

股票代號：5529



志嘉建設股份有限公司

Well Glory Development Co., Ltd.

一〇八年度年報

中華民國一〇九年五月二十日 刊印

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

本公司網址：<http://www.wellglory.com.tw/>

一、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子信箱

發言人：洪建豪

職 稱：董事長特助

電 話：(03) 612-6000

電子郵件信箱：bruce.hung@wellglory.com.tw

代理發言人：葉靜如

職 稱：財務部經理

電 話：(03) 612-6000

電子郵件信箱：jessica.yeh@wellglory.com.tw

二、總公司、分公司之所在地及電話：

總公司：新竹市柴橋里藝術路8號2樓

電 話：(03) 612-6000

分公司：嘉義市仁愛路564號

電 話：(05) 271-0586

三、辦理股票過戶機構：

統一綜合證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市東興路8號

電 話：(02) 2746-3797

網 址：<http://www.pscnet.com.tw>

四、最近年度簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師：王玉娟、劉美蘭

事務所：資誠聯合會計師事務所

地 址：台中市西屯區市政路402號12樓

電 話：(04) 2704-9168

網 址：<http://www.pwc.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.wellglory.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書	1
一、一〇八年度營業結果	2
二、一〇九年度營業計畫概要	3
三、未來公司發展策略	5
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	5
貳、公司簡介	8
一、設立日期	8
二、公司沿革	8
參、公司治理報告	14
一、組織系統	14
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	15
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	21
四、公司治理運作情形	26
五、會計師公費資訊	46
六、更換會計師資訊	47
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	48
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	48
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	50
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	51
肆、募資情形	52
一、資本及股份	52
二、公司債辦理情形	57
三、特別股辦理情形	57
四、海外存託憑證辦理情形	57
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	57
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	57
七、資金運用計劃執行情形	57

伍、營運概況.....	58
一、業務內容.....	58
二、市場及產銷概況.....	63
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、 平均年齡及學歷分布比率.....	70
四、環保支出資訊.....	70
五、勞資關係.....	71
六、重要契約.....	74
陸、財務概況.....	75
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	75
二、最近五年度財務分析.....	80
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	84
四、最近年度財務報告.....	85
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	143
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困 難情事，對本公司財務狀況之影響.....	195
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	196
一、財務狀況.....	196
二、財務績效.....	197
三、現金流量.....	198
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	198
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.....	199
六、風險事項分析評估.....	199
七、其他重要事項.....	203
捌、特別記載事項.....	204
一、關係企業相關資料.....	204
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	214
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....	215
四、其他必要補充說明事項.....	215
玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所 定，對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	215

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

回顧108年，國際金融市場受到中美貿易大戰持續延燒、英國脫歐情勢混沌、香港反送中運動以及地緣政治緊張局勢等種種因素，影響金融市場波動甚大，但由於歐美等主要國家央行同步採取寬鬆貨幣政策，新興國家亦紛紛降息，使得資金展開一波發酵行情。然而台灣金融市場相對亦受到美中貿易戰、金融市場波動、國際政經情勢不穩等變數依舊充滿不確定性，進而衝擊信心層面。在108年國內房市變化中，除豪宅、工業地產、辦公室租賃市場表現較佳之外，一般住宅市場仍處於供需調整的盤整結構，房市維持讓利、降價的走勢，並讓剛性自住者撐起房市買盤，儘管危老條例的實施與台商回台投資，資金特赦條款的實施有助於國內豪宅與商用不動產市場的表現，唯因國人所得水準並未提升，購屋壓力偏高，特別是住宅房市供給持續偏高的壓力，仍是抑制整體房市無法全面復甦的主要因素。且時序接近109年的國內大選，造成政治的相互攻擊或廝殺力道會愈來愈多，對於房市的排擠效應也愈來愈大，民眾的購屋信心與購屋意願相對也受到影響。

109年年初，新型冠狀病毒肆虐全球，疫情在各地持續蔓延，衝擊全球供應鏈運作，削弱國際貿易與消費需求動能，引發全球金融市場劇烈波動。在國內房地產面，受疫情影響，民眾對景氣現況與展望樂觀指數低落，未來半年民眾的買房意願將預估下滑，倘疫情尚無法有效控制，台灣房地產下跌的風險亦將有可能持續攀升，對於大額消費行為與房地產市況更趨保守，雖受新冠肺炎疫情影响，央行宣布降息，然降息對房貸族減輕房貸壓力的效果有限，短期內房地產交易恐難有所拉升。

展望109年，雖然中美貿易的短線影響有利製造業回流，但也因台灣對大陸之依存度高，對中期影響將會導致出口貿易的困境，若兩岸關係持續惡化，政經因素亦將影響房市中期之發展。回歸

台灣房地產市場方面，現今已超過三年以上的修正，期盼持續去化餘屋，遞延自住買盤持續回籠，受惠於中美貿易戰、大陸生產成本持續墊高，台商紛紛回台設廠，逆轉過去產業外移之趨勢，加上去年度海外資金匯回專法通過，期望加速台商資金回流並利於台灣建設，亦將有助於台灣內需及房價回升。

隨著國內外經濟情勢及環境瞬變，本公司持續活化既有資產，並運用轉投資開拓財源進行長期收益佈局，降低對景氣波動敏感度，以獨有之特色，增加業績並善用既有資源及組織佈局，為公司創造永續經營之未來。

一、一〇八年度營業結果：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 108 年個體營業收入淨額為 1,431,365 仟元，較 107 年增加 2,380.87%；營業毛損為 27,390 仟元，較去年同期增加 6,700%；營業淨損 139,563 仟元；稅後淨損 152,872 仟元，每股虧損為 1.34 元。合併營業收入淨額為 1,531,165 仟元，較 107 年增加 669.39%；合併營業毛利為 42,811 仟元，較去年同期增加 1.79%。

(二)營業收支預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司108年度母需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析(合併財務報告)

1.財務收支：

單位：新台幣仟元

項目	108年度	107年度	增(減)金額
營業收入	1,531,165	199,011	1,332,154
營業毛利(損)	42,811	42,057	754
本期淨利(損)	(156,504)	(154,422)	(2,082)

2.獲利能力分析

項目		108年度	107年度
資產報酬率(%)		(6.72)%	(4.25)%
股東權益報酬率(%)		(22.78)%	(19.89)%
占實收資本比率%	營業利益	(12.96)%	(11.99)%
	稅前純益	(16.19)%	(14.81)%
純益率(%)		(10.22)%	(77.59)%
每股盈餘(元)		(1.34)	(1.36)

(四)研究發展狀況

- 1.建築規劃設計：規劃設計跨時代建築產品，致力於綠建築的研究，達到環保節能的效果，針對各建案周遭環境的特色、客戶的需求及符合建築法規下，規劃具人文、藝術、健康、休閒等之居住環境，並與世界建築潮流接軌。
- 2.營建工程及管理：研究使用新的工法及建材，並嚴選營造廠，在嚴格控制施工品質、進度及合理的成本預算要求下，達成兼顧環安和工安的工程環境。
- 3.市場研究發展：積極瞭解及調查最新房地資訊、市場所需產品、各區域預售屋、新成屋、中古屋之銷售及餘屋狀況，並制定出最適合公司之買賣、合建土地個案及最適合之產品定位及完善行銷策略，已期能有效掌握市場趨勢、客層需求、及創造出優良之市場口碑及吸引客戶青睞能力。在投資開發方面，審慎評估投資個案，並致力產業研究分析，隨時掌握市場動態，提供正確決策資訊。

二、一〇九年度營業計畫概要

(一)經營方針

- 1.專注建築本業，深耕房地市場。
- 2.活化公司資產，強化經營體質。
- 3.良好營建品質，合理成本控制。

- 4.積極開發土地，創造開發價值。
- 5.完善售後服務，提升品牌形象。
- 6.拓展經營觸角，分散經營風險。
- 7.穩建財務結構，降低融資成本。
- 8.強銷完工個案，降低存貨壓力。

(二)預期銷售數量及依據：

- 1.「起飛特區」C區獨棟豪華別墅，可銷售1戶。
- 2.截至108年12月底止，五期A、D區「古根漢」頂級溫泉養生別墅，尚有可銷售7戶及已銷售未認列3戶，已銷售之部分，已於109年第一季交屋並認列收入。

(三)重要產銷政策

1.生產策略

- (1)除了將既有土地持續開發建設，針對市場景氣趨勢，嚴選具有市場性之土地進行興建、合建或都更開發，並積極參與政府標案，降低取得土地成本。並發展海外事業，拓展營業據點，接軌國際。
- (2)藉由精確之市場調查及分析，針對不同客戶群設計推出符合市場需求之產品，依據大環境的景氣狀況及區域環境的市場需求，適度地調整推案時程及策略，並透過週邊環境之開發提昇產品附加價值。
- (3)評估市場現況，針對所需產品，結合當下不同客層消費者的需求，分別規劃設計符合使用性、空間便利性、優質性、並能凸顯設計特色之保值產品，以提升客戶置產、換屋或購屋意願。

2.銷售策略

- (1)選擇優良之銷售專業顧問公司配合銷售，使公司能專心致力於開發、規劃及興建等工作。
- (2)強化客服人員及銷售人員服務能力，以完善之售後服務提高客戶滿意度和信賴感，建立企業品牌認同度，「以客為尊」的服務導向。

- (3)配合建案開發，舉辦各項藝文活動，增加曝光度，提高公司品牌形象。
- (4)加強相關法令宣導，秉持公平合理、互利互惠的原則。
- (5)建立多元化行銷通路，並增強與客戶間的即時互動。
- (6)精準分析金字塔頂端客源，營造現場良好氣氛，刺激消費者購屋意願。
- (7)通過多層銷售管道，並有效投入廣告市場，從而達到滿足現實或潛在客戶的需要。
- (8)觀察房地產交易的成交類型以及房價變化，做為銷售決策的重要考量因素。

三、未來公司發展策略

展望未來，本公司以建設本業為基石，持續拓展多元的產業價值，除持續尋求適當可合建之土地、廠辦及投資長照、托嬰、觀光旅館、環保科技等事業外，並參與政府 BOT 或 OT 案計劃之不動產標售，由公司團隊與專業人才的結合，積極運用轉投資進行長期收益佈局、增加穩定現金流，開創打造具有國際觀的格局。本公司將持續以創意性、前衛性、前瞻性等核心價值，不斷地創新精進，以創造企業最大價值，並回饋予各位股東，敬請各位股東持續的給予本公司支持與鼓勵。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

在外部競爭環境而言，房地產為強烈地域性的行業，並且受大環境與政策面之衝擊，故在同區域各建案間競爭更為激烈。本公司新竹區建案皆位於「國家藝術園區」內，從規劃設計、建築材料、植栽景觀、附加價值等與市場有所區隔，並突顯產品之差異化特性，鄰近住宅建案大都缺乏社區整體性規劃，尚無法比較。而大台北地區的競爭壓力來自精華區土地資源日益匱乏，故本公司積極投入都市更新開發並審慎參與投標。惟近年來房市低迷，外部讓利聲響不斷，本公司將持續加強團隊專業能力及售後服務，以因應價格支撐及增

加競爭力。

就法規環境而言，內政部營建署於108年1月正式公布新版《都市更新條例》，從「健全重要機制」、「解決實務困境」、「強化程式正義」三大面向出發，是這項法源正式上路以來的最大變革，新法除將容積獎勵明確化外，同時修正都更條例第67條規定，延長更新後房屋稅減半徵收期限，以及增訂因協議合建辦理產權移轉所產生的土增稅、契稅可減徵40%的規定。新版都更條例今年初上路後，都更步調已經逐漸升溫，將有助於推動台灣的都市重生。

而危老重建條例自106年5月10日公布，原本規定三年內提出申請案件提供10%的時程容積獎勵，以加速老舊建築物重建。不過，就在時程獎勵落日前，外界強烈建議延長時程獎勵實施時間，最後立法院趕在109年4月底通過危老重建條例修正案，將時程獎勵有條件延長五年，讓時程獎勵可以無縫接軌，此外，也鬆綁鄰地合併限制，使危老基地整合鄰地帶動周邊地區重建，擴大土地使用效益。

由於各項相關法規之變動均影響營建本業之經營，本公司除遵循各項法令及營建法規，並諮詢專業人士配合相關法令變更辦理，及早尋求相對因應措施，減輕法規變更對公司營運所產生之可能影響，以裨維持公司獲利及維護股東之權益。

綜觀總體經營環境，當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美中貿易爭端後續發展、中國大陸經濟放緩速度超出預期、地緣政治緊張局勢，以及新型冠狀病毒疫情是否得到控制或再爆發等，皆影響國際經濟前景。國內經濟方面，雖受國際貿易情勢影響，惟隨臺商回臺增加產能，加上半導體及離岸風電等綠能投資延續，外國企業對臺投資積極，可望推升出口及民間投資動能。

109年初，受到新冠肺炎疫情全球擴散，影響全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，各國紛紛調降經濟成長率預測值，並調降利率因應，然而隨著肺炎疫情擴散，對於國內出口與內需經濟都受到相當程度影響，勢必影響國內消費信心及就業市場。惟自住需求仍在且房貸利率維持低檔，若此波疫情影響整體經濟面之時間將持續延長，後續對房市價量變化仍待觀察，端看台灣近年來房地產市場，受限於政策環境不利房市之因素，不動產產業已面臨多年的不景氣，在房市寒冬中，房市回歸供需面，「以價換量」仍是成交關鍵，落底訊號仍不明顯，買氣仍陷入膠著。本公司將持續關注政府各項政策及國內外經濟發展情況予以因應。

志嘉建設深耕國家藝術園區多年，以結合人文、休閒、教育及藝術等多角化經營方式發展，成功將藝術內化至生活之中，讓”人文藝術社區”的美名不脛而走，並為追求企業穩定成長及永續經營，除現有美學建築之開發外，未來將持續拓展觀光娛樂事業、健康生活事業及藝術文化創意產業，評估投資穩定收益之金融商品，本公司將朝多元化方式經營，創造最大獲利，敬請各位股東繼續支持與鼓勵。

敬祝 各位股東

身體健康，事事順心

董事長 葉哲宏



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國五十九年十一月九日

二、公司沿革：

民國36年・以新台幣陸萬元創立東洋製罐工廠，設址於彰化市中山路。

- ・購置當時最新式之半自動機器，製造錫銲罐內銷。

民國59年・改制為東洋製罐股份有限公司，資本額擴增為參佰萬元。

- ・於花壇鄉北口村購地3,600坪，建造廠房2,500坪。

民國62年・資本額增加為陸佰萬元。

民國63年・增資至壹仟捌佰萬元。

- ・完成新廠擴建工程。

- ・更新設備，裝置高性能之全自動錫銲線七條。

- ・獲經濟部工業局核為『甲級製罐工廠』。

民國72年・資本額增至參仟陸佰萬元。

民國73年・引進瑞士 Soudronic 最新高速電銲機乙線。

民國76年・資本額增至陸仟萬元。

- ・增置瑞士電銲機乙線。

- ・榮獲『納稅優良廠商』。

民國78年・增資至玖仟陸佰萬元。

民國79年・增資至壹億伍仟陸佰萬元。

- ・奉行政院農委會之指定，為『鄉間小路』果汁空罐生產廠。

- ・增設英國 Crabtree 塗佈機乙線。

- ・德國 L.T.G.烘爐乙線。

民國80年・資本額增至壹億玖仟貳佰萬元。

- ・增設日本 FUJI 彩色印刷機乙線。

- 德國 L.T.G.烘爐乙線。
 - 榮膺『納稅優良廠商』。
- 民國81年· 增設英國 Carbtree 塗佈機乙線。
- 德國 L.T.G.烘爐乙線。
 - 瑞士高速電鍍機乙線。
 - 全力研製高品質彩色電鍍空罐，拓展海內外空罐市場。
- 民國82年· 獲證管會核准公開發行。
- 資本額增至參億陸佰萬元。
 - 增設日本 FUJI 雙色印刷機乙線。
 - 德國 L.T.G. 烘爐乙線。
- 民國83年· 中華開發信託股份有限公司入股投資
- 增設酒精系統印刷機乙線。
 - 加入經濟部工業局所推動之「技術升級計劃」。
 - 研製0.17m/m 薄鐵空罐，且進入量產階段。
- 民國84年· 提股票上櫃申請，並獲審查無條件通過。
- 資本額增至參億玖仟柒佰捌拾萬元。
 - 投資鋁易(全)開蓋生產設備。
- 民國85年· 獲 ISO 9002國際品質保證制度評鑑通過。
- 榮獲「環境保護績優廠商」。
 - 資本額增至伍億陸仟柒佰伍拾捌萬元。
- 民國86年· 資本額增至伍億玖仟伍佰玖拾伍萬玖元。
- 10月20日董監事補選，新經營團隊接任。
- 民國87年· 3月31日股東會通過更改公司名稱為『宏東洋實業股份有限公司』，並於4月8日經經濟部核准在案；新增22項之營業項目。
- 營業地址遷至彰化縣溪州鄉潮洋村馬路巷8鄰57弄46號，為租用之辦公室。
 - 7月份首次於新竹市藝術路之國家藝術園區推出

『太極特區』高級別墅案。

民國88年·資本額增至柒億肆仟肆佰玖拾肆萬捌仟柒佰伍拾元。

民國89年·4月18日股東會通過更改公司名稱為『訊嘉科技股份有限公司』，並於7月7日經經濟部核准在案。營業地址遷至新竹市柴橋里五鄰柏川三路21號，為租用之辦公室。

· 11月份正式結束製罐事業之經營，擬轉型專注經營營建及資訊科技產業。

民國90年·10月15日股東臨時會通過公司減資，減資後實收資本額為參億柒仟貳佰肆拾柒萬肆仟參佰柒拾元，減資基準日為12月15日，並於91年1月17日經經濟部核准在案。

民國91年·5月29日完成減資換票，新股上櫃買賣。

民國92年·4月8日股東會通過公司減資及私募洽特定人辦理現金增資，減資後實收資本額為伍仟萬元，增資後實收資本額變更為壹億元。減資基準日為7月16日，並於7月29日經經濟部核准在案，10月20日完成減資換票，新股上櫃買賣。私募增資基準日為7月18日，交付日期為9月3日，依法限制交付三年後，得公開發行流通轉讓。

民國93年·4月16日股東會通過公司辦理現金增資，增資後實收資本額變更為參億元，並於9月24日經經濟部核准在案。

民國94年·盈餘轉增資參仟壹佰肆拾萬元，增資後實收資本額為參億參仟壹佰肆拾萬元整。

- 民國95年・6月9日股東會通過更改公司名稱為『志嘉建設股份有限公司』，並於6月26日經經濟部核准在案。
- ・盈餘轉增資柒仟零壹拾捌萬元，增資後實收資本額為肆億壹佰伍拾捌萬元整。
 - ・九十二年度私募股票及屬私募股東配發之股票，完成補辦公開發行上櫃。
- 民國96年・資本公積轉增資肆仟零壹拾伍萬捌仟元，增資後實收資本額為肆億肆仟壹佰柒拾參萬捌仟元整。
- 民國98年・盈餘轉增資貳仟零陸拾貳萬伍仟柒佰柒拾元，增資後實收資本額為肆億陸仟貳佰參拾陸萬參仟柒佰柒拾元整。
- 民國99年・盈餘及員工紅利轉增資貳仟貳佰壹拾貳萬貳佰參拾元，增資後實收資本額為肆億捌仟肆佰肆拾捌萬肆仟元整。
- 民國100年・資本公積轉增資肆仟捌佰肆拾肆萬捌仟肆佰元，增資後實收資本額為伍億參仟貳佰玖拾參萬貳仟肆佰元整。
- 民國102年・盈餘及員工紅利轉增資參億柒仟參佰伍拾柒萬壹仟伍佰柒拾元，增資後實收資本額為玖億零陸佰伍拾萬參仟玖佰柒拾元整。
- 投資設立子公司「新嘉文創事業股份有限公司」實收資本額伍仟萬元整。
- 民國103年・盈餘及員工紅利轉增資壹億零玖佰陸拾伍萬肆仟陸佰玖拾元，增資後實收資本額為壹拾億壹仟陸佰壹拾伍萬捌仟陸佰陸拾元整。
- 民國104年・盈餘及員工紅利轉增資貳仟陸佰伍拾肆萬參仟參佰陸拾元，增資後實收資本額為壹拾億肆仟貳佰柒拾萬貳仟零貳拾元整。

投資設立子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」實收資本額壹仟萬元整；並於同年辦理現金增資壹仟萬元整，增資後實收資本額貳仟萬元整。

投資設立子公司「麗安管理顧問股份有限公司」實收資本額壹仟萬元整；並於同年辦理現金增資壹仟萬元整，增資後實收資本額貳仟萬元整。

民國105年・子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資參仟萬元，增資後實收資本額伍仟萬元整。

子公司「麗安管理顧問股份有限公司」辦理現金增資壹仟萬元，增資後實收資本額參仟萬元整。

民國106年・子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理債轉增資參仟捌佰貳拾伍萬元，增資後實收資本額捌仟捌佰貳拾伍萬元整，本公司持股比率69.12%。

民國107年・子公司「新嘉文創事業股份有限公司」辦理現金增資伍仟萬元，增資後實收資本額壹億元整。

子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資肆仟萬元，增資後實收資本額壹億貳仟捌佰貳拾伍萬元整，本公司持股比率78.75%。

民國108年・107年6月29日股東會通過公司私募普通股洽特定人辦理現金增資參仟萬股，於108年度實際發行貳仟萬股，增資後實收資本額變更為壹拾貳億肆仟貳佰柒拾萬貳仟零貳拾元整。私募增資基準日為108年4月2日，交付日期為5月31日，

依法限制交付三年後，得公開發行流通轉讓。
子公司「麗安管理顧問股份有限公司」辦理現金增資伍仟萬元，增資後實收資本額捌仟萬元整。

108年6月6日股東常會通過公司減資彌補虧損，減資後實收資本額為捌億捌仟肆佰參拾貳萬捌仟肆佰玖拾元，減資基準日為9月3日，並於9月23日經經濟部核准在案。

子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理減資彌補虧損玖仟捌佰貳拾伍萬元，並辦理現金增資壹億元，減增資後實收資本額壹億參仟萬元整，本公司持股比率95.10%。

子公司「新嘉文創事業股份有限公司」辦理債轉增資伍仟萬元，增資後實收資本額壹億壹仟伍佰萬元整。

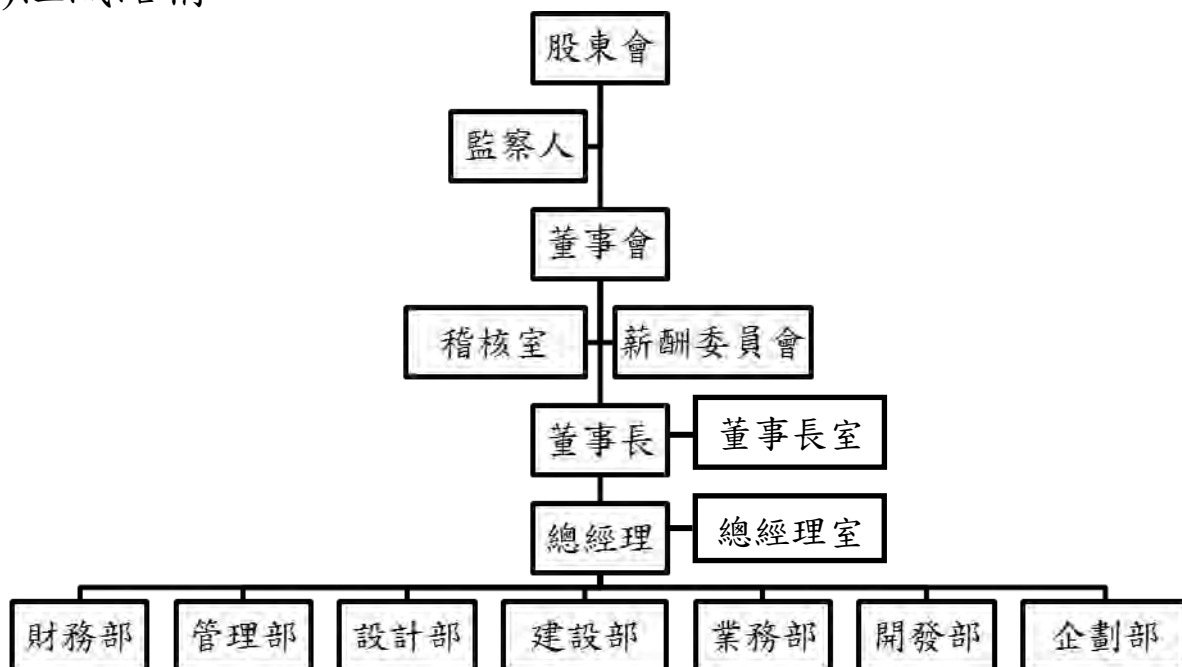
民國109年・子公司「新嘉文創事業股份有限公司」辦理現金增資壹仟伍佰萬元，增資後實收資本額壹億參仟萬元整。

投資設立子公司「開揚環保科技股份有限公司」實收資本額貳佰萬元整。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)主要部門所營業務：

總經理室	綜理公司經營及管理事務，訂定發展及目標並執行。 新事業之投資價值與可行性分析。 訴訟文件及訴訟書狀之審核、法令之諮詢、法律問題之研究、 契約文件審核、公關業務。
稽核室	內部稽核之執行及內部控制作業之規範與整合、執行與檢討， 並提供分析、評估等建議。
財務部	預算編制、會計報告、帳務處理、稅務、資金調度、公告申報 等。
管理部	各項人事、總務、固定資產、資訊等管理及維護事宜。
設計部	文創商品設計及提案、產品設計檢討、工程營建監督及預算編 列、房屋內外裝修設計規劃與繪圖、執照申請等。
建設部	營建工程管理、成本控管估算、客服修繕及採購發包等事宜。
業務部	房地銷售管理、市調、公關及客服交屋業務。
開發部	土地及營建案開發規劃及投資分析研算、都市更新相關業務推 動。
企劃部	公司品牌及形象建立、品牌活動與企劃案製作與執行、協助通路 發展行銷策略。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事、監察人

董事及監察人資料(一)

109年04月24日

職稱	國籍或註冊地	姓 名	性別	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股 數	持 股 比 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	台灣	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏	男	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	19,712,933	22.29	51,740	0.06	0	0	榮嘉投資(股)公司董事長 新嘉文創事業(股)公司董事長 公司負責人 嘉客文旅飯店(股)公司董事 美國南加州大學建築系畢業 麗安管理顧問(股)公司董事 開揚環保科技(股)公司董事長	監察人	葉蔡秀霞	母子	註1	
董事	台灣	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝	男	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	19,712,933	22.29	0	0	0	0	廣運聯合會計師事務所會計師 輔大金融研究所碩士	晟楠科技(股)公司獨立董事 新嘉文創事業(股)公司董事	無	無	無	
董事	台灣	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌	男	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	19,712,933	22.29	0	0	0	0	政大經營管理碩士	中華財經電視台董事長 台北市影音節目製作商業同業公會理事長	無	無	無	
獨立董事	台灣	劉懿德	男	107.6.29	3	104.6.17	0	0	0	0	0	0	0	0	寶來證券(股)公司 監察人 美 國 加 州 Pepperdine 大學企管碩士	本公司薪酬委員 綠恩生化科技(股)公司董事長	無	無	無	
獨立董事	台灣	林晉宏	男	107.6.29	3	104.6.17	0	0	0	0	0	0	0	0	KPMG 會計師事務所審計部 政大會研所碩士	本公司薪酬委員 如興(股)公司薪酬委員 福廣物產(股)公司副總經理	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	姓 名	性別	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
監察人	台灣	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	女	107.6.29	3	104.6.17	8,422,375	8.08	4,647,597	5.26	0	0	0	0	前英商渣打銀行台北分行副總裁 台大會研所碩士	環懋國際顧問有限公司副總經理 凱碩科技(股)份有限公司獨立董事 豐藝電子(股)有限公司監察人	無	無	無	
監察人	台灣	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	女	107.6.29	3	104.6.17	8,422,375	8.08	4,647,597	5.26	0	0	0	0	榮嘉投資(股)公司董事長 公司總經理 東吳大學經濟系畢	宏嘉投資(股)公司董事長 恒嘉建設(股)公司董事長 嘉客文旅飯店(股)公司 董事長	董事長	葉哲宏	母子	

註1：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

- 前任總經理張耀仁先生已於107年2月14日因個人生涯規劃請辭解任，並經董事會決議通過由董事長葉哲宏先生兼任該總經理職務。
- 因本公司組織架構單純，董事長兼任總經理針對營運狀況及經營決策皆能更有效的運作，另本公司董事會僅董事長一人兼任經理人，董事兼任員工比例未超過半數，預計於110年設置審計委員會，除強化董事會職能，並確保公司內部監控機制，未來亦將配合主管機關規定，考量公司整體營運狀況，適時調整董事長、總經理與獨立董事之配置。

表一：法人股東之主要股東

109年04月24日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
長宏國際開發事業股份有限公司	榮嘉投資股份有限公司(98.61%) 葉蔡秀霞(0.93%) 何榮華(0.23%) 葉哲宏(0.23%)
勤慈租賃股份有限公司	正嘉投資股份有限公司(100%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

109年04月24日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
榮嘉投資股份有限公司	葉哲宏(5.00%) 葉秋桂(0.79%) 林秀梅(0.79%) 葉蔡秀霞(31.59%) 何榮華(0.79%) 財團法人榮嘉文化藝術基金會(61.04%)
正嘉投資股份有限公司	新亦欣投資有限公司(100%)

董事及監察人資料(二)

姓名 (註1)	條件	具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註 2)												兼任 其公 發公 獨董 家數	任他 開行 司立 事數
		商務、法 務、財務 、會計或 公 司 業 務 所 須 相 關 科 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法官、檢 察官、律 師、會計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 之 需 考 格 證 專 門 職 業 及 技 術 人員	商務、法 務、財務 、會計或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
長宏國際開發事 業股份有限公司 代表人：葉哲宏			✓			✓							✓		✓		0	
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：王昌勝		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		1	
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：楊繼昌			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
劉懿德			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
林晉宏		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞			✓		✓								✓		✓		0	

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1) 非公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司

或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109年04月24日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	選(就)任 日期	持 有 股 份		配偶、未成年子 女持有股份		利用他人名 義持有股份		主 要 經(學) 歷	目前兼任其它公 司之職務	具配偶或二親等 以內關係之經理 人			備 註
					股 數	持股 比例	股 數	持股 比例	股數	持股 比例			職稱	姓名	關係	
董事長暨 總經理	台灣	葉哲宏	男	107.02.15	96,267	0.11%	51,740	0.06%	0	0%	榮嘉投資 (股)公司 負責人 美國南加 州大學建 築系畢	榮嘉投資(股)公司 董事長 新嘉文創業(股) 公司 董事長 嘉客文旅飯店(股) 公司 董事 麗安管理顧問(股) 公司 董事 開揚環保科技(股) 公司 董事長	無	無	無	註1
副總經理	台灣	顏淑芬	女	102.03.01	41,238	0.05%	0	0%	0	0%	大專	新嘉文創業(股) 公司 監察人 嘉客文旅飯店(股) 公司 董事 麗安管理顧問(股) 公司 董事	無	無	無	

註1：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

●前任總經理張耀仁先生已於107年2月14日因個人生涯規劃請辭解任，並經董事會決議通過由董事長葉哲宏先生兼任該總經理職務。

●因本公司組織架構單純，董事長兼任總經理針對營運狀況及經營決策皆能更有效的運作，另本公司董事會僅董事長一人兼任經理人，董事兼任員工比例未超過半數，預計於110年設置審計委員會，除強化董事會職能，並確保公司內部監控機制，未來亦將配合主管機關規定，考量公司整體營運狀況，適時調整董事長、總經理與獨立董事之配置。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)董事、監察人

(1)董事(含獨立董事)之酬金

108年12月31日 單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D 等四項總額 占稅後純益 之比例(%)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、 D、E、F及 G等七項總 額占稅後純 益之比例		有無 取 自 公 司 以 外 投 資 業 酬
		報酬 (A)		退職退休金 (B)		董事酬勞 (C)		業務執行費用 (D)				薪資、獎金及特 支費等(E)		退職退休 金(F)		員工酬勞 (G)						
		本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本公司		財務報告內 所有公司		本公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	
																現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
董事長	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：葉哲宏	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.16	-0.16	2,946 (註1)	2,946	0	0	0	0	0	0	-2.08	-2.08	無
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：王昌勝)	120	156	0	0	0	0	120	120	-0.16	-0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.16	-0.18	無
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：楊繼昌	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.16	-0.16	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.16	-0.16	無
獨立 董事	劉懿德	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.16	-0.16	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.16	-0.16	無
獨立 董事	林晉宏	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.16	-0.16	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.16	-0.16	無

註1：包含1部配車及車位租金共新台幣525仟元。

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	財務報告內 所有公司 H	本公司	財務報告內 所有公司 I
低於 1,000,000 元	葉哲宏、王昌勝、 楊繼昌、劉懿德、 林晉宏	葉哲宏、王昌勝、 楊繼昌、劉懿德、 林晉宏		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)				
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)			葉哲宏	葉哲宏
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
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	5 人	5 人	1 人	1 人

(2)監察人之酬金

108年12月31日 單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	120	120	0	0	120	120	-0.16	-0.16	無
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	120	120	0	0	120	120	-0.16	-0.16	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司 D
低於 1,000,000 元	尤雪萍、葉蔡秀霞	尤雪萍、葉蔡秀霞
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)		
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

(二)總經理及副總經理

(1)總經理及副總經理之酬金

108年12月31日 單位：仟元/仟股

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等 等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等 四項總額占稅後純 益之比例(%)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		本公 司	財務 報告 內所有 公司	本公 司	財務 報告 內所有 公司	本公 司	財務 報告 內所有 公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公 司	財務報告內 所有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	葉哲宏	2,371	2,371	0	0	575 (註1)	575 (註1)	0	0	0	0	-1.93	-1.93	無
副總經理	顏淑芬	1,411	1,411	87	87	280	280	0	0	0	0	-1.16	-1.16	無

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣525仟元。

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 E
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	顏淑芬	顏淑芬
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	葉哲宏	葉哲宏
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
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

(2)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	葉哲宏	0	0	0	0
	副總經理	顏淑芬				
	協理	陳惠真				
	財務主管	葉靜如				
	會計主管	陳淑萍				

註1：本公司108年度未分派員工酬勞。

(3)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

108 年 12 月 31 日 單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長暨總經理	葉哲宏	2,371	2,371	0	0	575 (註1)	575 (註1)	0	0	0	0	-1.93	-1.93	0
副總經理	顏淑芬	1,411	1,411	87	87	280	280	0	0	0	0	-1.16	-1.16	0
協理	陳惠真	901	901	56	56	115	115	0	0	0	0	-0.70	-0.70	0
財務主管	葉靜如	700	700	38	38	92	92	0	0	0	0	-0.54	-0.54	0

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣525仟元。

(三)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性。

(1)本公司近二年支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純益比例為：

職稱	107年度	108年度
董事	-4.98	-4.16
監察人		
總經理及副總經理		

(2)合併報表內所有公司近二年支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純益比例為：

職稱	107年度	108年度
董事	-5.01	-4.19
監察人		
總經理及副總經理		

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

董監事之酬金包括車馬費、盈餘分派之董監酬勞；在車馬費方面，係參考通常水準；盈餘分配之董事酬勞方面，係依本公司章程第廿九條規定辦理。總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金、員工紅利等，係依據其對本公司營運參與之程度、貢獻度及所擔任之職位所承擔的責任並參考通常水準釐定。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 九 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席 次數 B	委託出席 次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】	備註
董事長	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：葉哲宏	9	0	100%	
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：王昌勝	8	0	88.89%	
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：楊繼昌	4	0	44.44%	
獨立董事	代表人：劉懿德	7	2	77.78%	
獨立董事	代表人：林晉宏	8	1	88.89%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	8	0	88.89%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	8	0	88.89%	

108 年度各次董事會獨立董事出席狀況

◎：親自出席；☆：委託出席；*：未出席

108 年	1/30	3/22	4/30	5/9	6/11	8/8	8/29	11/7	12/27
劉懿德	☆	◎	◎	◎	◎	◎	☆	◎	◎
林晉宏	◎	◎	◎	◎	☆	◎	◎	◎	◎

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

董事會日期/期別	議案內容及後續處理	證交法第 14 條之 3 所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
108/01/30 第 1 次	1.本公司活化不動產案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

董事會日期/期別	議案內容及後續處理	證交法第 14條之3 所列事項	獨立董事意見 (反對或保留意見)
108/3/22 第2次	1.修訂本公司章程案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	3.本公司私募普通股定價事宜案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	4.本公司海外掛牌規劃案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
108/04/30 第3次	1.本公司私募普通股修正案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
108/06/11 第5次	1.本公司合建分售案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
108/08/08 第6次	1.本公司背書保證案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
108/11/07 第8次	1.本公司資金貸與案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司修訂「核決權限表」案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	3.本公司原股東擬以其所持有之已發行股份參與發行海外股票案。	是	否
	獨立董事意見：無。		

	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	1.本公司資金貸與案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司不動產租賃案。	是	否
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：無。		
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

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

三、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：詳附表董事會評鑑執行情形。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估。

(一)每月製作內部稽核報告，使獨立董事從內部稽核報告中瞭解公司營運情形，並與內部稽核人員維持良好溝通，且獨立董事中至少一位對財務報表與會計準則有充分瞭解與分析能力，更能掌握財報舞弊的風險，有助於職能發揮及強化職能。

(二)本公司每年安排董事及監察人進修課程，以增進董事之職能，而董事會之職能及執行情形，與「上市上櫃公司治理實務守則」相當，且執行情形良好。

(三)本公司預計於 110 年股東會全面改選董事並依法設置審計委員會。

（二）董事會評鑑執行情形：

本公司 108 年度董事會尚未進行自我(或同儕)之評估，預計 109 年度增訂董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法後並進行相關作業。

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形：本公司目前並未設置審計會。

2.監察人參與董事會運作情形：

最近年度董事會開會九次（A），列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	8	88.89%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	8	88.89%	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： （一）監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。 （二）監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形： 1. 稽核主管於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告。 2. 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無此情事。				

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

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

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		董事進修時數，並不定期與會計師意見溝通。 (四)本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於109/3/25董事會審議並通過資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師及劉美蘭會計師之簽證會計師獨立性及適任性評估。(註1)	(四)與守則精神無差異
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司已設置專(兼)職人員負責辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。	與守則精神無差異
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？	✓		本公司網站已設置利害關係人專區，並落實發言人及代理發言人制度作為與各利害關係人之溝通管道，妥適的回應利害關係人所關切之議題。	與守則精神無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司股務代理機構為統一綜合證券股份有限公司	與守則精神無差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一)已完成架設公司網站，並建置相關資訊，並連結至公開資訊觀測站，供股東及社會大眾等參考。	(一)與守則精神無差異
(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)？	✓		(二)公司均即時揭露重大訊息，並落實發言人制度。	(二)與守則精神無差異
(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？	✓		(三)本公司依據證券交易法第三十六條第一項規定於每會計年度終了後三個月內，公告並申報經董事會承認通過且會計師查核簽證之年度財務報告；第二項於每會計年度第一季、第二季及第三季終了後四十五日內，公告並申報經提報董事會承認通過及會計師核閱之財務報告及第三項於每月十日以前，公告並申報上月份營運情形，於規定時限內辦理。	(三)本公司依據證券交易法規定辦理

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）？	✓		詳下述說明。	與守則精神無差異	
1.員工權益、僱員關懷：本公司依照勞基法及人事規章之規定保障員工權益，並安排經營管理人才的訓練及培養課程，提供暢通的晉升管道，並設多項福利政策，另額外投保員工團體保險、伙食供應、每季辦理聯誼活動、員工旅遊以提升員工士氣，勞資雙方建立良好的關係及溝通管道，對於發生意外傷害或變故之員工亦立即給予慰問關懷。					
2.投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利：本公司設有發言人與投資者的溝通管道；公司與供應商維持良好之供需關係。利害關係人得隨時提供意見與公司專屬部門負責溝通，以維護確保利害關係人權益。					
3.董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人已參照「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定，自選任後每年至少就法律、財務或會計專業知識進修六小時以上，並取得相關證明文件及依規定公開公司治理相關資訊於『公開資訊觀測站』。					
職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
法人董事 代表人	葉哲宏	108/01/15	台灣上市櫃公司協會	公司治理的基本精神-與領導人談管理	2小時
		108/05/13	台灣上市櫃公司協會	企業社會責任-荷蘭案例與循環經濟	2小時
		108/06/14	台灣上市櫃公司協會	從文化與科技展望知識經濟的未來	2小時
		108/09/18	台灣上市櫃公司協會	城市治理與公司治理	2小時
		108/10/15	台灣上市櫃公司協會	美中貿易戰下之產業趨勢	2小時
		108/11/15	台灣上市櫃公司協會	加速經濟轉型 投資台灣	2小時
法人董事 代表人	王昌勝	108/10/15	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	人工智慧的原理與應用	3小時
		108/10/15	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	薪酬委員會及成長策略委員會的運作實務	3小時
法人董事 代表人	楊繼昌	108/09/25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司治理與董事會運作	3小時
		108/09/25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事、監察人解讀財務資訊之技巧	3小時
獨立董事	林晉宏	108/11/28	中華民國內部稽核協會	防制企業賄賂與貪腐的控制設計與稽核技巧	6小時
獨立董事	劉懿德	108/10/30	中華民國內部稽核協會	契約的一般條款與執行-以授權契約為例	6小時
法人監察 人代表人	尤雪萍	108/11/26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	主管機關要求企業設置獨立董事與審計委員會之稽	6小時

評估項目			運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
			是	否	
				摘要說明	
法人監察人代表人	葉蔡秀霞	108/11/01		中華民國內部稽核協會	核法遵實務 法令規章遵循之內部稽核要領 6小時

4.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：重大決策均由董事會議先行討論後始做成決議，以控制經營風險。

5.客戶政策之執行情形：重視客戶，提供優質的生活環境和良好的售後服務。設立售後服務部門及服務專線，提供客戶相關服務，同時不定期進行客戶滿意度調查，以提升產品品質及客戶滿意度。

6.本公司尚未為董事及監察人購買責任保險，未來將配合法令規定予以執行。

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)

1.依據108年度第六屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：

(A)於股東常會開會前30日前上傳議事手冊及會議補充資料。

(B)個別揭露總經理及副總經理之酬金。

(C)於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果。

2.依據108年度第六屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：

(A)本公司目前僅獨立董事之部份採候選人提名制，未來將依規定辦理。

(B)本公司預計110年設置審計委員會。

(C)預計於109年度訂定董事會績效評估辦法提請董事會決議，並依規自評。

註1：會計師獨立性審查評估表：

項次	項目	評估結果
一	獨立性未受自我利益之影響： (一)是否與本公司或董監事間有直接或重大間財務利益關係。 (二)是否與本公司或董監事間有密切之商業關係。 (三)是否與本公司或董監事間有潛在之僱傭關係。 (四)是否與本公司或董監事間融資或保證行為。	否
二	獨立性未受自我評估之影響： (一)審計服務小組成員目前或最近兩年內並未擔任本公司之董監事或直接有重大影響審計案件之職務。 (二)是否提供非審計服務案件而直接影響審計案件之重要項目。	否
三	獨立性未受辯護之影響： 是否擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間之衝突情事。	否
四	獨立性未受熟悉度之影響： (一)是否與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。 (二)是否卸任一年以內之共同執業會計師並無擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。 (三)是否收受本公司或董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物。	否
五	獨立性未受脅迫之影響： 未承受或感受本公司管理階層有關會計政策選擇或財務報表揭露之不當要求：或以降低公費為由以減少應執行之查核工作等，致影響客觀性及專業上之懷疑。	否

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註一)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行公 司薪資報酬 委員會成員 家數	備註
		商務、法 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 考試及格 領有證書 之專門職 業技術人 員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	劉懿德			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	林晉宏		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
其他	吳奕民			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註1：身份別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

二、本屆委員任期：107年8月9日至110年6月28日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	劉懿德	2	0	100%	
委員	吳奕民	2	0	100%	
委員	林晉宏	2	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。
- 三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理：

開會日期	議案內容	決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
108.08.06 (第1次)	審議本公司人事薪資報酬案。	全體出席薪酬委員無異議照案通過。	提請董事會決議(全體出席董事決議通過)
108.12.27 (第2次)	評估本公司年度董事、監察人報酬及業務執行費用案。	全體出席薪酬委員無異議照案通過。	提請董事會決議(全體出席董事決議通過)

四、薪資報酬委員會之主要職責：

為落實公司治理、健全公司董事、監察人及經理人薪資報酬管理制度，設立薪資報酬委員會，並訂定薪資報酬委員會組織規程以利遵循。

薪資報酬委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論，包含訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。以及定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務 守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，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？(註3)		✓	本公司尚未訂定與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策及策略。	未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。	未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本公司建案工地之廢棄物，委由合法且專業之環保公司處理。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司向來重視環境保護，建案皆採用各式環保建材，以降低對環境的負荷，除此之外，本公司亦執行垃圾分類，並推動表單無紙化、用紙減量及重覆使用，鼓勵使用環保餐具，降低對環境污染之影響，推動電子化作業以節省紙張使用，宣導影印紙回收再利用等政策。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		(三)本公司持續評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施。	(三)尚無重大差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		(四)本公司不定期對員工宣導節約能源，加強員工發展永續環境之概念，並定期清洗空調，減低營運電力之消耗，響應政府節能減碳。	(四)尚無重大差異。
四、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一)本公司依照勞基法規定，保障員工之合法權益，並建立適當之管理方法與程序。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，	✓		(二)本公司有完善薪酬獎懲制度，充分考量各項考核機制，並參酌公司營運及員工個人	(二)尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？			績效表現予以獎懲。其中管理階層薪津並經薪酬管理委員會審議。	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三)本公司設有門禁監視系統及定期環境消毒，並提供員工健康檢查及團體保險等福利措施，且將相關課程排入本公司教育訓練，並不時宣導。	(三)尚無重大差異。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)本公司設置完善內部教育訓練課程，且鼓勵員工參與外部舉辦之進修課程，並依「教育訓練辦法」補助員工訓練費用。	(四)尚無重大差異。
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五)對產品與服務之行銷及標示，遵循相關法規辦理。	(五)尚無重大差異。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六)本公司供應商皆經過嚴格鄰選，共同執行維護勞工安全與建築品質之各項措施以提升社會責任，除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，若廠商涉及違反企業社會責任，得隨時終止或解除契約	(六)尚無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。	本公司將視實際情況依相關法冷辦理。 。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1. 環保：辦公室確實做好垃圾分類，推行空調調整至最適當溫度、隨手關閉未使用電源倡導節能減碳；建案使用符合標準之綠建材，並將廢棄物，委由合法且專業之環保公司處理。 2. 社會參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司子公司所營運之「嘉義文化創意產業園區」，與在地區域資源連結，建構文創產業群落，創造就業機會，並將保存傳統藝術及酒產業的資產，引入創意人才的匯聚，形成跨界的創新環境，此外，亦邀請國外藝術家創作及各領域達人進駐教學，並與相關學校合作，讓園區成為文創人才培育基地。				

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
3. 消費者權益：本公司設有客服專責人員，負責客戶售後及提供修繕等服務。			
4. 人權：本公司依據勞基法及內部相關管理辦法，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。成立職工福利委員會保障員工的權利，不定期舉辦員工健康檢查、員工旅遊...等福利，並提供婚喪喜慶、三節獎金、團體意外險各項補助。			
5. 安全衛生：依據勞工安全衛生法，制定安全衛生工作守則，嚴格督促承包之營造商注意工地及週遭環境安全衛生。			

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運 作 情 形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)本公司雖未訂定誠信經營守則，但遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之根本。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)為遵循上述各項商業行為相關法令，公司訂有完善的內部規章辦法，以防範不誠信的行為。針對不誠信行為高風險領域，本公司加強對董監、經理人、員工宣導，使其充分了解公司誠信經營之政策，鼓勵檢舉不誠信行為，並配合稽核糾察，以防範不誠信行為。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司於人事管理辦法中明定檢舉制度及違規之懲戒及申訴制度，以俾落實執行。
二、落實誠信經營			
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓		(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，並遵守誠信經營政策，以確保商業資料的保密，尊重客戶和合作夥伴之商業資產與智慧財產，如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司並未設置推動誠信經營之專職單位，但各級主管均隨時宣導誠信經營之理念，加上內部稽核人員定期查核，確保誠信經營之執行。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管	✓		(三)公司提供有利害關係者陳述及說明利害關係重要內容之

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	
道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓ ✓	管道。 (四) 公司設置稽核室，負責定期及不定期稽查各項內部控制制度是否有效執行，並將查核結果定期提報董事會知悉。 (五) 本公司除為每位員工投保誠實險外，並透過定期及不定期會議宣導誠信經營之教育訓練。	(四) 尚無重大差異。 (五) 尚無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓ ✓	(一) 本公司尚未訂定具體檢舉及獎勵制度，但已建立便利檢舉管道，若有員工違反誠信經規定之事由時，將由公司權責部門主管審議員工之獎懲事宜，並將相關獎懲內容以公告方式告知所有員工。 (二) 本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。 (三) 公司設有意見箱接受匿名建議事項，以保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (二) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (三) 尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓	(一) 本公司已架設網站，未來擬於網站公開揭露誠信經營等相關資訊。	(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：：本公司目前尚未訂定誠信經營守則。			
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)：無。			

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司目前尚未訂定公司治理守則。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

志嘉建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：109年03月25日

本公司民國108年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，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、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國108年12月31日^{註2}的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括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、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國109年3月25日董事會通過，出席董事5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。

志嘉建設股份有限公司

董事長：葉哲宏

總經理：葉哲宏



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

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情事。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會				
日	期	重	要	決
108年06月06日		承認事項：		議
		(1)一〇七年度營業報告書及財務報表案。		
		(2)一〇七年度虧損撥補案。		
		討論事項：		
		(1)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。		
		(2)修訂本公司章程案。		
		(3)撤銷107年股東會減資彌補虧損案。		
		(4)本公司擬辦理減資彌補虧損案。		
		一〇八年股東常會決議執行情形：		
		(1)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案：		
		本公司「取得或處分資產處理程序」已修訂完成。		
		(2)修訂本公司章程案：		
		本公司章程已修訂完成。		
		(3)撤銷107年股東會減資彌補虧損案：		
		已撤銷107年股東會減資彌補虧損案。		
		(4)本公司擬辦理減資彌補虧損案：		
		本案於股東會通過後，已於108年8月21日經金融監督管理委員會金管證發字第1080325786號函核准在案，由股東常會授權董事會訂定減資基準日等相關事宜並予作業，相關公告申報均已依規定辦理完成。本減資案於108年9月23日經經濟部經授商字第10801131290號函核准，辦理減資變更登記完成。		

董事會

日	期	重	要	決	議
108年01月30日		討論事項：			
		(1)決議通過本公司活化不動產案。			
		(2)決議通過一〇八年股東常會召開事宜案。			
108年03月22日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過107年度財務報表案。			
		(2)決議通過本公司107年度虧損撥補案。			
		(3)決議通過撤銷107年股東常會減資彌補虧損案。			
		(4)決議通過本公司擬辦理減資彌補虧損案。			
		(5)決議通過修正108年股東常會召開事宜案。			
		(6)決議通過修訂本公司章程案。			
		(7)決議通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。			
		(8)決議通過本公司108年度營運計劃案。			
		(9)決議通過本公司107年度之內部控制聲明書擬訂案。			
		(10)決議通過本公司銀行融資借款展期案。			
		(11)決議通過本公司一〇八年度簽證會計師之獨立性及適任性評估案。			
		(12)決議通過增訂本公司「獨立董事提名審查標準及作業流程辦法」及「提案審查標準及作業流程辦法」案。			
		(13)決議通過本公司私募普通股定價事宜案。			
		(14)決議通過本公司海外掛牌規劃案。			
108年04月30日		討論事項：			
		(1)決議通過本公司私募普通股修正案。			
		(2)決議通過本公司減資比率調整案。			
108年05月09日		承認及討論事項：			
		(1)決議通過本公司變更簽證會計師案。			
		(2)承認通過本公司一〇八年第一季財務報表案。			
		(3)決議通過本公司投資子公司案。			
108年06月11日		討論事項			
		(1)決議通過本公司合建分售案。			
		(2)決議通過增訂本公司「處理董事要求之標準作業程序」案。			
108年08月08日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過一〇八年第二季財務報表案。			
		(2)決議通過本公司銀行融資借款案。			
		(3)決議通過本公司背書保證案。			
		(4)決議通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。			
		(5)決議通過本公司經理人之薪資報酬調整案。			

108年08月29日 討論事項：

- (1)決議通過訂定本公司減資基準日、減資換股基準日及減資換股計劃書等相關事宜。

108年11月7日 承認及討論事項

- (1)承認通過一〇八年第三季財務報表案。
- (2)決議通過本公司一〇九年度稽核計畫。
- (3)決議通過本公司資金貸與案。
- (4)決議通過本公司銀行融資借款展期案。
- (5)決議通過修訂「核決權限表」討論案。
- (6)決議通過本公司不動產租賃案。
- (7)決議通過本公司原股東擬以其所持有之已發行股份參與發行海外股票案。

108年12月27日 討論事項

- (1)決議通過本公司人事異動案。
- (2)決議通過本公司資金貸與案。
- (3)決議通過本公司不動產租賃案。

109年01月30日 討論事項

- (1)決議通過本公司不動產租賃案。
- (2)決議通過本公司向銀行申請保證函案。
- (3)決議通過本公司本公司資金貸與案。
- (4)決議通過本公司銀行融資借款案。
- (5)決議通過評估本公司年度董事、監察人報酬及業務執行費用案。

109年03月25日 承認及討論事項

- (1)承認通過一〇八年度財務報表案。
- (2)承認通過一〇八年度虧損撥補案。
- (3)決議通過修訂本公司章程案。
- (4)決議通過修訂本公司「股東會議事規則」案。
- (5)決議通過修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案。
- (6)決議通過一〇九年股東常會召開事宜案。
- (7)決議通過本公司一〇九年度營運計劃案。
- (8)決議通過本公司一〇八年度之內部控制聲明書擬訂案。
- (9)決議通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
- (10)決議通過本公司變更簽證會計師案。

109年05月08日 承認及討論事項

- (1)承認通過109年第1季財務報表案。
- (2)決議通過本公司背書保證追認案。

(3)決議通過修訂本公司章程案。

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

(5)決議通過修正本公司一〇九年股東常會召開事宜案。

臨時動議

(1)決議通過因應武漢肺炎疫情影響，而請相關單位再行審慎評估本公司不動產租賃案，授權董事長洽談合約相關事宜，並將後續處理情形提報下次董事會。

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

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

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟	劉美蘭	108/01/01-108/12/31	

會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於2,000仟元	✓	✓	✓
2	2,000仟元（含）～4,000仟元			
3	4,000仟元（含）～6,000仟元			
4	6,000仟元（含）～8,000仟元			
5	8,000仟元（含）～10,000仟元			
6	10,000仟元（含）以上			

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者：無。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無

六、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	109/05/12		
更 換 原 因 及 說 明	事務所內部調整		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情 況		會計師 委任人
	主動終止委任		不適用
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	✓	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事 務 所 名 稱	資誠聯合會計師事務所
會 計 師 姓 名	劉美蘭會計師 洪淑華會計師
委 任 之 日 期	109/05/12
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第10條第6款第1目及第2目之3事項之復函：無

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無此情事。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位:股

職 稱	姓 名	108年度		109年度截至4月24日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏	6,004,374	4,000,000	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝	6,004,374	4,000,000	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌	6,004,374	4,000,000	0	0
獨立董事	劉懿德	0	0	0	0
獨立董事	林晉宏	0	0	0	0
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	1,129,222	0	(4,904,000)	1,000,000
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	1,129,222	0	(4,904,000)	1,000,000
總經理	葉哲宏	0	0	(40,000)	0
副總經理	顏淑芬	0	0	0	0
協理	陳惠真	0	0	0	0
財務經理	葉靜如	0	0	0	0
會計主管	陳淑萍	0	0	0	0

(二)股權移轉之相對人為關係人者：無此情事。

(三)股權質押之相對人為關係人者：無此情事。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓 名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
長宏國際開發事業(股)公司 (簡稱：長宏國際)	19,712,933	22.29%	0	0%	0	0%	榮嘉投資 勤慈租賃	其負責人為榮嘉投資負責人 之配偶、勤慈租賃 負責人為同一人	
負責人：黃士怡	51,740	0.06%	96,267	0.11%	0	0%			
榮嘉投資(股)公司 (簡稱：榮嘉投資)	7,753,357	8.77%	0	0%	0	0%	長宏國際 勤慈租賃	其負責人為長宏國際、勤慈租賃 負責人配偶	
負責人：葉哲宏	96,267	0.11%	51,740	0.06%	0	0%			
賴俊成	7,009,000	7.93%	0	0%	0	0%	無	無	
勤慈租賃(股)公司 (簡稱：勤慈租賃)	4,647,597	5.26%	0	0%	0	0%	榮嘉投資 長宏國際	其負責人為榮嘉投資負責人 之配偶、長宏國際 負責人為同一人	
負責人：黃士怡	51,740	0.06%	96,267	0.11%	0	0%			
李莉榛	1,737,792	1.97%	0	0%	0	0%	無	無	
和群建設(股)公司 (簡稱：和群建設)	1,478,410	1.67%	0	0%	0	0%	城億投資 和隆投資	其負責人為城億投資、和隆投資之 董事	
負責人：張永明	753,215	0.85%	0	0%	0	0%			
林恆慶	1,141,000	1.29%	0	0%	0	0%	無	無	
城億投資(股)公司 (簡稱：城億投資)	1,054,583	1.19%	0	0%	0	0%	和群建設 和隆投資	其負責人為和群建設董事、和隆投資 監察人	
負責人：張峰誌	0	0%	0	0%	0	0%			
正嘉投資(股)公司	1,037,042	1.17%	0	0%	0	0%	勤慈租賃	其負責人為勤慈租賃之董事。	
負責人：范德安	20,370	0.02%	0	0%	0	0%			
和隆投資(股)公司	944,868	1.07%	0	0%	0	0%	和群建設 城億投資	其負責人為城億投資、和隆投資之 董事	
負責人：張楊淑貞	0	0%	0	0%	0	0%			

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

綜合持股比例

109 年 5 月 20 單位：股；％

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新嘉文創事業(股)公司	13,000,000	100%	0	0%	13,000,000	100%
嘉客文旅飯店(股)公司	12,362,573	95.10%	637,427	4.90%	13,000,000	100%
麗安管理顧問(股)公司	8,000,000	100%	0	0%	8,000,000	100%
開揚環保科技(股)公司	200,000	100%	0	0%	200,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源：

年 月	發行 價格 (每股)	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數 (仟 股)	金 額 (仟 元)	股 數 (仟 股)	金 額 (仟 元)	股本 來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其 他
88/01	10	107,692	1,076,920	74,494	744,948	增 資	無	-
90/12	10	107,692	1,076,920	37,247	372,474	減 資 (註 1)	無	-
92/07	10	20,000	200,000	10,000	100,000	減資322,474仟元 私募增資50,000仟元 (註2)	無	-
93/09	10	60,000	600,000	30,000	300,000	現金增資200,000仟元 (註3)	無	-
94/08	10	60,000	600,000	33,140	331,400	盈餘轉增資29,700仟元 員工紅利轉增資1,700仟 元(註4)	無	-
95/06	10	60,000	600,000	40,158	401,580	盈餘轉增資66,280仟元 員工紅利轉增資3,900仟 元(註5)	無	-
96/09	10	60,000	600,000	44,173.8	441,738	資本公積轉增資40,158 仟元(註6)	無	-
98/09	10	60,000	600,000	46,236.4	462,364	盈餘轉增資20,626仟元 (註7)	無	-
99/08	10	60,000	600,000	48,448.4	484,484	盈餘轉增資(含員工紅利)22,120仟元(註8)	無	-
100/08	10	60,000	600,000	53,293.24	532,932.4	資本公積轉增資 48,448.4仟元(註9)	無	-
102/08	10	200,000	2,000,000	90,650.4	906,504	盈餘轉增資(含員工 紅利)373,572仟元 (註10)	無	-
103/08	10	200,000	2,000,000	101,615.9	1,016,159	盈餘轉增資(含員工紅利)109,655仟元(註11)	無	-
104/09	10	200,000	2,000,000	104,270.2	1,042,702	盈餘轉增資(含員工紅利)26,543仟元(註12)	無	-
108/05	10	200,000	2,000,000	124,270.2	1,242,702	私募增資200,000仟元 (註13)	無	-
108/09	10	200,000	2,000,000	88,432.849	884,328.49	減資(註14)	無	

註1：91/1/17經授商字第○九一○一○二○九四○號函。

註2：92/7/29經授中字第○九二三二四三三一八○號函。

註3：93/9/24經授中字第○九三三二七六六八六○號函。

註4：94/8/25經授中字第○九四三二七三七一七○號函。

註5：95/6/23經授中字第○九五三二三九二九六○號函。

註6：96/9/03經授中字第○九六三二七○八五四○號函。

註7：98/9/22經授中字第○九八三三○八七九九○號函。

註8：99/8/31經授中字第○九九三二五二二一五○號函。

註9：100/8/25經授商字第○〇〇〇一一九九一〇〇號函。

註10：102/8/23經授商字第○二〇一一七三八一〇號函。

註11：103/8/14經授商字第○三〇一一五八六七〇號函。

註12：104/9/04經授商字第○四〇一一八八五四〇號函。

註13：108/5/03經授商字第○八〇一〇四四三〇〇號函。

註14：108/9/23經授商字第○八〇一一參一二九〇號函。

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
普通股	88,432,849	111,567,151	200,000,000	上櫃普通股74,200,499股 私募股14,232,350股

總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

109年04月24日

股東結構 數量	政 府 機 構	金 融 機 構	其他法人	個 人	外國機構 及外人	合 計
人 數	0	0	129	11,316	10	11,455
持 有 股 數	0	0	41,132,733	46,412,207	887,909	88,432,849
持 股 比 例(%)	0%	0%	46.51%	52.48%	1.01%	100%

(三)股權分散情形

每股面額十元

109年04月24日

持股分級(股)	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1～ 999	9,599	674,071	0.76%
1,000～ 5,000	968	2,401,285	2.71%
5,001～ 10,000	296	2,221,585	2.51%
10,001～ 15,000	149	1,891,440	2.14%
15,001～ 20,000	89	1,599,947	1.81%
20,001～ 30,000	93	2,356,327	2.66%
30,001～ 40,000	65	2,344,345	2.65%
40,001～ 50,000	40	1,846,084	2.09%
50,001～ 100,000	58	4,192,340	4.74%
100,001～ 200,000	50	6,504,833	7.36%
200,001～ 400,000	22	6,434,738	7.28%
400,001～ 600,000	10	5,219,277	5.90%
600,001～ 800,000	5	3,399,995	3.85%
800,001～ 1,000,000	2	1,774,868	2.01%
1,000,001以上	9	45,571,714	51.53%
合計	11,455	88,432,849	100%

(四)主要股東名單：

109年04月24日

股份 主要 股東名稱	持有股數	持股比例(%)
長宏國際開發事業股份有限公司	19,712,933	22.29%
榮嘉投資股份有限公司	7,753,357	8.77%
賴俊成	7,009,000	7.93%
勤慈租賃股份有限公司	4,647,597	5.26%
李莉榛	1,737,792	1.97%
和群建設股份有限公司	1,478,410	1.67%
林恆慶	1,141,000	1.29%
城億投資股份有限公司	1,054,583	1.19%
正嘉投資股份有限公司	1,037,042	1.17%
和隆投資股份有限公司	944,868	1.07%

(五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度			107年	108年	當年度截至 109年3月31日 (註8)
每股 市價 (註1)	最 高 (元)		9.6	8.9	10
	最 低 (元)		5.7	5.16	6.25
	平 均 (元)		7.84	7.11	8.12
每股 淨值 (註2)	分 配 前 (元)		6.67	7.58	7.52
	分 配 後 (元)		6.67	7.58	7.52
每股 盈餘	加權平均股數(仟股)		104,270	114,022	88,433
	每股盈餘 (元) (註3)	調整前	(1.36)	(1.34)	(0.07)
		調整後	(1.36)	(1.34)	(0.07)
每股 股利	現 金 股 利 (元)		0	0	0
	無償配股 (元)	盈餘配股	0	0	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利(註4)		0	0	0
投資 報酬 分析	本益比(註5)		(5.76)	(5.31)	(116)
	本利比(註6)		0	0	0
	現金股利殖利率(註7)		0	0%	0%

* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1.公司章程所訂之股利政策：

本公司年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提百分之十為法定盈餘公積及依證交法第41條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之。

分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。

本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。

2.本次股東會擬議股利分配之情形：

本公司109年3月25日董事會決議108年度不分配股東股利。

3.預期股利政策將有重大變動之情形：無。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

不適用，因本公司109年度未公開財務預測。

(八)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥董監事酬勞不高於百

分之三及員工酬勞不得低於百分之一，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

前項員工酬勞發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，其條件認定授權董事會處理。若員工酬勞以配發新股為之，則以董事會決議日前一日之收盤價為計算基礎。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：列為次年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形：

本公司109年3月25日董事會決議108年度不分派酬勞。

4.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

無此情形。

(九)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無

三、特別股辦理情形：無

四、海外存託憑證辦理情形：無

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無

七、資金運用計劃執行情形：無

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：

1.所營業務之主要內容：

- (1).G801010 倉儲業。
- (2).F113020 電器批發業。
- (3).F211010 建材零售業。
- (4).F213010 電器零售業。
- (5).G202010 停車場經營業。
- (6).H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (7).H701020 工業廠房開發租售業。
- (8).H701040 特定專業區開發業。
- (9).H701050 投資興建公共建設業。
- (10).H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (11).H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (12).F301010 百貨公司業。
- (13).F301020 超級市場業。
- (14).J602010 演藝活動業。
- (15).J701020 遊樂園業。
- (16).J701040 休閒活動場館業。
- (17).F401010 國際貿易業。
- (18).CC01080 電子零組件製造業。
- (19).CC01090 電池製造業。
- (20).CC01110 電腦及其周邊設備製造業。
- (21).CC01060 有線通信機械器材製造業。
- (22).H703100 不動產租賃業。
- (23).H701080 都市更新重建業。

- (24).H701090 都市更新整建維護業。
 - (25).H703090 不動產買賣業。
 - (26).J901020 一般旅館業。
 - (27).ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
- 2. 營業比重：本公司以興建高級別墅、大樓，集合式住宅為主，銷售業務佔營業比重為99%，以內銷市場為主，租賃業務佔營業比重為1%。
 - 3. 公司目前之商品項目：高級別墅、大樓，集合式住宅，辦公大樓及住宅租賃。
 - 4. 計畫開發之新商品：規劃引進數位概念之頂級產品、都市更新重建案及參與文化創意產業園區 ROT 案。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

上半年景氣受新冠肺炎疫情的影響，除民眾因疫情減少外出機率，消費力道亦大為減弱，影響層面遍及各個產業，更是重傷觀光旅遊及飯店產業，而影響則仍待觀察疫情之控制情形。對房地產市場而言，雖現行金管會鬆綁貸款政策，短期內亦有降息動作，加上政府宣示未來將積極透過容積誘因與減免賦稅、鼓勵公股行庫積極參與、修正都更條例及設立專責機構等措施來大力推動都市更新，但由於之前政府相繼推出一連串之打房政策，已對不動產產業造成重傷，再加上新冠肺炎疫情影響，短期內民眾觀望意味甚濃，中長期而言，中美貿易戰及疫情所衍生的供應鏈調整，對內需房地產市場是潛在有利因素，央行的利率政策也可望維持寬鬆，支撐產品價格。

2.產業上、中、下游之關聯性

建設業的發展對國內內需市場頗鉅，其需求與供應對象皆來自國內為主，建材營造產業鏈是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業。上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源包括私有土地地主出售、公有土地標售及透過都市更新程序重新開發老舊地區土地等；而中游則為營造、建設及工程承攬，建設業者通常先取得土地後再進行設計發包及施工，營造業者則負責承攬廠辦、住宅或公共工程之統包工程；下游則包括裝潢、物業管理及搬家業及保全業等。

營建業被視為經濟成長的火車頭之一，亦與各個產業間相輔相成且相互依存之密切關係，其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，涵蓋範圍之廣，為各行業之冠，常被視為經濟發展領導性產業，具有領先指標作用，故建築投資業景氣之好壞，將直接或間接影響到當年景氣循環。

3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1).發展趨勢：

隨著購屋者對居住品質日漸重視，對家的要求已不再只求遮風避雨，產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而且施工品質更是建立口碑的關鍵。因此，業者在開發前需要有整體性的規劃，產品朝向生態規劃之綠建築及引進數位監控、行動生活、數位平台的智慧住宅，以創造人文、藝術、健康、環保、便利之居住環境，以期提供購屋者完整且高品質服務，也藉以建立購物者心中的品牌形象，成為業者日後推案的競爭優

勢。

(2).競爭情形：

房地產市場影響競爭力最大的因素就是區位，公司在新竹的開發案位於新竹「國家藝術園區」，交通區位上近北二高之新竹茄苳交流道，便於聯絡中山高和高鐵，並鄰近臺鐵新竹火車站，交通環境優於新竹其他地區的開發案。本公司產品的最大競爭對手，為現今吸引眾多建商投入的竹北和關埔重劃區，但因竹北地區產品優點在於各交通路線在此匯集而交通便捷，其由於短時間內開發案量眾多，造成人口密度擁擠、商圈吵雜、停車困難、上下班塞車等衍生性問題，導致生活品質驟降，對講究居住品質的金字塔頂層客戶而言，竹北地區非購屋首選。再來新興開發的關埔重劃區，雖有輕軌捷運、大型商城開發等利多刺激，但因竹科人對塞車的厭煩，大量看屋族群由竹北轉進關埔，使關埔成為新竹地區房市最熱銷區域。另「國家藝術園區」附近週邊之其他新建住宅，因大都缺乏社區整體性規劃，無法滿足購屋者之需求。

本公司在新竹「國家藝術園區」二十餘年來整體開發及經營，從規劃設計、營建工法、建築材料、植栽景觀等社區整體營造上均與市場產品有所區隔深具獨特性，加上位於交通樞紐，鄰近北二高新竹茄苳交流道，便利的交通動線、優質的居住環境品質、充滿人文藝術氛圍，深獲新竹地區居民及新竹科學園區菁英認同及期待，近年也逐漸吸引台北客戶的關注，已被公認是新竹地區豪宅社區的典範，公司產品具備相當競爭力。

(三)技術及研發概況

本公司設有開發部，蒐集各種房地產資訊加以研究分析，對產品作完整規劃設計及優勢行銷策略，對於可開發之標的進行評估與調查，並負責土地開發之協調與談判。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫：

短期配合推案計畫，將以新竹以北之地區為發展重心，除持續去化新竹「國家藝術園區」高級精緻住宅產品外，並加以評估在政府稅務政策的影響下，對於銷售策略之調整及執行，採取多元且具有彈性之行銷策略，提高產品附加價值，提升成屋銷售買氣，加強餘屋去化，並建立完善且優質之服務建立口碑。除此之外，持續致力於文化創意產業，將豐富的文化加以創新，並串連至飯店事業作為文化創意的平台之一，賦予旅館新生命及推廣台灣文化與國際接軌，另由於我國積極推動「循環經濟」產業，將事業廢棄物「資源化、能源化」，減少污染及浪費，以友善環境、永續經營為理念，初期以協助產業清運生產之事業廢棄物業務為主，再依投資效益，評估持續深化投入環保產業鏈中，並藉此創造營收。

2.長期業務發展計畫：

在公司長期業務發展方向，為取得土地開發，將繼續參與及評估各項可供投資之都更、合建、政府招標案等，並隨著國際化與發展觀光的趨勢，近年來公司陸續投入文創事業、觀光飯店旅遊業、管理顧問及環保科技的規劃經營，朝向更多元化的經營，更加強公司形象建立及提升公司的品牌價值，期許在房地產低迷之時，為公司增加穩定的營收來源。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品之銷售地區及市場佔有率：

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

2.市場未來之供需狀況及成長性：

本公司位於「國家藝術園區」內（為規劃開發完整社區）之建案，產品開發以高級別墅及大樓住宅為主，新竹地區的建案銷售對象鎖定在職場中之中高階主管及事業有成之自營商，而產品已建立強調藝術人文的品牌形象，與市場上一般產品深具區隔。在臺北地區取得土地不易之情況下，本公司將積極投入開發都市更新及參與政府標案取得土地為主要方向。

3.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1).競爭利基：

A.建設：

1.新竹地區建案皆位於「國家藝術園區」內，建設基地鄰近青草湖風景區，且為新竹地區少見擁有溫泉水權基地，與市場明顯區隔，產品整體附加價值高。國家藝術園區採整體開發，區域氛圍閒適宜居，以「安全安心、健康休閒、文化藝術、環保科技」之經營理念，配合高品質的施工技術，滿足科技人及事業成功者之居住環境需求，吸引不少科技產業中高階主管、中小企業主入住。而交通緊鄰高速公路新竹科學園區交流道、北二高新竹交流道及未來新竹環狀道路系統銜接茄

苓景觀大道等，因其通道設施有效縮短進入新竹科學園區及竹北地區交通時間，吸引更多大台北地區及週邊城市之就業人口。

2.本公司專業的經營團隊，擁有嚴謹的設計規劃，且能有效掌握市場需求，並有敏銳的土地開發能力，再加上深耕新竹國家藝術園區20多年，將藝術融合建築的造鎮經驗，相信能成功拓展版圖。

B.旅館：本公司旅館位於火車站商圈，交通便利，規劃客層以台灣及東南亞地區旅客為主，以提供觀光旅館及餐飲等服務為主，房間設計並以結合文化、藝術、親子元素及重視人員服務品質，提供客戶優質服務，創造具獨特性之產品。

C.管理顧問：本公司主要係提供產後護理之家(一般稱坐月子中心)前期輔導及評估設立和各項管理顧問服務，未來亦將持續往大健康產業之顧問服務發展，如托嬰托育、產後護理、保健品、日照、長照、安養及藥局等健康相關產業。

D.環保產業：本公司致力於環保產業，為達到環境永續經營之理念，更以用心、創新、點石成金為企業經營理念，堅持打造對人類最具正面積極影響的企業。

(2).發展遠景有利因素：

A.目前市場依舊維持低利環境，有利於消費者購置不動產，再加上國人近年來愈來愈重視居住品質，換屋意願提高可有效支撐市場需求。

B.政府積極推動基礎建設以促進地方整體發展及區域平衡，帶動國內投資機會與經濟穩定成長，

對房地產市場產生正面助益。

C.建立 Hotel Discover 品牌定位鮮明，結合創新、藝術、設計等元素，帶領每一位旅客深入體會台灣「在地文化」及提供優質之旅館住宿體驗，並以市場區隔方式進行差異化行銷政策。

(3).發展遠景不利因素與因應對策：

A.政府近來為抑制房價並打擊投機行為所為之打房政策，隨著房地合一施行，奢侈稅亦隨之落日，雖央行陸續宣布降息、取消房地產的信用管制政策，但房地合一稅、地價稅、房屋稅調升將使稅賦增加，造成消費者取得成本提高，房地產景氣仍趨近保守。

因應措施：

除了活化公司資產以強化財務結構外，並加強銀行關係的聯繫以幫助順利取得營運資金，且未來建案規劃以自住客群為主，較不受相關打房政策影響。

B.精華土地取得不易，且因都更條例爭議致使影響進度。

因應措施：

積極參與公有土地標售及政府與民間合作之公共建設案，以取得價格合理之土地。並加強與都更地主的溝通，創造雙贏的局面。

C.央行加強信用管制，使得銀行融資意願趨向保守，資金籌措管道較為不易。

因應措施：本公司與往來銀行維持良好授信關係，除將持續尋求銀行支持，亦將透過私募及大股東支持等方式，以充實營運資金。

D.新聞媒體報導相關讓利求售議題增溫，景氣未見復甦，導致買方觀望，成交量降低。

因應措施:以對市場敏銳之觀察力開發精華土地及調整銷售策略加強去化餘屋。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

<u>產 品 項 目</u>	<u>用 途</u>	<u>產製過程</u>
高級別墅	住宅	工程發包
花園大廈	住宅	工程發包
溫泉養生頂級豪宅	住宅	工程發包
複合式大樓	住宅、店舖	工程發包

(三)主要原料之供應狀況

1.土地：本公司除持續找尋地主以合建方式合作或評估買斷自建，且積極著手進行台北地區都市更新案與參與政府公有土地標售。

2.營建工程：本公司工程興建均發包予專業營造廠商，確實掌握成本及透過監工制度嚴格要求良好施工品質，並與材料供應商建立好長期良好關係，以確保建材來源不虞匱乏。

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

1.最近二年度主要供應商資料

單位：仟元

項目	107年				108年				109年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率〔%〕	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率〔%〕	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度截至 前一季止進貨 淨額比率〔%〕	與發行人 之關係
1	A 公司	27,250	54.08%	無	無	0	100%	無	無	0	100%	無
2	B 公司	19,338	38.38%	無								
3	其他	3,801	7.54%	無								
4												
	進貨淨額	50,389	100%		進貨淨額	0	100%		進貨淨額	0	100%	

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

2. 占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及金額與比例：

單位：仟元

	107年				108年				109年度截至前一季止			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 公司	43,838	22.03%	無	A 公司	1,283,810	83.85%	無	A 公司	79,143	73.73%	無
2	B 公司	36,000	18.09%	無	其他	247,355	16.15%	無	其他	28,203	26.27%	無
3	A 自然人	22,571	11.34%	無								
4	其他	96,602	48.54%	無								
	銷貨淨額	199,011	100%		銷貨淨額	1,531,165	100%		銷貨淨額	107,346	100%	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(五)最近兩年度生產量值：

單位：仟元/戶

生產 量值 主要商品 (或部門別)	年度	107年度			108年度		
		產 能	產 量	產 值	產 能	產 量	產 值
溫泉養生別墅		-	-	-	-	-	-
志嘉水曜		-	-	-	-	1	447,260
合計		-	-	-	-	-	-

(六)最近兩年度銷售量值

單位：仟元/戶

銷售 量值 主要商品 (或部門別)	年度	107年度				108年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
花園大廈		1	14,607	-	-	-	-	-	-
溫泉養生別墅		1	22,571	-	-	-	-	-	-
志嘉水曜		-	-	-	-	1	1,283,810	-	-
合 計		2	37,178	-	-	1	1,283,810	-	-

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

109年5月20日

年 度		107年度	108年度	當 年 度 截 至 109 年 5 月 20 日
員 工 人 數	管理	8	7	7
	行政	12	10	10
	工程人員	1	0	0
	合 計	21	17	17
平 均 年 歲		37.59	38.23	38.60
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		7.18	8.53	8.90
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	19%	18%	18%
	大 專	76%	76 %	76 %
	高 中	5%	6 %	6 %
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

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

最近二年度本公司並未發生任何環境污染糾紛事件，亦無因污染環境所受損失。

(二)未來因應對策(包括改善措施)：

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

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

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

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

五、勞資關係

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

1.員工福利措施與實施情形：

(1)勞保

a.本公司員工均依法參加勞工保險。

b.勞保應納保費依政府相關規定辦理。

(2)全民健保

a.本公司員工及眷屬均依法參加全民健康保險。

b.健保應納保費依政府相關規定辦理。

(3)團體保險

a.本公司員工皆享有團體意外保險。

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

a.年節禮品饋贈。

b.生育、傷病、喪葬、結婚及急難救助等福利金之補助。

c.定期舉辦員工慶生會、發放生日禮金、禮品。

d.員工旅遊及教育補助。

2.員工進修、訓練與實施情形：

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

職 稱	姓 名	課 程 名 稱	進 修 時 數
協理	陳惠真	子公司稽核實務	6 小時
協理	陳惠真	企業勞資關係：勞動契約、工作規則及勞資會議之解析與查核重點	6 小時
管理部經理	張琦惠	電腦輔助查核技術與資料分析	6 小時
管理部經理	張琦惠	企業勞資關係：勞動契約、工作規則及勞資會議之解析與查核重點	6 小時
管理部經理	張琦惠	新竹市政府 108 年度職災勞工協助措施課程宣導會	4 小時
人事專員	饒苡宸	新竹市政府 108 年度勞動法令暨職業安全宣導會	4 小時
人事專員	饒苡宸	新竹市政府 108 年度職災勞工協助措施課程宣導會	4 小時
會計主管	陳淑萍	108 年第 4 季推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4 小時
會計主管	陳淑萍	企業配合會計師查核實務	3 小時
會計主管	陳淑萍	最新「公司法」修正之員工獎酬制度因應實務	3 小時
會計主管	陳淑萍	最新重大所得稅與營業稅變革對企業營運之影響與因應	3 小時
會計主管	陳淑萍	「重大消息」在經濟犯罪中的關鍵角色：法律責任與案例探討	3 小時
會計專員	曾雅鈺	108 年第 4 季推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4 小時
會計專員	曾雅鈺	我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4 小時

3.員工退休制度與實施情形：

為保障員工之權益，本公司依勞動基準法訂有確定給付之員工退休管理辦法，並成立「職工退休準備金監督委員會」，辦理職工退休基金監督事宜。員工退休金之提撥係依勞工退休準備金提撥及管理辦法第二條之規定，存入中央信託局之專戶，另依勞工退休金條例，選擇勞退新制員工，每月提撥退休金儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司以照顧員工、利益共享之信念，提供良好工作環境，並依部門別每月定期舉辦員工座談會，藉由該會進行勞資溝通，使意見能充分表達並得到回應；且管理部門不定期進行員工意見調查，以了解員工對管理與福利措施之滿意度與建議。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
合 建 分 售 契 約	長宏國際開發事業(股)公司	9 8 . 0 8 . 2 0 ~ 全 部 工 程 完 竣	新竹市明湖段648、650、661、676、676-1地號。 第三階段未興建土地已於104/7/16經董事會通過解除合建分售。	無
綜合授信契約書	華泰商銀-營業部	1 0 6 . 0 7 . 1 7 - 1 0 8 . 0 6 . 3 0	台北市中正區南海段二小段1-2、2-1兩筆地號之地上權長期擔保借款，已於108年5月清償完畢。(羅斯福路案)	無
綜合授信契約書	華泰商銀-營業部	1 0 7 . 0 3 . 2 9 ~ 1 0 8 . 0 6 . 3 0	台北市中正區南海段二小段1-2、2-1兩筆地號之地上權中期借款，已於108年5月清償完畢(羅斯福路案-建築融資)。	無
授 信 約 定 書	彰化銀行-忠孝東路	1 0 4 . 0 9 . 0 4 ~ 1 2 4 . 0 9 . 0 4	嘉義市仁愛路560、562、564號長期擔保借款。	無
授信條件契約書	遠東國際商業銀行	1 0 8 . 0 9 . 3 0 ~ 1 0 9 . 0 9 . 3 0	五期AD區8戶未售戶短期擔保借款，已於109年1月清償完畢。	無
授信綜合約定書	王道商業銀行	1 0 6 . 0 3 . 1 4 ~ 1 0 9 . 0 3 . 1 4	新竹市明湖段五期未建土地(650、650-3、650-11、650-12、650-13、676-8地號，共計6筆)中期擔保借款。(已於108/1/24清償完畢)	無
不動產買賣契約書	甫曉建設股份有限公司	1 0 8 . 0 3 . 0 5	出售新竹市明湖段號土地676-8、676-18地號2筆土地。	無
不動產買賣契約書	榕茂投資股份有限公司	1 0 8 . 0 2 . 2 2	出售台北市羅斯福路案之土地使用權及地上建物。	無
危險及老舊建築不動產合建契約書	長宏國際開發事業(股)公司	1 0 8 . 0 6 . 1 2 ~ 全 部 工 程 完 竣	由長宏公司提供土地(台北市中正區城中段一小段265、266地號)，本公司負責整合規劃興建房屋。	無
合作合建契約書	漢吉建設股份有限公司	1 0 9 . 0 3 . 2 3 ~ 全 部 工 程 完 竣	以長宏公司委託本公司之土地台北市中正區城中一段265、266共2筆地號簽定合作合建契約書。	無
不動產租賃契約	台灣金聯資產管理股份有限公司	點 交 日 起 算 2 0 年 止	於108年11月簽定契約，承租新北市汐止區保安段510地號及建物(本案建物尚未興建完成)，本案於109年5月經雙方協議解除合約。	無
租 賃 契 約 書	台灣人壽保險股份有限公司	1 0 9 . 0 2 . 0 1 ~ 1 2 9 . 0 1 . 3 1	承租位於台北市中正區城中段三小段 26 地號、630 建號及台北市中正區公園段二小段 138 地號、2490 建號之兩處不動產。	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表-合併

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)					當 年 度 截 至 109 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 1)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
流 動 資 產		1,931,953	2,234,347	1,921,975	1,424,583	797,994	664,830
不動產、廠房及設備		8,952	96,868	306,812	278,872	252,234	246,261
無 形 資 產		358	585	629	2,131	1,222	1,016
使 用 權 資 產		0	0	0	0	128,316	125,500
其 他 資 產		968,715	950,724	922,426	900,850	195,319	223,941
資 產 總 額		2,909,978	3,282,524	3,151,842	2,606,436	1,375,085	1,261,548
流動負債	分 配 前	1,134,949	1,434,875	1,771,150	1,499,758	307,322	184,717
	分 配 後	1,134,949	1,434,875	1,771,150	1,499,758	307,322	184,717
非 流 動 負 債		648,101	864,936	526,985	407,393	392,982	408,255
負債總額	分 配 前	1,783,050	2,299,811	2,298,135	1,907,151	700,304	592,972
	分 配 後	1,783,050	2,299,811	2,298,135	1,907,151	700,304	592,972
歸屬於母公司業主之 權 益		1,126,928	982,713	826,457	695,912	670,426	664,618
股 本		1,042,702	1,042,702	1,042,702	1,042,702	884,328	884,328
資 本 公 積		20,635	20,635	0	11,584	6,970	6,970
保留盈餘	分 配 前	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(226,680)
	分 配 後	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(226,680)
其 他 權 益		0	0	0	0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0	0
非 控 制 權 益		0	0	27,250	3,373	4,355	3,958
權 益 總 額	分 配 前	1,126,928	982,713	853,707	699,285	674,781	668,576
	分 配 後	1,126,928	982,713	853,707	699,285	674,781	668,576

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，109年3月31日之財務資料係會計師核閱。

簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣仟元
(每股盈餘為元)

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)					當年度截至 109 年 3 月 31 日 財務資料 (註 1)
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營 業 收 入	22,095	13,059	764,555	199,011	1,531,165	107,346
營 業 毛 利	5,868	6,105	86,332	42,057	42,811	30,937
營 業 損 益	(73,605)	(96,115)	(85,256)	(125,052)	(114,588)	(4,783)
營業外收入及支出	(13,747)	(46,847)	(41,188)	(29,370)	(28,607)	(1,422)
稅 前 淨 利	(87,352)	(142,962)	(126,444)	(154,422)	(143,195)	(6,205)
繼續營業單位 本 期 淨 利	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(6,205)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利 (損)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(6,205)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(417)	(66)	0	0	0	0
本期綜合損益總額	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(6,205)
淨利歸屬於 母 公 司 業 主	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(5,808)
淨利歸屬於非控制 權 益	0	0	0	(12,293)	(3,632)	(397)
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(5,808)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	0	0	0	(12,293)	(3,632)	(397)
每 股 盈 餘	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(0.07)

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，109年3月31日之財務資料係會計師核閱。

簡明資產負債表-個體

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 109年3月31日 財務資料
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		1,856,179	1,826,255	1,685,178	1,336,603	715,031	-
不動產、廠房及設備		1,522	1,600	1,407	1,036	888	-
無形資產		358	404	177	40	0	-
使用權資產		-	-	-	-	26,105	
採權益法之投資		83,199	74,787	21,232	44,311	156,511	
其他資產		1,043,678	937,161	907,309	885,924	177,401	-
資產總額		2,901,737	2,840,207	2,615,303	2,267,914	1,075,936	-
流動負債	分配前	1,126,708	1,198,059	1,422,029	1,254,097	163,576	-
	分配後	1,126,708	1,198,059	1,422,029	1,254,097	163,576	-
非流動負債		648,101	659,435	366,817	317,905	241,934	-
負債總額	分配前	1,774,809	1,857,494	1,788,846	1,572,002	405,510	-
	分配後	1,774,809	1,857,494	1,788,846	1,572,002	405,510	-
歸屬於母公司業主之權益		1,126,928	982,713	826,457	695,912	670,426	-
股本		1,042,702	1,042,702	1,042,702	1,042,702	884,328	-
資本公積		20,635	20,635	0	11,584	6,770	-
保留盈餘	分配前	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	-
	分配後	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	-
其他權益		0	0	0	0	0	-
庫藏股票		0	0	0	0	0	-
非控制權益		0	0	0	0	0	-
權益總額	分配前	1,126,928	982,713	826,457	695,912	670,426	-
	分配後	1,126,928	982,713	826,457	695,912	670,426	-

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

簡明綜合損益表-個體

單位：新台幣仟元
(每股盈餘為元)

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)					當年度截至 109 年 3 月 31 日 財務資料
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營 業 收 入	22,564	118,143	700,741	57,696	1,431,365	-
營 業 毛 利	6,354	12,830	54,260	415	(27,390)	-
營 業 損 益	(67,273)	(51,572)	(9,953)	(50,974)	(68,965)	-
營業外收入及支出	(20,079)	(91,390)	(116,491)	(91,155)	(70,598)	-
稅 前 淨 利	(87,352)	(142,962)	(126,444)	(142,129)	(139,563)	-
繼續營業單位 本期淨利	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	-
停業單位損失	0	0	0	0	0	-
本期淨利（損）	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	-
本期其他綜合損益 （稅後淨額）	(417)	(66)	0	0	0	-
本期綜合損益總額	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	-
淨利歸屬於 母公司業主	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	-
淨利歸屬於非控制 權益	0	0	0	0	0	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	0	0	0	-
每 股 盈 餘	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	-

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(二)、最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師姓名	意見
一〇四年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇五年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇六年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇七年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇八年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 劉美蘭會計師	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析-合併

年 度 (註1) 分析項目 (註2)		最近五年度財務分析					當年度截至 109年3月31日 (註 1)
		104年	105年	106年	107年	108年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.27	70.06	72.91	73.17	50.93	47.00
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	19,828.30	1907.39	441.13	396.84	423.32	437.27
償債能力 %	流動比率	170.22	155.72	108.52	94.99	259.66	359.92
	速動比率	18.93	17.40	33.83	10.05	35.70	19.91
	利息保障倍數	(2.13)	(1.79)	(1.26)	(2.09)	(3.75)	(0.77)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	2.13	18.35	3.42	0.83	52.96	4.43
	平均收現日數	171.54	19.89	106.69	439.75	6.89	82.48
	存貨週轉率 (次)	0.01	0.07	0.42	0.12	1.54	0.12
	應付款項週轉率 (次)	0.19	1.11	5.58	1.85	26.91	2.03
	平均銷貨日數	37,826.24	5,214.28	869.05	3,041.67	237.01	3,043.52
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	2.47	1.34	2.49	0.68	5.77	0.43
	總資產週轉率 (次)	0.01	0.04	0.24	0.07	0.77	0.08
獲利能力	資產報酬率 (%)	(2.30)	(3.38)	(3.58)	(4.25)	(6.72)	(0.26)
	權益報酬率 (%)	(7.43)	(13.67)	(17.27)	(19.89)	(22.78)	(0.92)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(8.38)	(13.71)	(12.13)	(14.81)	(16.19)	(0.70)
	純益率 (%)	(395.46)	(110.75)	(20.44)	(77.59)	(10.22)	(5.78)
	每股盈餘 (元)	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(0.07)
現金流量	現金流量比率 (%)	(83.10)	(19.10)	(8.74)	25.11	428.48	25.84
	現金流量允當比率 (%)	(128.34)	(96.57)	(198.75)	84.38	(17.80)	(121.44)
	現金再投資比率 (%)	(54.52)	(14.81)	(11.07)	32.65	115.06	(4.11)
槓桿度	營運槓桿度	0.94	0.99	0.83	1	1	1
	財務槓桿度	0.76	0.67	0.63	0.76	0.80	0.58

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達20%者可免分析）

- 1.負債佔資產比率減少30%。主要係因本期建築融資還款致流動負債較上期減少，故本期負債佔資產比率減少。
- 2.長期資金占不動產、廠房及設備比率：變動未達20%可免分析。
- 3.流動比率增加173%，主要係因本出售台北地上權案致流動負債較上期減少所致。
- 4.速動比率增加255%，主要係因本期出售台北地上權案致流動負債較上期減少，故本期速動比率增加。
- 5.利息保障倍數增加約79%，主要係因本期稅前純益較前期增加而利息支出較前期減少所致。
- 6.應收款項週轉率(次)增加6,281%，主要係因本期銷貨淨額較上期增加，致本期應收款項週轉率(次)較上期增加。
- 7.平均收現日數減少98%，係因應收款項週轉率(次)增加，致平均收現日數較上期減少。
- 8.存貨週轉率(次)增加1,183%，主要係因本期銷售成本較上期增加，且持續出售存貨致本期平均存貨增加，故存貨週轉率較上期增加。
- 9.應付帳款週轉率(次)增加1,355%，主要係因銷貨成本較上期增加，故應付款項週轉率(次)較上期增加。
- 10.平均銷貨日數減少92%，係因存貨週轉率增加，致平均銷貨日數較上期減少。
- 11.不動產、廠房及設備週轉率(次)增加749%，主要係因銷貨淨額較上期增加，致固定資產週轉率較上期增加。
- 12.總資產週轉率增加1,000%，主要係銷貨淨額較上期增加所致。
- 13.資產報酬率增加58%，主要係因出售台北地上權案，故資產報酬率較上期增加。
- 14.權益報酬率：變動未達20%可免分析。
- 15.稅前純益占實收資本額比率：變動未達20%可免分析。
- 16.純益率減少87%，主要係因本期銷貨淨額較上期增加所致。
- 17.每股盈餘：變動未達20%可免分析。
- 18.現金流量比率增加1,606%，主要係因本期營業活動現金流量較上期增加，故現金流量比率較上期增加。
- 19.現金流量允當比率減少121%，主要係因本期最近五年度之資本支出、存貨增加額、現金股利較上期減少所致。
- 20.現金再投資比率增加252%，主要係因本期營業活動現金流量較上期增加，故現金再投資比率較上期增加。
- 21.營運槓桿度：變動未達20%可免分析。
- 22.財務槓桿度比率：變動未達20%可免分析。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。109年3月31日之財務資料係會計師核閱。

公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

(2) 財務分析-個體

年 度 (註1) 分析項目 (註2)		最近五年度財務分析				
		104年	105年	106年	107年	108年
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.16	65.40	68.4	69.31	37.69
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	91,877.00	78,384.56	83,789.05	97,858.78	102,743.24
償債能力 %	流動比率	164.74	152.43	118.51	106.58	437.12
	速動比率	13.51	12.27	35.34	11.34	64.34
	利息保障倍數	(1.58)	(2.04)	(1.75)	(2.67)	(5.11)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	2.17	17.75	3.34	0.28	147.01
	平均收現日數	167.97	20.56	109.25	1,326.95	2.48
	存貨週轉率 (次)	0.01	0.06	0.46	0.05	1.64
	應付款項週轉率 (次)	0.19	1.37	9.91	1.11	39.24
	平均銷貨日數	36,500.00	6,083.33	793.48	7,300	222.56
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	14.83	73.84	498.04	55.69	1,487.91
	總資產週轉率 (次)	0.01	0.04	0.27	0.03	0.86
獲利能力	資產報酬率 (%)	(2.65)	(3.77)	(4.55)	(4.90)	(8.14)
	權益報酬率 (%)	(7.43)	(13.67)	(17.27)	(18.67)	(22.38)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(8.38)	(13.71)	(12.13)	(13.63)	(15.78)
	純益率 (%)	(387.24)	(122.01)	(22.30)	(246.34)	(10.68)
	每股盈餘 (元)	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)
現金流量	現金流量比率 (%)	(82.63)	0.71	(3.93)	29.32	823.14
	現金流量允當比率 (%)	(39.46)	(81.76)	768.9	514.27	(232.40)
	現金再投資比率 (%)	(53.83)	0.52	(4.67)	36.16	177.32
槓桿度	營運槓桿度	1.36	0.99	0.94	1	1
	財務槓桿度	0.75	0.54	0.21	0.64	0.77
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)						
詳見財務分析-合併各項比率差異說明						

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：計算公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。(註3)

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註4)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註5)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

志嘉建設股份有限公司 監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇八年度營業報告書、個體財務報告及合併財務報告之各項表冊、虧損撥補等議案，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王玉娟、劉美蘭兩位會計師查核完竣，認為足以允當表達本公司之財務績效與現金流量，並出具無保留意見之查核報告，連同營業報告書及虧損撥補議案，復經本監察人等審查，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定出具承認報告。

敬 請
鑑核
核 上

志嘉建設股份有限公司一〇九年股東常會

監察人：尤雪萍



監察人：葉蔡秀霞



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 二 十 五 日

四、最近年度財務報告

會計師查核報告

(109)財審報字第 1900381 號

志嘉建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

志嘉建設股份有限公司及子公司(以下簡稱「志嘉集團」)民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達志嘉集團民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與志嘉集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對志嘉集團民國 108 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。

志嘉集團民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨備抵評價損失之評估

關鍵查核事項之說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)，相關揭露情形請詳附註六(五)。

志嘉集團之存貨包括待售土地、待售房屋、在建土地及在建工程等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；目前房市低迷使得建設業銷售不佳，故存貨產生跌價損失之風險較高。志嘉集團之存貨於資產負債表日時按成本與淨變現價值評價，因考量存貨淨變現價值之估計，涉及管理階層之主觀判斷及調整，因此本會計師將存貨備抵評價損失之評估為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解及評估志嘉集團針對存貨評估後續跌價損失之政策及合理性。
2. 取得相關佐證並測試其樣本，以評估管理階層提供之存貨評價報表正確性。
3. 檢視內政部公告之不動產交易實價登錄交易總價及最近期銷售合約，確認期末存貨之淨變現價值，以評估備抵存貨評價損失變動之合理性。

繼續經營假設之評估

關鍵查核事項之說明

志嘉集團營運持續發生虧損，營業活動亦持續產生淨現金流出。如財務報表附註十二(四)所述，志嘉集團管理階層提出相關之改善營運計劃，以確保志嘉集團未來能繼續營運並逐步改善財務狀況。

因前揭措施對志嘉集團未來一年內財務狀況有重大影響，故本會計師將繼續經營假設之評估列為本年度關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 與管理當局討論影響繼續經營假設之事件或情況暨其因應計畫。
2. 取得並覆核管理當局對因應計畫及其可行性出具之聲明書。
3. 評估管理當局因應計畫之可行性及改善財務狀況之效果。
4. 取得管理階層編製未來一年現金流量預測並執行下列程序：
 - (1)詢問管理階層編製之基礎假設並評估其假設之合理性。
 - (2)測試未來一年現金流量預測表各項數字之正確性。
 - (3)評估即將屆期之借款展延紀錄，取得金融機構之授信額度核定通知書。
5. 評估管理當局於財務報表附註揭露之適當性。

其他事項-個體財務報告

志嘉建設股份有限公司已編製民國 108 年度及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導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志嘉集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算志嘉集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

志嘉集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

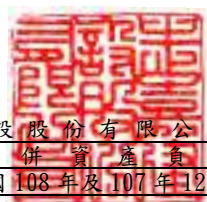
本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對志嘉集團民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

會計師 王玉娟 王玉娟
劉美蘭 劉美蘭
金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號
金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 2 5 日

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國108年及107年12月31日



		民國 108 年 12 月 31 日			單位：新台幣仟元		
資 產		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日		
			金 額	%	金 額	%	
流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 34,042	3	\$ 38,982	2	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)					
	產－流動		1,254	-	1,215	-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)及八					
	動		31,775	2	31,565	1	
1150	應收票據淨額	六(四)	-	-	12,705	-	
1170	應收帳款淨額	六(四)	26,603	2	18,520	1	
130X	存貨	六(五)及八	673,058	49	1,255,475	48	
1410	預付款項		15,225	1	18,446	1	
1470	其他流動資產	六(六)	16,037	1	47,675	2	
11XX	流動資產合計		797,994	58	1,424,583	55	
非流動資產							
1600	不動產、廠房及設備	六(七)及八	252,234	19	278,872	11	
1755	使用權資產	六(八)	128,316	9	-	-	
1780	無形資產		1,222	-	2,131	-	
1900	其他非流動資產	六(十)、七及八	195,319	14	900,850	34	
15XX	非流動資產合計		577,091	42	1,181,853	45	
1XXX	資產總計		\$ 1,375,085	100	\$ 2,606,436	100	

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(十一)及八	\$	54,756 4	\$	239,600 9
2110	應付短期票券	六(十二)及八		9,965 1	-	-
2130	合約負債—流動	六(二十一)		36,247 3	36,692	1
2150	應付票據			5,336 -	21,805	1
2170	應付帳款			27,215 2	56,273	2
2200	其他應付款			14,240 1	20,718	1
2220	其他應付款項—關係人	七		87,795 6	442,093	17
2280	租賃負債—流動	六(八)		20,733 1	-	-
2300	其他流動負債	六(十三)(十五)				
		(十六)		51,035 4	682,577	26
21XX	流動負債合計			307,322 22	1,499,758	57
非流動負債						
2540	長期借款	六(十五)及八		274,093 20	391,612	15
2580	租賃負債—非流動	六(八)		108,851 8	-	-
2600	其他非流動負債			10,038 1	15,781	1
25XX	非流動負債合計			392,982 29	407,393	16
2XXX	負債總計			700,304 51	1,907,151	73
歸屬於母公司業主之權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十八)		884,328 64	1,042,702	40
資本公積						
3200	資本公積	六(十九)		6,970 1	11,584	1
保留盈餘						
3350	未分配盈餘	六(二十)	(220,872) (16)	(358,374) (14)		
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			670,426 49	695,912	27
36XX	非控制權益			4,355 -	3,373	-
3XXX	權益總計			674,781 49	699,285	27
重大或有負債及未認列之合約						
3X2X	負債及權益總計	九	\$	1,375,085 100	\$	2,606,436 100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏

經理人：葉哲宏

會計主管：陳淑萍

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股虧損為新台幣元外)

項目	附註	108 年 度	107 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(二十一)	\$ 1,531,165 100	\$ 199,011 100
5000 營業成本	六(五)	(1,488,354) (97)	(156,954) (79)
5900 營業毛利		42,811 3	42,057 21
營業費用	六(二十五) (二十六)		
6100 推銷費用		(45,832) (3)	(63,431) (32)
6200 管理費用		(111,567) (7)	(103,678) (52)
6000 營業費用合計		(157,399) (10)	(167,109) (84)
6900 營業損失		(114,588) (7)	(125,052) (63)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(二十二)	6,152 -	4,487 2
7020 其他利益及損失	六(二十三)	(6,414) -	6,284 3
7050 財務成本	六(二十四)及七	(28,345) (2)	(40,141) (20)
7000 營業外收入及支出合計		(28,607) (2)	(29,370) (15)
7900 稅前淨損		(143,195) (9)	(154,422) (78)
7950 所得稅費用	六(二十七)	(13,309) (1)	- -
8200 本期淨損		(\$ 156,504) (10)	(\$ 154,422) (78)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ - -	\$ - -
8500 本期綜合損益總額		(\$ 156,504) (10)	(\$ 154,422) (78)
淨利(損)歸屬於：			
8610 母公司業主		(\$ 152,872) (10)	(\$ 142,129) (72)
8620 非控制權益		(3,632) -	(12,293) (6)
合計		(\$ 156,504) (10)	(\$ 154,422) (78)
綜合損益總額歸屬於：			
8710 母公司業主		(\$ 152,872) (10)	(\$ 142,129) (72)
8720 非控制權益		(3,632) -	(12,293) (6)
合計		(\$ 156,504) (10)	(\$ 154,422) (78)
基本每股虧損	六(二十八)		
9750 基本每股虧損		(\$ 1.34)	(\$ 1.36)
稀釋每股虧損	六(二十八)		
9850 稀釋每股虧損		(\$ 1.34)	(\$ 1.36)

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏

經理人：葉哲宏

會計主管：陳淑萍

志嘉建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

		歸屬於母公		司業主之權益			
		資本公積一認列對		子公司所有權權益			
附註	普通股股本	變動數	未分配盈餘	總計	非控制權益	權益總額	
	\$ 1,042,702	\$ -	(\$ 216,245)	\$ 826,457	\$ 27,250	\$ 853,707	
	-	-	(142,129)	(142,129)	(12,293)	(154,422)	
	-	-	(142,129)	(142,129)	(12,293)	(154,422)	
六(二十九)	-	11,584	-	11,584	(11,584)	-	
	\$ 1,042,702	\$ 11,584	(\$ 358,374)	\$ 695,912	\$ 3,373	\$ 699,285	
	\$ 1,042,702	\$ 11,584	(\$ 358,374)	\$ 695,912	\$ 3,373	\$ 699,285	
	-	-	(152,872)	(152,872)	(3,632)	(156,504)	
	-	-	(152,872)	(152,872)	(3,632)	(156,504)	
六(十八)	200,000	-	(68,000)	132,000	-	132,000	
六(十八)	(358,374)	-	358,374	-	-	-	
六(二十九)	-	(4,614)	-	(4,614)	4,614	-	
	\$ 884,328	\$ 6,970	(\$ 220,872)	\$ 670,426	\$ 4,355	\$ 674,781	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏



經理人：葉哲宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨損		(\$ 143,195)	(\$ 154,422)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(七)(二十五)	29,905	29,705
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十五)	23,351	-
各項攤提	六(二十五)	917	582
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十三)	(3)	(524)
租賃修改利益	六(二十三)	(268)	-
利息收入	六(二十二)	(168)	(484)
利息費用	六(二十四)	28,345	40,141
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	六(二)(二十三)	(39)	90
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據淨額		12,705	(12,701)
應收帳款淨額		(8,083)	427,440
其他應收款		-	2,889
存貨		584,716	84,294
預付款項		2,776	(1,384)
其他流動資產		31,638	4,450
處分使用權資產		973,050	-
其他非流動資產		(737)	543
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		(4,776)	-
應付票據		(16,469)	5,480
應付帳款		(29,058)	(17,347)
其他應付款		(4,314)	(8,769)
租賃負債減少		(114,540)	-
其他流動負債		(1,722)	28,574
營運產生之現金流入		1,364,031	428,557
收取之利息		168	484
支付之利息		(34,092)	(52,464)
支付所得稅		(13,309)	-
營業活動之淨現金流入		1,316,798	376,577
投資活動之現金流量			
取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二)	-	(1,114)
受限制資產增加(減少)	六(三)	(210)	8,352
購置不動產、廠房及設備	六(三十一)	(4,261)	(14,749)
處分不動產、廠房及設備價款		15	873
無形資產增加		(8)	(2,085)
存出保證金增加(減少)		(152,652)	1,695
投資活動之淨現金流出		(157,116)	(7,028)
籌資活動之現金流量			
短期借款舉借數		-	5,030
短期票券舉借數	六(三十二)	40,000	-
短期借款償還數	六(三十二)	(184,844)	(55,777)
短期票券償還數	六(三十二)	(30,000)	-
其他應付款-關係人(減少)增加	六(三十二)	(352,212)	187,130
租賃負債-本金償還	六(八)(三十二)	(21,405)	-
長期借款償還數	六(三十二)	(748,846)	(123,982)
長期應付票據增加(減少)	六(十六)	12,114	(10,040)
償還公司債	六(十四)	-	400,000
存入保證金(減少)增加	六(三十二)	(11,393)	13,529
現金增資	六(十八)	132,000	-
籌資活動之淨現金流出		(1,164,586)	(384,110)
匯率變動對現金及約當現金之影響		(36)	(4,469)
本期現金及約當現金減少數		(4,940)	(19,030)
期初現金及約當現金餘額		38,982	58,012
期末現金及約當現金餘額		\$ 34,042	\$ 38,982

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏

經理人：葉哲宏

會計主管：陳淑萍

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國 108 年 12 月 31 日及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 109 年 3 月 25 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 9 號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「所得稅務處理之不確定性」	民國 108 年 1 月 1 日
2015-2017 週期之年度改善	民國 108 年 1 月 1 日

除下列所述者外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

1. 國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外)；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。
2. 於適用金管會認可之民國 108 年 IFRSs 版本時，本集團對於國際財務報導準則第 16 號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，對於民國 108 年 1 月 1 日調增使用權資產及租賃負債分別為 1,093,678 仟元及 234,758 仟元，並調減其他非流動資產

858,920 仟元。

3. 本集團於初次適用國際財務報導準則第 16 號，採用之實務權宜作法如下：

(1) 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號之規定處理。

(2) 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。

(3) 對租賃期間將於民國 108 年 12 月 31 日前結束之租賃，採取短期租賃之方式處理，該些合約於民國 108 年度認列之租金費用為 2,345 仟元。

(4) 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。

4. 本集團於計算租賃負債之現值時，係採用本集團增額借款利率，其加權平均利率為 2.02%。

5. 本集團按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的調節如下：

民國 107 年 12 月 31 日採國際會計準則第 17 號揭露之營業租賃承諾	\$	306,124
減：屬短期租賃之豁免	(	1,758)
民國 108 年 1 月 1 日採國際財務報導準則第 16 號應認列租賃負債之租賃合約總額		304,366
本集團初次適用日之增額借款利率		2.02%
民國 108 年 1 月 1 日採國際財務報導準則第 16 號認列之租賃負債	\$	234,758

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 3 號之修正「業務之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」	民國 109 年 1 月 1 日
本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。	

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 111 年 1 月 1 日
本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。	

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

(1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制

權益發生虧損餘額。

- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			108年12月31日	107年12月31日	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	文創事業	100	100.00	
志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	旅館業	95.10	78.75	註
志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	管理顧問業	100	100.00	

註：嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 108 年 5 月 10 日經董事會決議發行新股 100,000 仟元，洽定由特定人本公司認購，致持股比例上升為 95.10%。

3. 未列入合併財務報告之子公司：

無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情形。

5. 重大限制：

無此情形。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

無此情形。

(四) 外幣換算

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

外幣交易及餘額

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

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1)預期將於正常營業週期中清償者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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

(六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

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

(八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

- (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(九) 應收帳款及票據

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

(十) 金融資產減損

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

(十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十二) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

(十三) 存貨

包括待售土地、待售房屋、在建工程及營建材料等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分

別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

(十四) 不動產、廠房及設備

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

房屋及建築	6~20 年
運輸設備	3 年
辦公設備	1~3 年
其他設備	3 年

(十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

民國 108 年度適用

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

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；及
 - (3) 發生之任何原始直接成本。

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

(十六) 營業租賃(承租人)

民國 107 年度適用

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十七) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十八) 土地使用權

民國 107 年度適用

於取得土地使用權所支付之權利金認列為資產成本，並逐期攤銷為費用；惟建造期間土地使用權之權利金攤銷則資本化為建造成本之一部分；此外，每年所支付土地使用權租金支出當期認列為費用。

(十九) 非金融資產減損

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

(二十) 借款

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

(二十一) 應付帳款及票據

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

(二十二) 應付可轉換公司債

本集團發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本集團普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

1. 嵌入之買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產（負債）利益或損失」。
2. 公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；後續採有效利息法按攤銷後成本於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入之轉換權（符合權益之定義）：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(二十三) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十四) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十五) 員工福利

1. 短期員工福利
短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。
2. 退休金
確定提撥計畫
對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。
3. 員工酬勞及董監酬勞
員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期、遞延所得稅及土地增值稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十七) 股本

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

(二十八) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十九) 收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，

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

2. 建物出租收入

建物出租收入為待售房地於待售期間產生之經常性短期收入。

3. 其他收入

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

(三十) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計及假設

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

民國 108 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 673,058 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
庫存現金及零用金	\$ 665	\$ 1,077
支票存款及活期存款	33,332	37,677
外幣存款	45	228
合 計	<u>\$ 34,042</u>	<u>\$ 38,982</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團將因銀行融資借款，約定約當現金屬備償專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下。
3. 本集團將屬經濟部輔導款，約定約當現金屬專款專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
- 上市櫃公司股票	\$ 140	\$ 101
- 電影投資(註)	1,114	1,114
合計	<u>\$ 1,254</u>	<u>\$ 1,215</u>

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

- (1) 本金：新台幣 600 萬。
- (2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。
1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 108 年及 107 年度分別認列淨利益 39 仟元及淨損失 90 仟元。
2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
受限制資產	<u>\$ 31,775</u>	<u>\$ 31,565</u>

1. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。
2. 以按攤銷後成本衡量之金融資產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(四) 應收票據及帳款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應收票據	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,705</u>
應收帳款	<u>\$ 34,976</u>	<u>\$ 26,893</u>
減：備抵損失	<u>(8,373)</u>	<u>(8,373)</u>
	<u>\$ 26,603</u>	<u>\$ 18,520</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
30 天內	\$ 6,919	\$ -	\$ 4,863	\$ 105
31-90 天	5,315	-	3,581	12,600
91-180 天	9,453	-	9,450	-
181 天以上	13,289	-	8,999	-
	<u>\$ 34,976</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,893</u>	<u>\$ 12,705</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 107 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 445,964 仟元。

3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 0 仟元及 12,705 仟元；最能代表本集團應收帳款於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 26,603 仟元及 18,520 仟元。

4. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五)存貨

	108 年 12 月 31 日	
	成本	備抵跌價損失
待售土地	\$ 287,383	\$ -
待售房屋	400,635	15,959
其他	999	-
合計	<u>\$ 689,017</u>	<u>(\$ 15,959)</u>

	107 年 12 月 31 日	
	成本	備抵跌價損失
待售土地	\$ 287,383	\$ -
待售房屋	400,635	12,037
在建土地	130,473	3,802
在建工程	451,954	-
其他	869	-
合計	<u>\$ 1,271,314</u>	<u>(\$ 15,839)</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	108 年度	107 年度
已出售存貨成本	\$ 1,453,359	\$ 136,987
存貨跌價損失	120	2,424
其他營業成本	34,875	17,543
	<u>\$ 1,488,354</u>	<u>\$ 156,954</u>

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
個案名稱	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 241,980	\$ 82,672
四期 - 起飛特區	6,559	7,684	6,559	7,684
五期 - 古根漢	-	270,460	-	270,460
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819	38,844	39,819
小計	287,383	400,635	287,383	400,635
減：備抵跌價損失	-	(15,959)	-	(12,037)
合計	<u>\$ 287,383</u>	<u>\$ 384,676</u>	<u>\$ 287,383</u>	<u>\$ 388,598</u>

3. 在建土地明細如下：

個案名稱	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
五期 - A 區	\$ -	\$ 119,707
五期 - 湯泉綠苑	-	10,766
小計	-	130,473
減：備抵跌價損失	-	(3,802)
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 126,671</u>

4. 在建工程明細如下：

工地名稱	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
五期 - 全區	\$ -	\$ 11,967
五期 - 湯泉綠苑	-	1,309
五期 - A 區	-	715
志嘉水曜建案	-	437,963
(原羅斯福案地上權案)	-	
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 451,954</u>

(1)在建工程資本化金額及利率區間：

	108 年度	107 年度
資本化金額	\$ 2,299	\$ 14,615
利息資本化前利息費用	\$ 26,766	\$ 54,756
資本化利率區間	2.97%~3.54%	2.20%~3.95%

(2)本公司五期頂級溫泉養生別墅合建分售及自地自建建案：合建分售案採分階段陸續興建完成，共分為第一階段 C 區「湯泉綠苑」14 戶及第二階段 A、D 區「古根漢」12 戶建案，已分別陸續完工暨銷售認列收入；另屬自地自建部分之在建土地亦陸續出售，並於 108 年度認列營業收入。

(3)台北志嘉水曜建案於民國 108 年第一季簽約出售，第二季完成過戶、交屋及認列營業收入。

5. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六)其他流動資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 12,673	\$ 38,650
其他	3,364	9,025
合計	\$ 16,037	\$ 47,675

(七)不動產、廠房及設備

	108 年 1 月 1 日	本期增加	本期處分	108 年 12 月 31 日
成本				
房屋及建築	\$ 279,560	\$ -	\$ -	\$ 279,560
運輸設備	40	-	-	40
辦公設備	5,100	139	(22)	5,217
其他設備	24,079	2,644	-	26,723
未完工程	16,866	496	-	17,362
合計	\$ 325,645	\$ 3,279	(\$ 22)	\$ 328,902
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 30,559)	(\$ 22,713)	\$ -	(\$ 53,272)
運輸設備	(30)	-	-	(30)
辦公設備	(3,414)	(678)	10	(4,082)
其他設備	(12,770)	(6,514)	-	(19,284)
合計	(\$ 46,773)	(\$ 29,905)	\$ 10	(\$ 76,668)
總計	\$ 278,872			\$ 252,234

	107 年 1 月 1 日	本期增加	本期處分	本期移轉	107 年 12 月 31 日
成本					
房屋及建築	\$ 282,553	\$ 1,408	\$ -	(\$ 4,401)	\$ 279,560
運輸設備	390	-	(350)	-	40
辦公設備	4,882	236	(18)	-	5,100
其他設備	20,628	3,451	-	-	24,079
未完工程	15,446	1,420	-	-	16,866
合計	\$ 323,899	\$ 6,515	(\$ 368)	(\$ 4,401)	\$ 325,645
累計折舊					
房屋及建築	(\$ 7,799)	(\$ 22,760)	\$ -	\$ -	(\$ 30,559)
運輸設備	(36)	-	6	-	(30)
辦公設備	(2,438)	(989)	13	-	(3,414)
其他設備	(6,814)	(5,956)	-	-	(12,770)
合計	(\$ 17,087)	(\$ 29,705)	\$ 19	\$ -	(\$ 46,773)
總計	\$ 306,812				\$ 278,872

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(八)租賃交易-承租人

民國 108 年度適用

1. 本集團租賃之標的資產包括土地、建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 45 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	108 年 1 月 1 日	108 年度
	帳面金額	折舊費用
土地	\$ -	\$ 1,079
房屋及建築	128,316	22,272
	\$ 128,316	\$ 23,351

本集團於民國 102 年 6 月 7 日與財政部國有財產署北區分署簽訂位於台北市中正區南海段二小段地號#1-2 及#2-1 之設定土地使用權合約，租期自民國 102 年 6 月 7 日至 152 年 6 月 6 日止，除已付 966,890 仟元權利金(截至民國 107 年 12 月 31 日帳列為長期預付租金)，並逐期攤銷。合約簽訂之日起，每月支付租金 342 仟元，民國 107 年 1 月 1 日起依財政部國有財

產署北區分署重新公告地價函文調整為每月支付租金 327 仟元。民國 107 年度認列 3,926 仟元之租金費用。民國 108 年 1 月 1 日按國際財務報導準則第 16 號處理，惟採用不重編前期財務報表，分別調增/減使用權資產/其他非流動資產 858,920 仟元。此土地使用權連同台北志嘉水曜建案業已於民國 108 年第一季簽約出售，並於第二季與財政部國有財產署北區分署辦妥換約及土地登記。

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	108 年度	
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$	3,812
來自轉租使用權資產之收益		44,095
屬短期租賃合約之費用		2,345

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，本案尚未正式起租，租期為雙方交屋日起算 20 年，租賃起迄日於交屋日當日另以增補契約訂定之。
5. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止。
6. 本集團於民國 108 年度使用權資產之增添為 30,497 仟元。
7. 本集團於民國 108 年度租賃現金流出總額為 27,562 仟元。
8. 以使用權資產-土地提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九)租賃交易－出租人

民國 108 年度適用

1. 本集團出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本集團於民國 108 年度基於營業租賃合約認列 54,707 仟元之租金收入。

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	108 年 12 月 31 日
109 年	\$ 44,000
110 年	41,333
111 年	36,000
112 年	36,000
113 年	36,000
114 年	36,000
115 年	3,000
合計	<u>\$ 232,333</u>

(十) 其他非流動資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
長期預付租金(土地使用權)	\$ -	\$ 858,920
存出保證金	192,633	39,981
其他資產	2,686	1,949
	<u>\$ 195,319</u>	<u>\$ 900,850</u>

1. 本集團於民國 108 年 6 月 12 日與長宏國際開發事業股份有限公司簽訂位於台北市中正區域中段一小段之合建分售契約，並於簽約日支付保證金 150,000 仟元(帳列存出保證金)。

2. 長期預付租金(土地使用權)，請詳附註六、(八)之說明。

(十一) 短期借款

借 款 性 質	108 年 12 月 31 日	利率區間	擔 保 品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 54,756</u>	2.4%	存貨
借 款 性 質	107 年 12 月 31 日	利率區間	擔 保 品
銀行借款			
擔保借款	\$ 117,000	2.30%	定存、存貨
信用借款	122,600	3.54%	無
	<u>\$ 239,600</u>		

1. 民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 4,144 仟元及 7,898 仟元。

2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一年至二年。

3. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 383,547 仟元及 1,383,005 仟元，上述借款提供定存及存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

4. 短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(十二) 應付短期票券

	108 年 12 月 31 日
應付商業本票	\$ 10,000
減：應付商業本票折價	(35)
	<u>\$ 9,965</u>
利率	<u>3.54%</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

3. 民國 107 年 12 月 31 日：無此情形。

(十三) 其他流動負債

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
一年或一營業週期內到期銀行借款	\$ 44,698	\$ 676,061
一年或一營業週期內到期之長期應付票據	5,874	4,332
代收款	168	-
其他	295	2,184
	<u>\$ 51,035</u>	<u>\$ 682,577</u>

(十四) 應付公司債

1. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日：無此情形。

2. 本公司發行之國內可轉換公司債

(1) 本公司國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下

- A. 本公司經主管機關核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0%，發行期間 3 年，流通期間自民國 104 年 1 月 23 日至 107 年 1 月 23 日。本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本轉換公司債於民國 104 年 1 月 23 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。
- B. 本轉換公司債券持有人自本債券發行日後屆滿一個月翌日起，至到期日止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本集團請求轉換為本公司普通股，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。
- C. 轉換公司債於發行時轉換價格訂為每股 15.6 元。
- D. 本轉換公司債之轉換價格係依據發行及轉換辦法之規定予以訂定，後續轉換價格若遇有本公司因反稀釋條款之情況，將依發行

及轉換辦法之規定予以調整。

E. 當本轉換公司債發行滿一個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格30%(含)時，或本轉換公司債發行滿一個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後任何時間按債券面額以現金收回其全部債券。

F. 依轉換辦法規定，所有本公司收回(包括由櫃檯買賣中心買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將註銷，且所有尚隨附於公司債之權利義務亦將併同消滅，不再發行。

(2)本公司第一次有擔保公司債於民國107年1月23日發行屆滿3年到期，依發行及轉換辦法第七條規定到期時依債券面額以現金一次償還，暨辦理終止上櫃買賣程序。收回基準日為民國107年1月23日，債券終止櫃買日為民國107年1月24日，截至民國107年12月31日已全數買回。

3. 本集團於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」，截至民國108年12月31日之餘額為0仟元。另嵌入之買回權，依據國際會計準則第39號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。經分離後主契約債務之有效利率為3.00561%。

4. 民國107年度認列應付公司債利息費用為670仟元。

(十五)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	108年12月31日
長期銀行借款			
彰化銀行	借款自民國104年09月04日至民國124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息	存貨	\$ 232,330
彰化銀行	借款自民國105年05月30日至民國110年05月30日，按月付息，並自民國106年06月30日起，每月償還本息	存貨	42,420
彰化銀行	借款自民國105年06月21日至民國125年06月21日，按月付息，並自民國106年07月21日起，每月償還本息	存貨	44,041
			318,791
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(44,698)
			\$ 274,093
利率區間			2.15%~2.73%

借 款 性 質	借 款 期 間 及 還 款 方 式	擔 保 品	107 年 12 月 31 日
長期銀行借款			
華泰銀行	借款自民國 102 年 07 月 17 日至民國 108 年 01 月 31 日，本金到期全部償還	長期預付租金	\$ 628,000
彰化銀行	借款自民國 104 年 09 月 04 日至民國 124 年 09 月 04 日，按月付息，並自民國 107 年 10 月 04 日起，每月償還本息	存貨	244,050
華泰銀行	借款自民國 105 年 05 月 09 日至民國 108 年 05 月 09 日，按月付息，並自民國 106 年 02 月 09 日起，每月償還本息	存貨	7,800
彰化銀行	借款自民國 105 年 05 月 30 日至民國 110 年 05 月 30 日，按月付息，並自民國 106 年 06 月 30 日起，每月償還本息	存貨	68,270
彰化銀行	借款自民國 105 年 06 月 21 日至民國 125 年 06 月 21 日，按月付息，並自民國 106 年 07 月 21 日起，每月償還本息	存貨	47,083
王道銀行	借款自民國 106 年 03 月 14 日至民國 109 年 03 月 14 日，本金到期全部償還	存貨	72,470
			1,067,673
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(676,061)
			\$ 391,612

利率區間

2.15%~3.54%

1. 民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 17,348 仟元及 35,053 仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 上述借款提供存貨及使用權資產-土地(長期預付租金)擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十六) 長期應付票據(表列其他流動負債)

	108年12月31日	107年12月31日
長期應付票據	\$ 12,114	\$ 4,385
減：未實現利息	(590)	(53)
	11,524	4,332
減：一年內到期之長期應付票據	(5,874)	(4,332)
合計	\$ 5,650	\$ -

1. 於民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 50 仟元及 497 仟元。
2. 子公司麗安管理顧問有限公司於民國 106 年 5 月 17 日與日盛國際租賃股份有限公司簽訂不動產、廠房及設備售後買回合約，合約總額為 21,048 仟元並簽發到期日在 2 年內之按月到期票據。
3. 於民國 108 年 11 月 12 日與永豐金租賃股份有限公司簽訂不動產、廠房及設備售後買回合約，合約總額為 12,000 仟元並簽發到期日在 2 年內之按月到期票據。
4. 長期應付票據擔保品，請詳附註八之說明。

(十七) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本集團依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本集團就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國 108 年及 107 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,527 仟元及 2,809 仟元。

(十八) 股本

1. 截至民國 108 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 884,328 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股)：

	108 年	107 年
1 月 1 日	104,270	104,270
現金增資-私募	20,000	-
減資彌補虧損	(35,837)	-
12 月 31 日	88,433	104,270

2. 本公司於民國 107 年 6 月 29 日股東會決議通過擬以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 108 年 4 月 2 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 30,000 仟股為上限，預計每股認購價格為 6.6 元，

此增資案已募得 132,000 仟元(私募股數 20,000 仟股，每股認購價格 6.6 元)，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後才能申請上櫃掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。

3. 本公司於民國 108 年 6 月 6 日經股東會決議通過減資彌補虧損，計 358,374 仟元，銷除 35,837 仟股，以民國 108 年 9 月 3 日減資基準日。上述減資案，業已變更完竣。

(十九)資本公積

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

(二十)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10%為法定盈餘公積及依證交法第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本集團資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之，其中董監事酬勞不高於 3%及員工酬勞不得低於 1%。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以股東會開會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響折算員工酬勞股數。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。
2. 本公司股利政策如下：本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 108 年虧損，故不擬分配。
6. 本公司於民國 108 年 6 月 6 日經股東會決議撤銷經民國 107 年 6 月 29 日股東常會決議辦理之減資彌補虧損案；另通過辦理減資彌補虧損案，銷除普通股股份 35,837 仟股，減資比率為 28.84%，減資後實收資本額為 884,328 仟元。上述減資案，業已變更完竣。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十六)。

(二十一) 營業收入

	108 年度	107 年度
客戶合約收入	\$ 1,476,458	\$ 151,587
其他-租賃收入	54,707	47,424
	<u>\$ 1,531,165</u>	<u>\$ 199,011</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

	建設業		轉投資事業				排除非 IFRS 15 之收入	合計
108 年度	房地銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入		
部門收入	\$1,410,263	\$21,102	\$16,433	\$49,326	\$9,795	\$37,261	(\$ 54,897)	\$1,489,283
內部部門交易之收入	-(13,015)		-	-	-	-	190	(12,825)
外部客戶合約收入	<u>\$1,410,263</u>	<u>\$ 8,087</u>	<u>\$16,433</u>	<u>\$49,326</u>	<u>\$9,795</u>	<u>\$37,261</u>	<u>(\$ 54,707)</u>	<u>\$1,476,458</u>

	建設業		轉投資事業				排除非 IFRS 15 之收入	合計
107 年度	房地銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入		
部門收入	\$ 81,019	\$20,514	\$22,235	\$47,512	\$6,684	\$36,891	(\$ 48,114)	\$ 166,741
內部部門交易之收入	- (15,772)		- (72)	-	-	-	690	(15,154)
外部客戶合約收入	<u>\$ 81,019</u>	<u>\$ 4,742</u>	<u>22,235</u>	<u>\$47,440</u>	<u>\$6,684</u>	<u>\$36,891</u>	<u>(\$ 47,424)</u>	<u>\$ 151,587</u>

2. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	107 年 1 月 1 日
合約負債	<u>\$ 36,247</u>	<u>\$ 36,692</u>	<u>\$ 5,580</u>

期初合約負債本期認列收入

	108 年度	107 年度
合約負債期初餘額本期 認列收入	<u>\$ 33,162</u>	<u>\$ 4,490</u>

(二十二) 其他收入

	108 年度	107 年度
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 78	\$ 392
其他利息收入	90	92
利息收入合計	168	484
其他收入－其他	5,984	4,003
	<u>\$ 6,152</u>	<u>\$ 4,487</u>

(二十三) 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
租賃修改利益	\$ 268	\$ -
外幣兌換利益	99	6,978
處分不動產、廠房及設備利益	3	524
透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益(損失)	39 (	90)
什項支出	(6,823)	(1,128)
	<u>(\$ 6,414)</u>	<u>\$ 6,284</u>

(二十四) 財務成本

	108 年度	107 年度
利息費用	\$ 28,345	\$ 40,141
	<u>\$ 28,345</u>	<u>\$ 40,141</u>

(二十五) 費用性質之額外資訊

	108 年度	107 年度
員工福利費用	\$ 61,521	\$ 64,015
折舊費用－不動產	29,905	29,705
折舊費用－使用權資產	23,351	-
攤銷費用	917	582
合計	<u>\$ 115,694</u>	<u>\$ 94,302</u>

(二十六) 員工福利費用

	108 年度	107 年度
薪資費用	\$ 48,462	\$ 51,296
勞健保費用	5,049	5,417
退休金費用	2,527	2,809
董事酬金	1,200	1,200
其他用人費用	4,283	3,293
	<u>\$ 61,521</u>	<u>\$ 64,015</u>

1. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日員工人數皆為 102 人，其中未兼任員工之董事皆為 4 人。
2. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
3. 依本公司章程規定，民國 108 年及 107 年度本公司產生虧損，故暫不認列員工酬勞及董監酬勞。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十七) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	108 年度	107 年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 13,309	\$ -
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	<u>13,309</u>	<u>-</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$ 13,309</u>	<u>\$ -</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	108 年度	107 年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	(\$ 28,639)	(\$ 30,884)
按稅法規定免課稅之所得	(2,994)	3,312
按稅法規定應剔除之費用	28,452	3,166
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(760)	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	3,941	24,406
土地增值稅影響數	13,309	-
遞延所得稅資產可實現性評估變動	-	-
所得稅費用	<u>\$ 13,309</u>	<u>\$ -</u>

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

108 年 12 月 31 日					
發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵 年度
98	志嘉	核定數	17,416	17,416	108
99	志嘉	核定數	78,101	78,101	109
100	志嘉	核定數	98,999	98,999	110
102	志嘉	核定數	27,486	27,486	112
103	志嘉	核定數	23,564	23,564	113
104	志嘉	核定數	60,886	60,886	114
105	志嘉	核定數	60,741	60,741	115
106	志嘉	核定數	20,975	20,975	116
107	志嘉	申報數	66,406	66,406	117
108	志嘉	預計申報數	37,248	37,248	118
			<u>\$ 491,822</u>	<u>\$ 491,822</u>	

108 年 12 月 31 日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵 年度
105	新嘉	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	新嘉	核定數	30,752	30,752	116
107	新嘉	申報數	43,190	43,190	117
108	新嘉	預計申報數	24,348	24,348	118
		小計	<u>\$ 104,189</u>	<u>\$ 104,189</u>	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	核定數	52,742	52,742	116
107	嘉客	申報數	37,010	37,010	117
108	嘉客	預計申報數	25,203	25,203	118
		小計	<u>\$ 135,941</u>	<u>\$ 135,941</u>	
105	麗安	核定數	\$ 16,748	\$ 16,748	115
107	麗安	申報數	1,602	1,602	117
108	麗安	預計申報數	988	988	118
		小計	<u>\$ 19,338</u>	<u>\$ 19,338</u>	
		合計	<u>\$ 259,468</u>	<u>\$ 259,468</u>	

107 年 12 月 31 日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵 年度
98	志嘉	核定數	17,416	17,416	108
99	志嘉	核定數	78,101	78,101	109
100	志嘉	核定數	98,999	98,999	110
102	志嘉	核定數	27,486	27,486	112
103	志嘉	核定數	23,564	23,564	113
104	志嘉	核定數	60,886	60,886	114
105	志嘉	核定數	60,741	60,741	115
106	志嘉	申報數	20,989	20,989	116
107	志嘉	預計申報數	45,659	45,659	117
			<u>\$ 433,841</u>	<u>\$ 433,841</u>	

107 年 12 月 31 日

發生年度	公司名稱	申報數	尚未抵減金額	未認列遞延	最後扣抵
		/核定數		所得稅資產金額	年度
105	新嘉	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	新嘉	申報數	30,752	30,752	116
107	新嘉	預計申報數	37,745	37,745	117
		小計	\$ 74,396	\$ 74,396	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	申報數	52,745	52,745	116
107	嘉客	預計申報數	37,011	37,011	117
		小計	\$ 110,742	\$ 110,742	
105	麗安	申報數	\$ 16,747	\$ 16,747	115
107	麗安	預計申報數	1,622	1,622	117
		小計	\$ 18,369	\$ 18,369	
		合計	\$ 203,507	\$ 203,507	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
可減除暫時性差異	\$ 35,503	\$ 39,305

5. 本公司及子公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度。

6. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本集團業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十八) 每股虧損

	108 年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損			
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	(\$ 152,872)	114,022	(\$ 1.34)

	107 年度	
	加權平均流通 稅後金額	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損(註)	(\$ 142,129)	104,270 (\$ 1.36)

(二十九) 與非控制權益之交易

1. 本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 107 年 12 月 24 日現金增資發行新股，本集團以現金 40,000 仟元認購，未依持股比例認購使認股權從 69.12%增加至 78.75%。該交易減少非控制權益 11,584 仟元，歸屬於母公司業主之權益增加 11,584 仟元。
2. 本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 108 年 5 月 10 日辦理減資彌補虧損 98,250 仟元，並於同年 6 月 18 日現金增資發行新股，本集團以現金 100,000 仟元認購，未依持股比例認購使認股權從 78.75%增加至 95.10%。該交易增加非控制權益 4,614 仟元，歸屬於母公司業主之權益減少 4,614 仟元。

(三十) 營業租賃

民國 107 年度適用

本集團以營業租賃承租土地、建物，租賃期間介於 1 至 45 年，因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 3,927
超過 1 年但不超過 5 年	15,707
超過 5 年	154,775
合計	\$ 174,409

(三十一) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	108 年度	107 年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 3,279	\$ 6,515
加：期初應付設備款	1,441	14,076
減：應付工程款變動影響 成本數	- (	4,401)
減：期末應付設備款	(459)	(1,441)
本期支付現金	\$ 4,261	\$ 14,749

(三十二) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>108年1月1日</u>	<u>籌資現金流</u> <u>量之變動</u>	<u>匯率變動</u> <u>之影響</u>	<u>其他非現</u> <u>金之變動</u>	<u>108年12月31日</u>
短期借款	\$ 239,600	(\$ 184,844)	\$ -	\$ -	\$ 54,756
應付短期票券	-	10,000	-	(35)	9,965
其他應付款 -關係人	442,093	(352,212)	-	(2,086)	87,795
長期借款	1,067,673	(748,846)	(36)	-	318,791
存入保證金	15,781	(11,393)	-	-	4,388
租賃負債	234,758	(21,405)	-	(83,769)	129,584
長期應付票據	-	12,114	-	(590)	11,524
	<u>\$ 1,999,905</u>	<u>(\$ 1,296,586)</u>	<u>(\$ 36)</u>	<u>(\$ 86,480)</u>	<u>\$ 616,803</u>

	<u>107年1月1日</u>	<u>籌資現金流</u> <u>量之變動</u>	<u>匯率變動</u> <u>之影響</u>	<u>其他非現</u> <u>金之變動</u>	<u>107年12月31日</u>
短期借款	\$ 290,297	(\$ 50,747)	\$ 50	\$ -	\$ 239,600
其他應付款 -關係人	253,299	187,130	-	1,664	442,093
長期借款	1,196,174	(123,982)	(4,519)	-	1,067,673
存入保證金	2,252	13,529	-	-	15,781
長期應付票據	10,040	(10,040)	-	-	-
應付公司債	399,330	(400,000)	-	670	-
	<u>\$ 2,151,392</u>	<u>(\$ 384,110)</u>	<u>(\$ 4,469)</u>	<u>\$ 2,334</u>	<u>\$1,765,147</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱

長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)
和嘉建設股份有限公司(和嘉建設)
榮嘉投資股份有限公司(榮嘉投資)
財團法人志嘉建築文化藝術基金會(志嘉基金會)

與本集團之關係

對本集團具重大影響之個體(註)
其他關係人
其他關係人(註)
其他關係人

註：本公司法人董事榮嘉投資於民國 107 年 6 月任期屆滿，經民國 107 年 6 月 29 日股東常會全面改選，選任長宏國際為法人董事，故長宏國際自民國 107 年 6 月起為對本集團具重大影響之個體。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
長宏國際	<u>\$ 174,817</u>	<u>\$ 24,817</u>

主要係其他關係人之合建分售之保證金。

2. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

A. 期末餘額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
榮嘉投資	\$ 87,795	\$ 332,880
和嘉建設	-	109,213
	<u>\$ 87,795</u>	<u>\$ 442,093</u>

B. 利息費用

	108 年度	107 年度
榮嘉投資	\$ 3,643	\$ 8,006
和嘉建設	930	1,963
長宏國際	290	668
	<u>\$ 4,863</u>	<u>\$ 10,637</u>

向榮嘉投資之借款條件為到期日後整筆償還，利息按年利率 3%計息。
向和嘉建設、長宏國際及其他關係人之借款條件為到期日後整筆償還，利息皆按年利率 3.5%計息。

3. 關係人提供背書保證情形

主要管理階層及其近親為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(十一)、(十五)及附註十三(一)2. 為他人背書保證之說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	108 年度	107 年度
短期員工福利	\$ 3,133	\$ 4,965
退職後福利	87	109
總計	<u>\$ 3,220</u>	<u>\$ 5,074</u>

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	
受限制定期存款(註 1)	\$ 31,775	\$ 31,565	短期借款、限制專款
存貨			
待售土地	287,383	280,823	短、長期借款、應付短期票券
待售房屋	335,433	380,914	短、長期借款、應付短期票券
在建土地	-	126,671	短期借款
在建工程	-	451,954	長期借款
不動產、廠房及設備	11,669	15,339	長期應付票據(註 2)
長期預付租金(註 3)	-	858,920	長期借款
	<u>\$ 666,260</u>	<u>\$ 2,146,186</u>	

註 1：受限制定期存款及銀行存款帳列「按攤銷後成本衡量之金融資產」。

註 2：用途係應付票據，帳列「其他流動負債」。

註 3：長期預付租金(土地使用權)帳列「其他非流動資產」。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 或有事項

1. 本公司民國 103 年 2 月與文鼎廣告有限公司(以下簡稱文鼎公司)簽訂廣告銷售業務企劃契約書，委託文鼎公司以住宅分戶單元包銷志嘉水曜建案；截至民國 104 年 3 月，文鼎公司僅售出一戶，後經雙方簽訂補充協議，約定若本公司變更設計，致文鼎公司無法以原合約住宅分戶單元銷售，本公司願提撥 4,000 仟元作為補助金。本公司於民國 106 年 6 月變更設計為大單位之一般事務所，並於民國 108 年 2 月售出該建案。截至民國 108 年 12 月 31 日，上述補助金業已估列(帳列「其他損失」)。另，文鼎公司以本公司變更設計致使其無法再以原計畫行銷，乃於民國 107 年 12 月間對本公司提起民事損害賠償事件，要求本公司給付已支出之廣告預算 11,549 仟元，本公司認定 11,549 仟元無請求之合理性，業已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院民事庭審理中，全案尚未確定。
2. 本公司民國 103 年 7 月與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂水曜新建工程合約，因利嘉公司遭債權人查封，工程延宕且影響工期，原欲作遲延工期扣款之用，本公司故未支付該工程保留款 21,525 仟元。然利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，並於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權之訴，要求本公司支付 14,338 仟元之工程保留款，因因法院希望兩造協議以 6,500 仟元和解訴訟上和解，且經法院通知利嘉公司參加訴訟，效力及於利嘉公司，本公司亦已支付，扣除應收帳款及稅額後認列利益 7,193 仟元(帳列「銷貨成本」減項)；餘 7,187 仟元(帳列「應付帳款」)之工程保留款利嘉公司之債權人尚未

請求。近期因有利嘉公司之債權人(吉晟工程行及祖榮有限公司)分別追討 14,338 仟元及 7,187 仟元之工程保留款，其中 14,338 仟元已由前案訴訟上和解，其訴訟無理由。另有廠商因執行利嘉未果，與前案債權人相同，針對已陳報之 14,338 仟元之工程保留款提起代位訴訟，亦無理由。業已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院民事庭審理中，全案尚未確定。

(二) 承諾事項

已簽約但尚未發生之資本支出

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
在建工程	\$ 93,698	\$ 204,269
未完工程	6,052	6,052
合計	<u>\$ 99,750</u>	<u>\$ 210,321</u>

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

因新型冠狀病毒肺炎，本集團採權益法投資之子公司，文創及飯店事業營收受到影響，故本集團為永續經營，已成立緊急應變小組，因應疫情變化機動調整公司資源及人力，盡可能降低對營運之影響。

十二、其他

(一) 資本管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團利用負債比率以監控其資本，該比率係按負債總額除以資產總額計算。本集團係致力將負債佔資產比率維持在合理的風險水準。於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，本集團之負債佔資產比率如下：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
負債總額	\$ 700,304	\$ 1,907,151
資產總額	1,375,085	2,606,436
比率	<u>51%</u>	<u>73%</u>

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,254	\$ 1,215
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金	\$ 34,042	\$ 38,982
按攤銷後成本衡量之金融資產	31,775	31,565
應收票據	-	12,705
應收帳款	26,603	18,520
其他應收款(表列其他流動資產)	347	227
存出保證金(表列其他非流動資產)	192,633	39,981
	<u>\$ 286,654</u>	<u>\$ 143,195</u>
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 54,756	\$ 239,600
短期票券	9,965	-
合約負債	36,247	36,692
應付票據	5,336	21,805
應付帳款	27,215	56,273
其他應付款	14,240	20,718
其他應付款項-關係人	87,795	442,093
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	318,791	1,067,673
長期應付票據(包含一年或一營業週期內到期)	12,114	4,385
存入保證金(表列其他非流動負債)	4,388	15,781
	<u>\$ 570,847</u>	<u>\$ 1,905,020</u>
租賃負債	129,584	-
	<u>\$ 700,431</u>	<u>\$ 1,905,020</u>

2. 風險管理政策

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

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

價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- B. 本集團主要投資於債務及權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國108年及107年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少10仟元及10仟元。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國108年及107年12月31日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國108年及107年度之稅後淨利將分別減少或增加299仟元及1,046仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本集團採用IFRS 9提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過30天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。

當設定獨立信評等級之投資標的調降二個級數時，本集團判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。

- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
- (A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
- (B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
- (C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
- (D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失。截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日累計備抵損失金額皆為 8,373 仟元。
- H. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	108 年
	應收帳款
1 月 1 日/12 月 31 日	\$ 8,373

	108 年
	應收帳款
1 月 1 日/12 月 31 日	\$ 8,373

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。
- C. 本集團民國 108 年及 107 年 12 月 31 日未動用借款額度分別為 0 仟元及 71,400 仟元。

非衍生金融負債：

108 年 12 月 31 日	1 年內	1 年至 3 年內	3 年以上	合計
短期借款	\$ 55,746	\$ -	\$ -	\$ 55,746
短期票券	10,000	-	-	10,000
應付票據	5,336	-	-	5,336
應付帳款	5,886	8,806	12,523	27,215
其他應付款	13,774	48	418	14,240
其他應付款-關係人	87,795	-	-	87,795
租賃負債	23,155	43,926	71,574	138,655
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	53,349	58,268	321,757	433,374
其他流動負債	39,153	25	90	39,268
其他非流動負債	492	9,440	106	10,038

非衍生金融負債：

107 年 12 月 31 日	1 年內	1 年至 3 年內	3 年以上	合計
短期借款	\$ 241,905	\$ -	\$ -	\$ 241,905
應付票據	21,783	22	-	21,805
應付帳款	8,213	17,991	30,069	56,273
其他應付款	19,203	218	1,297	20,718
其他應付款-關係人	385,153	50,140	6,800	442,093
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	701,674	186,949	313,971	1,202,594
其他流動負債	40,475	1,497	1,236	43,208
其他非流動負債	14,168	1,613	-	15,781

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、應收票據、應收帳款、預付款項、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、其他流動負債及其他非流動負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

108 年 12 月 31 日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 140	\$ -	\$ -	\$ 140
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 140	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,254
107 年 12 月 31 日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 101	\$ -	\$ -	\$ 101
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 101	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,215

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本集團採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

<u>上市(櫃)公司股票</u>	
市場報價	收盤價

- 民國 108 年及 107 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 民國 108 年及 107 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
- 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。
- 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	108年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具：	\$ 1,114	現金流量折	1. 加權平均成本		折現率愈高，公
電影投資		現法	計算之投資報酬率		允價值愈低
			2. 折現率		0.57

	107年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具：	\$ 1,114	現金流量折	1. 加權平均成本		折現率愈高，公
電影投資		現法	計算之投資報酬率		允價值愈低
			2. 折現率		0.57

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

		108年12月31日					
		認列於損益		認列於其他綜合損益			
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
電影投資	加權平均資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -	
		107年12月31日					
		認列於損益		認列於其他綜合損益			
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
電影投資	加權平均資金成本	±5%	\$ 172	(\$ 172)	\$ -	\$ -	

(四) 未來營運及財務改善計畫

本集團因營運持續發生虧損，本集團採行下列各項因應措施以改善營運績效及財務狀況：

1. 本集團將持續拓展業務，處分資產及加速餘屋之銷售以增加營業收入，並嚴格管控各項費用及支出，以期有效提供營運績效並創造營運活動之現金流入。
2. 本集團與往來銀行一向維持良好授信關係，延續過往紀錄及經驗，繼續尋求金融機構支持，對於未來一年內到期之借款，將向借款銀行辦理續借。
3. 除持續與現有銀行保持業務往來外，本集團也陸續向其他銀行洽談短期融資之可能性，以解決短期營運資金之需求。
4. 本集團持續透過各種籌資募集營運資金，藉以改善財務狀況，並積極洽

談策略性投資夥伴參與公司營運，以求資金注入及業務拓展。

5. 取得大股東認同，對本集團之業務及營運持續支持。

預估經上述措施陸續推展，本集團營運資金短缺情形，應可逐步改善。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
9. 從事衍生工具交易：詳附註六(二)相關資訊說明。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無此情形。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：請詳附表四。

(三)大陸投資資訊

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

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二) 部門資訊之衡量

本集團營運部門係以稅後損益衡量，並作為評估績效之基礎。

(三) 部門損益、資產與負債之調節資訊

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

(四) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

108 年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 1,410,263	\$ 133,917	(\$ 13,015)	\$ 1,531,165
部門稅後損益	(\$ 152,872)	(\$ 53,424)	\$ 49,792	(\$ 156,504)
107 年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 101,533	\$ 113,322	(\$ 15,844)	\$ 199,011
部門稅後損益	(\$ 142,129)	(\$ 76,436)	\$ 64,143	(\$ 154,422)

2. 本集團因採用國際財務報導準則第 16 號「租賃」對民國 108 年度之部門資訊影響如下：

	建設業	其他	總計
折舊費用增加	\$ 8,158	\$ 15,193	\$ 23,351
部門資產增加	\$ 26,105	\$ 102,211	\$ 128,316
部門負債增加	\$ 26,365	\$ 103,219	\$ 129,584

3. 本集團報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

4. 營運部門之會計政策與附註四所述之重大會計政策彙總相同。

(五) 部門損益之調節資訊

1. 本期調整後收入合計與繼續營業部門收入合計調節如下：

	108 年度	107 年度
應報導營運部門調整後收入數	\$ 1,410,263	\$ 101,533
其他營運部門調整後收入數	133,917	113,322
營運部門合計	1,544,180	214,855
消除部門間收入	(13,015)	(15,844)
合併營業收入合計數	\$ 1,531,165	\$ 199,011

2. 本期調整後稅後損益與繼續營業部門稅後損益調節如下：

	108 年度	107 年度
應報導營運部門調整後稅後損益	(\$ 152,872)	(\$ 142,129)
其他營運部門調整後稅後損益	(53,424)	(76,436)
營運部門合計	(206,296)	(218,565)
消除部門間利益	49,792	64,143
合併稅後損益	<u>(\$ 156,504)</u>	<u>(\$ 154,422)</u>

(六) 產業別及勞務別資訊

本集團係經營房地買賣及租賃之單一產業，收入明細請詳附註六(二十一)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 108 年及 107 年度非流動資產金額分別為 195,319 仟元及 900,850 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 108 年及 107 年度，其收入佔損益表銷貨收入淨額 10%以上之客戶明細如下：

	108 年度		107 年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
A 客戶	\$ -	-	\$ 43,838	22
B 客戶	-	-	22,571	11
C 客戶	1,283,810	84	-	-
	<u>\$ 1,283,810</u>	<u>84</u>	<u>\$ 66,409</u>	<u>33</u>

(以下空白)

志嘉建設股份有限公司及其子公司

資金貸與他人

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期最 高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質 (註 1)	業務往來金額	有短期融通 資金必要 之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額(註 2)	資金貸與 限額(註 3)	備註
0	志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 115,000	\$50,000	\$29,650	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 67,043	\$ 268,170	無
0	志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	應收關係人款項	是	65,000	30,000	9,660	3.0	2	-	營運週轉	-	-	67,043	268,170	無
0	志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	應收關係人款項	是	50,000	-	-	3.0	2	-	營運週轉	-	-	67,043	268,170	無

註 1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

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

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

附表一 第 1 頁

志嘉建設股份有限公司及其子公司

為他人背書保證

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	本公司	長宏國際開發事 業(股)公司	有業務往來 之公司	\$ 335,213	\$ 382,370	\$ 280,000	\$ 132,504	\$ -	41.76	\$ 536,341	N	N	N	無
0	本公司	嘉客文旅飯店 股份有限公司	直接持有普 通股權超過 百分之五十 之子公司	\$ 536,341	\$ 66,600	\$ 42,420	\$ 42,420	\$ -	6.33	\$ 536,341	Y	N	N	無

註1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

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

註3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

附表二 第 1 頁

志嘉建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國108年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

持 有 之 公 司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	股 數	期 末			
					帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	備註
志嘉建設股份有限公司	股票 鈎麻吉	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	5,000	\$ 140	0.02%	\$ 140	-

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

志嘉建設股份有限公司及子公司

處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

處分不動產之

價格決定

<u>公司</u>	<u>財產名稱</u>	<u>事實發生日(註1)</u>	<u>原取得日期(註2)</u>	<u>帳面金額</u>	<u>交易金額(註3)</u>	<u>價款收取情形</u>	<u>處分損益(註4)</u>	<u>交易對象</u>	<u>關係</u>	<u>處分目的</u>	<u>之參考依據</u>	<u>其他約定事項</u>
志嘉建設 股份有限公司	志嘉水曜	108/2/22	102/6/7	\$ 1,304,568	\$ 1,350,000	\$ 1,348,000	(\$ 20,758)	榕茂投資 股份有限公司	-	正常營運交易	鑑價報告	無

註 1：係指與交易對象簽訂不動產買賣契約書之日。

註 2：係指與財政部國有財產署北區分署簽訂地上權契約書之日。

註 3：交易金額與收價款收取情形之差額係為折讓款。

註 4：處分損益為收取價款之未稅額扣除帳面金額。

附表四 第 1 頁

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	(註 1)	(註 1)	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 115,000	\$ 100,000	11,500	100	\$ 12,767	(\$ 24,614)	(\$ 24,614)	註 2
志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	台灣	旅館業	123,626	101,000	12,363	95.10	86,067	(27,060)	(21,822)	註 2
志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	台灣	管理顧問業	80,000	30,000	8,000	100	57,677	1,750	1,750	註 2

註 1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

註 2:於合併報表已沖銷。

附表五 第 1 頁

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

(109)財審報字第 19003817 號

志嘉建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

志嘉建設股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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，足以允當表達志嘉建設股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與志嘉建設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，對志嘉建設股份有限公司民國 108 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。

志嘉建設股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

存貨備抵跌價之會計估計是否允當

關鍵查核事項之說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報告附註四(十二)，相關揭露情形請詳附註六(五)。

志嘉建設股份有限公司之存貨包括待售土地、待售房屋、在建土地及在建工程等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；目前房市低迷使得建設業銷售不佳，故存貨產生跌價損失之風險較高。志嘉建設股份有限公司之存貨於資產負債表日時按成本與淨變現價值評價，因考量存貨淨變現價值之估計，涉及管理階層之主觀判斷及調整，由於前述事項亦同時存在於志嘉建設股份有限公司持有之子公司，帳列採用權益法之投資，因此本會計師將志嘉建設股份有限公司與子公司之存貨備抵評價損失之評估為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解及評估志嘉建設股份有限公司針對存貨評估後續跌價損失之政策及合理性。
2. 取得相關佐證並測試其樣本，以評估管理階層提供之存貨評價報表之正確性。
3. 檢視內政部公告之不動產交易實價登錄交易總價及最近期銷售合約，確認期末存貨之淨變現價值，以評估備抵存貨評價損失變動之合理性。

繼續經營假設之評估

關鍵查核事項之說明

志嘉建設股份有限公司營運持續發生虧損，營業活動亦持續產生淨現金流出。如財務報表附註十二(四)所述，志嘉建設股份有限公司管理階層提出相關之改善營運計劃，以確保志嘉建設股份有限公司未來能繼續營運並逐步改善財務狀況。

因前揭措施對志嘉建設股份有限公司未來一年內財務狀況有重大影響，故本會計師將繼續經營假設之評估列為本年度關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 與管理當局討論影響繼續經營假設之事件或情況暨其因應計畫。
2. 取得並覆核管理當局對因應計畫及其可行性出具之聲明書。
3. 評估管理當局因應計畫之可行性及改善財務狀況之效果。
4. 取得管理階層編製未來一年現金流量預測並執行下列程序：
 - (1)詢問管理階層編製之基礎假設並評估其假設之合理性。
 - (2)測試未來一年現金流量預測表各項數字之正確性。
 - (3)評估即將屆期之借款展延紀錄，取得金融機構之授信額度核定通知書。
5. 評估管理當局於財務報表附註揭露之適當性。

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志嘉建設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志嘉建設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。

志嘉建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對志嘉建設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，以及使志嘉建設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志嘉建設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. 對於志嘉建設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。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對志嘉建設股份有限公司民國 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所



中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 2 5 日

志嘉建設股份有限公司
個體資產負債表
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附 註	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日		
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 31,462	3	\$ 34,841	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產－流動		1,254	-	1,215	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)				
	動		30,020	3	26,404	1
1150	應收票據淨額	六(四)	-	-	25	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	170	-	105	-
1180	應收帳款－關係人淨額	七(二)	10,910	1	8,263	-
1210	其他應收款－關係人	七(二)	29,455	3	39,842	2
130X	存貨	六(五)及八	598,316	55	1,179,590	52
1410	預付款項		11,463	1	14,751	1
1470	其他流動資產	六(六)	1,981	-	31,567	1
11XX	流動資產合計		715,031	66	1,336,603	59
非流動資產						
1550	採用權益法之投資	六(八)	156,511	15	44,311	2
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	888	-	1,036	-
1755	使用權資產	六(九)	26,105	2	-	-
1780	無形資產		-	-	40	-
1900	其他非流動資產	六(十一)及七(二)	177,401	17	885,924	39
15XX	非流動資產合計		360,905	34	931,311	41
1XXX	資產總計		\$ 1,075,936	100	\$ 2,267,914	100

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司
個體資產負債表
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(十二)	\$	54,756 5	\$	239,600 11
2110	應付短期票券	六(十三)		9,965 1		- -
2150	應付票據			4,877 -		7,007 -
2170	應付帳款			21,509 2		40,959 2
2200	其他應付款			4,533 -		8,574 -
2220	其他應付款項－關係人	七(二)		16,601 2		283,724 12
2280	租賃負債－流動			6,237 1		- -
2300	其他流動負債	六(十四)		45,098 4		674,233 30
21XX	流動負債合計			163,576 15		1,254,097 55
非流動負債						
2540	長期借款	六(十六)		220,301 21		304,800 13
2580	租賃負債－非流動			20,128 2		- -
2600	其他非流動負債			1,505 -		13,105 1
25XX	非流動負債合計			241,934 23		317,905 14
2XXX	負債總計			405,510 38		1,572,002 69
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十八)		884,328 82		1,042,702 46
資本公積						
3200	資本公積	六(十九)		6,970 1		11,584 1
保留盈餘						
3350	未分配盈餘	六(二十)	(	220,872) (21) (	(	358,374) (16)
3XXX	權益總計			670,426 62		695,912 31
重大或有負債及未認列之合約						
3X2X	負債及權益總計	九	\$	1,075,936 100	\$	2,267,914 100

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏

經理人：葉哲宏

會計主管：陳淑萍

志嘉建設股份有限公司
個體綜合損益表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	108 年 度	107 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(二十一)及七		
	(二)	\$ 1,431,365 100	\$ 57,696 100
5000 營業成本	六(五)	(1,458,755) (102)	(57,281) (99)
5900 營業(毛損)毛利		(27,390) (2)	415 1
營業費用	六(二十五)		
	(二十六)		
6100 推銷費用		(431) -	(6,413) (11)
6200 管理費用		(41,144) (3)	(44,976) (78)
6000 營業費用合計		(41,575) (3)	(51,389) (89)
6900 營業損失		(68,965) (5)	(50,974) (88)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(二十二)及七		
	(二)	2,364 -	1,156 2
7020 其他利益及損失	六(二十三)	(3,845) -	(106) -
7050 財務成本	六(二十四)及七		
	(二)	(20,931) (2)	(28,061) (49)
7070 採用權益法認列之子公司、關	六(八)		
聯企業及合資損益之份額		(48,186) (3)	(64,144) (111)
7000 營業外收入及支出合計		(70,598) (5)	(91,155) (158)
7900 稅前淨損		(139,563) (10)	(142,129) (246)
7950 所得稅費用	六(二十七)	(13,309) (1)	- -
8200 本期淨損		(\$ 152,872) (11)	(\$ 142,129) (246)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ - -	\$ - -
8500 本期綜合損益總額		(\$ 152,872) (11)	(\$ 142,129) (246)
基本每股虧損	六(二十八)		
9750 基本每股虧損		(\$ 1.34)	(\$ 1.36)
稀釋每股虧損	六(二十八)		
9850 稀釋每股虧損		(\$ 1.34)	(\$ 1.36)

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏

經理人：葉哲宏

會計主管：陳淑萍

志嘉建設股份有限公司
個體權益變動表
民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	普通股	股本	資本公積－認列對子公司所有權益變動數	未分配盈餘（或待彌補虧損）合計	權益總額
<u>107 年度</u>					
107 年 1 月 1 日餘額	\$	1,042,702	\$ -	(\$ 216,245)	\$ 826,457
107 年度綜合損益		-	-	(142,129)	(142,129)
本期綜合損益總額		-	-	(142,129)	(142,129)
未按持股比例認購子公司新股調整數		-	11,584	-	11,584
107 年 12 月 31 日餘額	\$	1,042,702	\$ 11,584	(\$ 358,374)	\$ 695,912
<u>108 年度</u>					
108 年 1 月 1 日餘額	\$	1,042,702	\$ 11,584	(\$ 358,374)	\$ 695,912
108 年度綜合損益		-	-	(152,872)	(152,872)
本期綜合損益總額		-	-	(152,872)	(152,872)
現金增資	六(十八)	200,000	-	(68,000)	132,000
減資彌補虧損	六(十八)	(358,374)	-	358,374	-
未按持股比例認購子公司新股調整數		-	(4,614)	-	(4,614)
108 年 12 月 31 日餘額	\$	884,328	\$ 6,970	(\$ 220,872)	\$ 670,426

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏



經理人：葉哲宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司
個體現金流量表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨損	(\$ 139,563)	(\$ 142,129)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十三) 136	371
折舊費用-使用權資產	六(九) 8,158	-
各項攤提	六(二十三) 39	137
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十一) (3)	-
租賃修改利益	六(二十一) (268)	-
利息收入	六(二十) (2,333)	(889)
利息費用	六(二十二) 20,931	28,061
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(七) 48,186	64,144
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十一) (39)	90
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據淨額	25 (21)	-
應收帳款淨額	(65)	411,129
應收帳款-關係人	(2,647)	-
存貨	583,573	24,142
預付款項	3,288 (1,886)	-
其他應收款	(216)	9
其他流動資產	29,803	1,694
處分使用權資產	973,050	-
其他非流動資產	213	408
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	(2,130) (359)	-
應付帳款	(19,450) (6,753)	-
其他應付款	(2,880) (937)	-
租賃負債減少	(114,540)	-
其他流動負債	(1,444)	30,026
營運產生之現金流入	1,381,824	407,237
收取利息	2,333	889
支付之利息	(24,391) (40,375)	-
支付所得稅	(13,309)	-
營業活動之淨現金流入	1,346,457	367,751
投資活動之現金流量		
取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二) -	(1,114)
其他應收款-關係人減少(增加)	10,387 (39,842)	-
受限制資產增加	六(五) (3,616)	(26,404)
採用權益法之長期股權投資增加	六(七) (165,000)	(90,000)
處分不動產、廠房及設備價款	15	-
存出保證金(增加)減少	(150,610)	1,638
投資活動之淨現金流出	(308,824)	(155,722)
籌資活動之現金流量		
短期借款舉借數	-	5,030
短期票券舉借數	39,965	-
短期借款償還數	(184,844) (28,147)	-
短期票券償還數	(30,000)	-
其他應付款-關係人(減少)增加	六(二十八) 267,123	223,172
租賃負債-本金償還	六(二十八) (7,220)	-
長期借款償還數	六(二十八) (712,190)	(39,480)
償還公司債	六(十三) -	(400,000)
存入保證金增加(減少)	六(二十八) (11,600)	12,665
現金增資	六(十六) 132,000	-
籌資活動之淨現金流出	(1,041,012)	(226,760)
本期現金及約當現金減少數	(3,379)	(14,731)
期初現金及約當現金餘額	34,841	49,572
期末現金及約當現金餘額	\$ 31,462	\$ 34,841

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏



經理人：葉哲宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國 108 年度及 107 年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

志嘉建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏東洋實業股份有限公司，民國 59 年 11 月 9 日於中華民國設立，經民國 89 年 4 月 29 日股東會決議通過更改公司名稱為「訊嘉科技股份有限公司」，並於民國 95 年 6 月 9 日股東常會決議變更公司名稱為「志嘉建設股份有限公司」。本公司主要從事住宅及大樓開發租售為單一業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 109 年 3 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 9 號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「所得稅務處理之不確定性」	民國 108 年 1 月 1 日
2015-2017 週期之年度改善	民國 108 年 1 月 1 日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

1. 國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外)；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。
2. 於適用金管會認可之民國 108 年 IFRSs 版本時，本公司對於國際財務報導準則第 16 號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，於民國 108 年 1 月 1 日調增使用權資產\$976,818 仟元，並調增租賃負債\$117,898 仟元，及調增/調減其

他非流動資產 858,920 仟元。

3. 本公司於初次適用國際財務報導準則第 16 號，採用之實務權宜作法如下：

(1) 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號之規定處理。

(2) 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。

(3) 對租賃期間將於民國 108 年 12 月 31 日前結束之租賃，採取短期租賃之方式處理，該些合約於民國 108 年度認列之租金費用為 593 仟元。

(4) 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。

4. 本公司於計算租賃負債之現值時，係採用本公司增額借款利率，其加權平均利率為 2.02%。

5. 本公司按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的調節如下：

民國 107 年 12 月 31 日採國際會計準則第 17 號揭露之營業租賃承諾	\$	178,634
減：屬短期租賃之豁免	(	1,164)
民國 108 年 1 月 1 日採國際財務報導準則第 16 號應認列租賃負債之租賃合約總額		177,470
本公司初次適用日之增額借款利率		2.02%
民國 108 年 1 月 1 日採國際財務報導準則第 16 號認列之租賃負債	\$	117,898

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 3 號之修正「業務之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」	民國 109 年 1 月 1 日
本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。	

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財

務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正 「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 111 年 1 月 1 日
本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。	

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(十一) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目六，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司個體財務報告所列之項目，均係以本公司營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

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

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產負債外，本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1)預期將於正常營業週期中清償者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關資產負債外，本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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

(五) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(七) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

- (1)在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

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

(八) 應收帳款及票據

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

(九) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就應收帳款考量所有合理且可佐證之資訊（包括前瞻性者）後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一) 出租人之租賃交易-應收租賃款/營業租賃

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

(十二) 存貨

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

(十三) 採用權益法之投資/子公司

1. 子公司指受本公司控制之個體（包括結構型個體），當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該個

體。

2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
5. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中

(十四) 不動產、廠房及設備

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

運輸設備	3 年
辦公設備	3 年
其他設備	3 年

(十四) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

民國 108 年度適用

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

利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

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

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

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

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

(十五) 租賃資產/營業租賃(承租人)

民國 107 年度適用

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十六) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十七) 土地使用權

民國 107 年度適用

於取得土地使用權所支付之權利金認列為資產成本，並逐期攤銷為費用；為建造期間土地使用權之權利金攤銷則資本化為建造成本之一部分；此外，每年所支付土地使用權租金支出當期認列為費用。

(十八) 非金融資產減損

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

(十九) 借款

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

(二十) 應付帳款及票據

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

(二十一) 應付可轉換公司債

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權（即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份）及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

1. 嵌入之買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產（負債）利益或損失」。
2. 公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；後續採有效利息法按攤銷後成本於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入之轉換權（符合權益之定義）：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(二十二) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十三) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

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

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期、遞延所得稅及土地增值稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十六) 股本

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

(二十七) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十八) 收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2) 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

2. 建物出租收入

建物出租收入為待售房地於待售期間產生之經常性短期收入。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計及假設

存貨之評價

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

民國 108 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 598,316 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
庫存現金及零用金	\$ 70	\$ 70
支票存款及活期存款	31,359	34,741
外幣存款	33	30
合 計	<u>\$ 31,462</u>	<u>\$ 34,841</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司將因銀行融資借款，約定約當現金屬備償專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，請詳附註六(三)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-上市櫃公司股票	\$ 140	\$ 101
-電影投資(註)	1,114	1,114
合計	<u>\$ 1,254</u>	<u>\$ 1,215</u>

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

- (1) 本金：新台幣 600 萬。
- (2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。
1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 108 年及 107 年度分別認列淨利益 39 仟元及淨損失 90 仟元。
2. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
受限制資產	<u>\$ 30,020</u>	<u>\$ 26,404</u>

1. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。
2. 以按攤銷後成本衡量之金融資產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(四) 應收票據及帳款

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
應收票據	\$ -	\$ 25
應收帳款	\$ 8,543	\$ 8,478
減：備抵損失	(8,373)	(8,373)
	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 105</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	108 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
30 天內	\$ 85	\$ -	\$ 52	\$ 25
31-90 天	85	-	53	-
181 天以上	8,373	-	8,373	-
	<u>\$ 8,543</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,478</u>	<u>\$ 25</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 108 年 12 月 31 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 1 月 1 日，本公司與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為 8,543 仟元、8,503 仟元及 427,747 仟元。
3. 本公司並未持有任何的擔保品。
4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為每類應收票據及帳款之帳面金額。
5. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

	108 年 12 月 31 日	
	成本	備抵跌價損失
待售土地	\$ 248,539	\$ -
待售房屋	360,816	(11,427)
其他	388	-
合計	<u>\$ 609,743</u>	<u>(\$ 11,427)</u>
		<u>\$ 598,316</u>

	107 年	12 月	31 日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 248,539	\$ -	\$ 248,539
待售房屋	360,816	(8,790)	352,026
在建土地	130,473	(3,802)	126,671
在建工程	451,954	-	451,954
其他	400	-	400
合計	<u>\$ 1,192,182</u>	<u>(\$ 12,592)</u>	<u>\$ 1,179,590</u>

1. 當期認列之存貨相關費損

	108 年度	107 年度
已出售存貨成本	\$ 1,459,920	\$ 54,645
存貨(回升利益)跌價損失	(1,165)	2,636
其他營業成本	-	-
	<u>\$ 1,458,755</u>	<u>\$ 57,281</u>

本公司民國 108 年度因處分部分已提列跌價之存貨，而導致存貨淨變現價值回升。

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
個案名稱	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 241,980	\$ 82,672
四期 - 起飛特區	6,559	7,684	6,559	7,684
五期 - 古根漢	-	270,460	-	270,460
小計	<u>\$ 248,539</u>	<u>\$ 360,816</u>	<u>\$ 248,539</u>	<u>\$ 360,816</u>
減：備抵跌價損失		(11,427)		(8,790)
合計		<u>\$ 349,389</u>		<u>\$ 352,026</u>

3. 在建土地明細如下：

個案名稱	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
五期 - A 區	\$ -	\$ 119,707
五期 - 湯泉綠苑	-	10,766
小計	-	130,473
減：備抵跌價損失	-	(3,802)
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 126,671</u>

4. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
五 期 - 全區	\$ -	\$ 11,967
五 期 - 湯泉綠苑	-	1,309
五 期 - A 區	-	715
志嘉水曜建案		
(原羅斯福地上權案)	-	437,963
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 451,954</u>

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	108 年度	108 年度
資本化金額	<u>\$ 2,299</u>	<u>\$ 14,615</u>
利息資本化前利息費用	<u>\$ 26,766</u>	<u>\$ 42,676</u>
資本化利率區間	<u>2.97%~3.54%</u>	<u>2.20%~3.95%</u>

(2) 本公司五期頂級溫泉養生別墅合建分售及自地自建建案：合建分售案採分階段陸續興建完成，共分為第一階段 C 區「湯泉綠苑」14 戶及第二階段 A、D 區「古根漢」12 戶建案，已分別陸續完工暨銷售認列收入；另屬自地自建部分之在建土地亦陸續出售，並於 108 年度認列營業收入。

(3) 台北志嘉水曜建案於民國 108 年第一季簽約出售，第二季完成過戶、交屋及認列營業收入。

5. 以存貨提供抵押擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 其他流動資產

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ -	\$ 24,525
其他	<u>1,981</u>	<u>7,042</u>
合計	<u>\$ 1,981</u>	<u>\$ 31,567</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	108 年 1 月 1 日	本期增加	本期處分	108 年 12 月 31 日
成本				
運輸設備	\$ 40	\$ -	\$ -	\$ 40
辦公設備	1,840	-	(22)	1,818
其他設備	<u>2,524</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,524</u>
合計	<u>4,404</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 22)</u>	<u>4,382</u>
累計折舊				
運輸設備	(\$ 30)	\$ -	\$ -	(\$ 30)
辦公設備	(1,419)	(128)	10	(1,537)
其他設備	<u>(1,919)</u>	<u>(8)</u>	<u>-</u>	<u>(1,927)</u>
合計	<u>(3,368)</u>	<u>(\$ 136)</u>	<u>\$ 10</u>	<u>(3,494)</u>
總計	<u>\$ 1,036</u>			<u>\$ 888</u>

	107 年 1 月 1 日	本期增加	本期處分	107 年 12 月 31 日
成本				
運輸設備	\$ 40	\$ -	\$ -	\$ 40
辦公設備	1,840	-	-	1,840
其他設備	2,524	-	-	2,524
合計	4,404	\$ -	\$ -	4,404
累計折舊				
運輸設備	(\$ 30)	\$ -	\$ -	(\$ 30)
辦公設備	(1,271)	(148)	-	(1,419)
其他設備	(1,696)	(223)	-	(1,919)
合計	(2,997)	(\$ 371)	\$ -	(3,368)
總計	\$ 1,407			\$ 1,036
(八)採用權益法之投資				

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
新嘉文創事業股份有限公司	\$ 12,767	\$ 22,381
嘉客文旅飯店股份有限公司	86,067	12,503
麗安管理顧問股份有限公司	57,677	9,427
	\$ 156,511	\$ 44,311

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 108 年及 107 年度合併財務報表附註四、(三)。
2. 本公司於民國 109 年 1 月 21 日、108 年 12 月 16 日及民國 107 年 12 月 21 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告分別以現金 15,000 仟元、15,000 仟元及 50,000 仟元增資新嘉文創事業股份有限公司 100%股權。
3. 本公司之於民國 107 年 12 月 24 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告以現金 40,000 仟元增資嘉客文旅飯店股份有限公司，致持股比例上升為 78.75%。
4. 本公司於民國 108 年 4 月 11 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告以現金 50,000 仟元增資麗安管理顧問股份有限公司 100%股權。
5. 本公司之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 108 年 5 月 10 日辦理減資彌補虧損 98,250 仟元，並於同年 6 月 18 日辦理現金增資發行新股，本公司以現金 100,000 仟元認購，致持股比例上升為 95.10%。
6. 本公司於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過成立開揚環保科技股份有限公司，以 2,000 仟元取得 100%股權，於民國 109 年 2 月已預付投資款 2,000 仟元。

7. 採用權益法之投資損益份額明細如下：

	108 年度	107 年度
新嘉文創事業股份有限公司	(\$ 24,614)	(\$ 37,802)
嘉客文旅飯店股份有限公司	(21,822)	(24,720)
麗安管理顧問股份有限公司	(1,750)	(1,622)
	(\$ 48,186)	(\$ 64,144)

上述係依該被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列而得。

(九) 租賃交易－承租人

民國 108 年度適用

1. 本公司租賃之標的資產包括土地、建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 45 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	108 年 12 月 31 日	108 年度
	帳面金額	折舊費用
土地	\$ -	\$ 1,079
房屋及建築	26,105	7,079
	\$ 26,105	\$ 8,158

本公司於民國 102 年 6 月 7 日與財政部國有財產署北區分署簽訂位於台北市中正區南海段二小段地號#1-2 及#2-1 之設定土地使用權合約，租期自民國 102 年 6 月 7 日至 152 年 6 月 6 日止，除已付 966,890 仟元權利金(截至民國 107 年 12 月 31 日帳列為長期預付租金)，並逐期攤銷。合約簽訂之日起，每月支付租金 342 仟元，民國 107 年 1 月 1 日起依財政部國有財產署北區分署重新公告地價函文調整為每月支付租金 327 仟元。民國 107 年度認列 3,926 仟元之租金費用。民國 108 年 1 月 1 日按國際財務報導準則第 16 號處理，惟採用不重編前期財務報表，分別調增/減使用權資產/其他非流動資產 858,920 仟元。此土地使用權連同台北志嘉水曜建案業已於民國 108 年第一季簽約出售，並於第二季與財政部國有財產署北區分署辦妥換約及土地登記。

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	108 年度
租賃負債之利息費用	\$ 1,575
來自轉租使用權資產之收益	8,668
屬於短期租賃合約之費用	593

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，本案尚未正式起租，租期為雙方交屋日起算 20 年，租賃起迄日於交屋日當日另以增補契約訂定之。

5. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止。
6. 本公司於民國 108 年度使用權資產之增添為 30,497 仟元。
7. 本公司於民國 108 年度租賃現金流出總額為 9,388 仟元。
8. 以使用權資產-土地提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十) 租賃交易－出租人

民國 108 年度適用

1. 本公司出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本公司於民國 108 年度基於營業租賃合約分別認列 9,102 仟元之租金收入。
3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>108 年 12 月 31 日</u>
109 年	\$ 8,000
110 年	5,333
合計	<u>\$ 13,333</u>

(十一) 其他非流動資產

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
長期預付租金(土地使用權)	\$ -	\$ 858,920
存出保證金	177,078	26,468
其他資產	323	536
	<u>\$ 177,401</u>	<u>\$ 885,924</u>

1. 本集團於民國 108 年 6 月 12 日與長宏國際開發事業股份有限公司簽訂位於台北市中正區域中段一小段之合建分售契約，並於簽約日支付保證金 150,000 仟元(帳列存出保證金)。
2. 長期預付租金(土地使用權)，請詳附註六、(九)之說明。

(十二) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 54,756</u>	2.4%	存貨

<u>借款性質</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 117,000	2.30%	存貨
信用借款	<u>122,600</u>	3.54%	無
	<u>\$ 239,600</u>		

1. 於民國 108 年度及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 4,144 仟元及 7,251 仟元。
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一年至二年。
3. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 365,240 仟元及 1,255,520 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七說明。
4. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十三) 應付短期票券

	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應付商業本票	\$ 10,000
減：應付商業本票折價	(35)
	<u>\$ 9,965</u>
利率	<u>3.54%</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。
2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。
3. 民國 107 年 12 月 31 日：無此情形。

(十四) 其他流動負債

	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>107 年 12 月 31 日</u>
一年或一營業週期內到期銀行借款	\$ 12,029	\$ 639,720
合約負債	32,931	33,808
其他	<u>138</u>	<u>705</u>
	<u>\$ 45,098</u>	<u>\$ 674,233</u>

(十五) 應付公司債

1. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日：無此情形。

2. 本公司發行之國內可轉換公司債

(1) 本公司國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下

- A. 本公司經主管機關核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0%，發行期間 3 年，流通期間自民國 104 年 1 月 23 日至 107 年 1 月 23 日。本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本轉換公司債於民國 104 年 1 月 23 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。
- B. 本轉換公司債券持有人自本債券發行日後屆滿一個月翌日起，至到期日止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求轉換為本公司普通股，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。
- C. 轉換公司債於發行時轉換價格訂為每股 15.6 元。
- D. 本轉換公司債之轉換價格係依據發行及轉換辦法之規定予以訂定，後續轉換價格若遇有本公司因反稀釋條款之情況，將依發行及轉換辦法之規定予以調整。
- E. 當本轉換公司債發行滿一個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格 30%(含)時，或本轉換公司債發行滿一個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10%時，本公司得於其後任何時間按債券面額以現金收回其全部債券。
- F. 依轉換辦法規定，所有本公司收回(包括由櫃檯買賣中心買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將註銷，且所有尚隨附於公司債之權利義務亦將併同消滅，不再發行。

(2) 本公司第一次有擔保公司債於民國 107 年 1 月 23 日發行屆滿 3 年到期，依發行及轉換辦法第七條規定到期時依債券面額以現金一次償還，暨辦理終止上櫃買賣程序。收回基準日為民國 107 年 1 月 23 日，債券終止櫃買日為民國 107 年 1 月 24 日，截至民國 107 年 12 月 31 日已全數買回。

3. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」截至民國 108 年 12 月 31 日之餘額為 0 仟元。另嵌入之買回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。經分離後主契約債務之有效利率為 3.00561%。

4. 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日認列應付公司債利息費用為 670 仟元。

(十六) 長期借款

借 款 性 質	借款期間及還款方式	擔保品	108 年 12 月 31 日
長期銀行借款			
彰化銀行	借款自 104 年 09 月 04 日至 124 年 09 月 04 日，按月付息，並自民國 107 年 10 月 04 日起，每月償還本息。	存貨	\$ 232,330
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(12,029)
			<u>\$ 220,301</u>
利率區間			<u>2.67%</u>

借 款 性 質	借款期間及還款方式	擔保品	107 年 12 月 31 日
長期銀行借款			
華泰銀行	借款自 102 年 07 月 17 日至 108 年 01 月 31 日，本金到期全部償還。	長期預付租金	\$ 628,000
彰化銀行	借款自 104 年 09 月 04 日至 124 年 09 月 04 日，按月付息，並自民國 107 年 10 月 04 日起，每月償還本息。	存貨	244,050
王道銀行	借款自 106 年 03 月 14 日至 109 年 03 月 14 日，本金到期全部償還。	存貨	72,470
			<u>944,520</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(639,720)
			<u>\$ 304,800</u>
利率區間			<u>2.27%~3.54%</u>

1. 於民國 108 年及 107 年認列於損益之利息費用分別為 14,837 仟元及 31,546 仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。
3. 上述借款提供存貨及長期預付租金擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十七) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國 108 年及 107 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 662 仟元及 887 仟元。

(十八) 股本

1. 截至民國 108 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 884,328 仟元，每股面額 10 元。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	108 年度	107 年度
1 月 1 日	104,270	104,270
現金增資-私募	20,000	-
減資彌補虧損	(35,837)	-
12 月 31 日	88,433	104,270

2. 本公司於民國 107 年 6 月 29 日股東會決議通過擬以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 108 年 4 月 2 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 30,000 仟股為上限，預計每股認購價格為 6.6 元，此增資案已募得 132,000 仟元(私募股數 20,000 仟股，每股認購價格 6.6 元)，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後才能申請上櫃掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。
3. 本公司於民國 108 年 6 月 6 日經股東會決議通過減資彌補虧損，計 358,374 仟元，銷除 35,837 仟股，以民國 108 年 9 月 3 日減資基準日。上述減資案，業已變更完竣。

(十九) 資本公積

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

(二十) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10% 為法定盈餘公積及依證交法

第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之，其中董監事酬勞不高於 3% 及員工酬勞不得低於 1%。員工酬勞之分配對象，得包括符合一定條件之從屬員工，相關辦法授權董事會制定之。員工酬勞其提撥之總金額不變，若員工酬勞以配發新股為之，則以股東會開會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響折算員工酬勞股數。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。

2. 本公司股利政策如下：本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 108 年虧損，故不擬分配。
6. 本公司於民國 108 年 6 月 6 日經股東會決議撤銷經民國 107 年 6 月 29 日股東常會決議辦理之減資彌補虧損案；另通過辦理減資彌補虧損案，銷除普通股股份 35,837 仟股，減資比率為 28.84%，減資後實收資本額為 884,328 仟元。上述減資案，業已變更完竣。
7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十四)。

(二十一) 營業收入

	108 年度	107 年度
客戶合約收入	\$ 1,431,365	\$ 57,696

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

	<u>台灣</u>			
108 年度	房地銷售收入	建物出租收入	其他收入	合計
部門收入	\$1,410,263	\$ 9,102	\$ 12,000	\$1,431,365
	<u>台灣</u>			
107 年度	房地銷售收入	建物出租收入	其他收入	合計
部門收入	\$ 37,181	\$ 5,430	\$ 15,085	\$ 57,696

2. 合約負債(表列其他流動負債)

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	107 年 1 月 1 日
合約負債	\$ 32,931	\$ 33,808	\$ 3,455

期初合約負債本期認列收入

	108 年度	107 年度
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 33,808	\$ 2,921

(二十二) 其他收入

	108 年度	107 年度
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 73	\$ 13
其他利息收入	2,260	876
利息收入合計	2,333	889
其他收入－其他	31	267
	\$ 2,364	\$ 1,156

(二十三) 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
外幣兌換損失	\$ -	(\$ 4)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	39	(90)
什項支出	(4,155)	(12)
處分不動產廠房及設備利益	3	-
租賃修改利益	268	-
合計	(\$ 3,845)	(\$ 106)

(二十四) 財務成本

	108 年度	107 年度
利息費用		
銀行借款	\$ 18,981	\$ 38,652
租賃負債	1,575	-
可轉換公司債	-	670
其他財務費用	2,674	3,354
減：符合要件之資產資本化金額	(2,299)	(14,615)
	\$ 20,931	\$ 28,061

(二十五) 費用性質之額外資訊

	108 年度	107 年度
員工福利費用	\$ 19,997	\$ 22,123
折舊費用	8,294	371
攤銷費用	39	137
	<u>\$ 28,330</u>	<u>\$ 22,631</u>

(二十六) 員工福利費用

	108 年度	107 年度
薪資費用	\$ 15,084	\$ 17,493
勞健保費用	1,321	1,692
退休金費用	662	887
董事酬金	1,200	1,200
其他用人費用	1,730	851
	<u>\$ 19,997</u>	<u>\$ 22,123</u>

民國 108 年及 107 年 12 月 31 日員工人數分別為 23 人及 32 人，其中未兼任員工之董事均為 4 人。

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 依本公司章程規定，民國 108 年及 107 年度本公司產生虧損，故暫不估列員工酬勞及董監酬勞。本公司董事會通過及股東會決議之員工酬勞及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
3. 本年度平均員工福利費用 989 仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/本年度員工人數-未兼任員工之董事人數)。前一年度平均員工福利費用 747 仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
4. 本年度平均員工薪資費用 794 仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工薪資費用 625 仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
5. 平均員工薪資費用調整變動情形 27%(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。

(二十七) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	108 年度	107 年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 13,309	\$ -
以前年度所得稅低估數	-	-
當期所得稅總額	13,309	-
遞延所得稅：		
暫時性差異之	-	-
原始產生及迴轉		
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	\$ 13,309	\$ -

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	108 年度	107 年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	(\$ 27,912)	(\$ 28,426)
按稅法規定免課稅之所得	(2,994)	3,312
按稅法規定應剔除之費用	38,355	15,983
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(760)	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	(6,689)	9,131
土地增值稅影響數	13,309	-
遞延所得稅資產可實現性評估變動	-	-
所得稅費用	\$ 13,309	\$ -

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

108 年 12 月 31 日				
發生年度	申報數/核定數	尚未 抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後 扣抵年度
98	核定數	\$ 17,416	\$ 17,416	108
99	核定數	78,101	78,101	109
100	核定數	98,999	98,999	110
102	核定數	27,486	27,486	112
103	核定數	23,564	23,564	113
104	核定數	60,886	60,886	114
105	核定數	60,741	60,741	115
106	核定數	20,975	20,975	116
107	申報數	66,406	66,406	117
108	預計申報數	37,248	37,248	118
		\$ 491,822	\$ 491,822	

107 年 12 月 31 日

發生年度	申報數/核定數	尚未 抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後 扣抵年度
98	核定數	17,416	17,416	108
99	核定數	78,101	78,101	109
100	核定數	98,999	98,999	110
102	核定數	27,486	27,486	112
103	核定數	23,564	23,564	113
104	核定數	60,886	60,886	114
105	核定數	60,741	60,741	115
106	申報數	20,989	20,989	116
107	預計申報數	45,659	45,659	117
		<u>\$ 433,841</u>	<u>\$ 433,841</u>	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
可減除暫時性差異	<u>\$ 35,503</u>	<u>\$ 39,305</u>

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度。

6. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十八) 每股虧損

108 年度		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
稅後金額		
<u>基本每股虧損</u>		
本期淨損(註)	<u>(\$ 152,872)</u>	<u>114,022</u> <u>(\$ 1.34)</u>
107 年度		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
稅後金額		
<u>基本每股虧損</u>		
本期淨損(註)	<u>(\$ 142,129)</u>	<u>104,270</u> <u>(\$ 1.36)</u>

註：本公司發行可轉換公司債預計入具稀釋作用之潛在普通股後，將造成反稀釋作用，故不予計算稀釋每股虧損。

(二十九) 營業租賃

民國 107 年度適用

依附註六(十一)其他非流動資產之土地使用權合約，不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	107 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 3,927
超過 1 年但不超過 5 年	15,707
超過 5 年	154,775
總計	<u>\$ 174,409</u>

(三十) 來自籌資活動之負債之變動

	108 年 1 月 1 日	籌資現金 流量之變動	其他非現 金之變動	108 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 239,600	(\$ 184,844)	\$ -	\$ 54,756
應付短期票券	-	10,000	(35)	9,965
其他應付款 -關係人	283,724	(267,123)	-	16,601
長期借款	944,520	(712,190)	-	232,330
存入保證金	13,105	(11,600)	-	1,505
租賃負債	117,898	(7,220)	(84,313)	26,365
	<u>\$ 1,598,847</u>	<u>(\$1,172,977)</u>	<u>(\$ 84,348)</u>	<u>\$ 341,522</u>

	107 年 1 月 1 日	籌資現金 流量之變動	其他非 現金之變動	107 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 262,717	(\$ 23,117)	\$ -	\$ 239,600
其他應付款 -關係人	58,888	223,172	1,664	283,724
長期借款	984,000	(39,480)	-	944,520
存入保證金	-	12,665	-	12,665
應付公司債	-	(400,000)	-	(400,000)
	<u>\$ 1,305,605</u>	<u>\$ 173,240</u>	<u>\$ 1,664</u>	<u>\$ 1,480,509</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及與本公司之關係

關係人名稱	與本公司之關係
麗安管理顧問股份有限公司(麗安管理)	本公司之子公司
嘉客文旅飯店股份有限公司(嘉客文旅)	本公司之子公司
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	對本集團具重大影響之個體(註)
和嘉建設股份有限公司(和嘉建設)	其他關係人
榮嘉投資股份有限公司(榮嘉投資)	其他關係人(註)

註：本公司法人董事榮嘉投資於民國 107 年 6 月任期屆滿，經民國 107 年 6 月 29 日股東常會全面改選，選任長宏國際為法人董事，故長宏國際自民國 107 年 6 月起為對本集團具重大影響之個體。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	108 年度	107 年度
子公司	\$ -	\$ 15,772

2. 應收關係人款項

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
子公司	\$ 10,910	\$ 8,263

3. 應付關係人款項(表列其他應付款)

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
關聯企業	\$ -	\$ 1,664
代關聯企業支付土增稅、地價稅及廣告費。		

4. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
長宏國際	\$ 174,817	\$ 24,817
主要係關聯企業之合建分售之保證金。		

5. 資金融通情形

(1) 對關係人放款(表列其他應收款項-關係人)

A. 期末餘額：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
嘉客文旅	\$ 28,305	\$ 30,179
麗安管理	1,150	9,663
合計	\$ 29,455	\$ 39,842

B. 利息收入

	108 年度	107 年度
子公司	\$ 2,248	\$ 862

對關聯企業之放款條件為到期日後整筆償還，民國 108 年度之利息按年利率 3%收取。

(2) 向關係人借款及期末未付利息(表列其他應付款項-關係人)

A. 期末餘額：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
榮嘉投資	\$ 16,601	\$ 174,512
和嘉建設	-	109,212
合計	\$ 16,601	\$ 283,724

B. 利息費用

	108 年度	107 年度
關聯企業	\$ 2,459	\$ 3,354
對關聯企業之借款條件為到期日後整筆償還，民國 108 年度榮嘉投資之借款利率為 3%；和嘉建設及長宏國際皆為 3.5%。		

6. 其他

主要管理階層及其近親為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(十二)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	108 年度	107 年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 3,133	\$ 4,965
退職後福利	87	109
總計	\$ 3,220	\$ 5,074

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	
受限制銀行存款(註 1)	\$ 30,021	\$ 26,404	短期借款
存貨			
待售土地	248,539	241,980	短、長期借款、應付短期票券
待售房屋	295,615	344,342	短、長期借款、應付短期票券
在建土地	-	126,671	短期借款
在建工程	-	451,954	短期借款
長期預付租金(註 2)	-	858,920	長期借款
	\$ 574,175	\$ 2,050,271	

註 1：受限制銀行存款帳列「按攤銷後成本衡量之金融資產」。

註 2：長期預付租金(土地使用權)帳列「其他非流動資產」。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 或有事項

1. 本公司民國 103 年 2 月與文鼎廣告有限公司(以下簡稱文鼎公司)簽訂廣告銷售業務企劃契約書，委託文鼎公司以住宅分戶單元包銷志嘉水曜建案；截至民國 104 年 3 月，文鼎公司僅售出一戶，後經雙方簽訂補充協議，約定若本公司變更設計，致文鼎公司無法以原合約住宅分戶單元銷售，本公司願提撥 4,000 仟元作為補助金。本公司於民國 106 年 6 月變更設計為大單位之一般事務所，並於民國 108 年 2 月售出該建案。截至民國 108 年 12 月 31 日，上述補助金業已估列(帳列「其他損失」)。另，文鼎公司以本公司變更設計致使其無法再以原計畫行銷，乃於民國 107 年 12 月間對本公司提起民事損害賠償事件，要求本公司給付已支出之廣告預算 11,549 仟元，本公司認定 11,549 仟元無請求之合理性，業

已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院民事庭審理中，全案尚未確定。

2. 本公司民國 103 年 7 月與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂水曜新建工程合約，因利嘉公司遭債權人查封，工程延宕且影響工期，原欲作遲延工期扣款之用，本公司故未支付該工程保留款 21,525 仟元。然利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，並於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權之訴，要求本公司支付 14,338 仟元之工程保留款，因因法院希望兩造協議以 6,500 仟元和解訴訟上和解，且經法院通知利嘉公司參加訴訟，效力及於利嘉公司，本公司亦已支付，扣除應收帳款及稅額後認列利益 7,193 仟元(帳列「銷貨成本」減項)；餘 7,187 仟元(帳列「應付帳款」)之工程保留款利嘉公司之債權人尚未請求。近期因有利嘉公司之債權人(吉晟工程行及祖榮有限公司)分別追討 14,338 仟元及 7,187 仟元之工程保留款，其中 14,338 仟元已由前案訴訟上和解，其訴訟無理由。另有廠商因執行利嘉未果，與前案債權人相同，針對已陳報之 14,338 仟元之工程保留款提起代位訴訟，亦無理由。業已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院民事庭審理中，全案尚未確定。

(二) 承諾事項

已簽約但尚未發生之資本支出

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
在建工程	\$ 93,698	\$ 204,269
十、 <u>重大之災害損失</u>		

無此情形。

十一、重大之期後事項

因新型冠狀病毒肺炎，本公司採權益法投資之子公司，文創及飯店事業營收受到影響，故本公司為永續經營，已成立緊急應變小組，因應疫情變化機動調整公司資源及人力，盡可能降低對營運之影響。

十二、其他

(一) 資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司利用負債比率以監控其資本，該比率係按負債總額除以資產總額計算。本公司係致力將負債佔資產比率維持在合理的風險水準。於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，本公司之負債佔資產比率如下：

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
負債總額	\$ 405,510	\$ 1,572,002
資產總額	1,075,936	2,267,914
比率	<u>38%</u>	<u>69%</u>

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ 1,254	\$ 1,215
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 31,462	\$ 34,841
應收票據	-	25
應收帳款(含關係人)	11,080	8,368
其他應收款 - 關係人	29,455	39,842
受限制資產(表列按攤銷後成本衡量		
之	30,020	26,404
金融資產)		
存出保證金(表列其他非流動資產)	177,078	26,468
	<u>\$ 279,095</u>	<u>\$ 135,948</u>

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 54,756	\$ 239,600
應付短期票券	9,965	-
應付票據	4,877	7,007
應付帳款	21,509	40,959
其他應付款	4,533	8,574
其他應付款項-關係人	16,601	283,724
長期借款(包含一年或一營業週期		
內到期)	232,330	944,520
存入保證金(表列其他非流動負債)	1,505	13,105
	<u>\$ 346,076</u>	<u>\$ 1,537,489</u>
租賃負債	<u>\$ 26,365</u>	<u>\$ -</u>

2. 風險管理政策

(1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

- (2)風險管理工作由本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

匯率風險

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

價格風險

- A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- B. 本公司主要投資於債務及權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 108 年及 107 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少 10 仟元及 10 仟元。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使公司暴露於現金流量利率風險。於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，本公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 108 年及 107 年度之稅後淨利將分別減少或增加 230 仟元及 947 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原

始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。

- E. 本公司將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本公司用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
- (A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
 - (D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本公司納入對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款及應收租賃款的備抵損失，民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之損失率法如下：

	個別	群組	合計
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
預期損失率	100%	0%	
帳面價值總額	\$ 8,373	\$ 170	\$ 8,543
備抵損失	\$ 8,373	\$ -	\$ 8,373

<u>107 年 12 月 31 日</u>			
預期損失率	100%	0%	
帳面價值總額	\$ 8,373	\$ 105	\$ 8,478
備抵損失	\$ 8,373	\$ -	\$ 8,373

- H. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	108 年	107 年
	應收帳款	應收帳款
1 月 1 日/12 月 31 日	\$ 8,373	\$ 8,373

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本公司財務部予以彙總，監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 本公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日未動用借款額度分別為 0 仟元及 71,400 仟元。
- C. 下表係本公司之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

	1 年至			
108 年 12 月 31 日	<u>1 年內</u>	<u>3 年內</u>	<u>3 年以上</u>	<u>合計</u>
短期借款	\$ 55,746	\$ -	\$ -	\$ 55,746
應付短期票券	10,000	-	-	10,000
應付票據	4,877	-	-	4,877
應付帳款	1,799	7,187	12,523	21,509
其他應付款	4,533	-	-	4,533
其他應付款-關係人	16,601	-	-	16,601
租賃負債	6,707	11,400	9,500	27,607
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	17,993	36,952	274,717	329,662
其他流動負債	32,979	-	90	33,069
其他非流動負債	-	1,505	-	1,505

	1 年至			
107 年 12 月 31 日	<u>1 年內</u>	<u>3 年內</u>	<u>3 年以上</u>	<u>合計</u>
短期借款	\$ 241,905	\$ -	\$ -	\$ 241,905
應付票據	7,007	-	-	7,007
應付帳款	2,350	8,540	30,069	40,959
其他應付款	8,558	16	-	8,574
其他應付款-關係人	283,724	-	-	283,724
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	701,674	186,949	313,971	1,202,594
其他流動負債	673,027	90	1,116	674,233
其他非流動負債	13,105	-	-	13,105

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、應收票據、應收帳款、預付款項、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及其他應付款項-關係人)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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

(1) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

108年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產				
權益證券	\$ 140	\$ -	\$ -	\$ 140
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 140</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,254</u>

107年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產				
權益證券	\$ 101	\$ -	\$ -	\$ 101
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 101</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,215</u>

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

上市(櫃)公司股票

市場報價 收盤價

4. 民國 108 年及 107 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 108 年及 107 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

6. 本公司對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

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

		108年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
		公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具：						
電影投資	\$	1,114	現金流量折現法	1. 加權平均成本計算之投資報酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高，公允價值愈低

		107年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
		公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具：						
電影投資	\$	1,114	現金流量折現法	1. 加權平均成本計算之投資報酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高，公允價值愈低

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

		108年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -	

		107年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均資金成本	±5%	\$ 172	(\$ 172)	\$ -	\$ -	

(四) 未來營運及財務改善計畫

本公司因營運持續發生虧損，本公司採行下列各項因應措施以改善營運績效及財務狀況：

1. 本公司將持續拓展業務，處分資產及加速餘屋之銷售以增加營業收入，並嚴格管控各項費用及支出，以期有效提供營運績效並創造營運活動之現金流入。
2. 本公司與往來銀行一向維持良好授信關係，延續過往紀錄及經驗，繼續尋求金融機構支持，對於未來一年內到期之借款，將向借款銀行辦理續借。
3. 除持續與現有銀行保持業務往來外，本公司也陸續向其他銀行洽談短期融資之可能性，以解決短期營運資金之需求。

4. 本公司持續透過各種籌資募集營運資金，藉以改善財務狀況，並積極洽談策略性投資夥伴參與公司營運，以求資金注入及業務拓展。

5. 取得大股東認同，對本集團之業務及營運持續支持。

預估經上述措施陸續推展，本公司營運資金短缺情形，應可逐步改善。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
9. 從事衍生工具交易：詳附註六(二)相關資訊說明。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無此情形。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：請詳附表四。

(三)大陸投資資訊

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

十四、營運部門資訊

不適用。

志嘉建設股份有限公司

資金貸與他人

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

附表一

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期最 高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質 (註 1)	業務往來金額	有短期融通 資金必要 之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額(註 2)	資金貸與 限額(註 3)	備註
0	志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 115,000	\$50,000	\$28,300	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 67,043	\$ 268,170	無
0	志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	應收關係人款項	是	65,000	30,000	1,150	3.0	2	-	營運週轉	-	-	67,043	268,170	無
0	志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	應收關係人款項	是	50,000	-	-	3.0	2	-	營運週轉	-	-	67,043	268,170	無

註 1：(1)與本公司有業務往來。
(2)有短期融通資金之必要者。

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

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

志嘉建設股份有限公司

為他人背書保證

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係	背書保證限額 (註1、2)										
0	本公司	長宏國際開發事 業(股)公司	有業務往來 之公司	\$ 335,213	\$ 382,370	\$ 280,000	\$ 132,504	\$ -	41.76	\$ 536,341	N	N	N	無
0	本公司	嘉客文旅飯店 股份有限公司	直接持有普 通股權超過 百分之五十 之子公司	536,341	66,600	42,420	42,420	-	6.33	536,341	Y	N	N	無

註 1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

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

註 3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

志嘉建設股份有限公司及子公司
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
 民國108年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

<u>持 有 之 公 司</u>	<u>有價證券種類及名稱</u> (註1)	<u>與有價證券發行人之關係</u>	<u>帳 列 科 目</u>	<u>期 末</u>				<u>備註</u>
				<u>股 數</u>	<u>帳 面 金 額</u>	<u>持 股 比 例</u>	<u>公 允 價 值</u>	
志嘉建設股份有限公司	股票 夠麻吉	無	透過損益按公允價值衡 量之金融資產-流動	5,000	\$ 140	0.02%	\$ 140	-

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

附表三 第 1 頁

志嘉建設股份有限公司

處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國108年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

處分不動產之

<u>公司</u>	<u>財產名稱</u>	<u>事實發生日(註1)</u>	<u>原取得日期(註2)</u>	<u>帳面金額</u>	<u>交易金額(註3)</u>	<u>價款收取情形</u>	<u>處分損益(註4)</u>	<u>交易對象</u>	<u>關係</u>	<u>處分目的</u>	<u>價格決定之參考依據</u>	<u>其他約定事項</u>
志嘉建設股份有限公司	志嘉水曜	108/2/22	102/6/7	\$ 1,304,568	\$ 1,350,000	\$ 1,348,000	(\$ 20,758)	榕茂投資股份有限公司	-	正常營運交易	鑑價報告	無

註1：係指與交易對象簽訂不動產買賣契約書之日。

註2：係指與財政部國有財產署北區分署簽訂地上權契約書之日。

註3：交易金額與收價款收取情形之差額係為折讓款。

註4：處分損益為收取價款之未稅額扣除帳面金額。

附表四第1頁

志嘉建設股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	(註 1)	(註 1)	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 115,000	\$ 100,000	11,500	100	\$ 12,767	(\$ 24,614)	(\$ 24,614)	
志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	台灣	旅館業	123,626	101,000	12,363	95.10	86,067	(27,060)	(21,822)	
志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	台灣	管理顧問業	80,000	30,000	8,000	100	57,677	(1,750)	(1,750)	

註 1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情事。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108年度	107年度	差異	
			金額	%
流動資產	797,994	1,424,583	(626,589)	(43.98)
不動產、廠房及設備	252,234	278,872	(26,638)	(9.55)
非流動資產	324,857	902,981	(578,124)	(64.02)
資產總額	1,375,085	2,606,436	(1,231,351)	(47.24)
流動負債	307,322	1,499,758	(1,192,436)	(79.51)
非流動負債	392,982	407,393	(14,411)	(3.54)
負債總額	700,304	1,907,151	(1,206,847)	(63.28)
股本	884,328	1,042,702	(158,374)	(15.19)
資本公積	6,970	11,584	(4,614)	(39.83)
法定盈餘公積	-	-	-	-
累積盈虧	(220,872)	(358,374)	(137,502)	38.37
股東權益總額	674,781	699,285	(24,504)	(3.50)

變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.流動資產：主要係因本期出售台北水曜地上權建案，造成存貨較前期減少，以致於本期流動資產減少。
- 2.不動產、廠房及設備：變動未達20%免說明。
- 3.非流動資產：主要係因本期出售台北水曜地上權建案，以致本期非流動資產較前期減少。
- 4.流動負債：主要係因本期出售台北水曜地上權建案，償還銀行借款及償還關係人借款，以致本期流動負債較前期減少。
- 5.非流動負債：變動未達20%免說明。
- 6.股本：變動未達20%免說明。
- 7.資本公積：係為本期子公司增資未按持股比例認列之淨值變動調整數。
- 8.法定盈餘公積：變動未達20%免說明。
- 9.累積盈虧：主要係因108年度辦理減資彌補虧損以致本期累積虧損較前期減少。

二、財務績效：

財務績效比較分析表

金額：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	108年	107年	增(減) 金 額	變動比例 (%)
營業收入	1,531,165	199,011	1,332,154	669.39
營業成本	1,488,354	156,954	1,331,400	848.27
營業毛利	42,811	42,057	754	1.79
營業費用	157,399	167,109	(9,710)	(5.81)
營業淨利(損)	(114,588)	(125,052)	10,464	(8.37)
營業外收入及支出	(28,607)	(29,370)	763	(2.60)
稅前淨利(損)	(143,195)	(154,422)	11,227	(7.27)
繼續營業單位本期損益	(156,504)	(154,422)	(2,082)	1.35
本期綜合損益總額	(156,504)	(154,422)	(2,082)	1.35

註1：最近二年度增減比例變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.營業收入、營業成本：主要係因本期出售台北水曜地上權建案，以致營業收入及營業成本較前期增加。
- 2.營業毛利：變動未達20%免說明。
- 3.營業費用：變動未達20%免說明。
- 4.營業淨利(損)：變動未達20%免說明。
- 5.營業外收入及支出：變動未達20%免說明。
- 6.稅前淨利(損)：變動未達20%免說明。

註2：預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：
請參閱第3頁(二)預期銷售數量及依據。

三、現金流量：

(一)最近年度流動性分析

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	全 年 來 自 營 業 活 動 淨 現 金 流 量	全 年 現 金 流 入 (出) 量	現 金 剩 餘 (不 足) 數 額	現 金 不 足 額 之 補 救 措 施	
				投 資 計 劃	理 財 計 劃
38,982	1,316,798	(4,940)	34,042	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

(一)營業活動：營業活動之現金流量主要係為出售台北水曜地上權建案以致使用權資產及存貨減少，營業活動淨現金流入\$1,316,798 仟元。

(二)投資活動：投資活動之現金流出主要係危老合建保證金，以致淨現金流出\$157,116 仟元。

(三)籌資活動：淨現金流出\$1,164,586仟元，主要係因出售台北水曜地上權建案清償銀行借款及關係人還款所致。

(二)流動性不足之改善計畫：無

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	預 計 全 年 來 自 營 業 活 動 淨 現 金 金 流 量	預 計 全 年 現 金 流 出 量	預 計 現 金 剩 餘 (不 足) 數 額	預 計 現 金 不 足 之 補 救 措 施	
				投 資 計 畫	理 財 計 畫
34,042	522,381	(236,758)	319,665	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無

(二)預計可能產生效益：無

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

108年12月31日 單位：仟元

被投資公司	投資政策	本期認列投資 (損)益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來投資計畫
新嘉文創事業(股)公司	長期投資	(24,614)	嘉義文創園區於105年1月與文化部簽約，目前陸續整建中，於草創初期，就現有較為堪用建物加以整修，以小農市集、夏夜電影市集及3D夜光展揭開序幕，目前因建物陸續整建中而未全面開放，故尚未產生較大的收益。	持續積極辦理招商及活動，期園區多樣化經營，吸引觀光人潮，增加收入。	預計辦理減增資計畫，改善財務結構。
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(21,822)	因旅宿業供給大幅增加，而需求不及成長，對公司營運挹注有限，惟公司仍持續不懈加強曝光度及推廣，108年度雖持續虧損，但營業收入較上期增加約4%，成本及費用在管控下減少約9%，未來營運狀況可望漸入佳境並為公司帶來穩定之固定收益。	多元化管道經營，提高住房，增加收入。	預計辦理減增資計畫，改善財務結構。
麗安管理顧問(股)公司	長期投資	(1,750)	主要收入為所投資物業之租金，後續將持續增加其他及附加收入來源。	無	無

六、風險事項分析評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

融資借款大都採浮動利率，因此利率變動將造成公司借款利率變動，影響資金運用，惟近年政府為促進經濟成長，預估持續低利政策，未來公司將充實營運資金及積極向融資銀行爭取優惠利率，以降低利息費用支出。

本公司營運以內銷為主，進銷貨均以台幣計價，匯率變動對本公司損益不具重大影響力。

通貨膨脹造成的原物料上漲會增加營建成本，本公司會隨時注意建材市場價格之波動，預判建材行情走勢以預先訂貨，降低價格上漲衝擊，並適時調整銷售價格以維持利潤。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

- 1.本公司並無從事高風險、高槓桿投資且無衍生性商品交易等情事。
- 2.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的背書保證，截至109年5月20日止，本公司為與長宏國際開發事業股份有限公司合建分售之餘屋融資提供保證，保證餘額為新台幣174,600仟元，為子公司嘉客文旅飯店股份有限公司及麗安管理顧問股份有限公司之融資保證，保證餘額各為新台幣32,420仟元及30,000仟元。
- 3.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的資金貸與他人，截至109年5月20日止，對子公司新嘉文創事業股份有限公司、嘉客文旅飯店股份有限公司及麗安管理顧問股份有限公司之資金貸與餘額各為新台幣18,220仟元、50,000仟元及0仟元。
- 4.未來本公司仍將致力於本業之發展，避免從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易；對於背書保證及資金貸與的對象，將持續定期做追蹤與評估，以避免對公司

產生不良影響，降低營運風險。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司隨時蒐集、整理及分析國內外重要政策及法律變動情形，且依其變動情形徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要進貨來源為土地與建案，土地來源多元，有從公開標售市場進行標購、購置或合建開發，尚無向單一對象購置集中之風險；建案係委託專業營造廠商，並於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，故個案承攬廠商家數不多，進貨集中尚屬正常情形，本公司與營造廠商均訂有工程承攬合約，明訂雙方權利義務之執行，應無重大風險。此外，本公司並未對特定對象銷售，故亦無銷貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟及非訟事件：

目前尚在訴訟及非訟案件共計四件，皆委由普華商務法律事務所承辦。

1. 其中三件為本公司已出售羅斯福路標的之營造廠(下稱該營造廠)未給付下包廠商，因本公司於終止該工程合約時預料會有保固、驗收之疑慮，扣留保留款新台幣21,525仟元。
 - A. 其中一件因下包廠商向該營造廠追討工程款未果，遂於中華民國108年12月12日向新竹地方法院對本公司提起代位訴訟支付保留款，其訴訟總金額為新台幣6,776仟元，目前尚在審理中。本公司顧問律師認為該下包廠商主張無理由，因該營造廠於終止後有不配合驗收致保留款遭全額扣除之情事，該案件對公司營運無重大影響。
 - B. 其中二件乃係該營造將上述保留款分別讓與予兩家下包廠商，其金額分別為新台幣13,000仟元及7,187仟元，亦分別於中華民國108年12月27日及108年2月18日向新竹地方法院起訴提起給付之訴，其訴訟總金額為新台幣20,187仟元。本公司顧問律師認為該下包廠商主張無理由，因該營造廠於終止後有不配合驗收致保留款遭全額扣除之情事，該案件對公司營運無重大影響。
2. 本公司已出售羅斯福路標的預售時之廣告代銷公司(下稱該公司)，雙方於中華民國103年02月10日訂約時，約定以包銷10個月之方式委託代銷，並於同年05月10日正式開案銷售，4個月後因銷售績效不佳暫停銷售，雙方於104年03月13日簽訂補充協議書，約定如日後未能再開銷售，則本公司補償新台幣4,000仟元。惟因雙方對補充合約認定標準不同，經雙方協商

後仍執意提起訴訟，該公司於107年11月20日向台北地方法院提起給付之訴，分別請求支付補充合約約定之新台幣4,000仟元及該公司代銷總花費新台幣11,549仟元，本公司已按補充合約約定，於調解時對無爭議部分先行支付新台幣4,000仟元，以顯示履約誠信，對方仍執意持續訴訟要求支付新台幣11,549仟元，本公司顧問律師認為該代銷公司主張無理由，該案件對公司營運無重大影響。

(十三)其他重要風險及因應措施：無

七、其他重要事項：

資安風險評估：

隨著資訊網路科技的日益進步，使用電腦系統進行資料處理、保存與企業營運更加密不可分，然而在資訊爆發時代，資訊系統與網路連線所面臨的安全威脅與日俱增。由於資訊和支援作業、系統及網路都是重要的營運資產，故本公司對資訊安全極為重視，多年來推動安全管理制度、強化全體員工對資訊安全之認知，落實資訊安全管理。

本公司資訊安全政策如下：

(1)人員方面：

1. 嚴格進行機房門禁管制。
2. 員工權限分級控管不得越級。
3. 檔案及程式明確建立操作權限。
4. 不定期教育訓練員工資訊安全觀念。

(2)設備方面：

1. 隔離網站及郵件主機和內部系統系統。
2. 防火牆從嚴設定。
3. 定期測試設備及備份。
4. 定期調整系統設定，防止資安事件。

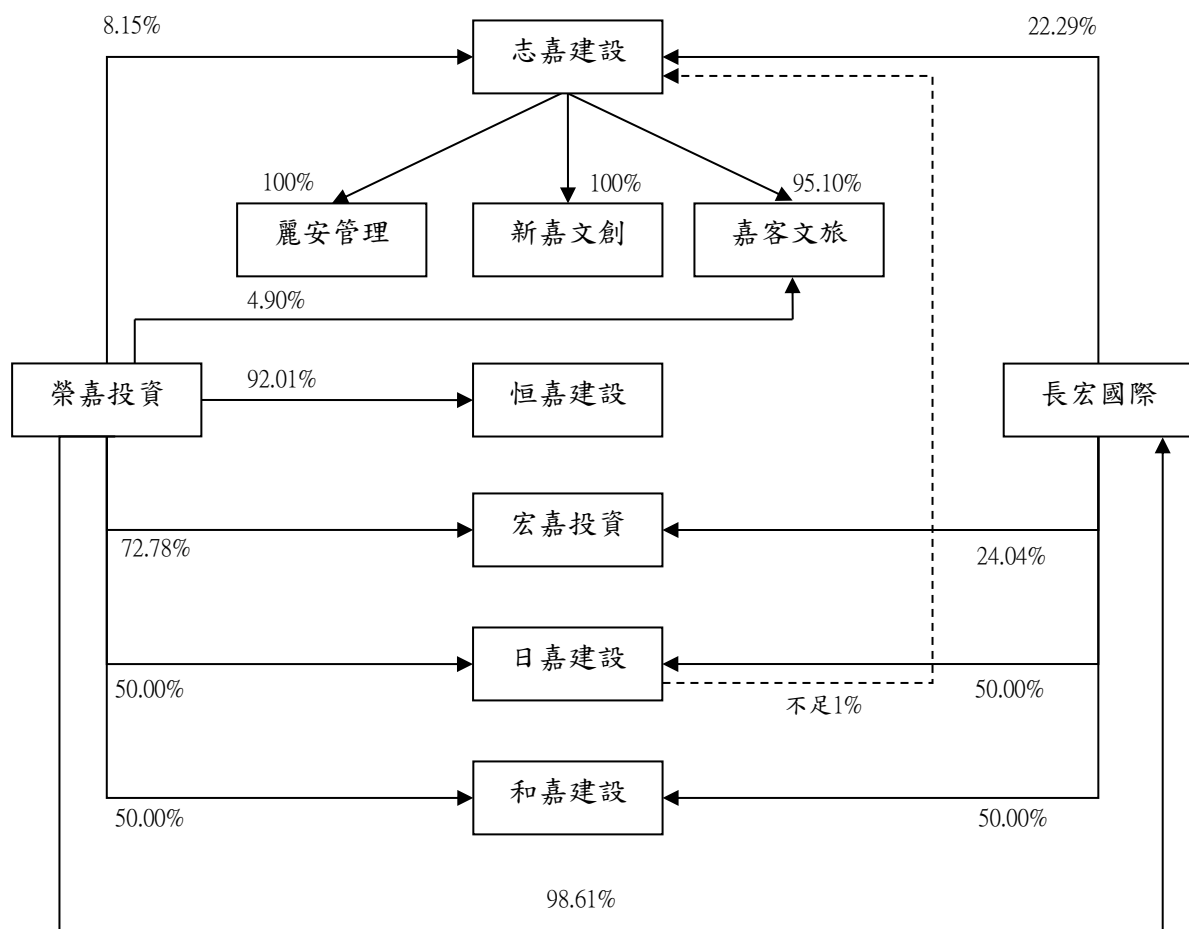
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業概況

(1).關係企業組織圖



◆長宏國際、榮嘉投資為志嘉建設、恒嘉建設、宏嘉投資、日嘉建設、和嘉建設之控制公司

◆志嘉建設為新嘉文創、嘉客文旅、麗安管理之控制公司

。

(2).各關係企業基本資料

109年05月20日

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
志嘉建設(股)公司	59年11月	新竹市藝術路8號2樓	884,328仟元	住宅及大樓開發租售、新市鎮、新社區開發等業務
長宏國際開發事業(股)公司	86年8月	新竹市藝術路8號2樓	222,700仟元	投資顧問、住宅及大樓開發租售等業務
榮嘉投資(股)公司	82年7月	新竹市藝術路8號2樓	949,700仟元	一般投資業
恒嘉建設(股)公司	76年8月	新竹市澤藩路12號2樓	296,000仟元	住宅租售、不動產仲介經紀業、一般廣告服務等業務
宏嘉投資(股)公司	85年12月	新竹市澤藩路12號3樓	157,000仟元	一般投資業
日嘉建設(股)公司	91年5月	新竹市澤藩路12號2樓	50,000仟元	住宅租售業務、一般廣告服務業
和嘉建設(股)公司	99年2月	新竹市澤藩路12號	100,000仟元	住宅租售業務、一般廣告服務業
新嘉文創事業(股)公司	102年5月	嘉義市中山路616號	130,000仟元	藝文服務、會議及展覽服務...等文創相關產業
嘉客文旅飯店(股)公司	104年9月	北市武昌街1段11號2樓	130,000仟元	一般旅館、餐館...等業務
麗安管理顧問(股)公司	104年9月	北市武昌街1段11號2樓	80,000仟元	管理顧問、其他餐飲...等業務
開揚環保科技(股)公司	109年2月	桃園市中壢區領航南路三段468號12樓之9	2,000仟元	廢棄物清除、廢棄物處理、回收物料批發...等

(3).推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

控制原因	名稱或姓名	持有股份		設 立 日 期	地 址	實收資本額	主要營 業項目
		股數	持股 比例				
持有長宏公司股權超過50%	榮嘉投資(股)公司	7,204,357	8.15%	82年 7月	新竹市藝術路 8號2樓	949,700 仟元	一般投資業
取得本公司多數董事席位	長宏國際開發事業(股)公司	19,712,933	22.29%	86年 8月	新竹市藝術路 8號2樓	222,700 仟元	投資顧問、住宅及大樓開發租售等業務

(4).整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業、一般投資業、租賃業、文創產業、一般旅館、管理顧問、環保科技等。

(5).各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(股)	持股比例
志嘉建設股份有限公司	董事長	長宏國際-葉哲宏	19,712,933	22.29%
	董事	長宏國際-王昌勝		
	董事	長宏國際-楊繼昌		
	獨立董事	劉懿德	0	0%
	獨立董事	林晉宏	0	0%
	監察人	勤慈租賃-尤雪萍	9,551,597	10.80%
	監察人	勤慈租賃-葉蔡秀霞		
	總經理	葉哲宏	136,267	不足1%
長宏國際開發事業股份有限公司	董事長	榮嘉投資-黃士怡	21,959,411	98.61%
	董事	葉蔡秀霞	207,059	不足1%
	董事	何榮華	51,765	不足1%
	監察人	洪詩惠	0	0%
榮嘉投資股份有限公司	董事長	葉哲宏	4,750,000	5%
	董事	葉秋桂	750,000	不足1%
	董事	林秀梅	750,000	不足1%
	監察人	黃士怡	0	0%
恒嘉建設股份有限公司	董事長	葉蔡秀霞	2,225,352	7.52%
	董事	葉榮嘉	0	0%
	董事	榮嘉投資-葉哲宏	27,233,803	92.01%
	監察人	何榮華	140,845	不足1%
宏嘉投資股份有限公司	董事長	葉蔡秀霞	400,000	2.55%
	董事	榮嘉投資-黃士怡	11,426,351	72.78%
	董事	葉榮嘉	0	0%
	監察人	長宏國際-何榮華	3,773,649	24.04%
日嘉建設股份有限公司	董事長	長宏國際-何榮華	2,500,000	50.00%
	董事	榮嘉投資-葉蔡秀霞	2,500,000	50.00%
	董事	黃士怡	0	0%
	監察人	洪詩惠	0	0%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(股)	持股比例
和嘉建設股份有限公司	董事長	長宏國際-葉榮嘉	5,000,000	50.00%
	董事	長宏國際-葉蔡秀霞		
	董事	長宏國際-何榮華		
	監察人	榮嘉投資-范德安	5,000,000	50.00%
新嘉文創業股份有限公司	董事長	志嘉建設-葉哲宏	11,500,000	100.00%
	董事	志嘉建設-葉蔡秀霞		
	董事	志嘉建設-王昌勝		
	監察人	志嘉建設-顏淑芬		
嘉客文旅飯店股份有限公司	董事長	志嘉建設-葉蔡秀霞	12,362,573	95.10%
	董事	志嘉建設-葉哲宏		
	董事	志嘉建設-顏淑芬		
	監察人	榮嘉投資-陳惠真	637,427	4.90%
麗安管理顧問股份有限公司	董事長	志嘉建設-黃天祥	8,000,000	100.00%
	董事	志嘉建設-葉哲宏		
	董事	志嘉建設-顏淑芬		
	監察人	志嘉建設-陳惠真		

(6).關係企業營運概況

單位：仟元；每股盈餘：元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)
志嘉建設 (股)公司	884,328	1,075,936	405,510	670,426	1,431,365	(68,965)	(152,872)	(1.34)
長宏國際 開發事業 (股)公司	222,700	1,081,495	965,121	116,374	13,729	(62,984)	(63,592)	(2.86)
宏嘉投資 (股)公司	157,000	392,259	305,985	86,274	120,772	55,467	38,875	2.48
榮嘉投資 (股)公司	949,700	1,361,646	515,390	846,256	147,622	(65,385)	(65,385)	(0.69)
恒嘉建設 (股)公司	296,000	203,949	60,583	143,366	0	(474)	1,232	0.04
日嘉建設 (股)公司	50,000	271,973	270,772	1,201	0	(164)	(16,628)	(3.33)
和嘉建設 (股)公司	100,000	116,550	52,139	64,411	13,047	8,860	11,880	1.19
新嘉文創事業 (股)公司	115,000	112,602	99,594	13,008	26,228	(24,001)	(24,373)	(2.12)
嘉客文旅飯店 (股)公司	130,000	203,653	113,229	90,424	49,326	(21,935)	(25,452)	(1.96)
麗安管理顧問 (股)公司	80,000	77,798	19,356	58,442	37,261	368	(985)	(0.12)

(二)關係企業合併財務報表：免編製合併財務報表。

(三)關係報告書：

志嘉建設股份有限公司
聲明書

本公司與關係企業民國一〇八年度（自 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

公司名稱：志嘉建設股份有限公司



負責人：葉哲宏



中 華 民 國 一 〇 九 年 五 月 十 五 日

志嘉建設股份有限公司關係報告書

會計師複核報告

志嘉建設股份有限公司 公鑒

志嘉建設股份有限公司與其關係企業之民國一〇八年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四九號函之規定予以複核。此項複核工作，係對志嘉建設股份有限公司民國一〇八年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，及所揭露資訊與本會計師於民國一〇九年三月二十五日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所



中 華 民 國 一 〇 九 年 五 月 二 十 日

志嘉建設股份有限公司

關係報告書

民國一〇八年度

1.從屬公司與控制公司間之關係概況

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
榮嘉投資股份有限公司	持有長宏公司股權超過50%	7,204,357	8.15%	7,116,175	董事長	葉哲宏
長宏國際開發事業股份有限公司	取得本公司多數董事席位	19,712,933	22.29%	9,000,000	董事長 董事 董事	葉哲宏 王昌勝 楊繼昌

2.交易往來情形

A.進(銷)貨交易：無

B.財產交易情形：無

C.資金融通情形：

資金融通情形(截至年報刊印日止)：

單位：新台幣仟元

交易對象	交易類型 (貸與、借入)	最高 餘額	期末 餘額	利率 區間	本期利 息總額	融通 期限	融通 原因	取得(提供) 擔保品		交易決 定方式 (註1)	提列備抵 呆帳情形 (註2)
								名稱	金額		
新嘉文創事業(股)公司	貸與	50,000	18,220	3%	67	1年	營運週轉	無	-	董事會	無
嘉客文旅飯店(股)公司	貸與	50,000	50,000	3%	348	1年	營運週轉	無	-	董事會	無
麗安管理顧問(股)公司	貸與	30,000	0	3%	28	1年	營運週轉	無	-	董事會	無

註 1：應說明交易之決定層級。註 2：資金借入者免列。

D. 資產租賃情形：向榮嘉投資(股)公司租賃辦公處所

單位：仟元

交易對象	交易類型	標的物		租賃期間	租賃性質	租金決定依據	支付方法	與一般租金水準之比較情形	本期租金總額	本期收付情形	其他約定事項
		名稱	座落地點								
榮嘉投資股份有限公司	承租	公司辦公室	新竹市柴橋里藝術路8號2樓	108/1-108/4	營業租賃	參考市場行情	依租約約定支付	與地區市場租金水準相當	\$38	付清	租賃期間負擔瓦斯、水電及管理費

E. 其他重要交易往來情形：

1. 本公司於98年8月20日與長宏國際開發事業(股)公司簽訂合建分售之合約(採分階段陸續興建)，其合建保證金總計100,000仟元，已按約定依完工交屋進度比例，陸續收回保證金，截至年報刊印日止，保證金餘額為新台幣24,817仟元。
2. 本公司於108年6月12日與長宏國際開發事業(股)公司簽訂危險及老舊建築不動產合建契約書(標的：台北市中正區城中一段265、266共2筆地號，中正區城中一段一小段655、844共2筆建號)，其合建保證金總計150,000仟元，本案尚在整合規劃中。
3. 背書保證情形：
本公司截至年報刊印日止背書保證情形如下：

單位：新台幣仟元

董事會核准日期	被背書保證對象	對單一企業保證限額	背書保證額度	實際背書保證金額
108.08.08	長宏國際開發事業(股)公司	332,309	280,000	174,600
105.05.10	嘉客文旅飯店(股)公司	531,694	100,000	32,420
109.05.08	麗安管理顧問(股)公司		30,000	30,000
合計			410,000	237,020

4. 其他對財務、業務有重大影響之事項：無此情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項目	108 年第一次私募 發行日期：108 年 4 月 2 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東常會 通過日期與數額	股東常會通過日期：107 年 06 月 29 日 額度：不超過 30,000 仟股之普通股，自股東會決議之日起一年內分三次辦理。				
價格訂定 之依據及合理性	本次私募普通股每股價格之訂定，依 107 年度股東常會決議，以不低於本公司定價日前下列二基準計算價格較高者之 8 成： (1)定價日前 1、3 或 5 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及配息，並加回減資反除權後之股價。 (2)定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。實際私募價格： 依上述訂價依據，以本次董事會召開日期民國 108 年 3 月 22 日為定價日，並以定價日前一、三或五個營業日普通股收盤價簡單算數平均數分別為 7.79 元、7.72 元及 7.74 元；另依定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算數平均數之股價為 8.15 元；取上列二者較高者之 8.15 元為參考價格，實際私募價格以不低於參考價格之八成 6.52 元為依據。 本次實際私募價格定價為每股新台幣 6.60 元，為參考價格 8.15 元之 80.98%，符合本公司股東會決議以不低於本公司定價日前上列二基準計算價格較高者之八成訂價原則。				
特定人選擇之方式	本次私募普通股之對象係以符合證券交易法第 43 條之 6 及原財政部證期會 91 年 6 月 13 日（91）台財證一字第 0910003455 號令規定之特定人為限。				
辦理私募 之必要理由	考量私募具有迅速簡便之特性，私募有價證券三年內不得自由轉讓之規定將更可確保公司與投資人間之長期合作關係；另透過授權董事會視公司營運實際需求辦理私募，亦將有效提高本公司籌資之機動性與靈活性。				
價款繳納完成日期	108 年 4 月 1 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量 (股)	與公司關係	參與公司經營情形
	長宏國際開發事業(股)公司	符合證券交易法第 43 條之 6	15,000,000	本公司法人董事及持股 10%以上大股東	無
	勤慈租賃(股)公司	符合證券交易法第 43 條之 6	5,000,000	本公司法人監察人及前十大股東	無
實際認購價格	每股 6.6 元				
實際認購價格 與參考價格差異	實際私募價格定價為每股新台幣 6.60 元，為參考價格 8.15 元之 80.98%。				
辦理私募 對股東權益影響	因本次私募主要用以充實營運資金以改善財務結構及提升獲利能力之效益，未來獲利能力提升，將彌補因私募普通股價格低於面額所造成累積虧損增加，不致辦理減資之情事而影響股東權益。				
私募資金運用情形 及計畫執行進度	私募資金 132,000 仟元用於充實營運資金，預計於 108 年第二季執行完畢。				
私募效益顯現情形	改善財務結構、提升獲利能力。				

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定，對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

本公司經民國 108 年 6 月 6 日股東常會決議通過辦理減資彌補虧損，減資金額新台幣 358,373,530 元，銷除股份 35,837,353 股（含上櫃普通股 30,069,703 股及私募普通股 5,767,650 股），並經金融監督管理委員會金管證發字第 1080325786 號函核准在案。

志嘉建設股份有限公司



董事長：葉哲宏

