元紡織調漲租金，故每月租金調整為8,571元，致110年前三季租賃費用為34千元。上述交易經抽核交易條件、付款情形及租賃合約，尚無重大異常之情事。

D.承租協議-租賃收入

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	-	-	-	794

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

信實公寓於110年7月1日起向該公司租賃新竹縣竹北市台元二街8號6樓之一作為辦公處所，經雙方議定每月收取租金264,570元，致110年前三季租賃收入為794千元。上述交易經抽核交易條件、付款情形及租賃合約，尚無重大異常之情事。

E.應收帳款

單位：新臺幣千元

期間 對象	107年底	108年底	109年底	110年 前三季底
信實公寓	4,152	8,488	6,224	4,254
信實物業	-	512	208	101
信實健康	-	-	1	2
合計	4,152	9,000	6,433	4,357

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

註：該公司自108年1月起依營收比重計價後，將集團高階主管之薪資，分攤至各子公司，而產生相對之應收帳款，因同時帳列薪資費用及支援收入，會計師以淨額調整入帳，致產生應收帳款大於營業收入之情事。

(A)信實公寓

該公司對信實公寓之應收帳款除因營業收入所產生外，尚包含信實公寓分攤集團高階主管之薪資、制服代購及電子巡檢等其他代付款項。該公司107~109年度及110年第二季對其應收帳款餘額分別為4,152千元、8,488千元、6,224千元及4,254千元，因該公司自108年1月起分攤集團高階主管之薪資，使108年底應收帳款餘額較107年底增加；另109年因與信實公寓之交易條件由月結60天變更為月結30天，致109年底應收帳款餘額較108年底減少。經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。此外，110年前三季底應收帳款較109年底減少，主係109年12月分攤時之金額含年終獎金，故使109年應收高階主管之薪資之款項較110年前三季底高。

(B)信實物業

該公司對信實物業之應收帳款，係來自該公司人力支援信實物業、分攤集團高階主管之薪資及博訊系統網路月租費及虛擬主機系統服務費。108~109年度及110年前三季該公司對其應收帳款餘額分別為512千元、208千元及101千元。經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

(C)信實健康

信實健康為該公司於109年6月投資設立並直接持有100%股權之子公司。集團高階主管薪資費用分攤至信實健康，因而於109年及110年前三季底產生應收帳款1千元及2千元。經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

F.應付帳款

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	43	19	19(註)	0

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110前三季係該公司提供。

註：包含代採購，致應付帳款高於營業成本。

該公司對信實公寓之期末應付帳款，主係來自信實公寓提供人力支援服務、向信實公寓租賃房屋及代採購所產生。107~109年度及110年前三季該公司對其應付帳款餘額分別為43千元、19千元、19千元及0千元，經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

G.資金貸與關係人-營業外收入及利益

該公司資金貸與關係人之情形，請參閱評估報告「伍、二、(三)資金貸與」之評估說明。

利息收入

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	266	—	—	—

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

該公司於107年度因短期融通而資金貸與信實公寓，利率為3.2%，與當時市場利率相近，因而收取利息收入266千元，經抽核相關憑證，尚無重大異常之情事。

H.為關係人背書保證

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	—	40,000	40,000	30,000

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

該公司對關係人背書保證之情形，請參閱評估報告「伍、二、(三)背書保證」之評估說明。

I.其他收入-營業外收入及利益

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
信實公寓	—	—	566	898
信實物業	—	—	1	40
信實健康	—	—	—	4

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

(A)信實公寓

該公司對信實公寓之其他收入，主係智慧廁間系統服務費、博訊系統網路月租費及虛擬主機系統服務費，向信實公寓收取分攤收入所產生之收入109年度及110前三季分別為566千元及898千元，經抽核交易相關憑證，尚無重大異常之情事。

(B)信實物業

109年度及110前三季其他收入係博訊系統網路月租費及虛擬主機系統服務費，向信實物業收取分攤費用所產生之收入分別為1千元及40千元，經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

(C)信實健康

該公司自110年3月起向信實健康收取資訊服務費4千元，致110前三季產生其他收入，經抽核相關交易憑證，尚無重大異常之情事。

(3)合併財務報告之關係人交易

營業費用

單位：新臺幣千元

對象 \ 期間	107年度	108年度	109年度	110年 前三季
創昇國際	220	—	—	—

資料來源：107~109年度經會計師查核簽證之財務報告；110年前三季係該公司提供。

信實公寓因應ISO 9001:2008標準版於107年9月14日到期，故委託創昇國際協助ISO 9001:2015相關輔導、教育訓練、文件撰寫費用，該費用總金額經雙方議定總金額為220千元，分三期支付，付款條件為發票開出次月月底前結清與對一般客戶之收款條件並無顯著不同，其交易經抽核相關憑證，尚無重大異常之情事。

2.發行人與同屬關係企業公司之主要業務或產品（指最近二個會計年度均占各該年度總營業收入百分之三十以上者），有無相互競爭之情形

公司名稱	轉投資事業之功能	集團定位及業務政策	有無相互競爭
信實	駐衛保全服務	集團定位：為該公司營運總部及保全相關業務。 業務政策：承接集團轉包或自行承接駐衛保全業務。	無
信實公寓	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修等	集團定位：承接公部門客戶及大型交通案場為主。 業務政策：承接專業清潔、機電保養維護、綜合服務及其他等業務，如承攬業務中包含保全服務時，再轉包予信實公司。	無
信實物業	清潔服務	集團定位：承接私部門客戶為主。 業務政策：承接清潔服務。	無
信實健康	居家式長照服務	集團定位：居家式長照事業 業務政策：提供日間居家服務、失智症照顧、照顧者服務、身心障礙照顧及健康管理等服務。	無

資料來源：該公司提供

由上表觀之，該公司主要從事保全業務及負責主導集團之經營方向及決策；另信實公寓、信實物業及信實健康均為該公司 100% 轉投資之子公司，上述 3 家轉投資公司之財務業務均由該公司統籌規劃而運作，在法律形式上為不同法律個體，惟實質上以母子關係存在。其中，信實公寓主要負責各公家單位及大型交通機構場址案場清潔業務；信實物業則係為民營單位之清潔業務；信實健康則發展日照事業，故該公司與其各子公司間分工定位明確，並無相互競爭之情形。綜上所述，該公司並未有與集團企業相互競爭之情形。

二、財務狀況

(一)應列明發行人最近期及最近三個會計年度經會計師核閱或查核簽證財務報告之損益狀況及財務比率，並作變動分析與同業比較

1.選擇採樣公司理由

該公司主要從事清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，綜觀國內上市櫃公司中並無與該公司業務性質相似之公司，在考量營運模式、營收規模、實收資本額、應用領域等因素予以綜合考量，並與該公司討論後，選取主要從事系統保全、數位監視系統、門禁系統、消防系統、金融影像監控服務、現金(含票券)運送服務、個人行動衛星定位協尋服務、器材銷售服務、留駐警衛服務、大樓管理服務、物流服務及銀髮族照顧服務等業務之中興保全科技(股)公司(證券代號：9917，以下簡稱中保科)；經營電子保全系統服務、現金運送服務、駐衛保全服務及人身保全暨特種警衛勤務服務等業務之台灣新光保全(股)公司(證券代號：9925，以下簡稱新保)；另該公司屬於勞務提供之服務業，故另選擇從事計程車派遣業務及廣告服務之台灣大車隊(股)公司(證券代號：2640，以下簡稱大車隊)等三間公司作為採樣同業。另同業平均之財務比率資料則參考財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」中之「支援服務業」為該公司同業之比較依據。

2.最近期及最近三個會計年度財務報告之損益狀況、變動分析及同業比較

單位：新臺幣千元；%

項目	年度 公司	107 年度	108 年度		109 年度		109 年 前三季	110 年 前三季	
		金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	金額	成長率 (註 1)
營業收入	信實	1,773,139	1,876,118	5.81	2,078,325	10.78	1,534,292	1,634,601	6.54
	中保科	13,393,619	13,411,677	0.13	13,706,365	2.20	10,170,003	10,407,764	2.34
	新保	7,044,265	7,078,709	0.49	7,195,005	1.64	5,392,902	5,612,321	4.07
	大車隊	1,880,286	1,945,863	3.49	1,992,423	2.39	1,467,839	1,471,881	0.28
營業成本	信實	1,663,661	1,774,166	6.64	1,884,642	6.23	1,398,404	1,503,828	7.54
	中保科	8,486,576	8,519,007	0.38	8,697,290	2.09	6,484,647	6,645,624	2.48
	新保	4,755,258	4,746,735	(0.18)	4,753,919	0.15	3,560,101	3,645,339	2.39
	大車隊	1,030,652	992,510	(3.70)	1,007,681	1.53	745,867	811,041	8.74
營業毛利	信實	109,478	101,952	(6.87)	193,683	89.97	135,888	130,773	(3.76)
	中保科	4,907,043	4,892,670	(0.29)	5,009,075	2.38	3,685,356	3,762,140	2.08
	新保	2,289,007	2,331,974	1.88	2,441,086	4.68	1,832,801	1,966,982	7.32
	大車隊	849,634	953,353	12.21	984,742	3.29	721,972	660,840	(8.47)
營業費用	信實	44,875	40,172	(10.48)	59,864	49.02	38,557	41,365	7.28
	中保科	2,346,408	2,359,654	0.56	2,369,079	0.40	1,742,747	1,773,588	1.77
	新保	1,556,589	1,560,496	0.25	1,584,424	1.53	1,183,471	1,235,395	4.39
	大車隊	548,958	555,407	1.17	567,459	2.17	414,177	458,051	10.59
營業利益(損失)	信實	64,603	61,780	(4.37)	133,819	116.61	97,331	89,408	(8.14)
	中保科	2,560,635	2,533,016	(1.08)	2,639,996	4.22	1,942,609	1,988,552	2.37
	新保	732,418	771,478	5.33	856,662	11.04	649,330	731,587	12.67
	大車隊	300,676	397,946	32.35	417,283	4.86	307,795	202,789	(34.12)
營業外收入及支出	信實	17,894	11,219	(37.30)	3,923	(65.03)	2,983	7,134	139.16
	中保科	(15,860)	145,802	(1,019.31)	344,962	136.60	158,071	293,371	85.59
	新保	322,675	274,265	(15.00)	270,933	(1.21)	265,979	262,373	(1.36)
	大車隊	(2,409)	(48,156)	1,899.00	(34,738)	(27.86)	(29,413)	(8,425)	(71.36)

單位：新臺幣千元；%

項目	年度 公司	107 年度		108 年度		109 年度		109 年 前三季		110 年 前三季	
		金額	金額	成長率	金額	成長率	金額	金額	成長率 (註 1)		
本期 淨利	信實	65,288	58,181	(10.89)	109,453	88.12	79,815	76,938	(3.60)		
	中保科	2,099,135	2,176,779	3.70	2,437,228	11.96	1,693,175	1,857,521	9.71		
	新保	902,694	867,817	(3.86)	951,265	9.62	778,235	841,253	8.10		
	大車隊	231,045	273,014	18.16	295,090	8.09	212,301	146,536	(30.98)		
其他 綜合 損益	信實	—	—	—	—	—	—	—	—		
	中保科	(64,144)	53,821	206.53	(134,479)	(349.86)	(45,378)	30,926	(168.15)		
	新保	(505,752)	33,911	(1,141.76)	348,422	927.46	(428,077)	(6,617)	(98.45)		
	大車隊	(7,063)	7,068	63.71	(196)	(102.77)	(106)	—	(100.00)		
本期 綜合 損益 總額	信實	65,288	58,181	(10.89)	109,453	88.12	79,815	76,938	(3.60)		
	中保科	2,034,991	2,230,600	(78.51)	2,302,749	3.23	1,647,797	1,888,447	14.60		
	新保	396,942	901,728	(91.85)	1,299,687	44.13	350,158	834,636	138.36		
	大車隊	223,982	280,082	(28.63)	294,894	5.29	212,195	146,536	(30.94)		

資料來源：各公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註 1：較前一年度相同期間之增減比率。

(1)營業收入、營業成本及營業毛利

請參閱本評估報告『參、一、業務狀況(四)』之說明。

(2)營業費用及營業損益

單位：新臺幣千元

項目	年度	107 年度		108 年度		109 年度		110 年前三季	
		金額	占營收 比例(%)	金額	占營收 比例(%)	金額	占營收 比例(%)	金額	占營收 比例(%)
管理費用		44,420	2.51%	42,184	2.25%	55,486	2.67%	28,947	1.77%
預期信用減損 損失(利益)		455	0.03%	(2,012)	(0.11)%	4,378	0.21%	12,418	0.76%
營業費用合計		44,875	2.54%	40,172	2.14%	59,864	2.88%	41,365	2.53%
營業利益		64,603	3.64%	61,780	3.29%	133,819	6.44%	89,408	5.47%

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

公司	年度	營業費用及營業損益占營業收入比重(%)							
		營業費用率				營業損益率			
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
信實		2.54	2.14	2.88	2.53	3.64	3.29	6.44	5.47
中保科		17.52	17.59	17.28	17.04	19.12	18.87	19.26	19.11
新保		22.10	22.04	22.02	22.01	10.40	10.90	11.91	13.04
大車隊		29.20	28.54	28.48	31.12	15.99	20.45	20.94	13.78

資料來源：各公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

A.營業費用

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之營業費用分別為 44,875 千元、40,172 千元、59,864 千元及 41,365 千元，占各年度營業收入比重分別為 2.54%、2.14%、2.88%及 2.53%，108 年度較 107 年度減少 4,703 千元，變動率為(10.48%)，109 年度較 108 年度增加 19,692 千元，變動

率為 49.02%，110 年前三季較去年同期增加 2,808 千元，變動率為 7.28%，茲就該公司各期營業費用主要變動說明如下：

(A)管理費用

該公司管理費用主要項目包括行政及管理階層之薪資支出、勞務費用等，107~109 年度及 110 年前三季管理費用分別為 44,420 千元、42,184 千元、55,486 千元及 28,947 千元，占各期營業收入比重分別為 2.51%、2.25%、2.67%及 1.77%。108 年度管理費用與 107 年度金額相較，尚無重大差異；而 109 年度管理費用較 108 年度增加，主係薪資費用與年終獎金增加 11,184 千元所致；110 年前三季管理費用與 109 年同期相較，尚無重大差異。

(B)預期信用減損損失(利益)

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之預期信用減損(利益)損失分別為 455 千元、(2,012)千元、4,378 千元及 12,418 千元，占各期營收比重分別為 0.03%、(0.11)%、0.21%及 0.76%，主係依據 IFRSs 9「金融工具」規定，按存續期間預期信用損失認列應收帳款之減損損失或回升利益。108 年度較 107 年度之預期信用減損利益較為增加，主係 107 年度銷售客戶按帳款存續期間而產生預期信用減損損失，惟相關款項已於 108 年陸續全數收回，致 108 年度產生預期信用減損利益；109 年度預期信用減損損失較 108 年增加，主係 109 年度承接國防部下轄單位之防疫專案，該專案撥款需由衛福部核准後再經由國防部各單位核銷，撥款流程較長，以及 A 公司內部計價資料核銷及撥款時間之程序較為冗長所致，依預期信用損失率提列損失，惟該等項款項均已於期後收回；110 年前三季預期信用減損損失較 109 年同期增加，主係因前述國防部下轄單位因撥款流程冗長、A 公司維修合約因缺工情形，內部針對該事件原因及改善方式討論較久，致後續 5 月份之請款流程較慢，以及 A 公司服務範圍涵蓋全台，請款資料需由各地逐一確認，致請款流程較長及基隆港務局拓增服務區域及因應新冠肺炎疫情而增加防疫清消作業，由於擴大服務範圍涉及契約修訂，需再報請基隆港之總公司台灣港務(股)公司核准，致相關帳款請款流程較為冗長而有延遲收款情形，並依照資產負債表日往前推 24 個月之帳齡狀況計算出滾動率及損失率，並考量 GDP 成長率、失業率及非製造業產業景氣指標等因素評分後，決定是否依標準差之倍數調整預期信用損失率，由於自 109 年底開始，應收帳款帳齡因上述因素持續增加，致 110 年前三季之預期信用損失率較為提高所致。

(C)營業利益

該公司 107~109 年度及 110 年前三季營業利益分別為 64,603 千元、61,780 千元、133,819 千元及 89,408 千元，營業利益率則分別為 3.64%、3.29%、6.44%及 5.47%。108 年度營業利益較 107 年度減少，主係因該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%下，營業利益較減少 4.37%；

而 109 年度營業利益較 108 年度增加，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使營業利益增加 116.61% 所致；110 年前三季營業利益較 109 年同期減少，主係因對 A 公司、基隆港務局及國防部相關單位之內部請款程序較長，故提列較多預期信用損失金額所致，使得營業利益較為減少。

整體而言，該公司 107~109 年度及 110 年前三季營業費用與營業利益之變化情形尚屬合理。

(3) 營業外收入與支出

單位：新臺幣千元

年度		107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
其他收入	利息收入	16,393	10,037	2,938	1,908
	其他收入	3,741	3,339	2,376	7,764
	小計	20,134	13,376	5,314	9,672
其他利益 及損失	其他支出	(50)	(68)	(46)	(1,037)
財務成本		(2,190)	(2,089)	(1,345)	(1,501)
合計		17,894	11,219	3,923	7,134

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

年度 公司	營業外收入及支出占營業收入比重(%)			
	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
信實	1.01	0.60	0.19	0.44
中保科	(0.12)	1.09	2.52	2.82
新保	4.58	3.87	3.77	4.67
大車隊	(0.13)	(2.47)	(1.74)	(0.57)

資料來源：各公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之營業外收入及支出分別為 17,894 千元、11,219 千元、3,923 千元及 7,134 千元，包含利息收入、其他收入、其他支出及財務成本，茲分述如下：

(1) 其他收入

A. 利息收入

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之利息收入分別為 16,393 千元、10,037 千元、2,938 千元及 1,908 千元，主係各年度桃園機場第二航廈行李手推車出租依 IFRIC4 計算之利息收入、銀行存款、履約保證金及押金設算息之利息收入。108 年利息收入較 107 年度下降主要係桃園機場第二航廈行李手推車出租認列應收租賃款及融資租賃之未賺得融資利益，按有利效息法攤銷，致每月產生利息收入；109 年度利息收入較 108 年度下降，主要係受到 109 年 5 月續約後就合約價格分攤方式略作調整，以第一次合約實際經驗及當時合理可得之資訊作為第二次價格分攤之參考，依此分攤之手推車價格較舊合約少，認列之利息收入減少所致，使 109 年利息收入較 108 年度

減少。110 年前三季利息收入較 109 年同期尚無重大變動。

B.其他收入

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之其他收入分別為 3,741 千元、3,339 千元、2,376 千元及 7,764 千元，主係政府補助收入、處分原始購買時即費用化(例如平板電腦或清潔用具)之資產處分收入等。110 年前三季營業外收入及支出較 109 年同期增加主係 110 年 7 月子公司信實物業取得經濟部之補助款 6,560 千元所致。

(2)其他利益及損失

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之其他損失分別為 50 千元、68 千元、46 千元及 1,037 千元，107~109 年度主係員工受傷之保險賠償屬公司應負擔之費用、科學園區施作工項時不小心使民眾車輛受損之補償等支出。110 年前三季 1,037 千元較 109 年同期增加，主係信實公寓員工黃○○於 109 年 8 月 14 日駕駛業主之灑水車，倒車時不慎撞擊基隆市公共汽車管理處之公車，該公司綜合考量評估可能賠償基隆市公共汽車管理處之金額，於 9 月估列 1,013 千元所致。

(3)財務成本

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之財務成本分別為 2,190 千元、2,089 千元、1,345 千元及 1,501 千元，因借款所產生之利息費用，110 年前三季較同期增加，係因購置營運總部，新增長期借款 54,000 千元，致利息費用增加 381 千元，尚無重大異常之情事。

另與採樣同業相較，該公司 107~109 年度及 110 年前三季之營業外收入與支出率皆介於採樣同業間，由於該公司營業外收入與支出占營收整體比率尚不大，故經評估尚無重大異常之情事。

(4)本期淨利及本期綜合損益

公司 \ 年度	本期淨利及本期綜合損益占營業收入比重(%)			
	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
信實	3.68	3.10	5.27	4.71
中保科	15.67	16.23	17.78	17.85
新保	12.81	12.26	13.22	14.99
大車隊	12.29	14.03	14.81	9.96

該公司 107~109 年度及 110 年前三季本期淨利(損)及本期綜合損益分別為 65,288 千元、58,181 千元、109,453 千元及 76,938 千元，占營業收入比重分別為 3.68%、3.10%、5.27%及 4.71%。108 年度本期淨利較 107 年度減少 7,107 千元，主係隨該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，本期淨利較 107 年度減少 10.89%所致；而 109 年度較 108 年度增加 51,272 千元，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使營業毛利較 108 年度上升 89.97%，稅後淨利隨之增加所致；110 年前三季與 109 年同期相較，其變動幅度僅 3.60%，

尚無重大變動之情事。

與採樣同業比較，該公司 107 年度~109 年度及 110 年前三季淨利占營業收入比重及綜合損益占營業收入比重皆低於採樣同業，主係該公司及其子公司從事清潔服務及保全業務，相關成本係來自人員之薪資費用，採樣同業如中保科及新保因跨足到智慧居家保全等布局智慧城市等業務下，致相關純益率略低於採樣同業間，經評估該公司及其子公司變化尚屬合理，尚無重大異常之情事。綜上評估，該公司 107~109 年度及 110 年前三季本期淨利變化情形尚屬合理。

綜上所述，該公司 107~109 年度及 110 年前三季損益狀況變動情形尚屬合理，與同業相較尚無重大異常情事。

2.最近期及最近三個會計年度財務報告之財務比率分析及與同業之比較

分析項目		年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
		公司名稱				
財務 結構 (%)	負債占資產比 率(%)	信實	53.93	48.85	48.86	48.21
		中保科	48.29	50.29	49.51	50.68
		新保	30.28	34.33	34.52	36.01
		大車隊	45.89	39.51	39.45	42.87
		同業	52.50	52.10	52.00	註 1
	長期資金占不 動產、廠房及設 備比率(%)	信實	1,175.89	1,175.64	782.82	374.90
		中保科	191.08	205.99	232.79	239.04
		新保	284.01	302.79	316.00	296.00
		大車隊	151.34	178.21	185.30	179.19
		同業	231.48	200.40	230.41	註 1
償債 能力 (%)	流動比率(%)	信實	167.82	182.46	178.65	187.84
		中保科	103.82	103.23	132.39	143.77
		新保	198.48	184.05	174.05	163.77
		大車隊	110.07	137.12	115.94	113.01
		同業	163.70	165.20	207.50	註 1
	速動比率(%)	信實	166.59	180.96	177.00	185.68
		中保科	92.66	94.07	115.62	119.49
		新保	186.45	176.64	165.94	156.52
		大車隊	101.16	126.17	103.15	102.34
		同業	135.40	142.40	183.80	註 1
	利息保障倍數 (倍)	信實	42.99	35.35	101.23	63.25
		中保科	70.56	67.43	75.02	62.53
		新保	69.82	60.84	58.75	58.56
		大車隊	35.26	42.98	60.38	51.68
		同業	4,771.60	3,833.40	3,254.70	註 1
	經營 能力 (次)	應收款項週轉 率(次) (註 4)	信實	7.94	7.90	7.42
中保科			11.45	11.80	11.99	11.95
新保			13.42	12.14	11.32	11.89
大車隊			5.24	6.30	8.05	9.54
同業			15.40	15.20	10.90	註 1
平均收現日數 (天)		信實	46	46	49	55
		中保科	32	31	30	31
		新保	27	30	32	31
		大車隊	70	58	45	38
		同業	24	24	33	註 1
存貨週轉率		信實	—	—	—	—

分析項目		年度					
		公司名稱	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季	
	(次) (註 4)	中保科	27.78	25.56	21.02	16.13	
		新保	—	—	—	—	
		大車隊	32.85	42.21	46.70	37.92	
		同業	67.40	—	—	註 1	
	平均售貨天數 (日)	信實	—	—	—	—	
		中保科	13	14	17	23	
		新保	—	—	—	—	
		大車隊	11	9	8	10	
	不動產、廠房及 設備週轉率 (次)	同業	5	—	—	註 1	
		信實	78.91	65.77	47.75	24.16	
		中保科	1.88	1.95	1.98	1.95	
		新保	1.72	1.79	1.86	1.88	
	總資產週轉率 (次)	大車隊	1.93	1.87	2.01	1.80	
		同業	32.20	13.70	8.60	註 1	
		信實	3.02	2.96	2.86	2.80	
		中保科	0.64	0.62	0.60	0.60	
	資產報酬率(%)	新保	0.46	0.45	0.43	0.43	
		大車隊	0.77	0.78	0.80	0.71	
		同業	4.30	4.40	1.50	註 1	
		信實	11.43	9.44	15.20	13.37	
權益報酬率(%)	中保科	10.18	10.18	10.81	10.96		
	新保	6.01	5.62	5.84	6.60		
	大車隊	9.78	11.26	12.02	7.27		
	同業	4.40	4.60	1.70	註 1		
獲利 能力 (%)	占實收 資本額 比率 (%)	營業 利益	信實	25.31	18.83	29.43	25.58
			中保科	19.66	19.80	21.30	21.61
		稅前 純益	新保	8.37	8.21	8.74	10.03
			大車隊	17.10	19.21	19.53	12.12
	同業		7.60	5.80	註 3	註 1	
	信實		35.65	30.89	66.91	59.61	
	純益率(%)	中保科	56.75	56.14	58.51	58.76	
		新保	19.09	20.11	22.11	25.17	
		大車隊	58.73	74.03	73.93	45.62	
		同業	註 2	註 2	註 2	註 1	
	每股盈餘(元)	信實	45.53	36.50	68.87	64.36	
		中保科	56.40	59.37	66.16	67.43	
		新保	27.50	27.26	29.10	34.20	
		大車隊	58.26	65.07	67.78	43.73	
	現金 流量 (%)	同業	註 2	註 2	註 2	註 1	
		信實	3.68	3.10	5.27	4.71	
中保科		15.67	16.25	17.78	17.85		
新保		12.81	12.26	13.22	14.99		
現金 流量 (%)	大車隊	12.29	14.03	14.81	9.96		
	同業	9.50	11.00	3.90	註 1		
	信實	3.60	2.95	5.47	3.85		
	中保科	4.64	4.85	5.42	4.12		
現金 流量 (%)	新保	2.18	2.13	2.31	2.03		
	大車隊	4.51	5.07	5.22	2.48		
	同業	註 2	註 2	註 2	註 1		
	信實	25.27	10.95	35.18	4.32		
現金 流量 (%)	中保科	37.86	36.23	51.89	23.88		
	新保	35.61	28.74	27.68	23.29		
	大車隊	43.31	105.10	67.08	32.57		
	同業	—	—	—	—		

分析項目		年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
		公司名稱				
現金流量允當 比率(%)	同業	同業	8.30	11.80	註 3	註 1
		信實	176.94	117.15	139.24	76.69
		中保科	119.20	110.01	113.76	93.11
		新保	80.60	79.41	81.57	85.10
		大車隊	70.00	113.47	139.53	130.95
	現金再投資比 率比率(%)	同業	註 2	註 2	註 2	註 1
		信實	16.40	註 3	17.23	註 3
		中保科	4.60	5.44	6.42	註 3
		新保	3.36	3.65	4.25	註 4
		大車隊	17.44	26.19	13.79	2.20
槓桿度 (倍)	營運槓桿度	同業	註 3	註 3	註 3	註 1
		信實	1.17	1.20	1.14	1.16
		中保科	1.47	1.57	1.56	1.56
		新保	1.78	1.96	1.90	1.74
		大車隊	1.55	1.39	1.21	1.66
	財務槓桿度	同業	註 2	註 2	註 2	註 1
		信實	1.04	1.03	1.01	1.02
		中保科	1.01	1.02	1.02	1.02
		新保	1.02	1.02	1.02	1.02
		大車隊	1.03	1.03	1.02	1.02
	同業	註 2	註 2	註 2	註 1	

資料來源：公開資訊觀測站；信實經會計師查核簽證或核閱之財務報告、採樣公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告；同業之財務比率係取自財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」之「支援服務業」

註 1：截至查核日止，財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」資料尚未出具。

註 2：財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國臺灣地區主要行業財務比率」未揭露該資訊。

註 3：權益報酬率、現金流量比率及現金再投資比率如負數因不具比較意義，故不予列示相關比率。

註 4：因未能取得採樣同業不動產、廠房及設備毛額，故未能列示該資訊。

註 5：為使採樣同業公司比較基礎一致，應收帳款週轉率係以應收帳款淨額為計算基礎。

註 6：該公司未有存貨，故不適用存貨週轉率及存貨週轉天數相關計算。

註 7：以上各項比率之計算公式，列示於下：

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)應收款項收款天數=365日/應收款項(含應收票據)週轉率

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額

(4)平均售貨天數=365/存貨週轉率

(5)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

(6)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)營業利益占實收資本額比率=營業利益/實收資本額

(4)稅前純益占實收資本額比率=稅前損益/實收資本額

(5)純益率=稅後損益/銷貨淨額

(6)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。

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)

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。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

茲與採樣公司及同業財務比率之比較分析如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之負債占資產比率分別為 53.93%、48.85%、48.86% 及 48.21%。108 年度負債占資產比率較 107 年度微幅下降，主係該公司及其子公司 108 年辦理現金增資，另因而 108 年度陸續有新標案，故帳上部分現金陸續轉為備償專戶使用，造成其他金融資產較 107 年度增加，使得資產總額較 107 年度增加 10.95% 所致；110 年前三季負債占資產比率較 109 年底微幅下降；110 年前三季負債占資產比率較 109 年底微幅下降，主係該公司於 110 年度購置辦公室，使不動產、廠房及設備增加 129.70% 及 109 年度獲利良好估列之應付薪資及獎金於 110 年度支付，使負債總額減少。

與採樣公司及同業平均相較，除 107 年度負債占資產比率高於採樣公司及同業平均外，108~109 年度及 110 年前三季均介於採樣公司及同業平均之間，經評估其負債占資產比率之變化應無重大異常情事。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 1,175.89%、1,175.64%、782.82% 及 374.90%。107 年度及 108 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率尚無明顯差異；109 年度較 108 年度下降，主係 109 年度承攬勞務案增加，獲利成長，使股東權益上升，惟該公司及其子公司增購作為交通車停放使用之土地及生財用之器具，致 109 年度不動產、廠房及設備增加，在不動產、廠房及設備增加比率高於權益增加比率下，使該比率較 108 年度下降；110 年度前三季長期資金占不動產、廠房及設備比率較 109 年度下降，主係因 110 年度購置台元辦公室作為營運總部，使不動產、廠房及設備金額較為增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之長期資金占不動產、廠房及設備比率皆高於採樣公司及同業平均，且該公司及其子公司長期資金占不動產、廠房及設備比率，各年度皆高於 100%，顯示其長期資金尚足以支應營運規模成長而產生之資本支出，並無以短期資金支應之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之財務結構尚屬穩定，經評估應無重大異常之情事。

2.償債能力

(1)流動比率及速動比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之流動比率分別為 167.82%、182.46%、178.65%及 187.84%；速動比率分別為 166.59%、180.96%、177.00%及 185.68%。108 年度較 107 年度增加，主係 107 年度隨營運規模擴張，致現金、應收款項等流動資產增加，同時該公司及其子公司償還一年之內到期之長期借款，使流動負債較為減少所致；109 年較 108 年度減少，主係該公司及其子公司應付款項因薪資費用及年終獎金增加、另本期淨利增加使本期所得稅增加及支付得標案場履約保證金即將到期致一年以內之長期借款增加下，使流動負債較為增加 25.08%所致；110 年前三季流動比率及速動比率較 109 年度增加，該公司及其子公司主係因發放 109 年度現金股利，使流動資產減少 12.06%及 109 年度獲利良好估列之應付薪資及獎金於 110 年度支付，使流動負債減少 16.36%，在流動負債減少比率高於流動資產減少比率，致本期流動比率及速動比率較為增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，107~109 年度流動比率皆介於採樣公司及同業平均，110 年前三季流動比率則高於採樣公司；107 年度及 109 年度之速動比率皆介於採樣公司及同業平均，108 年度及 110 年前三季之速動比率則高於採樣公司。該公司及其子公司流動比率及速動比率大多介於採樣公司及同業，且各年度皆高於 100%，顯示其償債能力應屬穩健，經評估尚無重大異常之情事。

(2)利息保障倍數

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之利息保障倍數分別為 42.99 倍、35.35 倍、101.23 倍及 63.25 倍。108 年度利息保障倍數較 107 年減少，主係該公司及其子公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，致 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，使得稅前息前利益隨之降低所致；109 年度利息保障倍數較 108 年度增加，主係該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，致 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，使得稅前息前利益亦隨之上升，加上償還銀行借款，使利息支出減少等綜合影響所致；110 年度前三季利息保障倍數較 109 年度下降，主係因對 A 公司、基隆港務局及國防部相關單位之內部請款程序較長，故提列較多預期信用損失金額，致 110 年前三季稅前淨利較為減少所致。

與採樣公司及同業平均相較，107 年度、109 年度之利息保障倍數介於採樣公司與同業平均間，108 年度之利息保障倍數低於採樣公司與同業平均間，110 年前三季之利息保障倍數高於採樣公司與同業平均間，經評估該公司及其子公司之獲利情況尚足以支應其相關利息費用，尚無重大異常之情形。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之償債能力各項指標之變化尚屬合理，經評估應無重大異常之情事。

3.經營能力

(1)應收帳款週轉率及平均收現天數

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之應收帳款週轉率分別為 7.94 次、7.90 次、7.42 次及 6.58 次，應收款項收現天數分別為 46 天、46 天、49 天及 55 天。107 年度及 108 年度應收帳款週轉率及應收款項週轉天數尚無明顯差異；109 年度較 108 年度應收帳款週轉率略為下降及應收帳款週轉天數略為增長，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加及受新型冠狀病毒肺炎影響，產生防疫專案收入，使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加，另 108 年 10 月起增加 A 公司一般性維護保養維修人力支援之收入，使營業收入增加 10.78%，應收帳款總額亦隨之增加所致；110 年前三季應收帳款週轉率略為下降及應收款項週轉天數較為增加，主係因 110 年開始 A 公司新增清潔服務，另新增長庚醫學大樓門診、桃市中區圖書館及桃市南區圖書館之清潔服務，致 110 年前三季該公司清潔服務之營業收入較去年同期成長，使得應收帳款總額亦隨之增加；應收帳款收現天數增加主係因自 109 年 7 月開始承接 A 公司新增清潔服務使應收帳款增加，而蘭指部因撥款速度較緩慢，以及基隆港則因合約修訂造成請款速度較慢，使得 110 年前三季平均應收帳款較 109 年度增加 18.34% 所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107 及 108 年度之應收帳款週轉率介於採樣公司及同業平均；109 年度及 110 年前三季之應收帳款週轉率則低於採樣公司及同業平均。整體而言，因該公司及其子公司之收款情況係落在授信期間內，故其應收帳款週轉率之變動情形尚無發現重大異常之情事。

(2)存貨週轉率

該公司及其子公司主要提供專業清潔、機電保養維護、綜合物業管理及保全等服務，營業成本中人力成本約占九成，本身並無存貨，故不予計算存貨週轉率及存貨週轉天數。

(3)不動產、廠房及設備週轉率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之不動產、廠房及設備週轉率分別為 78.91 次、65.77 次、47.75 次及 24.16 次。108 年度不動產、廠房及設備週轉率較 107 年度下降，主係因 108 年度清潔服務及綜合服務金額較為增加，使 108 年度新增對南科管理局之台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作 64,616 千元及竹科生醫園區、中興新村等案，使 108 年度營業收入較 107 年度增加 5.81%，惟為因應機場新合約，購置案場業務之器具及交通運輸設備，使 108 年度平均不動產、廠房及設備淨額較 107 年度上升 26.94% 所致；109 年度不動產、廠房及設備週轉率較 108 年度下降，主係 109 年該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，惟為交通車停放使用而購置之土地及添購案場業務需使用之設備，使 109 年度平均不動產、廠房及設備淨額較 108 年度上升 52.97% 所致；110 年前三季不動產、廠房及設備週轉率較 109 年度減少，主係因 110 年度購置台元辦公室作為營運總部，使不動產金額增加所致。

與採樣公司及同業平均相較，107~109 年度及 110 年前三季之不動產、廠房及設備週轉率皆高於採樣公司及同業平均，主係因同業營業屬性多為資本密集，而該公司及其子公司則為勞力密集產業；另隨營運規模擴張及承攬業務增加下，持續購置相關業務所需之設備所致，經評估該公司及其子公司不動產、廠房及設備週轉率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

(4)總資產週轉率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之總資產週轉率分別為 3.02 次、2.96 次、2.86 次及 2.80 次。108 年度總資產週轉率較 107 年度下降，主係因 108 年度清潔服務及綜合服務金額較為增加，使 108 年度營業收入較 107 年度增加 5.81%，惟為因應機場新合約與標案成長下，購置案場業務之器具、運輸設備及因標案所回存於備償帳戶之保證金，使平均資產總額增加，高於營業收入增加幅度；109 年度總資產週轉率較 108 年度略為下降，由於 109 年該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，惟為擴大營業規模，應收帳款也較為增加及購置生財器具及交通車停放使用之土地，使平均資產總額較 108 年度上升 14.68% 所致；110 年前三季及 109 年度總資產週轉率尚無明顯差異。

與採樣公司及同業平均相較，107~108 年度之總資產週轉率介於採樣公司及同業平均，109 年度及 110 年前三季總資產週轉率高於採樣公司及同業平均，經評估該公司及其子公司總資產週轉率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之各項經營能力指標之變化尚屬合理，經評估應無重大異常之情事。

4.獲利能力

(1)資產報酬率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之資產報酬率分別為 11.43%、9.44%、15.20% 及 13.37%。108 年度資產報酬率較 107 年度微幅減少，主因係該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，稅前息後損益較 107 年度減少 10.72%，因應桃機新合約與標案成長下，購置案場業務之器具、運輸設備及因標案所回存於備償帳戶皆有成長，使平均資產總額增加所致；109 年度資產報酬率較 108 年度上升，109 年該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使 109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，致稅前息後損益較 108 年度上升 84.67%，再加上購置生財器具及交通車停放使用之土地，使平均資產總額較 108 年度上升 14.68%，其稅前息後損益增加幅度大於平均資產總額增加所致；110 年前三季資產報酬率較 109 年度下降，主係因係因對 A 公司、基隆港務局及國防部相關單位之內部請款程序較長，故提列較多預期信用損失金額，使年化後稅後損益較為減少 6.28% 及 110 年度購置台元辦公室作為營運總部，使平均資產增加所致，使 110 年前三季資產報酬率略為下降。

與採樣公司及同業平均相較，107 年度、109 年度及 110 年前三季優於採樣公司及同業平均，108 年度介於所有採樣公司及同業平均之間，顯示該公司運用資產為股東創造利潤之能力尚屬良好，尚無重大異常之情事。

(2)權益報酬率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之權益報酬率分別為 25.31%、18.83%、29.43%及 25.58%。108 年度權益報酬率較 107 年度下降，主係 108 年度辦理現金增資，使平均權益淨額增加 19.77%及該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，稅後損益較 107 年度減少 10.89%，致 108 年權益報酬率較為下降；109 年度權益報酬率較 108 年度增加，主係該公司及其子公司受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，109 年度營業收入較 108 年度增加 10.78%，使稅後損益及保留盈餘分別較 108 年度上升 88.13%及 76.59%，使稅後損益增加幅度大於平均權益淨額增加幅度所致；110 年前三季權益報酬率較 109 年度下降，主係因對 A 公司、基隆港務局及國防部相關單位之內部請款程序較長，故提列較多預期信用損失金額，使年化後稅後損益較為減少 6.28%所致。

與採樣公司及同業平均相較，107 年度、109 年度及 110 年前三季則優於所有採樣公司及同業平均，108 年度介於採樣公司及同業平均之間，顯示該公司及其子公司運用自有資本為股東創造利潤之能力尚屬良好，尚無重大異常之情事。

(3)營業利益及稅前純益占實收資本額比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之營業利益率分別為 35.65%、30.89%、66.91%及 59.61%；稅前純益占實收資本額比率分別為 45.53%、36.50%、68.87%及 64.36%。108 年度營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 107 年度下降，主係 108 年度辦理現金增資，使實收資本額增加 10.38%，且因該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%下，營業利益及稅前純益較 107 年度分別各減少 4.37%及 11.51%所致；109 年度營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使營業收入及營業毛利均較 108 年度上升，使營業利益及稅前純益較 108 年度分別各增加 116.61%及 88.69%所致；110 年前三季營業利益及稅前純益占實收資本額比率較 109 年度下降，在實收資本額未有變化下，主係因對 A 公司、基隆港務局及國防部相關單位之內部請款程序較長，故提列較多預期信用損失金額，使年化後營業利益及稅前純益分別減少 10.92%及 6.55%所致。

與採樣公司及同業平均相較，營業利益占實收資本額，107~109 年度介於採樣公司之間，110 年前三季則優於採樣公司之間；稅前純益占實收資本額 107~108 年度及 110 年前三季介於採樣公司之間，109 年度則優於採樣公司，經評估該公司及其子公司變化尚屬合理，尚無重大異常之情事。

(4)純益率及每股盈餘

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之純益率分別為 3.68%、3.10%、5.27%及 4.71%；每股盈餘分別為 3.60 元、2.95 元、5.47 元及 3.85 元。108 年度純益率及每股盈餘較 107 年度下降，主係隨該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，稅後淨利較 107 年度減少 10.89%所致；109 年度純益率及每股盈餘較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，使營業毛利較 108 年度上升 89.97%，稅後淨利隨之增加所致；110 年前三季純益率及每股盈餘較 109 年度略為下降，主係因前述應收帳款帳齡較長，提列較多預期信用損失金額，使年化後稅後損益減少 6.28%所致。

與採樣公司及同業平均相較，在純益率，107~108 年度及 110 年前三季皆低於採樣公司及同業平均之間，109 年度介於採樣公司及同業平均之間；而每股盈餘，107~108 年度及 110 年前三季介於採樣公司間，109 年高於採樣公司間，主係該公司及其子公司從事清潔服務及保全業務，相關成本係來自人員之薪資費用，採樣同業如中保科及新保因跨足到智慧居家保全等布局智慧城市等業務下，致相關純益率略低於採樣同業間，經評估該公司及其子公司變化尚屬合理，尚無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之各項獲利能力指標多介於採樣公司及同業平均間，故該公司及其子公司之獲利能力尚屬穩健。

5.現金流量

(1)現金流量比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之現金流量比率分別為 25.27%、10.95%、35.18%及 4.32%，其中 108 年度現金流量比率較 107 年下降，主因係該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使營業活動淨現金流量較為減少所致；109 年度現金流量比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，營收及獲利成長，稅後純益增加 88.69%，使營運活動淨現金流量較為增加；110 年前三季現金流量比率較 109 年度下降，主因係該公司 110 年前三季清潔服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟綜合服務因該項目複雜性高致部分工項之計價資料尚須提供管理局審核，故部分工項尚未驗收請款，使營業活動淨現金流量較為減少所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107 年度及 109 年度之現金流量比率介於採樣公司及同業平均之間，108 年度及 110 年前三季之現金流量比率低於採樣公司，經評估該公司及其子公司現金流量比率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

(2)現金流量允當比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之現金流量允當比率分別為 176.94%、117.15%、139.24%及 76.69%。108 年度現金流量比率較 107 年度下降，主係該公司及其子公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加，使當年度營業收入淨額增加，因購置案場業務需要之清潔等器具，加上現金股利增加，使最近五年度平均資本支出與現金股利發放數分別增加 43.42%及 99.07%，惟平均營運現金流量增加幅度小於平均資本支出金額與現金股利所致；109 年度現金流量允當比率較 108 年度增加，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，稅後純益增加 88.69%，使平均營運活動淨現金流量較為增加，且平均營運現金流量增加幅度大於平均資本支出金額與現金股利，使現金流量允當比率較為上升；110 年前三季現金流量允當比率較 109 年度下降，因本期購置台元辦公室以供營運使用之不動產等資產增加及發放 109 年度現金股利，使最近五年度平均資本支出及現金股利金額較為增加，使現金流量允當比率較為下降所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107~108 年度之現金流量允當比率優於採樣公司，109 年度之現金流量允當比率介於採樣公司，110 年前三季之現金流量允當比率低於採樣公司，經評估該公司及其子公司現金流量允當比率各年度變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

(3)現金再投資比率

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之現金再投資比率分別為 16.40%、-、17.23%及 -。108 年度現金再投資比率較 107 年下降，主係該公司及其子公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加，使當年度營業收入淨額增加，加上支付股利金額增加，使營業活動淨現金流量較為減少，致現金再投資比率為負數；109 年度現金再投資比率較 108 年度上升，主係受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，稅後純益增加 88.69%，使營業活動之現金流量呈淨流入之情形，其次，現金股利支出金額較 108 年度減少，致 109 年度現金再投資比率較為增加；110 年前三季，因營運活動現金流量為負數，不予計算現金再投資比率。

與採樣公司及同業平均相較，該公司及其子公司 107 年度現金再投資比率介於同業平均及採樣公司，108 年度及 110 年前三季現金再投資比率為負數，故不擬予以採樣同業比較，109 年度則優於採樣公司。整體而言，經評估該公司及其子公司現金再投資比率變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司最近三年度及申請年度截至最近期止之各項現金流量指標多介於採樣公司及同業平均間，故該公司及其子公司之現金流量尚屬穩健。

6. 槓桿度

(1) 營運槓桿度

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之營運槓桿度分別為 1.17 倍、1.20 倍、1.14 倍及 1.16 倍。107~108 年度營運槓桿度隨變動營業成本及費用變化而增減，107~108 年度營運槓桿度差異微小；109 年度受新型冠狀病毒肺炎影響而新增毛利較高之防疫專案及新簽訂合約之金額已將基本工資率調漲納入之因素，該公司隨著營收及獲利成長，營業收入及營業成本較 108 年度分別增加 10.78% 及 6.23%，使營業利益上升所致，營運槓桿度較 108 年度略為下降；109~110 年前三季營運槓桿度差異微小。

經與採樣同業相較，該公司 107~110 年前三季低於採樣同業，經評估尚無重大異常情事。

(2) 財務槓桿度

該公司 107~109 年度及 110 年前三季之財務槓桿度分別為 1.04 倍、1.03 倍、1.01 倍及 1.02 倍，各年度財務槓桿度隨營業利益及利息費用變化而增減，107 年度至 110 年前三季財務槓桿度差異微小，尚無重大異常之情事。

經與採樣同業比較，107 年度則高於各採樣同業，108 年度及 110 年前三季介於各採樣同業，109 年度介於各採樣同業，經評估尚無重大異常情事。

整體而言，該公司槓桿度之變化情形尚屬合理，應無重大異常之情形。

(二) 發行人及其各子公司（包括母子公司間交易事項）最近期及最近三個會計年度背書保證、重大承諾、資金貸與他人、衍生性金融商品交易之情形及重大資產交易之情形，並評估其對公司財務狀況之影響

1. 背書保證

該公司及其子公司已訂定「背書保證作業管理辦法」，並經董事會及股東會決議通過，作為從事背書保證之依據。經參閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會會議記錄、背書保證備查簿及公開資訊觀測站重大訊息，該公司及各子公司之背書保證情形如下：

單位：新臺幣千元

年 度	提供背書保證之公司	被 背 書 保 證 對 象		本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	累計背書保證金 額占當期財務報 表淨值之比率%	背 書 保 證 限 額 (註 1)	
		公 司 名 稱	關 係					單 一 企 業	總 額
107 年度	信實 (註2)	信實物業	子公司	10,000	10,000	3,962	3.61%	138,452	138,452
		信實公寓	子公司	7,000	7,000	3,040	2.53%	138,452	138,452
	信實公寓 (註2)	信實物業	兄弟公司	10,000	10,000	3,962	4.01%	124,830	124,830
	信實物業 (註2)	信實公寓	兄弟公司	7,000	7,000	3,040	44.95%	7,787	7,787
108 年度	信實	信實公寓	子公司	40,000	40,000	-	11.73%	170,561	170,561
		信實物業	子公司	10,000	10,000	579	2.93%	170,561	170,561
	信實 (註2)	信實公寓	子公司	7,000	7,000	2,550	2.05%	170,561	170,561
		信實物業	兄弟公司	10,000	10,000	579	3.20%	156,459	156,459
	信實物業 (註2)	信實公寓	兄弟公司	7,000	7,000	2,550	45.23%	7,739	7,739

單位：新臺幣千元

年 度	提供背書保證之公司	被 背 書 保 證 對 象		本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	累計背書保證金 額占當期財務報 表淨值之比率%	背書保證限額(註1)	
		公司名稱	關 係					單 一 企 業	總 額
109 年度	信實	信實公寓	子公司	40,000	40,000	—	9.94%	201,287	201,287
	信實 (註2)	信實公寓	子公司	7,000	7,000	1,043	1.74%	201,287	201,287
	信實物業 (註2)	信實公寓	兄弟公司	7,000	7,000	1,043	50.16%	6,977(註3)	6,977(註3)
110年 前三季	信實	信實公寓	子公司	30,000	30,000	—	7.51%	199,756	199,756

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：對單一企業背書保證限額以不超過本公司最近期經會計師簽證或會計師核閱報告所示之淨值的百分之十為限；對直接及間接持有表決權股份百分之百之子公司，以不超過該公司最近期經會計師簽證或會計師核閱報告所示之淨值百分之五十為限。

註2：因銀行要求需徵提集團其他公司共同提供保證，故信實、信實公寓及信實物業分別擔任其共同發票人。

註3：該公司及信實物業對信實公寓向銀行申請履約保證之共同發票人，同時由該公司及信實公寓董事長及總經理以個人身分擔保因應。

(1)該公司

該公司 108~109 年度及 110 年前三季因子公司信實公寓之營運資金需求，向銀行申請融資額度，由該公司提供保證。該公司已依股東會通過之背書保證作業程序執行；另該公司於 107~109 年因子公司營運需求向銀行簽訂借款額度及履約保證額度，要求須徵提集團其他公司共同提供保證，該公司遂配合銀行相關需求辦理，信實物業銀行借款於 109 年 2 月還款完畢及信實公寓履約保證於 110 年 3 月到期，其背書保證金額經核算未超過背書保證之限額，故對該公司財務狀況尚無重大影響。

(2)各子公司

子公司信實公寓及信實物業因營運需求向銀行簽訂借款額度及履約保證額度時，要求須徵提集團其他公司共同提供保證，各子公司遂配合銀行相關需求辦理，信實物業銀行借款於 109 年 2 月還款完畢及信實公寓履約保證於 110 年 3 月到期，其信實公寓背書保證金額經核算未超過背書保證之限額；信實物業 107~108 年度背書保證金額經核算未超過背書保證之限額，109 年度因該年度獲利金額略為減少並考量自身資金需求狀況後，分配其股利金額，而使淨值下降，致背書保證金額超過限額，惟實際動支金額未超過背書保證之限額，故對該公司財務狀況尚無重大影響。

2.重大承諾事項

經查閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，茲將該公司重大承諾事項彙總列示如下：

(1)該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季，因參與大廈管理維護及清潔維護招標作業案件，委由金融機構提供之履約保證金額如下：

單位：新臺幣千元

期間	107 年度	108 年度	109 年度	110 年前三季
金額	168,526	200,276	198,530	156,631

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

經查閱該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年前三季之重要合約、董事會議事錄及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司及其子公司上述重大承諾事項均係正常營業活動所產生，並無重大限制條款或其他異常情事，對該公司及其子公司財務狀況並無重大影響。

3. 資金貸與他人

該公司及其子公司已訂定「資金貸與他人作業程序」，並經董事會及股東會決議同意通過，作為從事資金貸與他人之依據。經參閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會會議記錄、資金貸與他人備查簿及公開資訊觀測站重大訊息，該公司及各子公司之資金貸與他人情形如下：

單位：新臺幣千元

年度	資金貸與他人者公司名稱	貸與對象	往來科目	最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	有短期融通資金必要之原因	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註1)
107年度	信實	信實公寓	其他應收款-關係人	15,000	15,000	—	3.2%	短期融通資金	營業週轉	83,071	110,761
	信實物業	信實公寓	其他應收款-關係人	3,900	3,900	—	3.2%	短期融通資金	營業週轉	4,011	5,348
109年度	信實公寓	信實	其他應收款-關係人	20,000	20,000	—	2.4%	短期融通資金	購置不動產	37,343	149,372

資料來源：該公司各期經會計師查核或核閱簽證之財務報告；該公司提供。

註1：依該公司及其子公司「資金貸與他人作業程序」之規定，該公司資金貸與之總額以不超過「公司淨值」之百分之四十為限。

註2：依該公司及其子公司「資金貸與他人作業程序」之規定，該公司及該公司與子公司間有短期融資資金必要之單一企業，個別貸與金額分別以不超過「公司淨值」百分之三十及百分之十為限。

(1) 該公司

該公司 109 年度因該公司所租用場址較小，各行政單位辦公室分散於各樓層，並考量到管理之便利性，而產生購置不動產之資金需求，於 109 年 8 月 7 日通過該公司董事會進行資金貸與之情事，截至 110 年前三季無資金貸與他人之情事。

(2) 信實公寓

信實公寓主要營業項目為建築物管理服務、清潔服務等，為因應營運規模成長而產生之資金需求，透過該公司及信實物業進行資金貸與信實公寓，分別於 107 年 4 月 19 日通過之該公司董事會追認通過 1 月份所從事之資金貸與及 107 年 6 月 25 日信實物業董事會，107 年最高資金貸與金額分別為 15,000 千元及 3,900 千元，向信實公寓所進行之資金貸與，業於 107 年 7 月還款完畢。其貸與依其訂定之辦法核決，並未超過資金貸與總限額及個別對象限額之情事，且該公司於當時非屬公開發行公司，尚未需依照法規進行資金貸與公告，其資金貸與程序均符合法令之規定。

綜上所述，係屬集團內之資金貸與，為支應營運週轉及購置不動產所需而予以資金融通，由於從事資金貸與對象為該公司及其 100% 持有之轉投資公司，對其財務業務之掌握度高，其資金之收回應無虞，故對該公司財務狀況應無重大不利之影響。

4. 衍生性金融商品交易

該公司及其子公司已訂定「取得或處分資產處理程序」，並經董事會及股東會決議同意通過，作為從事相關交易之依據。經參閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會會議記錄及衍生性金融商品備查簿，該公司及其子公司在 107~109 年度及 110 年前三季期間並無從事衍生性商品交易之情事。

5. 重大資產交易

該公司及其子公司訂有「取得或處分資產處理程序」，並經董事會決議及股東會同意通過，作為該公司執行相關交易之依據。經查閱 107~109 年度及 110 年前三季之財產目錄、董事會議事錄及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，就該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年截至評估報告出具日止之重大資產交易事項彙總彙示如下：

單位：新臺幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				取得目的與使用情形	價格決定之參考依據
							所有人	與發行人關係	移轉日期	金額		
信實	土地及不動產	109.12.29	68,880	依合約條件辦理(註)	台元紡織(股)公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	供營運使用	參考鑑價報告之估值

註：109 年 12 月 29 日簽約並支付簽約金，餘款於 110 年度陸續支付完畢，並完成過戶。

該公司 109 年度因現行租用場址較小，使各行政單位辦公室分散於各樓層，為考量到管理之便利性，故於 109 年 8 月 7 日董事會決議通過授權董事長在一定額度內購置辦公室及停車位，估計交易總金額約為 80,000 千元，而後於 109 年 12 月 29 日實際簽約係以 68,880 千元成交且依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 31 條規定進行重大訊息公告，截至 110 年 9 月 30 日，款項皆已支付完畢。上述重大資產交易金額已達該公司實收資本額百分之二十，交易過程均係依「取得或處分資產處理程序」規定辦理，並提報董事會通過，且其交易目的與決策過程，尚無重大異常之情事。對該公司及其子公司之財務狀況尚不致產生重大不利之情事。

綜上所述，該公司及其各子公司(包括母子公司間交易事項)之最近三年度背書保證、重大承諾及資金貸與他人、衍生性商品交易及重大資產交易之情形，尚不致對該公司財務狀況造成重大不利影響。

(三) 發行人最近期及最近三個會計年度資金募集及每股盈餘變化情形

1. 最近期及最近三個會計年度資金募集及每股盈餘變化情形

單位：新臺幣千元；元

項目 \ 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 前三季
期初股本(含預收股本)	151,000	181,200	200,000	200,000
現金增資	—	18,800	—	—
盈餘轉增資	30,200	—	—	—
公司債轉換普通股	—	—	—	—
期末股本	181,200	200,000	200,000	200,000
營業收入	1,773,139	1,876,118	2,078,325	1,634,601
稅後淨利	65,288	58,181	109,453	76,938
每股盈餘(元)	3.60	2.95	5.47	3.84

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：每股盈餘係依據各該年流通在外加權平均股數計算。

2. 所募資金是否允當運用及產生合理效益

請參閱本評估報告肆、就發行人前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫之執行情形蒐集資料，說明其查核程序及獲致結論」。

3. 對每股盈餘稀釋之影響

該公司最近 107~109 年度及 110 年前三季之營業收入分別為 1,773,139 千元、1,876,118 千元、2,078,325 千元及 1,634,601 千元，稅後淨利分別為 65,288 千元、58,181 千元、109,453 千元及 76,938 千元。108 年度營業收入較 107 年度較為上升、稅後淨利則較 107 年度略為下降，主係隨該公司 108 年度清潔服務及綜合服務金額增加雖使當年度營業收入淨額增加，惟清潔服務之毛利率因受基本工資調漲，使 108 年度營業成本較 107 年度增加 6.64%，稅後淨利較 107 年度減少 10.89% 所致；109 年度營業收入及稅後淨利皆較 108 年度上升，主係因 109 年度該公司對桃園機場之清潔服務收入增加及受新型冠狀病毒肺炎影響，產生防疫專案收入，使 109 年度清潔服務之營業收入較 108 年度增加，另 108 年 10 月起增加 A 公司一般性維護保養維修人力支援之收入，使營業收入增加 10.78%，稅後淨利隨之增加所致；110 年前三季營業收入及稅後淨利換算全年度表現皆較為成長，主係因 110 年開始 A 公司新增清潔服務，另新增長庚醫學大樓門診、桃市中區圖書館及桃市南區圖書館之清潔服務，致 110 年前三季該公司清潔服務之營業收入較去年同期成長。該公司 107~109 年度及 110 年前三季基本每股盈餘分別為 3.60 元、2.95 元、5.47 元及 3.85 元，該公司於 107 年辦理盈餘轉增資；108 年度現金增資，主要係轉投資子公司信實公寓為充實營運資金，以提升未來營運發展及提升整體營運績效，對該公司之股本影響有限並未對每股盈餘造成重大影響，可見該公司最近三年資金募集對該公司獲利能力有正面助益，其 107~109 年度及 110 年前三季每股盈餘變化主係受營業收入、基本工資調整影響所致。整體而言，該公司及其子公司每股盈餘之變化，尚無因資金募集而嚴重稀釋每股盈餘之情事。

- (四) 本次募資計畫如用於償債或用於充實營運資金者，現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，其資金來源、用途及預計效益

該公司本次募資計畫係用於償還銀行借款及充實營運資金，現金收支表中之重大資本支出及長期投資，其預計效益請參閱本評估報告陸、三、(一)、3。

- (五) 前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債計劃實際完成日距本次申報時尚未逾三年，且增資計畫係用於償債或用於充實營運資金者，前所提現金收支預測表中之重大資本支出及長期股權投資項目預計效益之達成情形

該公司前次距本次申報時，未逾三年之現金增資為轉投資信實公寓-充實營運資金，其預計效益之達成情形之說明請詳評估報告「肆、就發行人前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫」之相關說明。

- (六) 發行人其他特殊財務狀況

經查閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告，該公司並無其他特殊財務狀況之情事。

肆、就發行人前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫之執行情形蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

本承銷商已依「中華民國證券商業同業公會證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」第參之四條規定查核竣事，所獲致結論如下：

一、前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫尚未完成者之執行狀況，如執行進度未達預計目標者，應再具體評估其落後原因之合理性、對股東權益之影響及是否有具體改進計畫

該公司截至評估報告日止並無辦理併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券，且該公司前各次現金增資計畫之資金均已執行完畢，尚無執行進度未達預計目標之情形，故不適用本項評估。

二、前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫如經重大變更且尚未完成者，應說明其變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因及變更前後效益

該公司截至評估報告日止並無辦理併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券，且前各次現金增資計畫業已執行完畢，並無重大變更之情事，故不適用本項評估。

三、計畫實際完成日距申報時未逾三年之前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債及私募有價證券計畫已完成者之原預計效益是否顯現，如執行效益未達預計目標者，應具體評估其原因之合理性及對股東權益之影響

該公司計畫實際完成日距本次申報時未逾三年者為108年度現金增資，茲就發行新股計畫之內容及原預計目標達成情形評估如下：

(一)計畫內容

- 1.主管機關核准日期及文號：業經 108 年 1 月 10 日金管證發字第 1070348768 號函核准在案。
- 2.計畫所需資金總額：新台幣 65,800 千元。
- 3.資金來源：現金增資發行新股 1,880 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格為 35 元，總募集金額新台幣 65,800 千元。
- 4.計畫項目及預計進度：

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	資金預定運用進度	
			108 年度	
			第一季	
轉投資信實公寓-充實營運資金	108 年第一季	65,800	65,800	

資料來源：該公司提供。

(二)執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	65,800	
轉投資信實公寓- 充實營運資金			實際	65,800
	執行進度		預定	100%
		實際	100%	

(三)執行效益分析

a.原預計效益：

該公司預計轉投資信實公寓可增加集團營運規模及該公司未來的投資利益。

b.實際效益達成：

單位：新臺幣千元

公司名稱	投資損益		
	108年度	109年度	110年前三季
信實公寓	55,202	110,196	71,761

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之合併財報報告

單位：新臺幣千元

公司名稱	合併營業收入及毛利		
	108年度	109年度	110年前三季
營業收入	1,876,118	2,078,325	1,634,601
營業毛利	101,952	193,683	130,779

資料來源：該公司經會計師查核簽證之或核閱合併財報報告

由上表顯示，該公司轉投資信實公寓，於108、109年度及110年前三季分別產生投資利益55,202千元、110,196千元及71,761千元，信實公寓108~109年度及110年前三季營運狀況良好，且該公司合併營業收入規模益日益成長，故該公司轉投資信實公寓效益應尚屬顯現。

四、曾發行公司債或舉借長期債務者，是否均如期還本付息，其契約對公司目前財務、業務或其他事項之重大限制條款，並說明最近期及最近三個會計年度有無財務週轉困難情事

經參閱該公司及子公司107~109年度及110年第三季經會計師查核簽證之財務報告並詢問管理階層，該公司截至評估日止，並無發行公司債之情事。此外，該公司107~109年度之銀行借款均如期還款付息，且均屬營運週轉金性質，同時查閱該公司之借款合同，其借款合同對該公司之財務、業務或其他事項並無重大限制條款；此外，經核閱該公司財務報告，該公司107~109年度及110年前三季並無財務週轉困難之情事，故該公司並無107~109年度及110年前三季最近期有財務週轉困難之情事。

五、是否確實依公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項規定辦理資訊公開

經查閱公開資訊觀測站私募專區，並詢問該公司管理階層，該公司107~109年度及截至評估報告出具日止，並無辦理私募有價證券之情形。

伍、就本次募集與發行有價證券之適法性蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

一、是否有「發行人募集與發行有價證券處理準則」第十三條第一項第二款所列之情事，如有，則應就其事項性質依附表所列事項詳與評估其對發行人財務狀況之影響及是否影響本次有價證券募集及發行

該公司本次募資計畫係依據「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款之規定，辦理現金增資發行新股以供上櫃前公開承銷之用，非屬同準則第六條第二項第一款或第三款所列發行新股之情事，故不適用同準則第十三條第一項第二款所列情事之評估。

二、是否有「發行人募集與發行有價證券處理準則」第七條及第八條所列之情事

(一)依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第七條所列情事之承銷商審查意見

審查情事	有無下列情事		評估依據
	有	無	
一、簽證會計師出具無法表示意見或否定意見之查核報告者。		V	經查閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告，簽證會計師出具為無保留意見之查核報告，故無左列情事。
二、簽證會計師出具保留意見之查核報告，其保留意見影響財務報告之允當表達者。		V	經查閱該公司 107~109 及 110 年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告，簽證會計師並未出具保留意見之查核報告。
三、發行人填報、簽證會計師複核或主辦證券承銷商出具之案件檢查表，顯示有違反法令或公司章程，致影響有價證券之募集與發行者。		不適用	該公司本次係辦理現金增資發行新股以供上櫃前公開承銷之案件，依金融監督管理委員會相關規定，無須檢附左列案件檢查表，故不適用本項評估。
四、律師出具之法律意見書，表示有違反法令，致影響有價證券之募集與發行者。		V	經查閱遠東聯合法律事務所邱雅文律師所出具之法律意見書，該公司並無違反法令，致影響有價證券之募集與發行情事。
五、證券承銷商出具之評估報告，未明確表示本次募集與發行有價證券計畫之可行性、必要性及合理性者。		V	本承銷商出具之評估報告，已明確表示本次募集與發行有價證券計畫之可行性、必要性及合理性，請參閱承銷商評估報告「陸」之查核說明。
六、經本會退回、撤銷、廢止或自行撤回其依本準則申報(請)案件，發行人自接獲本會通知即日起三個月內辦理前條第二項規定之案件者。但本次辦理合併發行新股、受		V	經查閱該公司收發文記錄、查詢證期局網站資料及董事會議事錄，並詢問該公司相關人員，該公司申報本次募資計畫前三個月內，並未有經金管會退回、撤銷、廢止或自行撤

審查情事	有無下列情事		評估依據
	有	無	
讓他公司股份發行新股、依法律規定進行收購或分割發行新股者，不在此限。			回申報(請)案件之情事。
七、申報現金增資或發行公司債案件，直接或間接赴大陸地區投資金額違反經濟部投資審議委員會規定者。但其資金用途係用於國內購置不動產、廠房及設備並承諾不再增加對大陸地區投資，不在此限。		V	經查閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核簽證或核閱之財務報告、董事會議事錄、股東會議事錄及經濟部投資審議委員會相關核准函，並取得 110 年度及 111 年度現金收支預測表，該公司本次募集資金之運用計畫並無用於直接或間接赴大陸地區投資之情事，且截至評估報告出具日止該公司直接或間接赴大陸地區投資金額並無違反經濟部投資審議委員會規定，故無左列情事。
八、上市、上櫃公司或興櫃股票公司未依本法第十四條之六第一項規定設置薪資報酬委員會或未依相關法令規定辦理，情節重大者。		V	經查閱該公司董事會議事錄及於公開觀測站之重大訊息公告內容，該公司已於 107 年 12 月 27 日董事會決議通過設置薪資報酬委員會及訂定組織規程，委員計 3 人，並依法令及組織規程規定行使職權。
九、未依公司法第一百七十七條之一第一項但書規定將電子方式列為表決權行使管道之一者。		V	該公司已於公司章程將電子方式列為表決權行使管道之一，故無左列之情事。
十、違反或不履行申請股票上市或在證券商營業處所買賣時之承諾事項，情節重大者。		V	經查閱該公司出具之承諾書，截至目前為止，該公司並無違反或不履行申請股票上櫃時之承諾事項，且情節重大之情事。
十一、經金管會發現有違反法令，情節重大者。		V	經查閱該公司董事會議事錄、收發文記錄及律師出具之法律意見書，並取得公司出具之聲明書，未發現有違反法令且情節重大情事。

綜上評估，該公司本次發行現金增資發行新股案並無「發行人募集與發行有價證券處理準則」第七條所列情事。

(二)依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第八條所列情事之承銷商審查意見

審查情事	有無下列情事			評估依據
	有	無	不適用	
一、申報年度及前二年度公司董事變動達二分之一，且其股東取得股份有違反本法第四十三條之一規定。但於申報日前已完成補正者，不在此限。		V		經查閱該公司 108~109 年度及 110 年截至目前為止之董事會及股東會議事錄、公司變更登記表等相關資料， (1) 該公司於 108 年度董事並無變動。 (2) 該公司於 109 年度董事並無變動。 (3) 該公司董事長陸耀祖於 110 年 2 月 15

審查情事	有無下列情事			評估依據																											
	有	無	不適用																												
				<p>日逝世，故使董事變動一席。110年7月16日董事任期屆滿於股東會全面改選，改選後之董事為7席(含獨立董事4席)，改選後名單如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>職務</th> <th>改選前</th> <th>改選後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>董事</td> <td>陸耀祖</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>昭美投資(股)公司之法人代表人楊文榮</td> <td>昭美投資(股)公司之法人代表人楊文榮</td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>昭美投資(股)公司之法人代表人楊盈慧</td> <td>勝誠有限公司之法人代表人陸蘊華</td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>勝誠有限公司</td> <td>勝誠有限公司之法人代表人鄭淑鈴</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>陳啟昌</td> <td>陳啟昌</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>莊昆明</td> <td>莊昆明</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>李弘暉</td> <td>李弘暉</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>—</td> <td>黃映智</td> </tr> </tbody> </table> <p>結論：變動名單為陸耀祖因逝世解任，110年股東常會全面改選，改選2席法人董事勝誠有限公司之法人代表人鄭淑鈴及陸蘊華、1席獨立董事黃映智，累計變動席次為4席，變動比例為七分之四。</p> <p>綜上，該公司申報年度及前二年度總計董事席次變動已逾二分之一。經查詢金管會證券期貨局公告之股權股務裁罰案件，並取得該公司之聲明書，尚未發現該公司股東取得股份有違反證券交易法第四十三條之一之情事，故應無左列情事。</p>	職務	改選前	改選後	董事	陸耀祖	—	董事	昭美投資(股)公司之法人代表人楊文榮	昭美投資(股)公司之法人代表人楊文榮	董事	昭美投資(股)公司之法人代表人楊盈慧	勝誠有限公司之法人代表人陸蘊華	董事	勝誠有限公司	勝誠有限公司之法人代表人鄭淑鈴	獨立董事	陳啟昌	陳啟昌	獨立董事	莊昆明	莊昆明	獨立董事	李弘暉	李弘暉	獨立董事	—	黃映智
職務	改選前	改選後																													
董事	陸耀祖	—																													
董事	昭美投資(股)公司之法人代表人楊文榮	昭美投資(股)公司之法人代表人楊文榮																													
董事	昭美投資(股)公司之法人代表人楊盈慧	勝誠有限公司之法人代表人陸蘊華																													
董事	勝誠有限公司	勝誠有限公司之法人代表人鄭淑鈴																													
獨立董事	陳啟昌	陳啟昌																													
獨立董事	莊昆明	莊昆明																													
獨立董事	李弘暉	李弘暉																													
獨立董事	—	黃映智																													
二、上市或上櫃公司有證券交易法第一百五十六條各款情事之一者。但依本法第一百三十九條第二項規定限制其上市買賣，不在此限。		V																													
(一)發行該有價證券之公司遇有訴訟事件或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產。		V		<p>經查閱該公司107~109年度及110年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告及107~109年度及110年度截至本評估報告出具日止之收發文記錄、股東會及董事會會議事錄、取得該公司出具之聲明書，並參酌遠東聯合法律事務所邱雅文律師出具之法律意見書，該公司無訴訟事件或非訟事件，且其結果足使公</p>																											

審查情事	有無下列情事			評估依據
	有	無	不適用	
				司解散或變動其組織、資本、業務計畫、財務狀況或停頓生產之情事。
(二)發行該有價證券之公司，遇有重大災害，簽訂重要契約，發生特殊事故，改變業務計畫之重要內容或退票，其結果足使公司之財務狀況有顯著重大之變更。		V		經查閱該公司 107~109 年度 110 年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告及 107~109 年度及 110 年度截至本評估報告出具日止之收發文記錄、股東會及董事會會議紀錄、重要契約、票據信用資料查覆單、取得該公司出具之聲明書並參酌遠東聯合法律事務所邱雅文律師出具之法律意見書，無左列之情事。
(三)發行該有價證券公司之行為，有虛偽不實或違法情事，足以影響其證券價格。		V		經查閱該公司 107~109 年度及 110 年度截至本評估報告出具日止之收發文記錄、董事會與股東會議事錄及該公司出具聲明書並參酌遠東聯合法律事務所邱雅文律師出具之法律意見書，尚未發現該公司有虛偽不實或違法情事，足以影響其證券價格者。
(四)該有價證券之市場價格，發生連續暴漲或暴跌情事，並使他種有價證券隨同為非正常之漲跌。		V		經查詢櫃檯買賣中心網站所公告之交易資訊，該公司最近三個月興櫃股價，並未發生有連續暴漲或暴跌之情事，並使他種有價證券隨同為非正常之漲跌，故無左列之情事。
(五)發行該有價證券之公司發生重大公害或食品藥物安全事件。		V		經查閱該公司 107~109 年度及 110 年度截至本評估報告出具日止之收發文記錄、詢問該公司管理階層及上網搜尋該公司相關資訊，並未發現該公司有重大公害之事件。
(六)其他重大情事。		V		經查閱該公司 107~109 年度及 110 年度截至本評估報告出具日止之收發文記錄、重大訊息及取具該公司出具之聲明書，並詢問該公司管理階層，並未發現有其他重大情事發生，而有影響市場秩序或損害公益之虞。
三、本次募集與發行有價證券計畫不具可行性、必要性及合理性者。		V		考量該公司目前營運狀況及未來營運計畫，並參酌其所屬產業之現況及相關法令規定，該公司本次募集與發行有價證券計畫確具可行性、必要性及合理性，請詳評估報告「陸」之說明。 另該公司本次募集與發行有價證券計畫符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款之規定，依同準則第八條第三項規定得不適用關於必要性之評估。
四、前各次募集與發行及私募有價證券計畫之執行有下列情事之一，迄未改善：		V		
(一)無正當理由執行進度嚴重落後，且尚未完成。		V		經查閱公開資訊觀測站募資計畫執行專區及私募專區並詢問相關人員，該公司

審查情事	有無下列情事			評估依據
	有	無	不適用	
				最近三年度及截至目前為止，該公司於108年度有辦理現金增資發行新股，業已依計畫募足全數現金並執行完畢。
(二)無正當理由計畫經重大變更。但計畫實際完成日距申報時已逾三年，不在此限。		V		經查閱公開資訊觀測站募資計畫執行專區及私募專區、董事會與股東會議事錄及股東會年報並詢問相關人員，該公司前各次募資計畫均已執行完畢。
(三)募集與發行有價證券計畫經重大變更，尚未提報股東會通過。		V		經查閱公開資訊觀測站募資計畫執行專區及私募專區、董事會與股東會議事錄及股東會年報並詢問相關人員，該公司無募集與發行有價證券計畫經重大變更，尚未提報股東會之情事。
(四)最近一年內未確實依第九條第一項第四款至第九款及發行人募集與發行海外有價證券處理準則第十一條規定辦理。			V	經查閱該公司股東會年報、與主管機關往來函文、公開資訊觀測站募資計畫公告申報及該公司提供資料，並取得該公司出具之聲明書等，並詢問該公司相關人員，該公司並未募集與發行海外有價證券，且最近一年內並無違反「發行人募集與發行有價證券處理準則」第九條第一項第四款至第九款之規定辦理，故不適用左列事項之評估。
(五)未確實依公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項規定辦理，情節重大。			V	經查閱公開資訊觀測站私募專區，該公司並無辦理私募有價證券之情事，故不適用左列事項之評估。
(六)未能產生合理效益且無正當理由。但計畫實際完成日距申報時已逾三年，不在此限。		V		經查閱公開資訊觀測站相關公告資料，該公司前各次募資計畫均已執行完畢，並無左列情事。
五、本次募集與發行有價證券計畫之重要內容（如發行辦法、資金來源、計畫項目、預定進度及預計可能產生效益等）未經列成議案，依公司法及章程提董事會或股東會討論並決議通過者。		V		該公司本次現金增資提請原股東放棄優先認股權案業經110年7月16日股東常會決議通過，且本次辦理現金增資計畫之重要內容已列成議案，已於110年12月28日經董事會討論並決議通過，故無左列情事。
六、非因公司間或與行號間業務交易行為有融通資金之必要，將大量資金貸與他人，迄未改善，而辦理現金增資或發行公司債者。		V		經查閱該公司107~109年度及110年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告及107~109年度及110年度截至目前為止之公開資訊觀測站之資金貸放金額公告及董事會議事錄，該公司資金貸與對象為其轉投資公司，故無左列之情事。
七、有重大非常規交易，迄未改善者。		V		經查閱該公司107~109年度及110年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告及107~109年度及110年度截至本評估報告出具日止之董事會與股東會議事錄，該公司並無重大非常規交易之情事。
八、持有具流動性質之金融資產投資、閒置性資產或投資性不動			V	該公司本次辦理現金增資發行新股作為初次上櫃前辦理公開承銷之股份來源，

審查情事	有無下列情事			評估依據
	有	無	不適用	
產而未有處分或積極開發計畫，達最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告歸屬於母公司業主之權益之百分之四十或本次申報現金增資或發行公司債募集總金額之百分之六十，而辦理現金增資或發行公司債者。但所募得資金用途係用於購買不動產、廠房及設備或用於合併非以買賣有價證券為主要業務之公司，且有具體募資計畫佐證其募集資金之必要性，不在此限。				屬「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款所列之案件，故不適用左列之評估。
九、本次現金增資或發行公司債計畫之用途為轉投資以買賣有價證券為主要業務之公司或籌設證券商或證券服務事業者。		V		該公司本次募資計畫用途為償還銀行借款、充實營運資金及轉投資，故無左列之情事。
十、不依有關法令及一般公認會計原則編製財務報告，情節重大者。		V		經查閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告，該公司均依照有關法令及主管機關規定之會計原則編製財務報告，故無左列情事。
十一、違反「發行人募集與發行有價證券處理準則」第五條第二項規定情事者。		V		該公司已出具聲明書，承諾將依第五條第二項規定，自申報日起至申報生效前，除依法令發布之資訊外，不得對特定人或不特定人說明或發布財務業務之預測性資訊。
十二、內部控制制度之設計或執行有重大缺失者。		V		經查閱該公司 107~109 年度會計師內部控制建議函，該公司內部控制制度之設計或執行尚無重大缺失。
十三、申報日前一個月，其股價變化異常者。		V		經查詢櫃檯買賣中心網站所公告之「興櫃股票達通知標準資訊」、「興櫃公布注意股票資訊」及興櫃處置股票資訊「興櫃處置股票資訊」，該公司申報前一個月並無股價變化異常之情事。
十四、公司全體董事或監察人持有下列情形之一者：		V		
(一)違反證券交易法第二十六條規定，經金管會通知補足持股尚未補足。		V		該公司已設置審計委員會取代監察人，故不適用左列監察人之規定；經查閱該公司截至 110 年 11 月 30 日止之全體董事持股資料，該公司全體董事所持有記名股票為 8,022,428 股，分別佔已發行股份總數 20,000,000 股之 40.11%，又該公司設有獨立董事四席，持股成數要求降為原比率 15% 之 80%，符合「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」之規定。
(二)加計本次申報發行股份		V		該公司已設置審計委員會取代監察人，

審查情事	有無下列情事			評估依據
	有	無	不適用	
後，未符證券交易法第二十六條規定。但經全體董事或監察人承諾於募集完成時，補足持股，不在此限。				故不適用左列監察人之規定；該公司本次現金增資發行新股為 2,500,000 股，加計該公司股份總數 20,000,000 股後為 22,500,000 股，依該公司截至 110 年 11 月 30 日止之資料，該公司全體董事所持有記名股票分別為 8,022,428 股，佔該公司加計本次現金增資後股數後分別為 35.66%，符合「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」之規定。
(三)申報年度及前一年度公司全體董事或監察人未依承諾補足持股。		V		經查閱該公司與主管機關往來函文及公開資訊觀測站持股不足法定成數彙總表，該公司 109 年截至 110 年截至目前為止，並無董事持股成數不足之情事。
十五、發行人或其現任董事長、總經理或實質負責人於最近三年內，因違反本法、公司法、銀行法、金融控股公司法、商業會計法等工商管理法律，或因犯貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等違反誠信之罪，經法院判決有期徒刑以上之罪者。		V		經查閱遠東聯合律師事務所邱雅文律師出具之法律意見書、財團法人金融聯合徵信中心出具之綜合信用報告，並取得該公司出具之聲明書，該公司及其董事長、總經理最近三年內並無左列情事。
十六、因違反證券交易法，經法院判決確定須負擔損害賠償義務，迄未依法履行者。		V		經查閱遠東聯合法律事務所邱雅文律師出具之法律意見書並取得該公司出具之聲明書，該公司並無左列情事。
十七、為他人借款提供擔保，違反公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第五條規定，情節重大，迄未改善者。		V		經查閱該公司 110 年前三季經會計師核閱之財務報告、董事會議事錄及詢問相關人員及查詢公開資訊觀測站背書保證資訊，該公司背書保證之對象為該公司直接或間接持有表決權超過 50% 之子公司，故未違反左列規定。
十八、合併發行新股、受讓他公司股份發行新股、依法律規定進行收購或分割發行新股者，而有下列情形之一：			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(一)違反本會公開發行公司取得或處分資產處理準則第二章第五節規定，情節重大。			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(二)受讓或併購之股份非為他公司新發行之股份、所持有非流動之股權投資或他公司股東持有之已發行股份。			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(三)受讓之股份或收購之營業或財產有限制買賣等權利受損或受限制之情事。			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(四)違反公司法第一百六十七條第三項及第四項規定。			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(五)被合併公司最近一年度之			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不

審查情事	有無下列情事			評估依據
	有	無	不適用	
財務報告非經會計師出具無保留意見之查核報告，但經出具保留意見之查核報告，其資產負債表經出具無保留意見，不在此限。				適用左列之規定。
十九、有第十三條第一項第二款第六目規定之情事，且有下列情形之一：			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(一)申報現金發行新股，公司董事、監察人及持有股份超過股份總額百分之十之股東未承諾將一定成數股份送交證券集中保管事業保管。			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
(二)申報發行轉換公司債或附認股權公司債，未於發行辦法明定應募人應自前揭公司債發行日起將公司債及嗣後所轉換或認購之股份送交證券集中保管事業保管一年。			V	該公司本次係現金增資發行新股，故不適用左列之規定。
二十、證券承銷商於發行人申報時最近一年內經本會、證券交易所、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及中華民國證券商業同業公會處記缺點累計達十點以上，且自被處記缺點累計達十點之日起未逾三個月。但發行人辦理現金發行新股為初次上市、上櫃公開銷售者，不在此限。		V		本承銷商申報時最近一年內未有經金管會、證券交易所、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心及中華民國證券商業同業公會處記缺點累計達十點以上之情事。
二十一、其他本會為保護公益認為有必要者。		V		經查閱該公司與主管機關往來函文，並無左列之情事。

綜上評估，該公司本次發行國內現金增資發行新股案並無「發行人募集與發行有價證券處理準則」第八條所列情事。

三、是否符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」規定

	自律規則條款	評估依據
第壹章 總則		
第一條	為推動有價證券之發行，並保障投資，除其他法令另有規定外，本公會承銷商會員輔導發行公司或外國發行人辦理募集與發行有價證券事宜時應遵守本自律規則。	本承銷商辦理該公司本次現金增資發行新股事宜，謹遵守本自律規則辦理。
第二條	承銷商輔導發行公司或外國發行人募集與發行有價證券時，主辦承銷商與發行公司或外國發行人間不得有下列情事：	經查閱本承銷商與該公司之董事、總經理及大股東資料，本承銷商與該公司並無左列情事，本承銷商與

	自律規則條款	評估依據
	<p>一、任何一方與其母公司、母公司之全部子公司，合計持有對方股份總額百分之十以上者。</p> <p>二、任何一方與其子公司派任於對方之董事，超過對方董事總席次半數者。</p> <p>三、任何一方董事長或總經理與對方之董事長或總經理為同一人，或具有配偶、二親等以內親屬關係者。</p> <p>四、任何一方股份總額百分之二十以上之股份為相同之股東持有者。</p> <p>五、任何一方董事或監察人與對方之董事或監察人半數以上相同者。其計算方式係包括該等人員之配偶、子女及具二親等以內之親屬關係者在內。</p> <p>六、任何一方與其關係人總計持有他方已發行股份總額百分之五十以上者。但證券承銷商為金融機構或金融控股公司之證券子公司時，如其母公司、母公司之全部子公司總計持有發行公司股份未逾發行公司已發行股份總額百分之十，且擔任發行公司董事或監察人席次分別未逾三分之一者，不在此限。</p> <p>七、雙方依相關法令規定，應申請結合者或申報後未經公平交易委員會禁止結合者。</p> <p>八、其他法令規定或事實證明任何一方直接或間接控制他方之人事、財務或業務經營者，致有失其獨立性之情事者。</p> <p>發行公司或外國發行人發行普通公司債及未涉及股權之金融債券，如銷售對象僅限於證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人，其主辦承銷商得不受前項規定之限制，發行公司或外國發行人如具證券承銷商之資格者，亦得擔任主辦承銷商。</p> <p>本條所稱母公司及子公司，應依證券商財務報告編製準則規定認定之。</p>	<p>該公司亦已分別出具無左列情事之聲明，故本承銷商得為該公司募集與發行有價證券之主辦承銷商。</p>
<p>第二條之一</p>	<p>承銷商輔導發行公司或外國發行人募集與發行有價證券應取得填報檢查表並出具法律意見書之律師，於最近一年內未受法務部律師懲戒委員會懲戒，且不得與發行公司或外國發行人、會計師及證券商具有下列關係之聲明書：</p> <p>一、財務會計準則公報第六號規定之關係人關係。</p> <p>二、其他法令規定或事實證明任何一方直接或間接控制他方之人事、財務或業務經營者。</p> <p>依發行人募集與發行海外有價證券處理準則或外國發行人募集與發行有價證券處理準則規定出具海外存託憑證、海外股票或海外公司債發行辦法與行政院金融監督管理委員會同意生效內容無重大差異意見書中文本之律師，亦應符合前項之規定。</p>	<p>本次現金增資案係由遠東聯合律師事務所邱雅文律師填報檢查表並出具意見書，經取得該律師之聲明書，表明並無左列情事。</p>
<p>第三條</p>	<p>承銷商輔導發行公司或外國發行人募集與發行有價證券，應於向本公會申報承銷契約副本時，檢送有關承銷商與發行公司或外國發行人於向金管會申報案件至繳款截止日止，其相關宣傳或資訊揭露應以公開說明書所載內容為限之聲明書；承銷商並應複</p>	<p>該公司已依左列規定出具聲明書，本承銷商將依規定於向公會申報承銷契約副本時，檢送左列規定之聲明書。</p>

	自律規則條款	評估依據
	核發行公司或外國發行人有無違反前開規定。 前項聲明書之聲明事項，應增列有關不得對特定人或不特定人說明或發布除依金管會「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」辦理公告之財務預測資訊內容以外之其他財務業務預測性資訊。 經主管機關依證券交易法第二十二條第一項核定免向金管會申報生效者，第一項聲明書之聲明期間以向金管會申請案件至繳款截止日止。	
第四條	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券（員工認股權憑證除外），加計其前各次（含其所私募者）上述有價證券流通在外餘額依各別轉換（認購）價格設算轉換（認購）後所增加之股數，不得逾已發行股數之百分之五十。 發行公司或外國發行人以已發行之股份做為轉換（認購）之用者，其做為轉換（認購）用之已發行股份不列入前項增加股數之計算。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之一	承銷商輔導發行公司申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，以新發行之股份履行轉換義務或履約者，承銷商應加強輔導發行公司採取股票無實體發行之制度，惟自九十五年七月一日起，上市、上櫃及興櫃股票公司發行股票或公司債應採帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。 承銷商輔導外國發行人募集與發行有價證券之交付，除外國發行人註冊地國另有規定外，應以帳簿劃撥方式為之。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之二	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，應注意發行公司之發行與轉換（認購）辦法中應訂明「自發行公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換（認購）」規定；另應注意已發行流通在外之轉換公司債其轉換股份時先交付股票再辦理變更登記者，如遇普通股除息、除權或現金增資認股時，應符合證交所「營業細則」及櫃檯中心「證券商營業處所買賣有價證券業務規則」第十條有關二階段公告規定。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之三	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具有普通股轉換（認購、交換）權之各種有價證券，自發行日後屆滿一定期間起，除依法暫停過戶期間外，持有人得依發行人所定之發行及轉換（認股、交換）辦法請求轉換（認股、交換）；但發行公司或外國發行人為未上市（櫃）、未登錄興櫃之公開發行公司者，轉換（認股、交換）期間自發行日後屆滿一定期間至到期日前十日止為限。 前項所稱一定期間不得少於一個月，並應由發行人或外國發行人於轉換（認購、交換）辦法中訂定之。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之四	(刪除)	—

	自律規則條款	評估依據
第四條之五	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具股權轉換（交換、認購）性質之各種有價證券，應就發行年期、發行價格、贖回時點、轉換溢價率、收益率、賣回時點、擔保狀況、分券狀況等因素綜合評估其發行條件訂定之合理性。 對於發行條件顯不相當者，承銷商應輔導發行公司或外國發行人於重新合理訂定發行條件後，再行送件。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（交換、認購）性質之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之六	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行海外有價證券，其按發行價格計算之發行金額，應高於二仟萬美元。但發行公司確有外幣需求或外國發行人確有特殊需求，且發行條件合理者，不受此限。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股，非屬申報發行海外有價證券，故不適用左列規定。
第四條之七	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，應注意發行公司或外國發行人之發行與轉換（認購）辦法中應訂明發行公司或外國發行人依發行與轉換（認購）辦法所定反稀釋調整公式計算其調整後轉換價格時，其公式中之已發行股數應加計已私募股數。 承銷商輔導發行公司或外國發行人申報（請）發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，應注意發行公司或外國發行人之發行與轉換（認購）辦法中應訂明發行公司或外國發行人發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券後，除發行公司或外國發行人所私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份者外，發行公司或外國發行人遇有私募普通股股份增加時，或遇有以低於每股時價之轉換或認股價格再私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，發行公司或外國發行人應比照該發行與轉換（認購）辦法所定於遇有已發行普通股股份增加時，或遇有以低於每股時價之轉換或認股價格再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時之轉換價格調整公式，計算其調整後轉換價格（向下調整，向上則不予調整）並函請證交所或櫃檯買賣中心公告，於私募有價證券交付日調整之。 依第二項計算調整後轉換價格時，如須訂定每股時價，應以私募有價證券交付日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（認購）權之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之八	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具股權轉換（交換、認購）性質之各種有價證券，公開說明書中應充分揭露當次發行有價證券之發行條件及該發行條件對股權稀釋、股東權益之影響。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（交換、認購）性質之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之九	除上市（櫃）公司、興櫃公司辦理現金增資發行普通股採公開申購配售辦理案件外，發行公司或外國發行人得先行印製價格以區間方式揭露之公開說明書寄交投資人，並於該公開說明書封面顯著處註明提醒投資人上網查詢、參閱承銷商配售通知之實際承銷價格並依承銷商之通知繳交價款。	該公司本次係辦理現金增資發行新股供辦理上櫃前公開承銷之用，將採競價拍賣及公開申購配售方式辦理公開承銷，並依左列規定辦理。

	自律規則條款	評估依據
	承銷商應注意交寄當日發行公司或外國發行人須將該公開說明書電子檔傳送至金管會指定之網站，另價格確定後二日內須將完整公開說電子檔傳送至金管會指定之網站。 第一項公開說明書上揭露之價格區間應與承銷商辦理詢價公告之預計承銷價格之可能範圍一致。	
第四條之十	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具有股權轉換（認購、交換）性質之各種有價證券，若發行條件中包含債券持有人之賣回權利，應注意發行公司或外國發行人之發行與轉換（認股、交換）辦法中應訂明債券持有人行使賣回權之款項支付日。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股非屬申報發行具有普通股轉換（認購、交換）性質之各種有價證券，故不適用左列規定。
第四條之十一	承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行具股權性質之各種公司債，應注意發行公司或外國發行人應依財務會計準則公報第 34 及 36 號規定設算應負擔年息總額是否符合公司法第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之規定。	該公司本次申報為現金增資案，非屬申報發行具股權性質之各種公司債案，故不適用左列規定。
第四條之十二	承銷商輔導發行公司或外國發行人辦理申報募資案件時，應輔導發行公司或外國發行人於申報案件時出具承諾書，承諾自申報日起至該有價證券掛牌後三個月內不得買回該公司股份。 現金增資發行新股案件，前項承諾書應承諾自申報日起至股票掛牌後一個月內不得買回該公司股份。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股，已出具承諾書承諾自申報日起至該有價證券掛牌後一個月內不得買回該公司股份，故符合左列規定。
第四條之十三	承銷商輔導發行公司或外國發行人辦理申報募集人民幣計價海外公司債時，應輔導發行公司或外國發行人於申報案件時出具承諾書及到期償債資金來源之計畫，承諾海外募得人民幣資金係供海外營運實體使用，不以任何方式匯回臺灣。	該公司本次申報辦理現金增資發行新股，非屬申報募集人民幣計價海外公司債，故不適用左列規定。
第四條之十四	承銷商輔導發行公司或外國發行人辦理申報募資案件時，應輔導發行公司或外國發行人於公開說明書記載發行公司、發行公司之董事、監察人、總經理、財務長以及與發行公司辦理募資案件有關之經理人、受僱人，絕無要求或收取承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予發行公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等之聲明書，並依「公司募集發行有價證券公開說明書應行記載事項準則」編製公開說明書及簡式公開說明書，且於申報募資案件及向本公會申報承銷契約前，檢核上傳之公開說明書電子檔已確實用印且內容具完整性。	本承銷商本次輔導該公司申報現金增資發行新股案件，已取得該公司及左列人士等未收取或要求退佣及其他利益之聲明書，且記載於公開說明書，並已依「公司募集發行有價證券公開說明書應行記載事項準則」編製公開說明書及簡式公開說明書，經檢核已上傳之公開說明書，其電子檔已確實用印且內容具完整性，故符合左列規定。
第四條之十五	承銷商輔導外國人發行人辦理申報「外國發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第一項第一款至第三款募資案件時，應於募集完成年度及其後二個會計年度，協助其遵循中華民國證券相關法令。	該公司係為本國發行人，故不適用左列規定。
第四條之十六	承銷商輔導發行公司或外國發行人辦理申報募資案件時，應就發行公司或外國發行人之財務業務狀況製作檢查表，並於發行公司或外國發行人向金管會申報案件前五個營業日，向證交所或櫃買中心申報。	該公司本次現金增資發行新股係供初次上櫃公開承銷用，故不適用左列規定。
第貳章 現金增資普通股		
第五條	承銷商輔導上市（櫃）公司、創新板上市公司辦理現金增資發行普通股，應於申報案件時出具發行公	該公司非屬上市（櫃）公司，本次係辦理初次上櫃之現金增資發行普通股

	自律規則條款	評估依據
	司或外國發行人之子公司不得參與新股認購之承諾書。	案件，故不適用左列規定。
第五條之一	承銷商輔導上市（櫃）公司、創新板上市公司、興櫃公司、戰略新板興櫃公司辦理現金增資發行普通股，如申請延長募集期間且其財務預測無重大變動者，應檢送由發行公司或外國發行人出具經會計師複核之財務預測仍屬有效性聲明書。	截至目前為止，該公司並無公告財務預測相關訊息，故不適用左列規定。
第五條之二	<p>承銷商輔導發行公司或外國發行人以現金增資發行普通股申請初次上市（櫃）案件，除另有規定外，向金管會或其委託之機構申報案件時應以合理之方式訂定暫定價格，如有興櫃交易者，暫定價格不得低於向金管會或其委託之機構申報案件前興櫃有成交之十個營業日其成交均價簡單算術平均數之七成，股票申請創新板初次上市案件不得低於向金管會或其委託之機構申報案件前興櫃（或戰略新板興櫃公司）有成交之十個營業日其成交均價（或戰略新板興櫃公司收盤價）簡單算術平均數之九成；如經股東會決議原股東全數放棄優先認股者，得採股數區間方式辦理申報，並敘明實際發行價格或股數如有變動，導致募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，承銷商並應就其適法性及合理性評估。</p> <p>承銷商應輔導發行公司或外國發行人於實際發行價格確認後，於公開資訊觀測站中公告實際發行計畫，並更新公開說明書相關內容。</p> <p>除股票申請創新板上市案件外，以現金增資發行新股辦理股票初次上市、上櫃前之承銷案件、創新板上市公司轉列上市、上櫃公司案件，主辦承銷商應與發行公司或外國發行人約定，由發行公司或外國發行人協調股東按該次現金增資對外公開銷售之一定比例之已發行普通股股票，供主辦承銷商於承銷期間進行過額配售，並應依本公會「承銷商辦理初次上市（櫃）案件承銷作業應行注意事項要點」辦理。</p>	該公司本次現金增資發行新股，係供申請初次上櫃公開承銷之用，該公司與本承銷商之間業已依合理之方式制定暫定之承銷價格，謹遵守左列之規定。且亦於評估報告中敘明實際發行價格如有變動，導致募資金額不足時之處理或募資金額增加時之資金用途及預計效益，請參閱評估報告「陸」之說明；待本案之實際發行價格確認後，本承銷商將遵循本自律規則之規定，輔導該公司於公開資訊觀測站中公告實際發行計畫，並更新公開說明書相關內容。另本證券承銷商已與該公司簽訂過額配售協議書，並將依照「承銷商辦理初次上市（櫃）案件承銷作業應行注意事項要點」辦理相關作業。
第六條	<p>承銷商輔導上市（櫃）承銷商輔導上市（櫃）公司、創新板上市公司辦理現金增資發行普通股如採公開申購配售辦理承銷，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成。</p> <p>承銷商輔導興櫃公司辦理現金增資發行普通股採公開申購配售辦理承銷，其發行價格除不低於最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告每股淨值外，應參考向本公會報備承銷契約前三十個營業日興櫃股票電腦議價點選系統內該興櫃股票普通股之每一營業日成交金額之總和除以每一營業日成交股數之總和計算之均價，並應提出合理說明。戰略新板興櫃公司現金增資發行普通股採公開申購配售辦理承</p>	截至目前為止該公司尚屬興櫃公司而非上市（櫃）公司，且本次現金增資案係屬現金增資發行新股申請初次上櫃案件，故不適用左列規定。

	自律規則條款	評估依據
	<p>銷，其發行價格準用前項規定，惟用以計算之價格採戰略新板興櫃公司股票之收盤價。</p> <p>承銷商輔導發行公司或外國發行人向金管會申報案件時，應載明暫定發行價格及因市場變動實際發行價格須依第一項規定調整，並敘明募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，承銷商並應就其適法性及合理性評估。</p> <p>承銷商應輔導發行公司或外國發行人於實際發行價格確認後，於公開資訊觀測站中公告實際發行計畫，並更新公開說明書相關內容。</p>	
第六條之一	<p>承銷商輔導上市（櫃）公司、創新板上市公司、興櫃公司及戰略新板興櫃公司辦理現金增資發行普通股，如發行公司依證券交易法第二十八條之一第三項規定，決議提撥發行新股總額超過百分之十對外採公開申購配售辦理承銷，其發行價格訂定方式應提報公司股東會。</p>	<p>截至目前為止該公司尚屬興櫃公司而非上市（櫃）公司，且本次現金增資案係屬現金增資發行新股申請初次上櫃案件，故不適用左列規定。</p>
第七條	<p>承銷商輔導上市（櫃）公司辦理現金增資發行普通股經股東會決議原股東全數放棄優先認股者，如採詢價圈購方式辦理承銷，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件、向本公會申報詢價圈購約定書及向本公會申報承銷契約時，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之九成；如採競價拍賣方式辦理承銷，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件、向本公會申報辦理競價拍賣公告時，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之九成。</p> <p>承銷商輔導創新板上市公司辦理現金增資發行普通股經股東會決議原股東全數放棄優先認股者，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件、向本公會申報詢價圈購約定書及向本公會申報承銷契約時，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之九成。</p> <p>承銷商輔導戰略新板興櫃公司辦理現金增資發行普通股經股東會決議原股東全數放棄優先認股者，其發行價格準用第六條第三項規定，惟用以計算之價格採戰略新板興櫃公司股票之收盤價。</p> <p>承銷商輔導發行公司或外國發行人向金管會申報案件時，應載明暫定發行價格、股數區間及因市場變動實際發行價格須依第一項規定調整，並敘明募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，承銷商並應就其適法性及合理性評估。</p> <p>承銷商應輔導發行公司或外國發行人於實際發行價格及股數確認後，於公開資訊觀測站中公告實際發行計畫，並更新公開說明書相關內容。</p>	<p>截至目前為止該公司尚屬興櫃公司而非上市（櫃）公司，且本次現金增資案係屬現金增資發行新股申請初次上櫃案件，故不適用左列規定。</p>
第七條之一	<p>承銷商輔導上櫃（市）公司申請轉上市（櫃）為達</p>	<p>截至目前為止該公司尚屬興櫃公司</p>

	自律規則條款	評估依據
	<p>股權分散標準辦理現金增資發行新股之承銷案件經股東會決議原股東全數放棄優先認股，採公開申購方式辦理承銷，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件、向本公會申報辦理公開申購公告時，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之九成。</p> <p>承銷商輔導發行公司向金管會申報案件時，應載明暫定發行價格、股數區間及因市場變動實際發行價格須依第一項規定調整，並敘明募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，承銷商並應就其適法性及合理性評估。</p> <p>承銷商應輔導發行公司於實際發行價格及股數確認後，於公開資訊觀測站中公告實際發行計畫，並更新公開說明書相關內容。</p>	<p>而非上市（櫃）公司，且本次現金增資案係屬現金增資發行新股申請初次上櫃案件，故不適用左列規定。</p>
第八條	<p>採詢價圈購配售辦理之承銷案件，於承銷契約報本公會前，如發行價格偏離市場價格過大者，應重新辦理詢價，並於詢價後，隨即進行承銷作業。</p> <p>承銷商於向本公會申報承銷契約時，應一併檢送下列資料：</p> <p>一、詢價圈購之相關資料（含詢價期間、詢價範圍、各圈購價格及其圈購股數、詢價公告暫訂發行價格佔詢價公告日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之成數等資料）。</p> <p>二、配售原則及預計配售予自然人、法人及本公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第三十六條第一項第一款至第七款有關董事、監察人、大股東、關係人等之股數及配售比率。</p> <p>承銷商於向本公會申報承銷契約後，應隨即辦理承銷公告及相關承銷事宜。</p>	<p>該公司本次辦理現金增資發行新股申請初次上櫃案，係採競價拍賣及公開申購方式辦理承銷，故不適用左列規定。</p>
第九條	<p>承銷商輔導上市（櫃）公司辦理現金增資發行新股參與發行海外存託憑證，其發行價格之訂定方式及依公司法第二百六十七條第一項保留員、工承購股份於員、工未認購時之處理方式，均應列成議案經股東會討論並決議通過。</p> <p>承銷商輔導上市（櫃）公司向金管會申報案件，暫訂發行價格不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之八成。</p> <p>實際發行價格不得低於訂價日收盤價、訂價日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之八成。</p> <p>前項實際發行價格低於九成者，海外存託憑證持有人不得於發行後三個月內請求兌回，承銷商並應輔導上市（櫃）公司於發行計畫及存託契約中載明。</p> <p>創板上市（櫃）公司辦理現金增資發行新股參與發行海外存託憑證案件，前各項規定準用之。</p>	<p>該公司本次係辦理現金增資發行新股，非屬現金增資發行新股參與發行海外存託憑證案件，故不適用左列規定。</p>

綜上評估，該公司本次辦理現金增資發行新股符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」規定。

四、法令之遵循及對公司營運影響

(一)發行人是否符合公司法第一百二十九條、第一百三十條、第一百五十六條第五項、第一百六十七條第三項及第四項、第二百四十六條、第二百四十七條及證券交易法第二十八條之四規定，且無公司法第二百四十九條及第二百五十條、第二百六十九條及第二百七十條規定之情事。

法令	是否符合規定			評估依據
	是	否	不適用	
<p>公司法第一百二十九條 發起人應以全體之同意訂立章程，載明下列各款事項，並簽名或蓋章： 一、公司名稱。 二、所營事業。 三、採行票面金額股者，股份總數及每股金額；採行無票面金額股者，股份總數。 四、該公司所在地。 五、董事及監察人之人數及任期。 六、訂立章程之年、月、日。</p>			V	該公司本次募集與發行有價證券係以現金增資發行新股之方式，故不適用左列之規定。
<p>公司法第一百三十條 左列各款事項，非經載明於章程者，不生效力： 一、分公司之設立。 二、分次發行股份者，定於公司設立時之發行數額。 三、解散之事由。 四、特別股之種類及其權利義務。 五、發起人所得受之特別利益及受益者之姓名。前項第五款發起人所得受之特別利益，股東會得修改或撤銷之。但不得侵及發起人既得之利益。</p>			V	該公司本次募集與發行有價證券係以現金增資發行新股之方式，故不適用左列之規定。
<p>公司法第一百五十六條第五項 股東之出資除現金外，得以對公司所有之貨幣債權、公司事業所需之財產或技術抵充之；其抵充之數額需經董事會決議。</p>			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，係以現金出資，故不適用左列之規定。
<p>公司法第一百六十七條第三項 被持有已發行有表決權之股份總數或資本總額超過半數之從屬公司，不得將控制公司之股份收買或收為質物。 公司法第一百六十七條第四項 前項控制公司及其從屬公司直接或間接持有他公司已發行有表決權之股份總數或資本總額合計超過半數者，他公司亦不得將控制公司及其從屬公司之股份收買或收為質物。</p>	V			經查閱該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告及最近其股東名冊，並未發現該公司之從屬公司有左列情事。
<p>公司法第二百四十六條 公司經董事會決議後，得募集公司債。但須將募集公司債之原因及有關事項報告股東會。 前項決議，應由三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之同意行之。</p>			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用左列評估。

法令	是否符合規定			評估依據
	是	否	不適用	
公司法第二百四十七條 公司債之總額，不得逾公司現有全部資產減去全部負債及無形資產後之餘額。 無擔保公司債之總額，不得逾前項餘額二分之一。			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用左列評估。
證券交易法第二十八條之四 已依本法發行股票之公司，募集與發行有擔保公司債、轉換公司債或附認股權公司債，其發行總額，除經主管機關徵詢目的事業中央主管機關同意者外，不得逾全部資產減去全部負債餘額之百分之二百，不受公司法第二百四十七條規定之限制。			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用左列評估。
公司法第二百四十九條規定 公司有下列情形之一者，不得發行無擔保公司債： 一、對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實已了結，自了結之日起三年內。 二、最近三年或開業不及三年之開業年度課稅後之平均淨利，未達原定發行之公司債，應負擔年息總額之百分之一百五十。			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用左列評估。
公司法第二百五十條 公司有左列情形之一者，不得發行公司債： 一、對於前已發行之公司債或其他債務有違約或遲延支付本息之事實，尚在繼續中者。 二、最近三年或開業不及三年之開業年度課稅後之平均淨利，未達原定發行之公司債應負擔年息總額之百分之一百者。但經銀行保證發行之公司債不受限制。			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用左列評估。
公司法第二百六十九條 公司有左列情形之一者，不得公開發行具有優先權利之特別股： 一、最近三年或開業不及三年之開業年度課稅後之平均淨利，不足支付已發行及擬發行之特別股股息者。 二、對於已發行之特別股約定股息，未能按期支付者。			V	該公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用左列評估。
公司法第二百七十條 公司有左列情形之一者，不得公開發行新股： 一、最近連續二年有虧損者。但依其事業性質，須有較長準備期間或具有健全之營業計畫，確能改善營利能力者，不在此限。 二、資產不足抵償債務者。	V			經核閱該公司 108 及 109 年度經會計師查核之財務報告，該公司 108 及 109 年度之本期淨利分別為 58,181 仟元及 109,53 仟元，並未有連續二年呈現虧損狀態，故符合左列之規定；另該公司截至 110 年前三季之資產總額為 771,356 仟元，負債總額為 371,844 仟元，並無資產不足以抵償債務之情形，故符合左列之規定。

(二)發行人是否有證券交易法第一百五十六條第一項各款情事

該公司並無證券交易法第 156 條第 1 項各款之情事，相關評估請參閱本評估報告「伍、二、(二)、2」之說明。

(三)發行人及其現任董事、監察人、持股比例達百分之十以上之大股東、負責人、總經理或實質負責人與從屬公司最近三個會計年度至刊印日止繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件

經檢視該公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止之董事會及股東會議事錄、經會計師查核簽證或核閱之財務報告、年報、相關主管機關往來函文、相關帳冊資料、查詢司法院法學資料檢索系統，取具該公司出具之聲明書，並參酌遠東法律事務所邱雅文律師所出具之法律意見書，該公司截至目前為止未有訴訟或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。

經檢視重要子公司信實公寓 107~109 年度及 110 年截至目前為止之董事會議事錄、現行有效之重要契約內容、經會計師查核簽證或核閱之財務報告、查閱勞務費用與營業外支出等明細帳資料、重要子公司信實公寓所出具之聲明書，並參酌脩誠法律事務所王雅雯律師所出具之法律意見書，重要子公司信實公寓截至目前為止未遇有訴訟事件或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。

惟查該公司及其重要子公司信實公寓 107~109 年度及 110 年截至目前為止，遇有下述結案與未結案之訴訟事件，說明如下：

1.信實公寓與員工王○○給付資遣費民事訴訟

(1)發生緣由及過程

信實公寓員工王○○因任職期間時常不按標準流程作業，經各組組長反映屢勸不聽，亦不接受調整職務至其他站所，故該員向信實公寓提出辭職並填寫離職單，惟後又要求給付資遣費及特休未休假工資，故該員於 106 年 11 月 20 日向臺北市勞動局申請調解，信實公寓說明該員係自願離職，並於 106 年 12 月 15 日進行調解，惟雙方歧見過大調解不成立，故該員工提起訴訟。

(2)結果

士林地方法院於 107 年 6 月 11 日裁定(案號：107 年度湖勞小調字第 34 號)將該訴訟案件移至新竹地院審理，而該員提出抗告；士林地方法院於 107 年 10 月 24 日裁定(案號：107 年度勞小抗字第 1 號)先前應移至新竹地院審理之裁定廢除；士林地方法院於 108 年 9 月 12 日裁定(案號：108 年度湖勞小字第 15 號)信實公寓應給付該員 3 千元，並已提存該款項至士林地方法院提存所供該員領取，而該員再提出上訴；108 年 11 月 18 日士林地方法院裁定(案號：108 年度勞小上字第 5 號)上訴駁回，故本爭議案就此結案。

(3)對該公司財務及業務之影響

本案金額微小，且該員之上訴亦遭法院駁回，支付給該員之款項已帳入業外支出，經評估本件訴訟之結果對該公司之財務及業務，尚不致產生重大不利之影響。

2.信實公寓遺失支票之公示催告

(1)發生緣由及過程

信實公寓遺失支票(發票人：台北港國際物流(股)公司，受款人：信實公寓，票面金額：20 千元，支票號碼：AK6308886，發票日期：107 年 3 月 31 日)，主係該公司在台鐵台北車站有駐點，相關收發皆由台鐵公司負責，而台鐵公司進行收發時疑將信件分錯單位致信件遺失，故聲請公示催告，士林地方法院 107 年 3 月 15 日(案號：107 年度司催字第 138 號)及 107 年 7 月 18 日裁定(案號：107 年度司催字第 387 號)准公示催告。

(2)結果

108 年 3 月 29 日裁定(案號：108 年度除字第 131 號)該支票無效。

(3)對該公司財務及業務之影響

該支票為 20 千元，金額微小，且台北港國際物流(股)公司已於 108 年 4 月 16 日重新開立支票，款項已收回，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

3.信實公寓損害賠償之民事訴訟

(1)發生緣由及過程

信實公寓對鐳揚創智科技(股)公司(下稱：鐳揚公司)提供清潔服務，而鐳揚公司經營不善倒閉，故信實公寓於 107 年 12 月 27 日向高雄地方法院聲請支付命令 8 千元。

(2)結果

因鐳揚公司已倒閉，故截至目前款項尚未收回，已全數提列呆帳。

(3)對該公司財務及業務之影響

對鐳揚公司帳款雖尚未收回，惟金額不重大，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

4.信實公寓損害賠償之民事訴訟

(1)發生緣由及過程

信實公寓員工劉○○於 108 年 3 月 15 日駕駛公務車，因未注意前方為紅燈，不慎撞擊前方等待紅燈之普通重型機車，造成機車駕駛人簡○○體傷及機車乘客林○○死亡。目前信實公寓之強制保險已理賠簡○○及林○○共 2,076 千元，惟傷者家屬仍對劉○○及信實公寓提出民事訴訟，要求賠償金額

為 8,446 千元。109 年 9 月 2 日桃園地方法院裁定(案號：109 年度重訴字第 110 號)因原告林○○於 109 年 3 月 26 日死亡，故其繼承人共 7 人裁定為承受訴訟人。

(2)結果

臺灣桃園地方法院於 110 年 12 月 13 日以 109 年度重訴字第 110 號民事判決，判決主文為「一、被告應連帶給付原告簡明義新臺幣 271 萬 4,710 元，及自民國 110 年 10 月 21 日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。二、被告應連帶給付原告簡之廷新臺幣 50 萬元，及自民國 109 年 1 月 16 日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。三、被告應連帶給付原告簡伯阡新臺幣 50 萬 4,452 元，及自民國 109 年 1 月 16 日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。四、被告應連帶給付原告簡之廷、簡伯阡、林素真、林忠永、林沛婷、林美如、林錦弘、林忠華、林忠吉新臺幣 55 萬 4,101 元，及自民國 109 年 1 月 16 日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。五、原告其餘之訴駁回。」等，故劉○○及信實公寓應支付原告共計 4,273 千元並加計利息，依法兩造當事人均得於收受該判決書送達後翌日算起 20 日內提出上訴，故本件尚未終結。

(3)對該公司財務及業務之影響

經查信實公寓對公務車有投保第三人超額責任險，最高可理賠 10,000 千元，故如判決結果為上述賠償金額，仍可以保險理賠支應，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

5.信實公寓違反職業安全衛生法之告訴

(1)發生緣由及過程

信實公寓員工簡○○於 107 年 10 月 1 日在湖口車站 3 樓走道進行外側玻璃擦拭作業時不慎跌倒，致頭部外傷併前額撕裂傷、頸部挫傷、頸部脊髓挫傷併四肢癱瘓等傷害，故該員之女許○○申請調解，分別於 108 年 12 月 13 日、108 年 12 月 27 日及 109 年 3 月 13 日開立調解會，皆因雙方無法達成共識故調解不成立。後許○○認為信實公寓違反職業安全衛生法而提出告訴。

(2)結果

信實公寓於 109 年 9 月 18 日與簡○○之繼承人許○○(女兒)達成和解，和解金額為 3,724 千元(其中 1,370 千元由許○○自勞保局申領、2,300 千元則由國泰世紀產物保險股份有限公司逕付予許○○指定帳戶，故信實公寓實際支付 54 千元)，雙方均放棄對他方一切可得請求權利。至許○○所提違反職業安全衛生法等告訴，業據臺灣臺北地方檢察署檢察官作出不起訴處分在案。

(3)對該公司財務及業務之影響

經查該案之和解金 3,724 千元中，僅有 54 千元由信實公寓支付，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

6.信實公寓與員工周○○給付資遣費民事訴訟

(1)發生緣由及過程

信實公寓員工周○○於 108 年 11 月 28 日申請離職，最後工作日為 108 年 12 月 18 日，惟該員因認為信實公寓須給付資遣費及提供非自願離職證明，故於 108 年 12 月 17 日向台北地方法院申請調解，信實公寓基於照顧員工立場與後續避免延伸相關勞資爭議，於 109 年 1 月 10 日給付其薪資、資遣費及不休假獎金共 49 千元，惟於 109 年 1 月 20 日進行調解時，該員情緒激動無法順利溝通使調解不成立，故進入民事訴訟程序。

(2)結果

109 年 3 月 10 日裁定(案號：109 年度勞補字第 33 號)周員應繳納裁判費 3 千元，後因周員未於期限內繳納裁判費，109 年 4 月 9 日台北地方法院裁定(案號：109 年度勞訴字第 127 號)駁回其訴訟，本爭議案就此結案。

(3)對該公司財務及業務之影響

此民事訴訟案信實公寓為避免延伸相關勞資爭議，故支付其薪資、資遣費及不休假獎金等費用共 49 千元，金額微小，且訴訟案因周員未繳納裁判費而駁回，經評估本件訴訟之結果對該公司之財務及業務，尚不致產生重大不利之影響。

7.信實公寓與遠東航空(股)公司(下稱：遠東航空)支付命令民事訴訟

(1)發生緣由及過程

信實公寓對遠東航空提供清潔服務，而遠東航空於 108 年 12 月宣布停業，故信實公寓於 109 年 3 月 20 日向臺北地方法院聲請支付命令 48 千元。

(2)結果

因遠東航空目前暫停營業，故截至目前款項尚未收回，已全數提列呆帳。

(3)對該公司財務及業務之影響

對遠東航空帳款雖未收回，惟金額不重大，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

8.信實公寓與基隆市公共汽車管理處之民事損害賠償

(1)發生緣由及過程

信實公寓員工黃○○於 109 年 8 月 14 日駕駛業主所有之灑水車，倒車時不慎撞擊基隆市公共汽車管理處之公車，故基隆市公共汽車管理處對員工黃○○及信實公寓提出民事訴訟損害賠償 1,533 千元。該案經鑑定後修車費用

為 806 千元，惟該受損之車體係為 2012 年車輛，且信實公寓取得基隆市公共汽車管理處於 110 年度購置十多輛同年且同款車型資料，相關取得成本僅 630 千元，惟要求信實公寓賠償維修費 800 千元，實屬不合理。故該公司主張直接購置一輛年份車型相同之中古車還給基隆市公共汽車管理處，故估列車輛購置成本 630 千元及營業利益求償之金額 383 元共 1,013 元作為本次訴訟之損失費用，並帳列 110 年前三季營業外損失。

(2)結果

基隆地方法院基隆簡易庭於 110 年 11 月 23 日民事判決，信實公寓及信實公寓員工黃○○應連帶給付原告 430 千元，該公司已於 110 年 12 月 20 日支付該款項，本案終結。

(3)對該公司財務及業務之影響

依 110 年 11 月 23 日民事判決要求賠償金額占 109 年度稅前淨利約為 0.31%，而該公司亦得請求員工黃○○依過失責任比例負擔賠償金額，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

綜上，該公司及其重要子公司信實公寓未遇有訴訟事件或非訟事件，其結果足使公司解散或變動其組織、資本、業務計劃、財務狀況或停頓生產，而有影響市場秩序或損害公益之虞者。

(四)發行人或其現任董事、監察人、負責人、總經理或實質負責人最近三個會計年度至刊印日止是否經法院判決有期徒刑以上之罪者

經參閱遠東聯合法律事務所邱雅文律師出具之法律意見書、該公司 107~109 年度及 110 年前三季經會計師查核或核閱簽證之財務報告、與主管機關往來函文，該公司或其現任董事、負責人、總經理或實質負責人 107~109 年度年度至本評估報告刊印日止，並無經法院判決有期徒刑以上之情事。

(五)發行人及其各子公司目前仍有效存續、最近一個會計年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約及其他足以影響投資人權益之重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
服務合約	桃園國際機場股份有限公司	109/01/01~112/03/31	桃園國際機場公共區域清潔維護暨病媒防治勞務服務	—	—
服務合約	桃園國際機場股份有限公司	109/05/01~114/04/30	桃園國際機場第二航廈行李手推車服務勞務服務	—	—
服務合約	A 公司	110/07/01~113/06/30	A 公司與該公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	110/07/01~113/06/30	A 公司與該公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	110/07/01~113/06/30	A 公司與該公司簽訂之	保密	—

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
			清潔(含景觀植栽)服務合約		
服務合約	A 公司	108/07/01~110/06/30	A 公司與該公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/10/01~111/09/30	A 公司與該公司簽訂之清潔(含景觀植栽)服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/08/15~112/08/31	A 公司與該公司簽訂之設備一般性維護保養維修人力支援服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/08/01~110/07/31	A 公司與該公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	110/07/01~112/06/30	A 公司與該公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	109/12/01~111/11/30	A 公司與該公司簽訂之清潔服務合約	保密	—
服務合約	A 公司	108/06/01~111/05/31	A 公司與該公司簽訂之基地污廢水處理服務合約	保密	—
服務合約	交通部臺灣鐵路管理局	107/01/01~109/12/31	臺中運務段轄屬車站清潔維護勞務服務	—	—
服務合約	交通部臺灣鐵路管理局	110/01/01~112/12/31	宜蘭運務段轄屬車站清潔維護勞務服務	—	—
服務合約	交通部臺灣鐵路管理局	110/01/01~112/12/31	臺北運務段轄屬車站清潔維護勞務服務	—	—
服務合約	科技部南部科學園區管理局	108/07/01~109/12/31	台南及高雄園區自來水設備維護工作	—	—
服務合約	科技部南部科學園區管理局	110/01/01~110/12/31	南科台南園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	—	—
服務合約	科技部南部科學園區管理局	108/07/01~110/12/31	南部科學工業園區公共設施巡檢及維修工作委辦案	—	—
服務合約	科技部南部科學園區管理局	110/01/01~110/12/31	南科高雄園區租賃業務與行政大樓管理維護工作	—	—
服務合約	交通部民用航空局 臺北國際航空站	109/02/01~111/01/31	臺北松山機場清潔勞務外包服務	—	—
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	110/3/1~112/12/31	復健大樓 B2F-13F 環境清潔暨地板打蠟作業	—	—
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	110/3/1~112/12/31	醫學大樓 BF-5F 環境清潔維護暨地板打蠟作業	—	—
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	107/8/1~109/3/31	質子中心 B2 樓-3 樓病房/公共區及外圍清潔維護外包	—	—
服務合約	長庚醫療財團法人	108/07/01~110/04/30	醫學大樓 6F~13F 環境	—	—

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
	高雄長庚紀念醫院		清潔維護暨地板打蠟工作		
服務合約	長庚醫療財團法人 高雄長庚紀念醫院	108/07/01~110/04/30	兒童大樓及動物中心清潔維護工作	—	—
服務合約	交通部民用航空局 高雄國際航空站	109/02/01~111/01/31	高雄國際航空站清潔勞務服務	—	—
服務合約	科技部新竹科學園區管理局	110/07/01~111/12/31	竹南園區一期標準廠房駐衛保全暨清潔維護作業勞務服務	—	—
服務合約	科技部新竹科學園區管理局	110/01/01~111/12/31	新竹園區住宅區眷舍公共空間清潔維護服務	—	—
服務合約	科技部新竹科學園區管理局	109/01/01~110/12/31	租賃行政事務暨清潔管理	—	—
服務合約	科技部新竹科學園區管理局	109/09/01~111/12/31	生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業	—	—
服務合約	科技部新竹科學園區管理局	109/02/15~110/12/31	宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業案	—	—
服務合約	臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司	110/3/1~111/2/28	基隆港區一般廢棄物清運處理勞務委外作業	—	—
服務合約	衛生福利部屏東醫院	110/01/01~110/12/31	環境清潔維護服務	—	—
服務合約	衛生福利部屏東醫院	110/01/01~110/12/31	保全服務	—	—
服務合約	科技部中部科學園區管理局	110/01/01~111/12/31	中科標準廠房及宿舍物業管理服務工作	—	—
服務合約	國立傳統藝術中心	110/01/01~111/12/31	臺灣戲曲中心委託物業管理專案服務	—	—
銀行融資合約	第一商業銀行	110/03/12~130/03/12	長期借款	土地及建築物做為擔保	本金每月攤還，按月付息
銀行融資合約	新光商業銀行	110/11/17~111/11/17	短期借款	—	1. 本金屆期清償，按月付息 2. 信實保全與信實公寓共用額度
銀行融資合約	土地銀行	110/12/07~111/12/07	短期借款	—	本金屆期清償，按月付息
			履約保證	備償 15%	依各個承攬合約約定方式，解除保證責任
銀行融資合約	合作金庫銀行	110/07/01~111/05/25	履約保證	備償 15%	依業主書面通知解除保證責任、退還保證函正本或保證函到期解除保證

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	備註
					責任
		110/07/01~111/05/25	短期借款	備償 15%	到期還款，按月繳息
		106/02/17~111/02/16	中期借款	備償 20%	依年金法，按月本息平均攤還
銀行融資合約	第一商業銀行	110/10/04~111/10/04	履約保證	備償 20%	依合約規範解除保證責任
			短期借款	—	本金屆期清償，按月付息
		108/12/31~114/07/29	履約保證-專案	備償 20%	依合約規範解除保證責任
		108/12/31~112/06/29	履約保證-專案	備償 20%	依合約規範解除保證責任
銀行融資合約	永豐銀行	110/03/15~111/03/31	履約保證	備償 20%	依各個承攬合約約定方式，解除保證責任
			短期借款	—	本金屆期清償，按月付息
銀行融資合約	國泰世華銀行	110/04/26~111/04/26	短期借款	備償 20%	本金屆期清償，按月付息
銀行融資合約	元大商業銀行	108/04/29~112/07/28	中期借款	—	借款開立定存單質押，質權消滅後還款
		110/04/22~113/10/21	中期履約保證	備償 20%	保證期限屆滿/保證期限屆滿前退還銀行後解除保證責任
銀行融資合約	上海商業銀行	109/12/28~113/04/01	履約保證-專案	備償 20%	到期解除保證責任

資料來源：該公司提供

經參酌遠東聯合律師事務所邱雅文律師出具之法律意見書及詢問該公司相關人員，上述契約內容並無影響該公司或投資人權益之限制條款，對投資人權益亦無重大不利影響之情事。故上述重要契約對該公司之營運及本次有價證券之募集與發行尚不致產生不利影響。

(六)發行人及其各子公司是否有重大勞資糾紛或污染環境事件

經參閱該公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止之財務報告、與主管機關往來函文、法源法律網之公開資訊、取具該公司出具之聲明書、檢視該公司之業外支出明細分類帳，及參酌脩誠法律事務所王雅雯律師出具之法律意見書，該公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止除下列事件外，未發現有重大勞資糾紛及污染環境事件之情事。相關事件評估分析如下：

該公司之子公司信實公寓之公務車，遭稽查人員於 109 年 8 月 10 日、11 月 2 日攔車檢驗，檢測結果分別為 2.5m-1、1.3m-1，超過排放標準，違反空氣污染防治法第 36 條第 1 項等規定，基隆市政府遂於同年 9 月 7 日、11 月 16 日各裁處信實公寓罰鍰 3 千元，共計 6 千元，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。

該公司之子公司信實公寓於 109 年 2 月 4 日因燈座管路積水容器未妥善管理及清除，致孳生登革熱病媒蚊子，違反廢棄物清理法第 27 條第 11 款規定，遭高雄市政府環保局裁處信實公寓 1 千元罰鍰，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。

該公司之子公司信實公寓於 109 年 7 月 10 日部分地面積水，致孳生登革熱病媒蚊子，違反傳染病防治法第 25 條第 2 款規定，遭高雄市政府衛生局裁處信實公寓 6 千元罰鍰，而該公司已依法繳納罰鍰完竣，並已依規定完成改善。

該公司及其子公司 107~109 年度及 110 年截至目前為止勞資糾紛分別有 13、19、14 及 13 件，因勞資糾紛而支付之金額 107~109 年度及 110 年截至 9 月止分別為 168 千元、161 千元、188 千元及 68 千元，占該公司各年度稅前淨利 0.20%、0.22%、0.14% 及 0.06%，占稅前淨利比例甚微，且皆已與各該員工達成和解或已訴訟終結，經評估尚不致對該公司財務業務產生重大不利之影響。

(七)發行人之資金用途須經目的事業主管機關同意者，其核准之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券之情事

該公司本次籌資計畫之資金用途並無需經目的事業主管機關同意，故對本次募集與發行應無重大影響之情事。

五、說明發行人委請填報其案件檢查表並出具法律意見書之律師是否未具有下列情事

(一)於最近一年內曾受法務部律師懲戒委員會懲戒。

(二)與發行人、最近期財務報告簽證會計師及主辦證券承銷商間具有下列關係之一：

- 1.依主管機關訂頒之各業別財務報告編製準則所規範之關係人關係。
- 2.其他法令規定或事實證明任何一方直接或間接控制他方之人事、財務或業務經營者。

經取具遠東聯合法律事務所邱雅文律師出具之聲明書，其於最近一年內未曾受法務部律師懲戒委員會懲戒，且未與該公司、最近期財務報告簽證會計師及本承銷商間具有主管機關訂頒之各業別財務報告編製準則所規範之關係人關係，或其他法令規定或事實證明任何一方直接或間接控制他方之人事、財務或業務經營者之關係。

陸、就本次募集與發行有價證券計畫是否具有可行性、必要性及合理性蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

本承銷商已依「中華民國證券商業同業公會證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定查核，茲將所獲致之結論如下：

一、本次募集與發行有價證券資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益是否具有合理性

(一)本次募集與發行有價證券計畫內容：

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 159,500 千元。

2.資金來源：

(1)現金增資發行普通股 2,500 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，每股發行價格暫訂新台幣 63.8 元，預計募集總金額為新台幣 159,500 千元。

(2)如本次現金增資發行普通股每股實際發行價格因市場變動而與暫訂發行價格有異，致募集資金不足時，該公司將以減少償還銀行借款或充實營運資金；惟若致募集資金增加時，則將增加充實營運資金金額。

3.計畫項目及預計資金運用進度：

單位：新台幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度
			111 年
			第一季
轉投資子公司-信實公寓	111 年第一季	118,720	118,720
充實營運資金	111 年第一季	20,780	20,780
償還銀行借款	111 年第一季	20,000	20,000
合計		159,500	159,500

資料來源：該公司提供

4.預計可能產生效益：

(1)轉投資子公司-信實公寓及充實營運資金

該公司本次現金增資所募得之資金118,720千元及20,780千元，擬用於轉投資子公司信實公寓及充實營運資金，預計於111年第一季完成募集，並於資金到位後隨即用以轉投資子公司信實公寓及充實營運資金，投入支應公司營運所需之相關資金需求，進而強化公司長期競爭力，提高自有資本比率及健全財務結構，並可提升資金靈活調度之彈性，因應公司未來營運規模之擴充及業務成長所產生之資金需求，進而降低公司經營風險，增加長期資金穩定度及增強該公司中長期競爭力。

(2)償還銀行借款

該公司擬將本次現金增資所募集之資金20,000千元擬用於償還銀行借款，除可有效節省利息支出、改善負債比率、強化財務結構外，並可降低對銀行之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若依該公司預計償還之銀行借款利率1.5%估算，預計111年2月底償還銀行借款後，111年度即可節省利息支出225千元，112年起可節省利息支出300千元。

(二)本次募集與發行有價證券之可行性評估

1.本次募集資金於法定程序上之可行性：

該公司業經 110 年 4 月 16 日董事會及 110 年 7 月 10 日股東常會通過辦理初次上櫃前現金增資發行新股提撥公開承銷案及原股東放棄優先認股權，並經 110 年 12 月 28 日董事會決議通過本次現金增資發行計畫；有關現金增資計畫之發行價格、發行條件及其他相關事宜，如因主管機關修正或基於客觀環境改變而需修正時，已授權該公司董事長全權處理。該公司本次現金增資發行新股計畫內容及決議過程，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及其他相關法令之規定；另該公司已洽請律師對本次增資計畫出具法律意見書，顯示增資計畫內容合乎相關令規定，故本次現金增資發行新股計畫於法定程序上應屬適法可行。

2.資金募集完成之可行性

該公司本次現金發行增資普通股，預計發行新股 2,500 仟股，每股面額新台幣 10 元整，除依公司法第 267 條保留發行股數之 10%，計 250 仟股由公司員工認購外，餘 2,250 仟股依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」之規定，以現金增資發行新股方式委託證券商承銷商辦理上櫃前公開銷售，並依證券交易法第 28 條之 1 之規定，經該公司 110 年 7 月 10 日股東常會決議通過原股東全數放棄優先認購權，不受「公司法」第 267 條第 3 項由原股東儘先分認規定之限制。本次辦理現金增資發行新股係採取競價拍賣及公開申購方式辦理，員工認購不足或放棄認購部分將授權董事長按發行價格洽特定人予以認購，而對外公開承銷認購不足部分，擬依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」規定辦理，應足以確保資金順利募集完成。

3.本次資金運用計畫之可行性

該公司本次辦理現金增資發行新股作為初次上櫃前公開銷售，預計於 111 年第一季完成資金募集後，即可依計畫進度將募集資金之 159,500 千元用於轉投資、充實營運資金及償還銀行借款。轉投資子公司信實公寓部份，係用以充實營運資金可因應該公司未來營運發展之資金調度所需，並可強化公司財務結構，提升資金調度之靈活性；而該公司於 111 年第一季完成資金募集後，即可用於充實營運資金，得以因應營運規模成長所增加之資金需求，將可強化該公司之財務結構、提升資金靈活調度之彈性，進而提升該公司長期競爭能力，對其強化財務結構具有正面之助益；另經查閱該公司本次計畫預計償還之銀行借款合同及其明細表，其各項預計償還之借款債務確屬存在，因此於資金募集完成後，可依資金運用計畫償還所舉借之銀行借款，以節省該公司利息支出，改善財務結構及償債能力；綜上所述，故本次增資用於償轉投資及償還銀行借款之計畫應屬合理可行。

綜上所述，該公司本次現金增資計畫，就法定程序、資金取得及資金運用計畫等方面評估均具可行性，整體而言，該公司本次增資計畫應屬可行。

(三)本次募集與發行有價證券之必要性評估

該公司本次辦理現金增資發行新股係依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」及「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款之規定，以現金增資發行新股方式委託證券承銷商辦理上櫃前公開銷售，故本次增資計畫得不適用有關募集資金計畫必要性之規定。

(四)本次資金運用計畫及預計進度之合理性評估

1.資金運用計畫及預計進度之合理性

該公司本次辦理現金增資發行新股係作為辦理初次上櫃前公開承銷，預計募集資金為 159,500 千元。經考量本次向主管機關申報、審查時間、公開承銷期間及繳款作業等因素，預計於 111 年 2 月可收足股款，俟資金募集完成後，預計於 111 年第一季便可將本次現金增資所籌措之款項作為公司轉投資、充實營運資金及償還銀行借款之用，將有助於降低舉借銀行借款之利息負擔，並改善負債比率、強化財務結構及增加長期資金來源之穩定性，進而提升營運發展之競爭力；另該公司擬償還之銀行借款合同，並無提前還款之限制，故該公司本次資金運用計畫及預計進度應屬合理。

2.預計可能產生效益之合理性

(1)健全財務結構，提升營運競爭力

項	目	110年前三季 (籌資前)		111年第一季底 (籌資後)(註)	
		個體	合併	個體	合併
財務結構	負債占資產比率	15.58%	48.21%	11.65%	39.95%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	60,574.39%	374.90%	82,070.35%	501.77%
償債能力	流動比率	133.33%	187.84%	220.80%	240.99%
	速動比率	131.98%	185.68%	219.58%	238.84%

資料來源：該公司提供

註：111 年第一季係以 110 年前三季經會計師核閱後之財務數字設算籌資後情形。

該公司本次辦理現金增資發行新股預計募集資金159,500千元用於轉投資、充實營運資金及償還銀行借款，可提高公司自有資金比率及強化公司財務結構，提升資金調度能力，因應公司未來營運規模之擴充及業務成長所產生之資金需求，進而降低該公司經營風險，增加長期資金穩定度及增強該公司中長期競爭力。預估本次現金增資於111年第一季募集完成並用於轉投資及償還銀行借款後，該公司個體財務報告之負債比率可由增資前之15.85%降為11.65%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由60,574.39%提高至82,070.35%，流動比率由133.33%提高至220.80%，速動比率將由131.98%提高至219.58%；合併財務報告之負債比率可由增資前之48.21%降為39.95%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由374.90%提高至501.77%，流動比率由187.84%提高至240.99%，速動比率將由185.68%提高至238.84%。綜上所述，增資後之財務結構及償債能力均較增資前改善，故本次增資用以充實營運資金及償還銀行借款預計可能產生之效益應屬合理。

(2)節省利息支出，減輕財務負擔

本次籌資計畫預計用於償還借款 20,000 千元，該公司擬償還之借款明細如下表列：

單位：新臺幣千元

貸款對象	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	減少利息	
					111年第一季	111年度	112年以後每年度
新光銀行	1.5%	110/12/24~111/2/24	營運週轉金	20,000	20,000	225	300

資料來源：該公司提供

本次現金增資發行新股計畫用以償還銀行借款 20,000 千元，按該借款利率水準估算，預計償還借款後 111 年起即可節省利息支出 225 千元，112 年起可節省利息支出 300 千元，以減輕公司未來財務負擔，並可提高自有資金比率，強化財務結構，提升償債能力。

綜上所述，該公司本次辦理現金增資，其資金運用計畫、預計進度及預計可能產生之效益應具合理性。

二、分析比較各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響。發行人如辦理「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款規定之案件，得僅就發行新股對當年度每股盈餘稀釋情形進行評估

該公司本次募資計畫係依據「發行人募集與發行有價證券處理準則」第六條第二項第二款之規定，以現金增資發行新股方式辦理初次上櫃前之公開銷售作業，故僅就發行新股對當年度每股盈餘稀釋情形進行評估。

該公司本次辦理現金增資發行普通股 2,500 千股，使該公司辦理增資後總發股數為 22,500 千股，現金增資後對每股盈餘之稀釋程度為下降 11.11%，預計於 111 年第一季募集完成。考量該公司整體營運及獲利均能維持一定水準，且本次辦理現金增資係用於轉投資及償還銀行借款，將可強化該公司之財務結構，且以穩定之長期資金支應未來之營運發展計畫，對公司市場競爭力之提升將有正面助益，故本次辦理現金增資發行新股對該公司當年度每股盈餘稀釋影響尚屬有限。

三、本次募集與發行有價證券資金計畫用於轉投資、償債、充實營運資金、購買營建用地、支付營建工程款、購買未完工程並承受賣方未履行契約者，其必要性及合理性

(一)本次計畫用於轉投資者，應評估事項：

1.如轉投資特許事業者，是否取得特許事業主管機關核准或許可函？其核准或許可之附帶事項是否有影響本次現金增資募集與發行之情事？如尚未取得，是否影響本次現金增資計畫之可行性？

該公司本次計畫轉投資之信實公寓，係從事清潔服務、機電服務、保全服務、綜合服務及其他等業務，非屬特許事業，故無上述所列情事。

2. 本次投資計畫用途及該轉投資事業所營事業與公司業務之關聯性及投資之必要性及可行性。

單位：新臺幣千元

被投資公司名稱	增加投資金額	投資損益認列方式	最近二年度之稅後淨利		主要營業項目	資金計畫用途
			108 年度	109 年度		
信實公寓	118,720 千元	權益法	55,202	110,196	建築物管理服務、清潔服務、消防安全設備安裝及檢修	充實營運資金

資料來源：該公司提供

該公司為主要從事保全業務及負責主導集團之經營方向及決策，信實公寓主要負責各公家單位及大型交通機構場址案場清潔業務，因本集團之營收有近 96% 係來自信實公寓，因此信實公寓為該公司之重要子公司。隨著我國建築業管理各項服務持續呈現蓬勃發展，不論公司家數或服務產值均保持穩定成長，且未來持續看好，加上政府服務委託外包，具有運用民間資源參與公共事務，以簡化政府業務、提升行政效能、加強便民服務，以及精簡政府用人、減輕政府人事負擔之功能，使得政府機關持續釋出大型公共建築與交通場址物業管理外包服務案件，政府單位勞務類標案採有利標之比率由 107 年 51.46% 至 109 年 66.63%，逐年成長，顯示物業管理周邊仍有相當幅度之成長潛力，考量目前承攬案件持續增加，以信實公寓目前之營運資金將不足以因應未來營運所需，故該公司本次籌資轉投資信實公寓以作為其營運資金所需，其轉投資之用途實屬必要。

該公司業於 110 年 12 月 28 日取得董事會通過該轉投資計劃，預計於 111 年第一季募集完成後，即匯出增資款投資信實公寓，故其轉投資信實公寓之充實營運資金應屬可行。

3. 如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明該轉投資事業預計之資金運用進度及其預期可產生效益之合理性。

該公司直接持有轉投資事業信實公寓普通股股權百分之百。茲就本次投資計畫金額新臺幣 118,720 千元，列示信實公寓之資金運用進度及預計產生效益如下：

(1) 信實公寓資金預計運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			111 年	
			第一季	
充實營運資金	110 年第一季	118,720	118,720	
合計		118,720	118,720	

資料來源：該公司提供

因信實公寓為配合未來業務之成長，擬有營運資金之需求，依標案情形並考量等因素編列資金運用進度，預計至 111 年第一季可投入充實營運資金，其資金運用進度應屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

該公司本次募集資金中118,720千元係用於轉投資子公司信實公寓藉以充實營運資金，主要考量信實公寓之收入為信實集團主要收入來源，且清潔案場量逐年成長，其人事相關費用、押標金及履約保證金之需求隨之增加，若增資運用於轉投資信實公寓，可使其增加資金週轉穩定度，並強化財務結構，以因應公司未來營運規模之擴充及業務成長所產生之資金需求，進而降低公司經營風險，且由於信實公寓係該公司持股100%之轉投資公司，以目前最近期信用借款利率1.4985%設算，預計全年約可節省1,779千元之利息支出，將反應於該公司轉投資收益中，對集團經營應可產生正面助益。

- 4.該轉投事業如屬國家重大經濟建設投資案者，應列明並評估對該轉投資事業之未來五年度再投資計畫、募集資金計畫及計畫項目對發行人股權投資報酬率之影響。

該轉投資非屬國家重大經濟建設投資案，故不適用本項評估。

- 5.該轉投資事業利用發行人資源及技術之必要性及給付對價或技術報酬金之合理性。

該公司轉投資信實公寓係基於經營策略之考量，並無需提供特定資源及技術供轉投資事業使用，故不適用本項評估。

綜上所述，本次增資計畫用於轉投資事業，應有其必要性及合理性。

(二)本次計畫用於償債或充實營運資金者，應評估事項：

參閱發行人最近一個會計年度個體財務報告暨申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表，以了解發行人之營業特性、應收帳款收款、應付帳款付款政策、資本支出計畫與前揭現金收支預測表編製基礎之合理性及與財務預測之關聯性，並分析本次增資計畫對發行人資金需求狀況、資金不足時點與原因相關影響之必要性及合理性。前述現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，其資金來源、用途及預計效益。

110 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	22,812	5,778	3,996	16,395	13,832	16,185	16,656	11,268	13,399	20,829	6,763	10,068	22,812
加：非融資性收入 2													
應收款項收現(含票據兌現)	438	2,499	12,862	680	9,499	5,176	1,043	10,806	5,248	1,417	11,381	4,663	65,712
利息及其他收入	-	-	-	-	-	2	-	-	101,054	-	-	2	101,058
存出保證金-押標金存回	-	-	-	1,300	-	-	-	-	-	1,984	-	-	3,284
合計	438	2,499	12,862	1,980	9,499	5,178	1,043	10,806	106,302	3,401	11,381	4,665	170,054
減：非融資性支出 3													
應付款項付現(含票據兌現)	1,269	1,357	923	1,007	2,968	1,304	2,210	4,471	1,856	1,787	3,049	1,482	23,683
薪資與獎金付現	6,568	2,911	3,868	3,577	3,778	3,764	3,593	3,875	4,293	4,080	4,194	4,195	48,696
存出保證金-押標金	-	-	-	-	-	-	-	-	1,984	1,300	-	-	3,284
不動產、廠房及設備	19,300	-	49,635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,935
利息及其他支出	12	13	37	302	326	314	313	313	312	300	287	287	2,816
營業稅/營所稅/印花稅等支出	323	-	-	(343)	74	(675)	315	16	427	-	546	-	683
合計	27,472	4,281	54,463	4,543	7,146	4,707	6,431	8,675	8,872	7,467	8,076	5,964	148,097
要求最低現金餘額 4	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
所需資金總額 5=3+4	37,472	14,281	64,463	14,543	17,146	14,707	16,431	18,675	18,872	17,467	18,076	15,964	158,097
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	(14,222)	(6,004)	(47,605)	3,832	6,185	6,656	1,268	3,399	100,829	6,763	68	(1,231)	34,769
加：融資淨額 7													
發行新股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
短長借款增加(減少)	10,000	-	54,000	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)	-	20,000	64,000
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,000)	-	-	-	(80,000)
支付員工及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	10,000	-	54,000	-	-	-	-	-	(90,000)	(10,000)	-	20,000	(16,000)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	5,778	3,996	16,395	13,832	16,185	16,656	11,268	13,399	20,829	6,763	10,068	28,769	28,769

資料來源：該公司提供。

111 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	28,769	20,951	47,843	43,642	5,131	1,789	41,849	40,601	39,391	38,873	38,716	36,744	28,769
加：非融資性收入 2													
應收款項收現(含票據兌現)	5,449	12,198	5,727	5,727	5,727	5,727	5,727	5,727	5,727	5,727	5,727	5,727	74,917
利息及其他收入	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	6
存出保證金-押標金存回	-	-	-	1,300	-	40,000	-	-	-	-	-	-	41,300
股利收入	-	-	-	-	-	-	-	90,000	-	-	-	-	90,000
合計	5,449	12,198	5,727	7,027	5,727	45,730	5,727	95,727	5,727	5,727	5,727	5,730	206,223
減：非融資性支出 3													
應付款項付現(含票據兌現)	2,130	1,800	4,809	1,250	3,175	1,410	2,155	1,660	1,415	1,625	1,570	1,487	24,486
薪資與獎金付現	10,500	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	56,700
存出保證金-押標金	-	-	-	40,000	-	-	-	-	-	-	1,300	-	41,300
利息及其他支出	87	86	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59	773
營業稅/營所稅/印花稅等支出	550	-	858	27	1,633	-	560	17	570	-	570	-	4,785
長期股權投資	-	118,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,720
合計	13,267	124,806	9,928	45,538	9,069	5,670	6,975	5,937	6,245	5,884	7,699	5,746	264,764
要求最低現金餘額 4	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
所需資金總額 5=3+4	23,267	134,806	19,928	55,538	19,069	15,670	16,975	15,937	16,245	15,884	17,699	15,746	247,600
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	(17,818)	(122,608)	(14,201)	(49,811)	(13,342)	(9,943)	(11,248)	(10,210)	(10,518)	(10,157)	(11,972)	(10,019)	(172,683)
加：融資淨額 7													
發行新股	-	159,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159,500
短長借款增加(減少)	-	(20,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,000)
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	(90,000)	-	-	-	-	(90,000)
支付員工及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	-	-	-	-	(1,000)
合計	-	139,500	-	-	-	-	-	(91,000)	-	-	-	-	48,500
期末現金餘額 8=1+2-3+7	20,951	47,843	43,642	5,131	1,789	41,849	40,601	39,391	38,873	38,716	36,744	36,728	45,892

資料來源：該公司提供。

1.營業特性

該公司及子公司主要提供建築物之專業清潔服務、機電服務、保全服務及綜合服務等業務，主要提供服務對象有國內大型交通場址、科學園區、大型展演廳、公家機關建築物、商辦大樓及集合住宅等。

該公司主要現金流入為銷貨收入產生之應收款項收現，而主要現金流出則為支付員工薪資及各項營業費用支出等應付款項支出，故該公司於編製現金收支預測表係依照預計之營運狀況、產業特性及經濟環境等情況編製而成，其中 110 年 11 月係以實際營業收入為基礎，並評估該公司目前標案情形、產業發展趨勢及總體經濟景氣發展，推估未來各月份收入及費用之情形，其有關收入及費用之編製基礎應屬合理；另 111 年各月份之現金收支預測表，係延續 110 年度現金收支預測表之期末餘額，並考量產業未來發展趨勢、景氣發展及過往年度之必要支出，合理假設 111 年度可能之營運狀況予以編製。

2.應收帳款收款及應付帳款付款政策

該公司應收帳款收款政策主要係考量個別客戶性質、歷次交易情形、營運規模、財務狀況以及債信記錄等因素後，給予不同之授信額度及收款條件，其主要授信條件為月結30天。該公司每月應收款項收現數之編製基礎係依據該公司之上開授信政策，並參酌過去之收款經驗，作為預估110年度及111年度各月份現金收支預測表之預算基礎，故其編製基礎尚屬合理。

該公司之應付帳款主要為為外包修繕及採購清潔與耗材用品等，對主要供應商之付款條件為月結 30 天~60 天。該公司預估 110 年度及 111 年度應付帳款之付款政策與 109 年度並無顯著差異，因而預估編製 110 年度及 111 年度各月份現金收支預測表，故其編製基礎尚屬合理。

3.資本支出計畫

該公司之資本支出計畫係依公司未來經營策略及營運計畫予以擬定，以因應營運規模之擴展，該公司募集資金，係用於轉投資、償還銀行借款及充實營運資金之用，因此未有重大資本支出計畫，其編製基礎假設尚屬合理。

4.申請年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表編製基礎之合理性及與財務預測之關聯性

該公司 110 年及 111 年度各月份現金收支預測表，係參酌該公司目前之營運狀況、各項成本與費用支出情形，並考量未來之經濟環境、所處產業之市場供需情況等因素編製而成。110 年度現金收支預測表中，1~11 月份各項金額係以實際發生數額予以編製，110 年 12 月份以後及 111 年度則以可能之營運狀況做合理假設予以編製。該公司對於銷貨客戶之交易條件與應收款項收回之情形，以及向供應商採購模式與應付款項付款政策，均以實際之交易狀況作為編製之假設基礎。另外，本次籌資預計之現金流入

及資金運用進度與本次計畫一致。整體而言，該公司申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表編製基礎尚屬合理。

另，該公司並未公布財務預測，故不適用現金收支與財務預測關聯性之評估。

5. 本次增資計劃對發行人資金需求狀況、資金不足時點與原因相關影響之必要性及合理性

依據該公司編製 110 年度及 111 年度各月份之現金收支預測表觀之，該公司近二年自有資金尚稱充足，並無明顯之資金缺口。考量該公司未來業績成長所需之營運資金將增加，並為強化財務結構，故本次現金增資計畫係用於轉投資、充實營運資金及償還銀行借款，以提升財務調度靈活性，藉以增加其市場競爭力及降低企業財務風險。本次現增主要係依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第 4 條及「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對公開發行公司申請股票櫃檯買賣應委託推薦證券商辦理承銷規定」第 2 條規定，以現金增資發行新股方式委託推薦證券商辦理公開承銷，故該公司本次增資計畫有其必要性及合理性。

6. 前述現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，其資金來源、用途及預計效益。

經檢視該公司 110 年 12 月至 111 年 12 月各月份現金收支預測表，該公司並無編列重大資本支出。另該公司 111 年度各月份現金收支預測表中，長期股權投資支出 118,720 千元係該公司預計轉投資信實公寓以支應其營運所需，其資金來源、用途及預計效益請詳本評估報告「陸、一」。

綜上所述，該公司於申請年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表編製基礎，係參考其營業特性、現行交易條件、未來可能之進銷貨狀況及資本支出計畫為依據，其編製尚屬合理。

(二) 就發行人申報年度財務槓桿、負債比率（或自有資產與風險性資產比率）、營業收入、獲利能力及每股盈餘稀釋等相關影響，了解本次增資計畫之必要性及合理性

單位：新臺幣千元

項目	108年度	109年度	110年前三季
財務槓桿度(倍)	0.94	0.99	0.86
負債占資產比率(%)	2.91%	6.68%	15.58%
營業收入淨額	22,571	27,503	37,416
稅後淨利	58,181	109,453	76,938
每股盈餘	2.95	5.47	3.85

資料來源：經會計師查核簽證之個別財務報告；110年前三季係該公司提供。

1.財務槓桿及負債比率

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為1，該項指標數值愈高則表示公司所承擔之財務風險愈大，而該指數為正，顯示舉債經營仍屬有利，若財務槓桿度小於1，則顯示公司產生營業虧損。該公司108年度~109年度及110年前三季之財務槓桿度分別為0.94、0.99及0.86，其數值約在1.00倍左右，顯示其財務結構尚屬健全，預計本次辦理現金增資發行新股所募集之資金用於償還銀行借款及充實營運資金後，對該公司之財務槓桿度將可有正面之助益。

就財務結構而言，負債比率係用以衡量公司財務結構與財務風險。該公司108年度~109年度及110年前三季負債比率分別為2.91%、6.68%及15.58%，預計此次辦理現金增資償還銀行借款及充實營運資金後，將可有效降低負債比率，進一步提升財務結構並增加資金靈活調度之彈性，對財務結構及償債能力均有正面之助益。

2.營業收入

該公司108~109年度之及110年前三季營業收入分別為22,571千元、27,503千元及37,416千元，主係來自子公司信實公寓，因保全業務為特許行業，故當信實公寓承包之綜合業務中包含保全業務時，需將保全業務轉包予該公司，108~109年度及110年前三季金額分別為20,425千元、21,478千元及26,406千元，已於合併時沖銷。109年度營業收入較108年度增加4,932千元，增加21.85%，主係109年取得「109年敦南花園別墅物業、駐衛保全、清潔服務契約書」(保全合約係單獨簽署)、「109-110年度宜蘭園區標準廠房保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業案」等保全服務，而110年前三季亦較109年度增加，主係110年前三季增加「衛生福利部屏東醫院110年保全(警衛勤務)案」3,405千元及竹科管理局「109-111年度生醫園區研發大樓、生技大樓及第二生技大樓保全駐衛、櫃台行政暨清潔維護作業」3,089千元之保全服務所致。經由本次增資計畫將提高資金靈活調度之彈性，將有助於提升該公司競爭力，使其營運成長更加穩健，故本次計畫對該公司營業收入成長及營運規模的提升將有所助益。

3.獲利能力、每股盈餘稀釋

該公司本次辦理現金增資發行新股係委託本承銷商辦理初次上櫃前之公開銷售，預計於111年第一季募集完成，若以該公司本次辦理現金增資發行新股擬發2,500千股，占該公司增資後總股數22,500千股之11.11%，考量該公司未來整體營運應能持續維持穩定並逐步成長，故本次辦理現金增資發行新股對111年度每股盈餘稀釋之影響尚屬有限。

綜上所述，該公司本次辦理現金增資在整體營運發展及強化財務結構方面皆具有正面效益，且對每股盈餘亦無重大稀釋之影響，因此為降低企業經營風險、提升市場競爭力，本次辦理現金增資發行新股用以轉投資及償還銀行借款應有其合理性。

(三)本次增資計畫如用於償債者，取得該公司償債之相關明細，以了解原借款用途之必要性、合理性及顯現之效益

該公司本次資金運用計畫，預計以20,000千元償還銀行借款，茲列示預計償還之銀行借款明細如下：

單位：新臺幣千元

貸款對象	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	減少利息	
					111年第一季	111年度	112年以後每年度
新光銀行	1.5%	110/12/24~111/2/24	營運週轉金	20,000	20,000	225	300

資料來源：該公司提供

該公司本次計畫其原借款用途係因應營收成長所舉借供營運週轉使用之款項，主要係該公司為提昇業務規模及競爭力，向銀行借款以支應日常營運週轉及資本支出需之資金，應尚屬必要且合理。另查閱該公司個別財務報告，該公司108年度~109年度之營業收入分別為22,571千元及27,503千元，營收成長比率為21.85%，顯示出該公司舉債支應營運所需已有其效益。

三之一、本次增資計畫如非以現金出資時，其出資金額之合理性及取得資產之必要性

該公司本次係辦理現金增資發行普通股係採現金出資，故不適用本項評估。

四、本次增資計畫如併同減資計畫辦理者，應評估其可行性與合理性

該公司本次係辦理現金增資發行普通股，並無併同減資計畫辦理，故不適用本項評估。

五、以低於票面金額辦理現金發行新股者，應評估未採用其他籌資方式之原因及其合理性、發行價格訂定方式及對股東權益之影響

該公司本次未以低於票面金額辦理現金增資發行普通股，故不適用本項評估。

六、發行人向金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）申報募集與發行有價證券，發行辦法依規定採彈性訂定方式者之評估事項

(一)已上市（櫃）公司辦理現金增資發行普通股原股東未放棄優先認股，採公開申購配售方式辦理承銷者，應載明暫定發行價格及因市場變動實際發行價格須依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定調整，並敘明募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，及其適法性及合理性。

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用本項評估。

(二)已上市（櫃）公司辦理現金增資，經股東會已決議原股東全數放棄優先認購，採全數詢價圈購或競價拍賣方式辦理承銷者，應載明暫定發行價格、股數區間及因市場變動實際發行須依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第七條第一項規定調整，並敘明募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，及其適法性及合理性。及暫定發行股數區間是否符合

公司法第一百二十九條第三款規定之情事。

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用本項評估。

(三)以現金增資發行普通股申請初次上市(櫃)案件向金管會申報案件時應以合理之方式訂定暫定價格，並敘明實際發行價格如有變動，導致募集資金不足時之處理或募集資金增加時之資金用途及預計效益，其適法性及合理性。

1.暫定價格之訂定

該公司於110年12月28日經董事會決議辦理現金增資發行新股2,500千股，每股面額10元，暫定每股之發行價格為新台幣63.8元，係依一般市場承銷價格訂定方式，參考採樣同樣之本益比及該公司最近一個月之興櫃市場平均成交價等方式，推算合理之承銷價格，作為該公司辦理股票承銷之參考價格訂定依據。再參酌該公司之財務結構、公司規模、市場地位、經營績效、發行市場環境、該公司所處產業未來發展前景及未來投資人認購意願等因素後，由本承銷商與該公司共同議定之。而實際每股發行價格待主管機關核准後，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」規定，並依該公司實際營運情形、當時股票市場狀況及投資人競價拍賣結果，與該公司另行議定上櫃掛牌承銷價格。

2.募集資金不足時之處理

若該公司於本案件生效後，實際發行價格低於暫定發行價格，該公司將就其募集之資金不足計畫用途部分，該公司將以自有資金或其他方式支應。

3.募集資金增加時之資金用途、預計效益，及其適法性與合理性

該公司本次計畫資金用途為轉投資及償還銀行借款，預計募集資金159,500千元，屆時該公司於本案件生效後，每股實際發行價格因競價拍賣結果變動，致募集資金不足時，其差額將以自有資金支應。惟若每股實際發行價格高於本次暫定價格時，則原預定募集股數不變，而將高於原預定募集資金之部分用以充實營運資金，以備未來營業規模成長而增加之資金需求，故其募集資金增加或不足之資金用途及預計效益，皆具適法性及合理性。

(四)公司債未足額發行者，需就募集資金不足時之處理方式之合理性予以說明。

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用本項評估。

七、發行人申報發行人人民幣債券者，應審慎評估到期償債資金來源計畫之可行性、必要性及合理性

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用本項評估。

柒、就本次附認股權特別股、分離型附認股權特別股分離後之特別股及認股權憑證發行及認股辦法之下列各款之合理性及對原股東及附認股權特別股持有者權益之影響蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用

捌、就本次公司債發行(及轉換)辦法之下列各款之合理性及對原股東及轉換公司債持有者權益之影響蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用

玖、就本次附認股權公司債、分離型附認股權公司債分離後之公司債及認股權憑證發行及認股辦法之下列各款之合理性及對原股東及附認股權公司債持有者權益之影響蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用

拾、就本次發行公司債債權確保情形(列明有無擔保、擔保品種類與價值等)蒐集資料，說明其查核程序及其實際情形，如為經信用評等機構評等者，取得其相關項目及評等結果

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用

拾壹、就本次轉換公司債設算理論價值蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用。

拾貳、就本次附認股權公司債、分離型附認股權公司債設算理論價值蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

該公司本次係辦理現金增資發行新股申請股票初次上櫃案件，故不適用。

拾參、就發行人其他必要補充說明事項蒐集資料，說明其查核程序及所獲致結論

無。

拾肆、於公開說明書刊印日期，如有重大期後事項，亦應查明承銷商評估報告應行記載事項要點各相關事項並加以更新說明與評估

無。

拾伍、其他必要補充說明事項

無。

主辦承銷商：第一金證券股份有限公司



代 表 人：陳 致 全



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 二 月 二 十 九 日
(僅 限 信 實 保 全 股 份 有 限 公 司 辦 理 上 櫃 前 現 金 增 資 發 行 新 股 承 銷 商 評 估 報 告 用)