

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 109 年度及 108 年度
(股票代碼 5529)

公司地址：新竹市柴橋里藝術路 8 號 2 樓
電 話：(03)612-6000

志嘉建設股份有限公司及子公司
民國 109 年度及 108 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12
七、	合併權益變動表	13
八、	合併現金流量表	14 ~ 15
九、	合併財務報表附註	16 ~ 58
	(一) 公司沿革	16
	(二) 通過財務報告之日期及程序	16
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 17
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17 ~ 25
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26
	(六) 重要會計項目之說明	26 ~ 45
	(七) 關係人交易	46 ~ 47
	(八) 質押之資產	48

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	48 ~	49
(十)	重大之災害損失	49	
(十一)	重大之期後事項	49	
(十二)	其他	49 ~	56
(十三)	附註揭露事項	56 ~	57
(十四)	營運部門資訊	57 ~	58

志嘉建設股份有限公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 109 年度（自 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：志嘉建設股份有限公司



負責人：葉哲宏



中華民國 110 年 3 月 25 日

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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 109 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

志嘉集團民國 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨備抵評價損失之評估

關鍵查核事項之說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳合併財務報告附註六(五)。志嘉集團民國 109 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額分別為新台幣 527,160 仟元及 19,881 仟元。

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

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解及評估志嘉集團針對存貨評估後續跌價損失之政策及合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，確認期末存貨之淨變現價值以評估備抵存貨評價損失金額之合理性。

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，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 109 年度及 108 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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）。



資誠

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

資誠聯合會計師事務所

劉美蘭 劉美蘭

會計師

洪淑華 洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中華民國 110 年 3 月 25 日

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國109年12月31日

單位：新台幣仟元

資產	附註	109年12月31日		108年12月31日		
		金額	%	金額	%	
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 19,252	2	\$ 34,042	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	1,450	-	1,254	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	六(三)及八	1,124	-	32,595	2
1170	應收帳款淨額	六(四)	854	-	25,733	2
1200	其他應收款		432	-	347	-
1210	其他應收款—關係人	七	13,571	1	-	-
130X	存貨	六(五)及八	507,279	46	673,058	49
1410	預付款項		13,432	1	15,204	1
1460	待出售非流動資產淨額	六(九)	125,235	12	-	-
1470	其他流動資產		10,479	1	15,414	1
11XX	流動資產合計		<u>693,108</u>	<u>63</u>	<u>797,647</u>	<u>58</u>
非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	196,434	18	252,234	19
1755	使用權資產	六(七)	42,200	4	128,316	9
1780	無形資產		440	-	1,222	-
1900	其他非流動資產	六(十)及七	169,152	15	195,666	14
15XX	非流動資產合計		<u>408,226</u>	<u>37</u>	<u>577,438</u>	<u>42</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 1,101,334</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,375,085</u>	<u>100</u>

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司
合併資產負債表
民國108年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	109 年 12 月 31 日			108 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		
2110	應付短期票券	六(十一)(十二)及八		-	-		9,965	1		
2130	合約負債—流動	六(二十)		3,077	-		36,247	3		
2150	應付票據			23,477	2		5,336	-		
2170	應付帳款			10,865	1		25,599	2		
2200	其他應付款			18,647	2		15,893	1		
2220	其他應付款項—關係人	七		24,394	2		87,795	6		
2260	與持出售非流動資產直接相關之負債	六(九)及八		88,190	8		-	-		
2280	租賃負債—流動			7,563	1		20,733	1		
2300	其他流動負債	六(十三)(十四)(十五)及八		35,298	3		51,035	4		
21XX	流動負債合計			<u>211,511</u>	<u>19</u>		<u>307,359</u>	<u>22</u>		
非流動負債										
2540	長期借款	六(十四)及八		264,770	24		274,093	20		
2580	租賃負債—非流動			35,474	3		108,851	8		
2600	其他非流動負債	六(十五)		52,578	5		10,001	1		
25XX	非流動負債合計			<u>352,822</u>	<u>32</u>		<u>392,945</u>	<u>29</u>		
2XXX	負債總計			<u>564,333</u>	<u>51</u>		<u>700,304</u>	<u>51</u>		
歸屬於母公司業主之權益										
股本										
3110	普通股股本	六(十七)		884,328	80		884,328	64		
資本公積										
3200	資本公積	六(十八)		6,876	1		6,970	1		
保留盈餘										
3350	待償補虧損	六(十九)	(354,203)	(32)	(220,872)	(16)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			<u>537,001</u>	<u>49</u>		<u>670,426</u>	<u>49</u>		
36XX	非控制權益			-	-		4,355	-		
3XXX	權益總計			<u>537,001</u>	<u>49</u>		<u>674,781</u>	<u>49</u>		
重大或有負債及未認列之合約										
重大之期後事項										
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>1,101,334</u>	<u>100</u>	\$	<u>1,375,085</u>	<u>100</u>		

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉智宏



經理人：葉智宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表
民國109年及108年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	109 年 度		108 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十)	\$ 284,743	100	\$ 1,531,165	100
5000 營業成本	六(五)	(190,624)	(67)	(1,488,354)	(97)
5900 營業毛利		94,119	33	42,811	3
營業費用	六(二十五) (二十六)及七				
6100 推銷費用		(36,625)	(13)	(45,832)	(3)
6200 管理費用		(97,991)	(34)	(111,567)	(7)
6000 營業費用合計		(134,616)	(47)	(157,399)	(10)
6900 營業損失		(40,497)	(14)	(114,588)	(7)
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十一)	601	-	169	-
7010 其他收入	六(二十二) (三十)	11,551	4	5,983	-
7020 其他利益及損失	六(二十三)	(91,927)	(32)	(6,414)	-
7050 財務成本	六(二十四)及七	(11,823)	(4)	(28,345)	(2)
7000 營業外收入及支出合計		(91,598)	(32)	(28,607)	(2)
7900 稅前淨損		(132,095)	(46)	(143,195)	(9)
7950 所得稅費用	六(二十七)	(1,783)	(1)	(13,309)	(1)
8200 本期淨損		(\$ 133,878)	(47)	(\$ 156,504)	(10)
8500 本期綜合損益總額		(\$ 133,878)	(47)	(\$ 156,504)	(10)
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		(\$ 133,235)	(47)	(\$ 152,872)	(10)
8620 非控制權益		(643)	-	(3,632)	-
合計		(\$ 133,878)	(47)	(\$ 156,504)	(10)
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		(\$ 133,235)	(47)	(\$ 152,872)	(10)
8720 非控制權益		(643)	-	(3,632)	-
合計		(\$ 133,878)	(47)	(\$ 156,504)	(10)
基本每股虧損	六(二十八)				
9750 基本每股虧損		(\$ 1.51)		(\$ 1.73)	
稀釋每股虧損	六(二十八)				
9850 稀釋每股虧損		(\$ 1.51)		(\$ 1.73)	

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109年及108年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	109年1月1日 至12月31日	108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	(\$ 132,095)	(\$ 143,195)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十五) 25,596	29,905
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十五) 22,131	23,351
各項攤提	六(二十五) 782	917
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十三) -	(3)
租賃修改利益	六(二十三) (575)	(268)
利息收入	六(二十一) (601)	(168)
利息費用	六(二十四) 11,823	28,345
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利	六(二)(二十三) -	-
益	(196)	(39)
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
應收帳款淨額	20,014	(7,213)
其他應收款	(9,245)	-
其他應收款-關係人	(13,571)	-
存貨	165,753	584,716
預付款項	1,667	2,797
其他流動資產	3,437	31,914
處分使用權資產	-	858,510
其他非流動資產	1,219	(624)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(33,170)	(4,776)
應付票據	18,955	(16,469)
應付帳款	(14,012)	(30,674)
其他應付款	5,993	(4,313)
其他流動負債	38	(1,722)
營運產生之現金流入	73,943	1,363,696
收取之利息	599	168
支付之利息	(11,881)	(34,092)
支付所得稅	(1,783)	(13,309)
營業活動之淨現金流入	60,878	1,316,463

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司及其子公司
合併現金流量表
民國109年及108年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	109年1月1日 至12月31日	108年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量		
受限制資產減少(增加)	\$ 31,471	(\$ 1,030)
購置不動產、廠房及設備	六(三十一) (4,015)	(3,019)
處分不動產、廠房及設備價款	-	15
無形資產增加	-	(8)
存出保證金減少(增加)	15,165	(152,702)
投資活動之淨現金流入(流出)	42,621	(156,744)
籌資活動之現金流量		
短期借款償還數	六(三十一) (54,756)	(184,844)
短期票券舉借數	9,300	40,000
短期票券償還數	(19,300)	(30,000)
長期借款償還數	(33,543)	(748,846)
長期借款舉借數	14,000	-
長期應付票據減少	六(三十二) (5,874)	12,114
其他應付款-關係人減少	六(三十二) (53,311)	(352,212)
存入保證金增加(減少)	六(三十二) 49,627	(11,430)
租賃負債-本金償還	六(三十二) (20,783)	(21,405)
現金增資	六(十七) -	132,000
取得子公司股權	六(二十九) (3,902)	-
籌資活動之淨現金流出	(118,542)	(1,164,623)
匯率變動對現金及約當現金之影響	381	(36)
本期現金及約當現金減少數	(14,662)	(4,940)
期初現金及約當現金餘額	34,042	38,982
期末現金及約當現金餘額	\$ 19,380	\$ 34,042
現金及約當現金之組成：		
資產負債表帳列之現金及約當現金	\$ 19,252	\$ 34,042
分類至待出售(非流動)資產(或處分群組)之現金及約當現金	128	-
期末現金及約當現金餘額	\$ 19,380	\$ 34,042

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109年12月31日及108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、旅館事業及廢棄物處理事業等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國110年3月25日提報董事會後發布。

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：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第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
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日(註)

註：金管會允許提前於民國109年1月1日適用。

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日

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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

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
			109年12月31日	108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	
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	100	95.10	註1 註3
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	註4
志嘉建設股 份有限公司	開揚環保科 技股份有限 公司	廢棄物 處理業	100	-	註2

註 1：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，全數由本公司認購，致持股比例上升為 95.10%。

註 2：本集團於民國 109 年 2 月成立子公司-開揚環保科技股份有限公司，並於民國 110 年 1 月 29 日決定出售其全部股權，請詳附註六(九)說明。

註 3：嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 109 年 6 月 8 日經董事會決議發行新股 5,000 仟元，由本公司全數認購，致持股比例上升為 95.28%；且本集團於民國 109 年 11 月 6 日提報董事會向榮嘉投資股份有限公司買回子公司嘉客文旅飯店股份有限公司 4.72%之股份，致持股比例上升為 100%。

註 4：本集團於民國 110 年 2 月 19 日經董事會決議出售麗安管理顧問股份有限公司全部股權，請詳附註六(九)說明。

3. 未列入合併財務報告之子公司：

無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情形。

5. 重大限制：

無此情形。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

無此情形。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經

濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本集團之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

外幣交易及餘額

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

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

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

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

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

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

(六) 約當現金

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

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

(九) 應收帳款及票據

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

(十) 金融資產減損

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

(十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十二) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線

法攤銷認列為當期損益。

(十三) 存貨

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

(十四) 待出售非流動資產(處分群組)

當非流動資產之帳面金額主要係透過出售交易而非繼續使用來回收，且高度很有可能出售時，分類為待出售資產，以其帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量。

(十五) 不動產、廠房及設備

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

房屋及建築	6~20年
運輸設備	3年
辦公設備	1~3年
其他設備	3年

(十六) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

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

因。

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

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

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

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

(十七) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十八) 非金融資產減損

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

(十九) 借款

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

(二十) 應付帳款及票據

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

(二十一) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二) 金融資產及負債之互抵

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

(二十三) 員工福利

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

(二十四) 所得稅

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

(二十五) 股本

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

(二十六) 股利分配

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

(二十七) 收入認列

1. 不動產銷售

(1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制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。

(二十八) 政府補助

1. 政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列。若政府補助之性質係補償本集團發生之費用，則在相關費用發生期間依有系統之基礎將政府補助認列為當期損益。

2. 所有政府補助於損益表之「其他收入」列報。

(二十九) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一)會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二)重要會計估計及假設

存貨之評價

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

民國 109 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 507,279 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 590	\$ 665
支票存款及活期存款	18,616	33,332
外幣存款	46	45
合計	<u>\$ 19,252</u>	<u>\$ 34,042</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團將因作為發售票券之信託而用途受限制者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下。
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	109年12月31日	108年12月31日
流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
	-上市櫃公司股票	\$ 336	\$ 140
	-電影投資(註)	1,114	1,114
	合計	<u>\$ 1,450</u>	<u>\$ 1,254</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 109 年及 108 年度分別認列淨利益 196 仟元及淨利益 39 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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
受限制銀行存款	\$ 1,124	\$ 32,595

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) 應收帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收帳款	\$ 9,227	\$ 34,106
減：備抵損失	(8,373)	(8,373)
	<u>\$ 854</u>	<u>\$ 25,733</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
30天內	\$ 847	\$ 6,049
31-90天	7	5,315
91-180天	-	9,453
181天以上	8,373	13,289
	<u>\$ 9,227</u>	<u>\$ 34,106</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 108 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 39,598 仟元。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 854 仟元及 25,733 仟元。
4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

	109	年	12	月	31	日
	成本		備抵跌價損失		帳面金額	
待售土地	\$ 280,824		\$ -		\$ 280,824	
待售房屋	245,223	(19,881)		225,342	
其他	1,113		-		1,113	
合計	<u>\$ 527,160</u>		<u>(\$ 19,881)</u>		<u>\$ 507,279</u>	
	108	年	12	月	31	日
	成本		備抵跌價損失		帳面金額	
待售土地	\$ 287,383		\$ -		\$ 287,383	
待售房屋	400,635	(15,959)		384,676	
其他	999		-		999	
合計	<u>\$ 689,017</u>		<u>(\$ 15,959)</u>		<u>\$ 673,058</u>	

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	109年度	108年度
已出售存貨成本	\$ 166,517	\$ 1,453,359
存貨跌價損失	3,922	120
其他營業成本	20,185	34,875
	<u>\$ 190,624</u>	<u>\$ 1,488,354</u>

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 241,980	\$ 82,672
四期 - 起飛特區	-	-	6,559	7,684
五期 - 古根漢	-	122,732	-	270,460
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819	38,844	39,819
小計	280,824	245,223	287,383	400,635
減：備抵跌價損失	-	(19,881)	-	(15,959)
合計	<u>\$ 280,824</u>	<u>\$ 225,342</u>	<u>\$ 287,383</u>	<u>\$ 384,676</u>

3. 在建工程：

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	109年度	108年度
資本化金額	\$ -	\$ 2,299
利息資本化前利息費用	\$ -	\$ 26,766
資本化利率區間	-	2.97%~3.54%

(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。

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>109年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>本期移轉</u>	<u>109年12月31日</u>
成本					
房屋及建築	\$ 279,560	\$ -	\$ -	(\$ 76,550)	\$ 203,010
運輸設備	40	669	-	(460)	249
辦公設備	5,217	88	-	(1,065)	4,240
其他設備	26,723	986	-	(7,279)	20,430
未完工程	17,362	2,630	-	-	19,992
合計	<u>\$ 328,902</u>	<u>\$ 4,373</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 85,354)</u>	<u>\$ 247,921</u>
累計折舊					
房屋及建築	(\$ 53,272)	(\$ 22,689)	\$ -	\$ 42,671	(\$ 33,290)
運輸設備	(30)	(105)	-	99	(36)
辦公設備	(4,082)	(278)	-	951	(3,409)
其他設備	(19,284)	(2,524)	-	7,056	(14,752)
合計	<u>(\$ 76,668)</u>	<u>(\$ 25,596)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,777</u>	<u>(\$ 51,487)</u>
總計	<u>\$ 252,234</u>				<u>\$ 196,434</u>
	<u>108年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>		<u>108年12月31日</u>
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	<u>\$ 325,645</u>	<u>\$ 3,279</u>	<u>(\$ 22)</u>		<u>\$ 328,902</u>
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	<u>(\$ 46,773)</u>	<u>(\$ 29,905)</u>	<u>\$ 10</u>	<u>(\$ 76,668)</u>	
總計	<u>\$ 278,872</u>				<u>\$ 252,234</u>

1. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

2. 本期移轉主係因集團決議處分子公司麗安管理顧問股份有限公司及開揚環保科技股份有限公司，將其轉列待出售處分群組，請詳附註六(九)說明。

(七)租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括建物及運輸設備，租賃合約之期間通常介於 1 到 15 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 42,200	\$ 128,316
	109年度	108年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ -	\$ 1,079
房屋及建築	22,025	22,272
運輸設備	106	-
	\$ 22,131	\$ 23,351

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築業已於民國 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：

	109年度	108年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 2,480	\$ 3,812
來自轉租使用權資產之收益	44,000	44,095
屬短期租賃合約之費用	5,277	2,345

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，租期為雙方交屋日起算 20 年，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 5 月 28 日解除租賃契約，違約金為 3,524 仟元(帳列其他利益及損失)。
5. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 11 月 30 日解除租賃契約，解約金為 86,666 仟元(帳列其他利益及損失)。

6. 本集團於民國 109 年及 108 年度使用權資產之增添分別為 2,900 仟元及 31,039 仟元。
7. 本集團於民國 109 年及 108 年度租賃現金流出總額分別為 28,540 仟元及 27,562 仟元。
8. 本集團採用「新型冠狀病毒肺炎相關之租金減讓」之業務權宜作法，於民國 109 年度租金減讓所產生之租賃給付變動之損益 575 仟元認列為其他利益。

(八) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本集團於民國 109 年及 108 年度基於營業租賃合約分別認列 49,093 仟元及 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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
109年	\$ -	\$ 44,000
110年	41,333	41,333
111年	36,000	36,000
112年	36,000	36,000
113年	36,000	36,000
114年	36,000	36,000
115年	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
合計	<u>\$ 188,333</u>	<u>\$ 232,333</u>

(九) 待出售非流動資產(處分群組)

本集團於民國 109 年 11 月 6 日提報董事會評估處分子公司-開揚環保科技股份有限公司及子公司-麗安管理顧問股份有限公司，並將相關資產和負債轉列為待出售處分群組，該項交易分別於民國 110 年 1 月 29 及民國 110 年 2 月 28 日簽訂股權轉讓書。該待處分群組於民國 109 年 12 月 31 日之資產及負債分別為 125,235 仟元及 88,190 仟元，處分價款請詳附註十一。

1. 分類為待出售處分群組之資產：

	109年12月31日
現金及約當現金	\$ 128
應收帳款淨額	4,865
其他應收款	9,162
存貨	25
預付款項	130
其他流動資產	1,498
使用權資產	66,745
不動產、廠房及設備	32,961
其他非流動資產	9,721
總計	<u>\$ 125,235</u>

2. 分類為待出售處分群組之負債：

	109年12月31日
應付票據	\$ 814
應付帳款	722
其他應付款	923
其他應付款項－關係人	10,097
租賃負債-流動	12,760
其他流動負債	5,712
租賃負債-非流動	55,763
其他非流動負債	1,399
總計	<u>\$ 88,190</u>

民國 108 年 12 月 31 日：無此情形。

(十) 其他非流動資產

	109年12月31日	108年12月31日
存出保證金	\$ 167,852	\$ 192,683
預付設備款	-	410
其他資產	1,300	2,573
	<u>\$ 169,152</u>	<u>\$ 195,666</u>

本集團與長宏國際簽訂位於新竹市明湖段合建分售契約，支付保證金 9,917 仟元，及位於台北市中正區城中段一小段合建分售契約，支付保證金 150,000 仟元(帳列存出保證金)。

(十一) 短期借款

109年12月31日：無此情形

<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			存貨、受限制銀行存款
擔保借款	<u>\$ 54,756</u>	2.4%	

1. 民國 109 年及 108 年度認列於損益之利息費用分別為 222 仟元及 4,144 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. 上述借款提供存貨及受限制銀行存款擔保外，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

	<u>109年12月31日</u>	<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>\$ -</u>	<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。

(十三) 其他流動負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
一年或一營業週期內到期銀行借款	\$ 34,860	\$ 44,698
一年或一營業週期內到期之長期應付票據	-	5,874
其他	438	463
	<u>\$ 35,298</u>	<u>\$ 51,035</u>

(十四) 長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>擔保品</u>	<u>109年12月31日</u>
長期銀行借款			
擔保借款	借款自民國104年09月04日至民國124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息	存貨	\$ 220,126
擔保借款	借款自民國105年05月30日至民國111年05月30日，按月付息，並自民國106年06月30日起，每月償還本息(註)	存貨	24,920
擔保借款	借款自民國105年06月21日至民國125年06月21日，按月付息，並自民國106年07月21日起，每月償還本息	存貨	41,417
信用借款	借款自民國109年06月01日至民國111年06月02日，按月付息，並自民國110年01月02日起，每月償還本息	-	8,000
信用借款	借款自民國109年07月29日至民國112年07月29日，按月付息，並自民國109年08月29日起，每月償還本息	-	5,167
			<u>299,630</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)			(<u>34,860</u>)
			<u>\$ 264,770</u>
利率區間			<u>0.66%~2.42%</u>

註：本借款原預期計 110 年 5 月 30 日到期，於民國 109 年 9 月 4 日取得展延通知。

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			
擔保借款	借款自民國104年09月04日至民國124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息	存貨	\$ 232,330
擔保借款	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
擔保借款	借款自民國105年06月21日至民國125年06月21日，按月付息，並自民國106年07月21日起，每月償還本息	存貨	
			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			<u>2.15%~2.73%</u>

1. 民國 109 年及 108 年度認列於損益之利息費用分別為 7,336 仟元及 17,348 仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十五) 長期應付票據

	109年12月31日	108年12月31日
長期應付票據	\$ -	\$ 12,114
減：未實現利息	-	(590)
	-	11,524
減：一年內到期之長期應付票據	-	(5,874)
合計	\$ -	\$ 5,650

1. 於民國 109 年及 108 年度認列於損益之利息費用分別為 446 仟元及 262 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. 子公司麗安管理顧問有限公司於民國 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，已轉列待出售處分群組，請詳附註六(九)說明。

4. 長期應付票據擔保品，請詳附註八之說明。

(十六) 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 109 年及 108 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,498 仟元及 2,527 仟元。

(十七) 股本

1. 截至民國 109 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):

	109年	108年
1月1日	88,433	104,270
現金增資-私募	-	20,000
減資彌補虧損	-	(35,837)
12月31日	88,433	88,433

2. 本公司於民國 107 年 6 月 29 日股東會決議通過以私募方式辦理現金增資，私募基準日為民國 108 年 4 月 2 日，現金增資用途為增加營運資金，私募股數以 30,000 仟股為上限，預計每股認購價格為 6.6 元，此增資案已募得 132,000 仟元(私募股數 20,000 仟股，每股認購價格 6.6 元)，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並補辦公開發行後才能申請上櫃掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。
3. 本公司於民國 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。
4. 本公司於民國 109 年 6 月 22 日經股東會決議通過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，發行股數不超過 18,000 仟股。

(十八) 資本公積

1. 依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 本公司於民國 110 年 3 月 25 日經董事會決議，以資本公積 6,876 仟元彌補虧損，惟尚應提請股東會決議通過。

(十九) 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 109 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) 營業收入

	109年度	108年度
客戶合約收入	\$ 235,650	\$ 1,476,458
其他-租賃收入	49,093	54,707
	<u>\$ 284,743</u>	<u>\$ 1,531,165</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	合計
	房地產銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入	IFRS 15之收入	
109年度								
部門收入	\$ 177,988	\$ 17,243	\$ 8,646	\$ 47,983	\$ 10,826	\$ 32,077	(\$ 49,121)	\$ 245,642
內部部門交易之收入	-	(8,800)	(8)	(95)	(1,117)	-	28	(9,992)
外部客戶合約收入	<u>\$ 177,988</u>	<u>\$ 8,443</u>	<u>\$ 8,638</u>	<u>\$ 47,888</u>	<u>\$ 9,709</u>	<u>\$ 32,077</u>	<u>(\$ 49,093)</u>	<u>\$ 235,650</u>
108年度								
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	-	(12,000)	-	-	(1,015)	-	190	(12,825)
外部客戶合約收入	<u>\$ 1,410,263</u>	<u>\$ 9,102</u>	<u>\$ 16,433</u>	<u>\$ 49,326</u>	<u>\$ 8,780</u>	<u>\$ 37,261</u>	<u>(\$ 54,707)</u>	<u>\$ 1,476,458</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：

	109年12月31日	108年12月31日	108年1月1日
合約負債	<u>\$ 3,077</u>	<u>\$ 36,247</u>	<u>\$ 36,692</u>

期初合約負債本期認列收入

	109年度	108年度
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 35,553</u>	<u>\$ 33,162</u>

(二十一) 利息收入

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 5	\$ 79
其他利息收入	596	90
	<u>\$ 601</u>	<u>\$ 169</u>

(二十二) 其他收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
政府補助款	\$ 10,521	\$ -
股利收入	9	3
其他收入—其他	1,021	5,980
	<u>\$ 11,551</u>	<u>\$ 5,983</u>

政府補助款收入，請詳附註六(三十)說明。

(二十三) 其他利益及損失

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ 3
租賃修改利益	575	268
外幣兌換(損失)利益	(51)	99
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	196	39
違約損失	(90,190)	-
什項支出	(2,457)	(6,823)
	<u>(\$ 91,927)</u>	<u>(\$ 6,414)</u>

(二十四) 財務成本

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 7,558	\$ 21,492
租賃負債	2,480	3,812
其他財務費用	1,785	5,340
減：符合要件之資產 資本化金額	-	(2,299)
	<u>\$ 11,823</u>	<u>\$ 28,345</u>

(二十五) 費用性質之額外資訊

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
員工福利費用	\$ 56,191	\$ 61,521
折舊費用—不動產	25,596	29,905
折舊費用—使用權資產	22,131	23,351
攤銷費用	782	917
合計	<u>\$ 104,700</u>	<u>\$ 115,694</u>

(二十六) 員工福利費用

	109年度	108年度
薪資費用	\$ 44,476	\$ 48,462
勞健保費用	4,742	5,049
退休金費用	2,498	2,527
董事酬金	1,200	1,200
其他用人費用	3,275	4,283
	<u>\$ 56,191</u>	<u>\$ 61,521</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 1%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 依本公司章程規定，民國 109 年及 108 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：

	109年度	108年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 1,783	\$ 13,309
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	<u>1,783</u>	<u>13,309</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	-	-
所得稅費用	<u>\$ 1,783</u>	<u>\$ 13,309</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算 之所得稅	(\$ 32,735)	(\$ 28,639)
按稅法規定免課稅之所得	(3,226)	(2,994)
按稅法規定應剔除之費用	3,945	28,452
暫時性差異未認列遞延所 得稅資產	49	(760)
課稅損失未認列遞延所得 稅資產	31,967	3,941
土地增值稅影響數	1,783	13,309
所得稅費用	<u>\$ 1,783</u>	<u>\$ 13,309</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：

109年12月31日					
發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
99	志嘉	核定數	\$ 78,101	\$ 78,101	109
100	志嘉	核定數	98,999	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	核定數	66,401	66,401	117
108	志嘉	申報數	72,554	72,554	118
109	志嘉	預計申報數	128,137	128,137	119
			<u>\$ 637,844</u>	<u>\$ 637,844</u>	

109年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
105	新嘉	核定數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	新嘉	核定數	30,752	30,752	116
107	新嘉	核定數	43,190	43,190	117
108	新嘉	申報數	18,800	18,800	118
109	新嘉	預計申報數	11,232	11,232	119
		小計	<u>\$ 109,873</u>	<u>\$ 109,873</u>	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	核定數	52,742	52,742	116
107	嘉客	核定數	37,010	37,010	117
108	嘉客	申報數	25,442	25,442	118
109	嘉客	預計申報數	11,982	11,982	119
		小計	<u>\$ 148,162</u>	<u>\$ 148,162</u>	
105	麗安	核定數	\$ 16,748	\$ 16,748	115
107	麗安	核定數	1,602	1,602	117
108	麗安	申報數	985	985	118
109	麗安	預計申報數	3,570	3,570	119
		小計	<u>\$ 22,905</u>	<u>\$ 22,905</u>	
		合計	<u>\$ 280,940</u>	<u>\$ 280,940</u>	

108年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
			尚未抵減金額	所得稅資產金額	
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	未認列遞延		最後扣抵年度
		/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	
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>	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 33,503</u>	<u>\$ 35,503</u>

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 107 年度。

(二十八) 每股虧損

	109年度	
	稅後金額	每股虧損
<u>基本每股虧損</u>		
歸屬於母公司普通股		
股東之本期淨損	<u>(\$ 133,235)</u>	<u>88,433 (\$ 1.51)</u>

	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)	88,433	(\$ 1.73)

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

(三十) 政府補助

1. 本集團向工研院申請之推動中小企業城鄉創生轉型輔導計畫，於民國 109 年度認列政府補助收入 5,456 仟元，表列其他收入。
2. 本集團因適用文化部「有形及無形文化資產之推廣及營運」類減輕營運困難暨因應提升補助，於民國 109 年度認列政府補助收入 1,417 仟元，表列其他收入。
3. 本集團因適用交通部「觀光旅店及旅館業務員工薪資及營運成本」之補助，於民國 109 年度認列政府補助收入 2,563 仟元，表列其他收入。
4. 本集團因適用經濟部「受嚴重特殊傳染性肺炎影響之艱困事業薪資及營運資金補貼」之補助，於民國 109 年度認列政府補助收入 1,085 仟元，表列其他收入。

(三十一) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	109年度		108年度	
購置不動產、廠房及設備	\$	4,373	\$	3,279
加：期初應付設備款		2,111		1,441
加：期末預付設備款		-		410
減：應付工程款變動影響				
成本數	(1,616)		-
減：期末應付設備款	(443)	(2,111)
減：期初預付設備款	(410)		-
本期支付現金	\$	<u>4,015</u>	\$	<u>3,019</u>

(三十二) 來自籌資活動之負債之變動

	109年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	109年12月31日
短期借款	\$ 54,756	(\$ 54,756)	\$ -	\$ -	\$ -
應付短期票券	9,965	(10,000)	-	35	-
其他應付款					
-關係人	87,795	(53,311)	-	(10,090)	24,394
長期借款	318,791	(19,543)	382	-	299,630
存入保證金	4,351	49,627	-	(1,400)	52,578
租賃負債	129,584	(20,783)	-	(65,764)	43,037
長期應付票據	<u>11,524</u>	<u>(5,874)</u>	<u>-</u>	<u>(5,650)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 616,766</u>	<u>(\$ 114,640)</u>	<u>\$ 382</u>	<u>(\$ 82,869)</u>	<u>\$ 419,639</u>
	108年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	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	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	(11,430)	-	-	4,351
租賃負債	234,758	(21,405)	-	(83,769)	129,584
長期應付票據	<u>-</u>	<u>12,114</u>	<u>-</u>	<u>(590)</u>	<u>11,524</u>
	<u>\$ 1,999,905</u>	<u>(\$ 1,296,623)</u>	<u>(\$ 36)</u>	<u>(\$ 86,480)</u>	<u>\$ 616,766</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	對本集團具重大影響之個體
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
財團法人志嘉建築文化藝術基金會(志嘉基金會)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業費用

	109年度	108年度
推銷費用		
其他關係人	\$ 295	-
管理費用		
對本集團具重大影響力之個體	432	-
其他關係人	1,385	-
	<u>\$ 2,112</u>	<u>\$ -</u>

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

2. 應收關係人款項

	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款：		
長宏國際	\$ 13,571	\$ -

上述其他應收款係本集團對關係人之應收合建分售保證金及合建分售房屋款。

3. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	109年12月31日	108年12月31日
長宏國際	<u>\$ 159,917</u>	<u>\$ 174,817</u>

上述保證金係本集團與長宏國際簽訂位於新竹市明湖段合建分售契約，支付保證金 9,917 仟元，及位於台北市中正區城中段一小段合建分售契約，支付保證金 150,000 仟元(帳列存出保證金)。

4. 財產交易

取得採用權益法之投資：

	交易股數(仟股)	交易標的	109年度 取得價款
其他關係人	637	股票	\$ 3,902

民國 108 年度：無此情形。

5. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人及與待出售非流動資產直接相關之負債)

A. 期末餘額

	109年12月31日	108年12月31日
長宏國際	\$ 402	\$ -
榮嘉投資	23,992	87,795
	<u>\$ 24,394</u>	<u>\$ 87,795</u>

B. 利息費用

	109年度	108年度
榮嘉投資	\$ 730	\$ 3,643
和嘉建設	-	930
長宏國際	391	290
其他關係人	158	-
	<u>\$ 1,279</u>	<u>\$ 4,863</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。

6. 背書保證情形

(1) 向關係人提供背書保證

請詳附表二說明。

(2) 關係人提供背書保證

主要管理階層及其近親為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 3,610	\$ 4,211
退職後福利	87	87
總計	<u>\$ 3,697</u>	<u>\$ 4,298</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
	109年12月31日	108年12月31日	
受限制銀行存款(註1)	\$ -	\$ 30,020	短期借款
存貨			
待售土地	280,824	287,383	短、長期借款、 應付短期票券(註2)
待售房屋	225,342	335,433	短、長期借款、 應付短期票券(註 2)、背書保證(註3)
不動產、廠房及設備	9,669	11,669	長期應付票據
	<u>\$ 515,835</u>	<u>\$ 664,505</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：待售土地及待售房屋之嘉義市西門段設定第三順位抵押權予台灣人壽，已於期後支付剩餘保證金並解除抵押。

註3：待售房屋之五期-古根漢設定抵押權予銀行，並以此資產提供背書保證予長宏國際開發股份有限公司。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 本公司民國 103 年 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築案；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 月售出該建築案。截至民國 109 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，經臺灣臺北地方法院判決文鼎公司全部敗訴，後經文鼎公司提起上訴，目前正由臺灣高等法院審理中，業已委請律師處理，全案尚未確定。
2. 本公司民國 103 年及 105 年間與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂 2 份水曜新建工程相關合約，約定由利嘉公司承攬工程，嗣利嘉公司因財務困難而未繼續施作，利嘉公司之債權人主張利嘉公司尚有工程保留款未領取並聲請法院扣押該款項。因本公司認利嘉公司不符契約所定請領工程保留款之要件，且認利嘉公司有延宕工程情事而對其有違約金債權，故未支付利嘉公司主張之工程保留款 21,525 仟元。

- (1) 嗣利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，經本公司聲明異議，該債權人即於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權 15,168 仟元存在之訴。因法院希望兩造協議，本公司遂與曹姓債權人以 6,500 仟元成立訴訟上和解，本公司已將該款項給付予該債權人，餘工程保留款(帳列應付帳款)，本公司認定無請求之合理性，業已全數沖轉。
 - (2) 嗣利嘉公司之其他債權人永欣鋁業股份有限公司近期又有廠商因執行利嘉公司財產未果，對於前揭工程保留款債權，再次提起確認訴訟，請求確認債權 6,776 仟元存在訴訟。又嗣利嘉公司將前揭工程保留款債權分別讓與其債權人吉晟工程行及祖榮有限公司，該二公司遂分別以受讓人身分向本公司起訴請求給付 13,000 仟元及 7,187 仟元。上開三案，本公司認定無請求之合理性，業已委請律師處理並分別由臺灣臺北地方法院及臺灣新竹地方法院審理中，全案尚未確定。
3. 顥天國際管理顧問股份有限公司以其居間促成本公司 109 年 2 月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國 109 年 11 月間向臺灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付 14,500 仟元，因雙方未約定報酬，故本公司認定無請求之合理性，業已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院審理中，全案尚未確定。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

1. 本公司為增加長期穩定資金，提升財務運用調度能力，擬以私募方式辦理現金增資，並自股東會決議通過後一年內一次發行，私募股數為 60,000 仟股內，本案業已於民國 110 年 2 月 19 日經董事會決議通過，該項私募案將提報於本年度股東臨時會通過後辦理。
2. 本公司原投資子公司開揚環保科技股份有限公司持有股數為 200,000 股，持股比例為 100%，因自營運以來持續產生虧損，為健全財務結構，於民國 110 年 1 月 29 日以 2,000 仟元出售 100% 股權，買受人為榮嘉投資股份有限公司。
3. 本公司於民國 110 年 2 月 19 日經董事會決議處分子公司-麗安管理顧問股份有限公司，參考專業估價師事務所出具之企業價格評估報告書，於民國 110 年 2 月 24 日以 50,000 仟元出售 100% 股權，買受人為弘鈺營造股份有限公司。

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 109 年及 108 年 12 月 31 日，本集團之負債佔資產比率如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
負債總額	\$ 564,333	\$ 700,304
資產總額	<u>1,101,334</u>	<u>1,375,085</u>
比率	<u>51%</u>	<u>51%</u>

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,450	\$ 1,254
<u>按攤銷後成本衡量之金融資產</u>		
產/放款及應收款		
現金	\$ 19,252	\$ 34,042
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,124	32,595
應收帳款	854	25,733
其他應收款	432	347
其他應收款-關係人	13,571	-
存出保證金(表列其他非流動資產)	<u>167,852</u>	<u>192,683</u>
	<u>\$ 204,535</u>	<u>\$ 286,654</u>

	109年12月31日	108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
應付短期票券	-	9,965
應付票據	23,477	5,336
應付帳款	10,865	25,599
其他應付款	18,647	15,893
其他應付款項-關係人	24,394	87,795
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	299,630	318,791
長期應付票據(包含一年或一營業週期內到期)	-	11,524
存入保證金(表列其他非流動負債)	52,578	4,351
	\$ 429,591	\$ 534,010
租賃負債	43,037	129,584
	\$ 472,628	\$ 663,594

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109年及108年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少12仟元及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109年及108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 109 年及 108 年度之稅後淨利將分別減少或增加 240 仟元及 299 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 109 年及 108 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：

	109年	108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集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

- B. 本集團民國 109 年及 108 年 12 月 31 日均已無未動用借款額度。
- C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
應付票據	\$ 23,477	\$ -	\$ -	\$ 23,477
應付帳款	3,845	6,652	368	10,865
其他應付款	17,990	657	-	18,647
其他應付款-關係人	24,394	-	-	24,394
租賃負債	8,362	16,514	21,319	46,195
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	42,024	76,097	274,447	392,568
存入保證金(表列其他非 流動負債)	910	218	51,450	52,578

非衍生金融負債：

108年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
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	4,270	8,806	12,523	25,599
其他應付款	15,427	48	418	15,893
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
長期應付票據(包含一年 或一營業週期內到期)	5,874	5,650	-	11,524
存入保證金(表列其他非 流動負債)	455	3,790	106	4,351

(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：

109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
電影投資	-	-	1,114	1,114
<u>非重複性公允價值</u>				
待出售非流動資產	-	50,000	-	50,000
合計	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 51,450</u>
108年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 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>

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

上市(櫃)公司股票

市場報價

收盤價

B. 本集團之待出售非流動資產及負債係以交易對手報價取得。

4. 民國 109 年及 108 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 109 年及 108 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

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

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

	109年12月31日	評價	重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	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
	108年12月31日	評價	重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
金融工具： 電影投資	\$ 1,114	現金流量折現法	1. 加權平均成本計算之投資報酬率 2. 折現率	0.57	折現率愈高，公允價值愈低

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

		109年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -	
		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)	\$ -	\$ -	

(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：無此情形。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
9. 從事衍生工具交易：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。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表五。

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：

109年度	<u>建設業</u>	<u>其他</u>	<u>調節及沖銷</u>	<u>合計</u>
收入				
外部客戶收入	\$ 186,431	\$ 98,312	\$ -	\$ 284,743
內部客戶收入	<u>8,800</u>	<u>1,220</u>	<u>(10,020)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 195,231</u>	<u>\$ 99,532</u>	<u>(\$ 10,020)</u>	<u>\$ 284,743</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 133,235)</u>	<u>(\$ 34,867)</u>	<u>\$ 34,224</u>	<u>(\$ 133,878)</u>
108年度	<u>建設業</u>	<u>其他</u>	<u>調節及沖銷</u>	<u>合計</u>
收入				
外部客戶收入	\$ 1,419,365	\$ 111,800	\$ -	\$ 1,531,165
內部客戶收入	<u>12,000</u>	<u>1,015</u>	<u>(13,015)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 1,431,365</u>	<u>\$ 112,815</u>	<u>(\$ 13,015)</u>	<u>\$ 1,531,165</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 152,872)</u>	<u>(\$ 53,424)</u>	<u>\$ 49,792</u>	<u>(\$ 156,504)</u>

2. 本集團報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

3. 營運部門之會計政策與附註四所述之重大會計政策彙總相同。

(五) 部門損益之調節資訊

1. 本期部門收入合計與繼續營業部門收入合計調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營運部門收入	294,763	1,544,180
消除部門間收入	(10,020)	(13,015)
合併營業收入合計數	<u>\$ 284,743</u>	<u>\$ 1,531,165</u>

2. 本期部門稅後損益與繼續營業部門稅後損益調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營運部門稅後損失	(168,102)	(206,296)
消除部門間利益	34,224	49,792
合併稅後損失	<u>(\$ 133,878)</u>	<u>(\$ 156,504)</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)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 109 年及 108 年度非流動資產金額分別為 239,074 仟元及 381,772 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 109 年及 108 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：

	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>所佔比例(%)</u>	<u>收入</u>	<u>所佔比例(%)</u>
A客戶	\$ 162,857	57	\$ -	-
B客戶	30,173	11	-	-
C客戶	-	-	1,283,810	84
	<u>\$ 193,030</u>	<u>68</u>	<u>\$ 1,283,810</u>	<u>84</u>

志嘉建設股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國109年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

(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 (註8)	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質 (註1)	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
0	志嘉建設股份有限公司	嘉容文旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 40,000	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 53,700	\$ 214,800	註2、 註3
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	30,000	30,000	-	3.0	2	-	營運週轉	-	-	53,700	214,800	註2、 註3
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	80,000	80,000	16,800	3.0	2	-	營運週轉	-	-	53,700	214,800	註2、 註3
1	麗安管理顧問股份有限公司	嘉禾產後護理之家	應收款項	否	11,300	11,300	9,150	3.5	1	31,500	營運週轉	-	-	9,450	26,547	註3、 註4
1	麗安管理顧問股份有限公司	志嘉建設股份有限公司	應收關係人款項	是	17,300	17,300	13,110	3.0	2	-	營運週轉	-	-	15,928	26,547	註3、 註4

註1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

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

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

註4：本公司資金貸與個別公司或行號之限額，與其本公司有業務往來者，不得超過申貸資金公司或行號與本公司最近年度業務往來金額之百分之三十或最近三個月業務往來金額之百分之一百二十孰高者，且不得超過本公司淨值之百分之二十五；其因董事會認有短期融通資金之必要者，不得超過本公司淨值之百分之十，與本公司屬母子公司關係，不得超過本公司淨值之百分之三十。總貸放金額，以不超過本公司淨值百分之四十為限。

志嘉建設股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國109年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額 (註2)	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	本公司	長宏國際開發事業 股份有限公司	有業務往來之公司	\$ 268,501	\$ 280,000	\$ 121,968	\$ 121,968	\$ 121,968	22.71	\$ 429,601	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	429,601	42,420	24,920	24,920	24,920	4.64	429,601	Y	N	N	無

註1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

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

註3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

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109年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
志嘉建設股份有限公司	股票 鈞麻吉	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	\$ 336	0.00	\$ 336	-

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

志嘉建設股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國109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)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	期損益	資損益	
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	\$ 137,000	\$ 115,000	13,700	100.00	\$ 22,980	(\$ 11,787)	(\$ 11,787)	註1、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	132,527	123,626	13,500	100.00	83,281	(13,574)	(11,497)	註1、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	80,000	8,000	100.00	-	(4,584)	(4,584)	註1、註2
志嘉建設股份有限公司	開揚環保科技股份有限公司	台灣	廢棄物處理業	2,000	-	200	100.00	-	(4,923)	(4,923)	註1、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。

志嘉建設股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	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	8,033,357	9.08%
賴俊成	7,009,000	7.92%
勤慈租賃股份有限公司	4,647,597	5.25%

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

- (1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。
至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
- (2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 11000042 號

會員姓名：(1)劉美蘭
(2)洪淑華

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委託人名稱：志嘉建設股份有限公司

事務所地址：台北市基隆路1段333號27樓 委託人統一編號：58250510

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：(1)中市會證字第 953 號
(2)中市會證字第 096 號

印鑑證明書用途：辦理 志嘉建設股份有限公司

109 年度(自民國 109 年 1 月 1 日至

109 年 12 月 31 日)財務報表之查核簽

簽名式(一)	劉美蘭	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	洪淑華	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

110

13 日

