

股票代號：5529



志嘉建設股份有限公司
Well Glory Development Co., Ltd.

一〇九年度年報

中華民國一一〇年五月十五日 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：陳惠真

職 稱：管理部協理

電 話：(03) 612-6000

電子郵件信箱：jean.chen@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：劉美蘭、洪淑華

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、一〇九年度營業結果	2
二、一一〇年度營業計畫概要	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	7
一、設立日期	7
二、公司沿革	7
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	25
五、會計師公費資訊	45
六、更換會計師資訊	46
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	47
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	47
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	49
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	50
肆、募資情形	51
一、資本及股份	51
二、公司債辦理情形	56
三、特別股辦理情形	56
四、海外存託憑證辦理情形	56
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	56
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	56
七、資金運用計劃執行情形	56

伍、營運概況.....	57
一、業務內容.....	57
二、市場及產銷概況.....	62
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.....	69
四、環保支出資訊.....	69
五、勞資關係.....	70
六、重要契約.....	73
陸、財務概況.....	74
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	74
二、最近五年度財務分析.....	79
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	83
四、最近年度財務報告.....	84
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	144
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.....	200
七、其他重要事項.....	204
捌、特別記載事項.....	205
一、關係企業相關資料.....	205
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	215
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.....	216
四、其他必要補充說明事項.....	216
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.....	216

壹、致股東報告書

回顧 109 年，因受到新冠病毒(COVID-19)肆虐全球，多國為防止疫情擴散，採取鎖國管制措施以防止疫情失控延燒，導致全球經濟需求近乎停擺，國際原油與原物料價格重挫，109 年上半年受到全球經濟大幅衰退影響，景氣明顯下滑，但由於台灣疫情控制得宜，生產、製造、消費活動得以持續，加上台灣經濟命脈半導體產品的出口持續旺盛，晶片代工佔全球主導地位，間接帶動相關產業及經濟成長，使得我國經濟不僅未因疫情衝擊而下滑，反而是全球少數經濟正成長的國家。雖台灣經濟表現亮眼，國際情勢動向仍詭譎多變，如美中衝突加劇及各國財政及貨幣政策走向與效果，再加上未來全球疫情是否能有效獲得控制，都將會是影響後續經濟走勢的不確定因素，須審慎關注其後續發展。

綜觀 109 年國內房市變化，因疫情控管良好而逐步解封化險為夷，以致國人信心回溫，於 109 年 4 月份開始不動產市場即逐步升溫，以及海外資金回流，成為房市彈藥庫，帶動房市上揚及升溫，另商用不動產之廠辦大樓、工業用地、辦公室租賃等也成交量大增，使得台灣之不動產更創下近年之交易高峰。

展望 110 年，已進入後疫情時代，隨著 COVID-19 疫苗的施打及防疫措施之強化，全球經濟動能可望重回正軌並邁向復甦之路，然我國受惠於全球經貿逐漸改善，科技應用需求強大，台商回流投資持續落實，預期我國今年出口、投資、消費三箭齊發，帶動整體經濟穩健成長。端看今年房市發展，雖去年房市出現價量齊揚的狀況，今年房市最大的空頭因素，仍以政府的打房政策為主，但近期的信用管制政策，主要針對短期投機客，對於自住、置產客的衝擊不大，整體而言，「短進短出」的交易會縮手，房價上漲的力道亦會減緩，市場氛圍將從去年的「報復性熱絡」轉向「理性溫熱」，為「價量微揚」格局。

國內外經濟情勢及政策法令瞬息萬變，本公司在積極開發土地投資興建個案之同時，將隨時觀察房市環境走勢，樂觀但審慎看待房地市場環境，把握推案時效，以有感建築之特色，積極投入不動產市場以增加收入，提高公司資金收益，為公司創造永續經營之未來。

一、一〇九年度營業結果：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 109 年個體營業收入淨額為 195,231 仟元，較 108 年減少 86.36%；營業毛利為 35,211 仟元，較去年同期增加 228.55%；營業淨損 131,452 仟元；稅後淨損 133,235 仟元，每股虧損為 1.51 元。合併營業收入淨額為 284,743 仟元，較 108 年減少 81.40%；合併營業毛利為 94,119 仟元，較去年同期增加 119.85%。

(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109年度毋需編製財務預測。

(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	109 年度	108 年度	增(減)金額
營業收入	284,743	1,531,165	(1,246,422)
營業毛利(損)	94,119	42,811	51,308
本期淨利(損)	(133,878)	(156,504)	22,626

2.獲利能力分析：

項目		109年度	108年度
資產報酬率(%)		(10.05) %	(6.72)%
股東權益報酬率(%)		(22.10)%	(22.78)%
占實收資本比率%	營業利益	(4.58)%	(12.96)%
	稅前純益	(14.94)%	(16.19)%
純益率(%)		(47.02)%	(10.22)%
每股盈餘(元)		(1.51)	(1.34)

(四)研究發展狀況

- 1.有感建築創新：以專寵自住為理念，推動有感建築，將消費者日常生活上的不便，在平面空間與設備規劃上透過改良與創新，提供給消費者更進步的居家環境，高效率的空

間利用與貼心的設備設置，如：通風換氣鞋櫃、全收納廚房、獨立電器櫃、多收納鏡浴櫃、多功能質感陽台等等，都列為標準建材，進而創造更好使用機能，轉換為更具價值的住宅空間。

2. 建築規劃設計：在建築設計上，針對土地周遭環境與區域市場狀況，規劃出差異化設計，別具特色的外觀規劃，主題式的庭院空間，質感且具高使用功能的公設，讓每個個案都為獨一無二。
3. 營建工程及管理：隨住宅需求趨勢改良與精進營造工法，並研究新式建材提升居家舒適度，營造施工上需嚴格控制施工品質、進度及合理的成本，工地管理上首重環安和工安的工程環境，並定時進行教育訓練，提升營造同仁本職學能與專業度。
4. 市場研究發展：掌握各區域房地資訊與銷售動態，分析適合公司之區域與市場，針對適宜區域主動出擊積極開發土地，制定出最適合公司之買賣及最適合之產品定位及完善行銷策略，使產品符合客戶需求，有效掌握市場趨勢。在投資開發方面，審慎評估投資個案，投報分析確實，以提供正確決策資訊。

二、一一〇年度營業計畫概要

(一)經營方針

1. 專注建築本業，推動有感建築。
2. 規劃設計創新，突破市場框架。
3. 良好營建管理，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，經營品牌形象。
6. 穩建財務結構，增加資產收益。
7. 強化銷售能力，提高完銷速度。

(二)預期銷售數量及依據：

截至109年12月底止，五期 A、D 區「古根漢」頂級溫泉養生別墅，可銷售4戶。

(三)重要產銷政策

1.生產策略

- (1)將有感建築帶入個案，並提供 ALL IN ONE 售後服務，藉由成功的產品與服務，投入各區域市場，凸顯個案產品優勢，創造產品本身價值。
- (2)掌握各區域市場狀況，判斷分析各區域價格位階，嚴選仍具有市場性區域積極購地，並以投資興建為主，合建、危老與都更開發為輔。
- (3)目前市場之主力客層為首購與首換群族，針對目標客層推出符合市場需求之產品，以室內設計方式優化住宅格局，達到最高使用坪效，並控制坪數大小於合理範圍，使推案價格匹配市場總價帶，達到最佳的產品性價比匹配率。
- (4)分析各區域個案，針對建築外觀、公設規劃、住宅空間設計、售後服務、社區經營做出差異化，提升個案整體競爭力，突破市場框架。

2.銷售策略

- (1)專注經營公司品牌形象，倡導公司經營理念，培養公司忠誠客戶，並透過社交平台、網路媒體、通訊軟體將公司品牌理念，最新個案資訊不斷傳遞出去，增加曝光度提高能見度。
- (2)選擇優良之銷售專業公司配合銷售，提高個案行銷企劃能力，增加個案銷售成功率。使公司能專心致力於開發、規劃及興建等工作。
- (3)對客服人員及銷售人員進行教育訓練課程，充分了解公司經營理念與有感建築產品與服務，建立企業品牌認同度。
- (4)配合個案開發與銷售進度，舉辦各項社區與住戶活動，讓住戶同樂外，也提高準住戶參與率，增加曝光度，培養公司忠誠粉絲。
- (5)倡導不動產相關法令專業知識，秉持公平合理、互利互惠的原則，提升公司整體形象。
- (6)透過同業認同、住戶口碑、廣告投放、社群行銷等各類型通路，優化公司形象，提升與客戶間互動頻率。

三、未來公司發展策略

『有感建築，專寵自住』為公司經營理念，在不動產產業日益競爭之環境下，公司持續專注於自住需求的市場上，不斷的改良精進，提供更有感的產品與服務，方能維持更好的競爭優勢。同時擴大經營公司品牌形象，培養公司忠誠客群，將公司經營理念、有感建築、ALL IN ONE 服務透過社交平台、網路媒體、通訊軟體等等，將品牌力量傳遞出去，使品牌效力無遠弗屆。土地開發上積極尋求機會點，開拓區域版圖，注重投報效益與開發時程。在公益活動上也不遺餘力，將售出的每戶別提撥一定額度款項熱心公益。未來將持續以創新、有感、服務性等核心價值，不斷地精進，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，立法院會於110年4月9日三讀通過「房地合一2.0」修法，規定2016年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有2年內出售課45%稅率，超過2年、未滿5年內出售課35%；新制於110年7月1日上路。2.0版修法重點在打擊短期炒作獲利者，對於一般買房後長期持有的自住族，不受影響。雖有利房市長期健康發展，但短期恐影響房市交易量，惟政府亦持續力推都市更新及危老重建政策，再加上低利環境，預期房地產仍為市場投資焦點。

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。

110年，受到新冠肺炎疫情死灰復燃的影響下，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，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，雖央行為抑制房地產市場過熱現象，採行不動產貸款針對性審慎措施，預期對房地產雖有短期衝擊，惟對未來整體房地產市場健全發展為正面效果。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及柒佰萬元，增資後實收資本額壹億參仟柒佰萬元整。

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。

子公司「嘉客文旅飯店股份有限公司」辦理現金增資伍佰萬元，增資後實收資本額壹億參仟伍佰萬元整，本公司持股比率95.28%。另於同年年底購回4.72%之股權，本公司持股比率為100%。

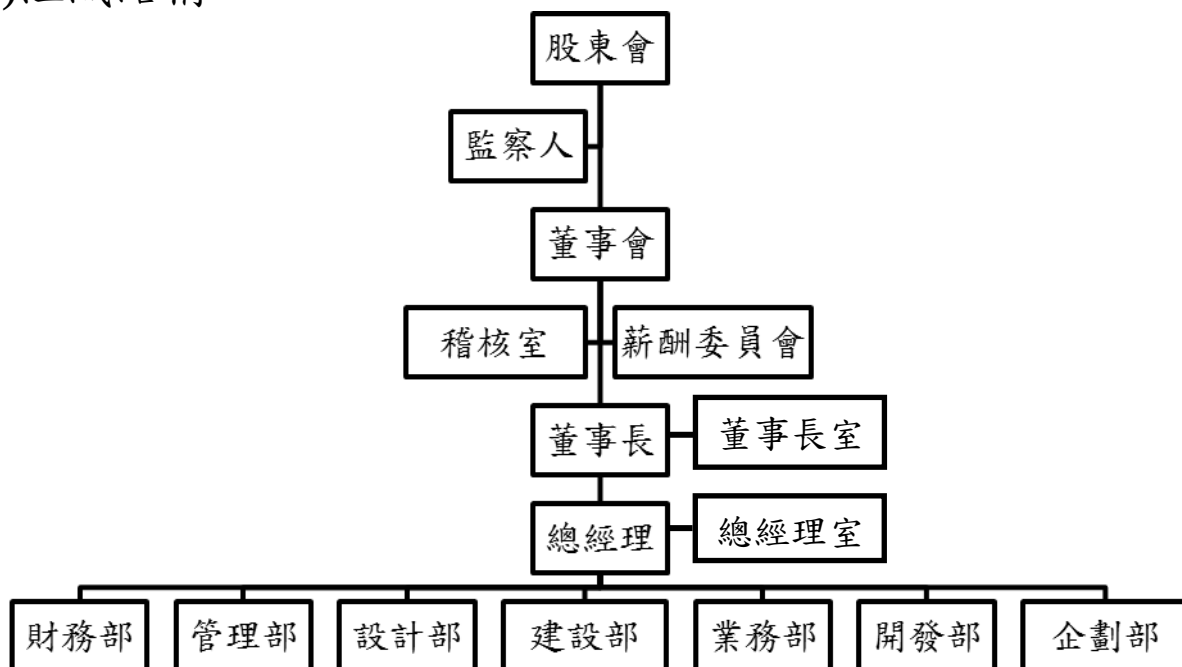
民國110年・本公司原持股100%之子公司「麗安管理顧問股份有限公司」及「開揚環保科技股份有限公司」，為調整經營策略及組織架構，已陸續出售全部持股。

110年4月9日股東臨時會通過公司私募普通股洽特定人辦理現金增資陸仟萬股，於110年度實際發行參仟伍佰陸拾貳萬股，增資後實收資本額變更為壹拾貳億肆仟伍拾貳萬捌仟肆佰玖拾元整。私募增資基準日為110年4月14日，交付日期為110年5月14日，依法限制交付三年後，得公開發行流通轉讓。

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)

110年04月17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	-	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	19,712,933	15.89	0	0	0	0	-	-	監察人	葉蔡秀霞	母子	註1
		代表人：葉哲宏	男			98.6.26	70,200	0.16	96,267	0.08	51,740	0.04	0	0	榮嘉投資(股)公司董事長 新嘉文創事業(股)公司董事長 美國南加州大學建築系畢業 嘉客文旅飯店(股)公司董事 開揚環保科技(股)公司董事長					
董事	台灣	長宏國際開發事業(股)公司	-	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	19,712,933	15.89	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：王昌勝	男			101.6.9	0	0	0	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						
董事	台灣	長宏國際開發事業(股)公司	-	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	19,712,933	15.89	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：楊繼昌	男			106.11.28	0	0	0	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						
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	

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	
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計所碩士	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	
監察人	台灣	勤慈租賃(股)公司	-	107.6.29	3	104.6.17	8,422,375	8.08	4,647,597	3.75	0	0	0	0	-	-	無	無	無	
		代表人：尤雪萍	女			95.6.9	0	0	0	0	0	0	0	0	前英商渣打銀行台北分行副總裁台大會計所碩士	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				
監察人	台灣	勤慈租賃(股)公司	-	107.6.29	3	104.6.17	8,422,375	8.08	4,647,597	3.75	0	0	0	0	-	-	董事長	葉哲宏	母子	
		代表人：葉蔡秀霞	女			104.6.17	29,029	0.03	21,173	0.02	0	0	0	0	榮嘉投資(股)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				

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。

●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

110年04月17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

110年04月17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 所 需 之 考 格 證 書 之 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

110年04月17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	0.08%	51,740	0.04%	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 新嘉文創事業(股) 公司 董事長 嘉客文旅飯店(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	0.03%	0	0%	0	0%	大專	新嘉文創事業(股) 公司 監察人 嘉客文旅飯店(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。

- 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

109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 領取自公 司以外轉 資業酬金
		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	-0.18	-0.18	2,789 (註1)	2,789	0	0	0	0	0	0	-2.27	-2.27	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	-0.18	-0.21	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.18	-0.21	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	-0.18	-0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.18	-0.18	無
獨立 董事	劉懿德	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.18	-0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.18	-0.18	無
獨立 董事	林晉宏	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.18	-0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.18	-0.18	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：獨立董事之報酬，授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻價值暨同業通常水準議定之，其每月支領固定報酬，並無支領其他酬金。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無

註1：包含1部配車及車位租金共新台幣622仟元。

(2)監察人之酬金

109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	-0.18	-0.18	無
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	120	120	0	0	120	120	-0.18	-0.18	無

(二)總經理及副總經理

(1)總經理及副總經理之酬金

109年12月31日 單位：仟元/仟股

職稱	姓名	薪資 (A)		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	1,815	1,815	0	0	974 (註1)	974 (註1)	0	0	0	0	-2.09	-2.09	無
副總經理	顏淑芬	1,208	1,208	87	87	163	163	0	0	0	0	-1.09	-1.09	無

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣622仟元。

(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

109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	1,815	1,815	0	0	974 (註1)	974 (註1)	0	0	0	0	-2.09	-2.09	0
副總經理	顏淑芬	1,208	1,208	87	87	163	163	0	0	0	0	-1.09	-1.09	0
協理	陳惠真	853	853	57	57	100	100	0	0	0	0	-0.76	-0.76	0
財務主管	葉靜如	658	658	45	45	89	89	0	0	0	0	-0.59	-0.59	0
會計主管	陳淑萍	591	591	39	39	59	59	0	0	0	0	-0.52	-0.52	0

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣622仟元。

(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	108年度	109年度
董事	-4.16	-4.45
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	108年度	109年度
董事	-4.19	-4.48
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 五 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席 次數 B	委託出席 次數	實際出席(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	5	0	100%	
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：王昌勝	5	0	100%	
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：楊繼昌	5	0	100%	
獨立董事	代表人：劉懿德	5	0	100%	
獨立董事	代表人：林晉宏	5	0	100%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	5	0	100%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	5	0	100%	

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)
109/01/30 第1次	1.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。		
	2.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。		

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)
109/03/25 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。		
109/05/08 第3次	1.本公司背書保證追認案。	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。		
	3.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。	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。		
109/08/07 第4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。		
109/11/06 第5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。		
	3.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：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年 執行一次	109/01/01 至 109/12/31	董事會	董事會 內部自評	• 對公司營運之參與程度 • 提升董事會決策品質 • 董事會組成與結構 • 董事的選任及持續進修 • 內部控制
		個別 董事成員	董事 成員自評	• 公司目標與任務之掌握 • 董事職責認知 • 對公司營運之參與程度 • 內部關係經營與溝通 • 董事之專業及持續進修 • 內部控制
		功能性 委員會	委員會 成員自評	• 對公司營運之參與程度 • 功能性(薪酬)委員會職責認知 • 提升功能性(薪酬)委員會決策品質 • 功能性(薪酬)委員會組成及成員選任 • 內部控制

(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 五 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	5	100%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	5	100%	
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，	✓	(三)本公司於109年度訂定董事會績效評估辦法，就董事會績效進行	(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	
每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		評估，並於110年第1季董事會報告，評估結果將用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。 (四)本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於110/3/25董事會審議並通過資誠聯合會計師事務所劉美蘭會計師及洪淑華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、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司已設置專(兼)職人員，依法辦理董事會及股東會之會議及公司治理之相關等事務。	未來將配合法令規定設置公司治理主管。
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？ (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)？ (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？	✓	✓	(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。 (二)公司均即時揭露重大訊息，並落實發言人制度。 (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	(一)與守則精神無差異 (二)與守則精神無差異 (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	
			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。	
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，以維護確保持利害關係人權益。
- 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	109/03/16	台灣上市櫃公司協會	談我國環境保護	2小時
		109/06/16	台灣上市櫃公司協會	後疫情時代的台灣國家治理	2小時
		109/11/09	台灣上市櫃公司協會	台灣發展精準健康生醫產業之契機	2小時
法人董事代表人	王昌勝	109/10/21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業併購實務分享-以敵意併購為中心	3小時
		109/10/21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務報表舞弊案例探討	3小時
法人董事代表人	楊繼昌	109/12/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從企業舞弊防治談董事會職能	3小時
		109/12/08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	資訊安全治理的趨勢與挑戰	3小時
獨立董事	林晉宏	109/09/25	台灣證券交易所	公司治理3.0-永續發展藍圖	3小時
		109/12/14	中華民國內部稽核協會	公司法施行後之實務運作與最新解釋函令解析	6小時
獨立董事	劉懿德	109/12/29	中華民國內部稽核協會	財務報表的閱讀分析與運用	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	
職稱	姓名	進修日期	摘要說明		進修時數
法人監察人代表人	尤雪萍	109/09/24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		3小時
		109/09/24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		3小時
法人監察人代表人	葉蔡秀霞	109/10/29	中華民國內部稽核協會		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.本公司已為董事及監察人購買責任保險，保險金額為美金100萬元，投保期間自109年6月26日12時起至110年6月26日12時止。

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109年度第七屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：
於109年度訂定董事會績效評估辦法提請董事會決議，並已依規自評。

2.依據109年度第七屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：
本公司預計110年設置審計委員會。

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1)	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 業及技術 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 6 月 29 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
109.08.07 (第 1 次)	評估修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」之部分條文內容案。	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)
109.12.22 (第 2 次)	評估本公司董事、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	✓		(二)本公司有完善薪酬獎懲制度	(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	
員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？		，充分考量各項考核機制，並參酌公司營運及員工個人績效表現予以獎懲。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」。			

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	
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。			
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	✓		(三)公司提供有利害關係者陳述

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	
突政策、提供適當陳述管道，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？	✓ ✓	及說明利害關係重要內容之管道。 (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。			

(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： 110 年 03 月 25 日

本公司民國109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109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110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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情事。

(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	議
---	---	---	---	---	---

109年06月22日

承認事項：

(1)一〇八年度營業報告書及財務報表案。

(2)一〇八年度虧損撥補案。

討論事項：

(1)修訂本公司章程案。

(2)修訂「股東會議事規則」案。

(3)修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案。

(4)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。

110年04月09日 討論事項：

(1)本公司擬辦理私募普通股發行案。

一〇九年股東常會決議執行情形(109/06/22)：

(1)修訂本公司章程案：

本公司章程已於109年7月20日經主管機關准予登記完成。

(2)修訂「股東會議事規則」案：

本公司「股東會議事規則」已修訂完成。

(3)修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」案：

本公司「董事及監察人選舉辦法」已修訂完成。

(4)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：

本公司未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。

一一〇年股東臨時會決議執行情形(110/04/09)：

(1)本公司擬辦理私募普通股發行案：

本公司110年04月09日股東臨時會通過私募普通股發行案，並於110年4月14日實際募集金額新台幣539,999,200元，私募價格為每股新台幣15.16元，計發行私募普通股35,620,000股，每股面額新台幣10元，業經經濟部110年4月26日經授商字第11001072820號函准予備查在案。

董事會

日	期	重	要	決	議
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)承認通過本公司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。			
109年08月07日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過本公司109年第2季財務報表案。			
		(2)決議通過本公司資金貸與案。			
		(3)決議通過本公司背書保證案。			
109年11月06日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過本公司109年第3季財務報表案。			
		(2)決議通過本公司一一〇年度稽核計畫。			
		(3)決議通過本公司資金貸與案。			

- (4)決議通過本公司資金貸與案。
- (5)決議通過本公司不動產租賃案。
- (6)決議通過本公司人事異動案。
- (7)決議通過增訂本公司「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」
- 110年02月19日 討論事項
- (1)決議通過本公司擬辦理私募普通股發行案。
- (2)決議通過本公司一一〇年第一次股東臨時會召開事宜案。
- (3)決議通過本公司購置不動產案。
- (4)決議通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」之部分條文內容案。
- (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。
- (6)決議通過出售本公司子公司案。
- 110年03月25日 承認及討論事項：
- (1)承認通過一〇九年財務報表案。
- (2)決議通過本公司一〇九年度虧損撥補案。
- (3)決議通過增訂本公司「審計委員會組織規程」案。
- (4)決議通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。
- (5)決議通過修訂本公司「背書保證作業程序」案。
- (6)決議通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。
- (7)決議通過本公司董事(含獨立董事)改選案。
- (8)決議通過解除新任董事及其代表人競業禁止案。
- (9)決議通過本公司一一〇年股東常會召開事宜案。
- (10)決議通過本公司一一〇年度營運計劃案。
- (11)決議通過本公司一〇九年度之內部控制聲明書擬訂案。
- (12)決議通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
- (13)決議通過本公司受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間應選名額及受理場所。
- (14)決議通過修訂本公司內部控制制度案。
- 110年04月09日 討論事項：
- (1)決議通過本公司私募普通股定價事宜案。
- 110年05月04日 討論事項：
- (1)決議通過本公司受理董事(含獨立董事)候選人名單審查案。
- (2)決議通過修訂本公司章程案。
- (3)決議通過修正本公司一一〇年股東常會召開事宜案。
- 110年05月11日 承認及討論事項：
- (1)承認通過本公司110年第1季財務報表案。

(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、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總稽核	陳惠真	107/05/11	109/11/06	內部調整

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	劉美蘭	洪淑華	109/01/01-109/12/31	

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	會計師	委任人
	情 況		
	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	109年度		110年度截至4月17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	0	10,674,262	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝	0	10,674,262	0	0
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌	0	10,674,262	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	(4,904,000)	3,558,000	0	0
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	(4,904,000)	3,558,000	0	0
總經理	葉哲宏	(40,000)	0	0	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
大股東	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:褚學忠	0	0	51,157,000	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	
鉅陞投資(股)公司	51,157,000	41.24%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:褚學忠	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	
長宏國際開發事業(股)公司 (簡稱:長宏國際)	19,712,933	15.89%	0	0%	0	0%	勤慈租賃	長宏國際、勤慈租賃負責人為同一人	
負責人:黃士怡	51,740	0.04%	96,267	0.08%	0	0%			
勤慈租賃(股)公司 (簡稱:勤慈租賃)	4,647,597	3.75%	0	0%	0	0%	長宏國際	長宏國際、勤慈租賃負責人為同一人	
負責人:黃士怡	51,740	0.04%	96,267	0.08%	0	0%			
連豐建設(股)公司 (簡稱:連豐建設)	1,641,000	1.32%	0	0%	0	0%	無	無	
負責人:鄭正忠	72,000	0.06%	0	0%	0	0%			
正嘉投資(股)公司 (簡稱:正嘉投資)	1,001,109	0.81%	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%			
李昌鈺	567,709	0.46%	0	0%	0	0%	無	無	
廖裕祥	500,000	0.40%	0	0%	0	0%	無	無	
陳寶珠	450,000	0.36%	0	0%	0	0%	無	無	
渣打託管瑞士信貸國際公司	450,000	0.36%	0	0%	0	0%	無	無	
洪柏安	434,000	0.35%	0	0%	0	0%	無	無	

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

110年5月15日 單位：股；%

轉投資事業 (註1)	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	13,700,000	100%	0	0%	13,700,000	100%
嘉客文旅飯店(股)公司	13,500,000	100%	0	0%	13,500,000	100%
麗安管理顧問(股)公司(註2)	0	0%	0	0%	0	0%
開揚環保科技(股)公司(註2)	0	0%	0	0%	0	0%

註1：係公司採用權益法之長期投資。

註2：本公司原持股100%之子公司「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」，為調整經營策略及組織架構，故於110年第1季陸續出售全部持股。

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	-
110/04	10	200,000	2,000,000	124,052.849	1,240,528.49	私募增資356,200仟元 (註15)	無	-

註1：91/1/17經授商字第○九一〇一〇二〇九四〇號函。

註2：92/7/29經授中字第○九二二二四三三一八〇號函。

註3：93/9/24經授中字第○九三三二七六六八六〇號函。

註4：94/8/25經授中字第○九四三二七三七一七〇號函。

註5：95/6/23經授中字第○九五三二二九九二九六〇號函。

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○一〇〇〇一〇九九一〇〇號函。
 註10：102/8/23經授商字第○一〇二〇一〇七三八一〇號函。
 註11：103/8/14經授商字第○一〇三〇一〇五八六七〇號函。
 註12：104/9/04經授商字第○一〇四〇一〇八八五四〇號函。
 註13：108/5/03經授商字第○一〇八〇一〇四四三〇〇號函。
 註14：108/9/23經授商字第○一〇八〇一〇參一二九〇號函。
 註15：110/4/26經授商字第○一〇〇一〇七二八二〇號函。

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	124,052,849	75,947,151	200,000,000	上櫃普通股124,052,849股(含私募股49,852,350股)

總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

110年04月17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	138	15,665	20	15,823
持 有 股 數	0	0	79,000,551	43,094,503	1,957,795	124,052,849
持 股 比 例(%)	0%	0%	63.68%	34.74%	1.58%	100%

(三)股權分散情形

每股面額十元

110年04月17日

持股分級(股)	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1~ 999	12,620	599,610	0.48%
1,000~ 5,000	1,969	4,666,733	3.76%
5,001~ 10,000	508	4,232,428	3.41%
10,001~ 15,000	149	1,971,899	1.59%
15,001~ 20,000	143	2,679,451	2.16%
20,001~ 30,000	122	3,214,435	2.59%
30,001~ 40,000	77	2,775,576	2.24%
40,001~ 50,000	44	2,067,373	1.67%
50,001~ 100,000	105	7,653,527	6.17%
100,001~ 200,000	55	7,740,182	6.24%
200,001~ 400,000	21	5,890,287	4.75%
400,001~ 600,000	5	2,401,709	1.94%
600,001~ 800,000	0	0	0%
800,001~ 1,000,000	0	0	0%
1,000,001以上	5	78,159,639	63%
合計	15,823	124,052,849	100%

(四)主要股東名單：

110年04月17日

股份 主要 股東名稱	持有股數	持股比例(%)
鉅陞投資股份有限公司	51,157,000	41.24%
長宏國際開發事業股份有限公司	19,712,933	15.89%
勤慈租賃股份有限公司	4,647,597	3.75%
連豐建設股份有限公司	1,641,000	1.32%
正嘉投資股份有限公司	1,001,109	0.81%
李昌鈺	567,709	0.46%
廖裕祥	500,000	0.40%
陳寶珠	450,000	0.36%
渣打託管瑞士信貸國際公司投資 專戶	450,000	0.36%
洪柏安	434,000	0.35%

(五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目 \ 年 度		108年	109年	當年度截至 110年3月31日 (註8)
每股 市價 (註1)	最 高 (元)	8.9	10	16.95
	最 低 (元)	5.16	6.25	9.58
	平 均 (元)	7.11	7.13	11.85
每股 淨值 (註2)	分 配 前 (元)	7.58	6.07	5.99
	分 配 後 (元)	7.58	6.07	5.99
每股 盈餘	加權平均股數(仟股)		114,022	88,433
	每股盈餘 (元) (註3)	調整前	(1.34)	(1.51)
		調整後	(1.34)	(1.51)
每股 股利	現 金 股 利 (元)		0	0
	無償配股 (元)	盈餘配股	0	0
		資本公積配股	0	0
	累積未付股利(註4)		0	0
投資 報酬 分析	本益比(註5)		(5.31)	(4.72)
	本利比(註6)		0	0
	現金股利殖利率(註7)		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110年3月25日董事會決議109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110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110年3月25日董事會決議109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

109年度3月份因疫情關係，國內房市稍有停頓，但於4月份開始不動產市場逐步升溫，至下半年房市火熱，2020六都移轉7年新高25萬棟 全國移轉棟數站上32萬棟，年增8%且創下近7年以來新高，反應2020房市上半年雖受疫情影響，但在央行降息與疫情控制得當狀況下，買方下半年快速回籠，也讓2020房市創下近7年最佳買氣，移轉棟數創下近7年新高。

此外經濟部也推出『投資台灣三大方案』，引領國外資金回流台灣投資，109年度總計七百餘家企業，回流資金破兆元，也使台灣之廠辦大樓、工業用地、辦公室租任賃、商用不動產等成交量大增，使台灣之不動產創下近五年之交易高峰。

但隨經濟逐步復甦與 QE 政策下，相對而來的是原物料之通膨壓力，對於建設業最重要之營造成本部分，鋼筋材料、預拌混凝土也都有10~15%之漲幅，人力工資也有20%之漲幅，對於建築成本影響甚大。

在低利之環境下，有利於自住客之剛性買盤，也帶動整體房市需求。房地合一稅2.0之實施將對房市短期有觀望與抑制效果，但後疫情時代，疫情之控制影響整體產業發展與售房狀態，待疫情結束，房產趨勢會再回歸消費者最關心之產品、地段、品牌，房市發展仍指日可待。

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：

在住宅發展趨勢上，自住客層為目前市場之主流與剛性買盤，而自住客裡比例最高為首換與首購客層，將產品規劃以主力客層為考量，將坪數規劃精簡化、格局規劃精緻化，將住戶日常生活之所需帶入產品內，增加使用坪效，與更具功能性使用方式，不斷與消費者對話，如何能更具附加價值，不斷提升住宅之性價比，使住宅規劃持續進步，保持在市場中之競爭力。

(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苳景觀大道等，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。

(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	108年				109年				110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	無	0	100%	無	無	0	100%	無	無	0	100%	無
2												
3												
4												
	進貨淨額	0	100%		進貨淨額	0	100%		進貨淨額	0	100%	
增減變動原因：109年度無新建案。												

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

	108年				109年				110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	1,283,810	83.85%	無	B 公司	162,857	57.19%	無	C 公司	4,009	16.16%	無
2	其他	247,355	16.15%	無	C 公司	30,173	10.60%	無	其他	20,802	83.84%	無
3					其他	81,713	32.21%	無				
	銷貨淨額	1,531,165	100%		銷貨淨額	284,743	100%		銷貨淨額	24,811	100%	
增減變動原因：因108年度出售台北水曜地上權建案，而本期僅認列出售餘屋收入，以致本期銷貨淨額較上期減少。												

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	108年度			109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	108年度				109年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
起飛特區						1	15,131		
溫泉養生別墅						6	162,857		
志嘉水曜		1	1,283,810	-	-		-	-	-
合 計		1	1,283,810	-	-	7	177,988	-	-

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：

110年5月15日

年 度		108年度	109年度	當 年 度 截 至 110 年 5 月 15 日
員 工 人 數	管理	7	7	6
	行政	10	9	6
	工程人員	0	0	0
	合 計	17	16	12
平 均 年 歲		37.59	39.47	41.50
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		7.18	9.68	10.49
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	18%	13%	17%
	大 專	76%	81 %	83 %
	高 中	6%	6 %	0 %
	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	稽核人員應具備之勞動知識-從招募到離職	6 小時
協理	陳惠真	年度營運計劃與預算編製之稽核實務研討	6 小時
管理部經理	張琦惠	公司法施行後之實務運作與最新解釋函令解析	6 小時
管理部經理	張琦惠	最新國內公司治理趨勢與落實控制環境執行面之解析	6 小時
會計主管	陳淑萍	109 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	「獨立董事」於公司治理之角色與運作實務	3 小時
會計主管	陳淑萍	最新企業稅務法令及查核實務	3 小時
會計主管	陳淑萍	國際財務報導準則第 16 號「租賃」釋例範本解析	3 小時
會計主管	陳淑萍	企業「稅捐規避與舉證」相關法律責任與實務案例解析	3 小時
會計專員	曾雅鈺	109 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

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	98.08.20~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
授 信 約 定 書	彰化銀行-忠孝東路	104.09.04~124.09.04	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	108.09.30~109.09.30	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
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	108.06.12~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	109.03.23~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20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	109.02.01~129.01.31	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。本案於109年11月經雙方協議解除合約。	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 110 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 1)
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	
流 動 資 產		2,234,347	1,921,975	1,424,583	797,994	693,108	559,498
不動產、廠房及設備		96,868	306,812	278,872	252,234	196,434	194,713
無 形 資 產		585	629	2,131	1,222	440	821
使 用 權 資 產		0	0	0	128,316	42,200	45,970
其 他 資 產		950,724	922,426	900,850	195,319	169,152	169,226
資 產 總 額		3,282,524	3,151,842	2,606,436	1,375,085	1,101,334	970,228
流動負債	分 配 前	1,434,875	1,771,150	1,499,758	307,359	211,511	102,513
	分 配 後	1,434,875	1,771,150	1,499,758	307,359	211,511	102,513
非 流 動 負 債		864,936	526,985	407,393	392,982	352,822	338,424
負債總額	分 配 前	2,299,811	2,298,135	1,907,151	700,304	564,333	440,937
	分 配 後	2,299,811	2,298,135	1,907,151	700,304	564,333	440,937
歸屬於母公司業主之 權 益		982,713	826,457	695,912	670,426	537,001	529,291
股 本		1,042,702	1,042,702	1,042,702	884,328	884,328	884,328
資 本 公 積		20,635	0	11,584	6,970	6,876	6,876
保留盈餘	分 配 前	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(361,913)
	分 配 後	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	(361,913)
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	27,250	3,373	4,355	0	0
權 益 總 額	分 配 前	982,713	853,707	699,285	674,781	537,001	529,291
	分 配 後	982,713	853,707	699,285	674,781	537,001	529,291

*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，110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)

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 財務資料(註1)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	13,059	764,555	199,011	1,531,165	284,743	24,811
營業毛利	6,105	86,332	42,057	42,811	94,119	18,604
營業損益	(96,115)	(85,256)	(125,052)	(114,588)	(40,497)	(11,351)
營業外收入及支出	(46,847)	(41,188)	(29,370)	(28,607)	(91,598)	3,641
稅前淨利	(142,962)	(126,444)	(154,422)	(143,195)	(132,095)	(7,710)
繼續營業單位 本期淨利	(144,149)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(7,710)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(144,149)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(7,710)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(66)	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	(144,215)	(156,256)	(154,422)	(156,504)	(133,878)	(7,710)
淨利歸屬於 母公司業主	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(7,710)
淨利歸屬於非控制 權益	0	0	(12,293)	(3,632)	(643)	0
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	(7,710)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	(12,293)	(3,632)	(643)	0
每股盈餘	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(0.09)

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，110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 110年3月31日 財務資料
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		1,826,255	1,685,178	1,336,603	715,031	596,271	-
不動產、廠房及設備		1,600	1,407	1,036	888	831	-
無形資產		404	177	40	0	0	-
使用權資產		-	-	-	26,105	19,733	
採權益法之投資		74,787	21,232	44,311	156,511	106,261	
其他資產		937,161	907,309	885,924	177,401	162,187	-
資產總額		2,840,207	2,615,303	2,267,914	1,075,936	885,283	-
流動負債	分配前	1,198,059	1,422,029	1,254,097	163,576	74,324	-
	分配後	1,198,059	1,422,029	1,254,097	163,576	74,324	-
非流動負債		659,435	366,817	317,905	241,934	273,958	-
負債總額	分配前	1,857,494	1,788,846	1,572,002	405,510	348,282	-
	分配後	1,857,494	1,788,846	1,572,002	405,510	348,282	-
歸屬於母公司業主之權益		982,713	826,457	695,912	670,426	537,001	-
股本		1,042,702	1,042,702	1,042,702	884,328	884,328	-
資本公積		20,635	0	11,584	6,970	6,876	-
保留盈餘	分配前	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	-
	分配後	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(220,872)	(354,203)	-
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	982,713	826,457	695,912	670,426	537,001	-
	分配後	982,713	826,457	695,912	670,426	537,001	-

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)

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31日 財務資料
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	118,143	700,741	57,696	1,431,365	195,231	-
營業毛利	12,830	54,260	415	(27,390)	35,211	-
營業損益	(51,572)	(9,953)	(50,974)	(68,965)	(4,203)	-
營業外收入及支出	(91,390)	(116,491)	(91,155)	(70,598)	(127,249)	-
稅前淨利	(142,962)	(126,444)	(142,129)	(139,563)	(131,452)	-
繼續營業單位 本期淨利	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	-
停業單位損失	0	0	0	0	0	-
本期淨利(損)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(66)	0	0	0	0	-
本期綜合損益總額	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	-
淨利歸屬於 母公司業主	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	-
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	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(152,872)	(133,235)	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	0	0	0	-
每股盈餘	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	-

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
一〇九年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭會計師 洪淑華會計師	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 110年3月31日 (註 1)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	70.06	72.91	73.17	50.93	51.24	45.45
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,907.39	441.13	396.84	423.32	452.99	445.64
償債能力 %	流動比率	155.72	108.52	94.99	259.66	327.69	545.78
	速動比率	17.40	33.83	10.05	35.70	81.51	27.25
	利息保障倍數	(1.79)	(1.26)	(2.09)	(3.75)	(10.17)	(2.20)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	18.35	3.42	0.83	52.96	21.42	35.17
	平均收現日數	19.89	106.69	439.75	6.89	17.04	10.38
	存貨週轉率 (次)	0.07	0.42	0.12	1.54	0.32	0.01
	應付款項週轉率 (次)	1.11	5.58	1.85	26.91	5.84	0.23
	平均銷貨日數	5,214.28	869.05	3,041.67	237.01	1,140.63	36,500.00
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	1.34	2.49	0.68	5.77	1.27	0.13
	總資產週轉率 (次)	0.04	0.24	0.07	0.77	0.23	0.02
獲利能力	資產報酬率 (%)	(3.38)	(3.58)	(4.25)	(6.72)	(10.05)	(0.56)
	權益報酬率 (%)	(13.67)	(17.27)	(19.89)	(22.78)	(22.10)	(1.45)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(13.71)	(12.13)	(14.81)	(16.19)	(14.94)	(0.87)
	純益率 (%)	(110.75)	(20.44)	(77.59)	(10.22)	(47.02)	(31.07)
	每股盈餘 (元)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)	(0.09)
現金流量	現金流量比率 (%)	(19.10)	(8.74)	25.11	428.48	28.78	11.29
	現金流量允當比率 (%)	(96.57)	(198.75)	84.38	(26.32)	(310.96)	(2,112.86)
	現金再投資比率 (%)	(14.81)	(11.07)	32.65	115.06	6.47	1.25
槓桿度	營運槓桿度	0.99	0.83	1	1	1	1
	財務槓桿度	0.67	0.63	0.76	0.80	0.77	0.82

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：變動未達20%可免分析。
- 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.流動比率增加約26%，主要係因本期流動負債較上期減少所致。
- 4.速動比率增加約128%，主要係因本期流動負債較上期減少所致。
- 5.利息保障倍數增加約171%，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)減少約60%，主要係因本期銷貨淨額較上期減少，致本期應收款項週轉率(次)較上期減少。
- 7.平均收現日數增加約147%，係因應收款項週轉率(次)減少，致平均收現日數較上期增加。
- 8.存貨週轉率(次)減少約79%，主要係因本期銷售成本較上期減少，且因持續出售存貨致本期平均存貨較上期減少，以致存貨週轉率較上期減少。
- 9.應付帳款週轉率(次)減少約78%，主要係因銷貨成本較上期減少，故應付款項週轉率(次)較上期減少。
- 10.平均銷貨日數增加約381%，係因存貨週轉率減少，致平均銷貨日數較上期增加。
- 11.不動產、廠房及設備週轉率(次)減少約78%，主要係因銷貨淨額較上期減少，致固定資產週轉率較上期減少。
- 12.總資產週轉率減少約70%，主要係銷貨淨額較上期減少所致。
- 13.資產報酬率增加約50%，主要係因前期出售台北地上權案，致本期平均資產總額較前期減少，資產報酬率相較增加。
- 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.純益率增加約360%，主要係因本期銷貨淨額較上期減少所致。
- 17.每股盈餘：變動未達20%可免分析。
- 18.現金流量比率減少約93%，主要係因本期營業活動現金流量較上期減少，故現金流量比率較上期減少。
- 19.現金流量允當比率增加約1,081%，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.現金再投資比率減少約94%，主要係因本期營業活動現金流量較上期減少，故現金再投資比率較上期減少。
- 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。110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				
		105年	106年	107年	108年	109年
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.40	68.4	69.31	37.69	39.34
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	78,384.56	83,789.05	97,858.78	102,743.24	97,588.33
償債能力 %	流動比率	152.43	118.51	106.58	437.12	802.26
	速動比率	12.27	35.34	11.34	64.34	201.60
	利息保障倍數	(2.04)	(1.75)	(2.67)	(5.11)	(17.71)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	17.75	3.34	0.28	147.01	19.22
	平均收現日數	20.56	109.25	1,326.95	2.48	18.99
	存貨週轉率 (次)	0.06	0.46	0.05	1.64	0.31
	應付款項週轉率 (次)	1.37	9.91	1.11	39.24	5.55
	平均銷貨日數	6,083.33	793.48	7,300	222.56	1,177.42
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	73.84	498.04	55.69	1,487.91	227.14
	總資產週轉率 (次)	0.04	0.27	0.03	0.86	0.20
獲利能力	資產報酬率 (%)	(3.77)	(4.55)	(4.90)	(8.14)	(13.01)
	權益報酬率 (%)	(13.67)	(17.27)	(18.67)	(22.38)	(22.07)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(13.71)	(12.13)	(13.63)	(15.78)	(14.86)
	純益率 (%)	(122.01)	(22.30)	(246.34)	(10.68)	(68.24)
	每股盈餘 (元)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(1.34)	(1.51)
現金流量	現金流量比率 (%)	0.71	(3.93)	29.32	823.14	59.06
	現金流量允當比率 (%)	(81.76)	768.9	514.27	(232.40)	(198,694.19)
	現金再投資比率 (%)	0.52	(4.67)	36.16	177.32	6.20
槓桿度	營運槓桿度	0.99	0.94	1	1	1
	財務槓桿度	0.54	0.21	0.64	0.77	0.37
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

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、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劉美蘭、洪淑華兩位會計師查核完竣，認為足以允當表達本公司之財務績效與現金流量，並出具無保留意見之查核報告，連同營業報告書及虧損撥補議案，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一一〇年股東常會

監察人：尤雪萍



監察人：葉蔡秀霞



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 五 日

四、最近年度財務報告

會計師查核報告

(110)財審報字第 20004155 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 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）。

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 1 1 0 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109年及108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	六(二)							
	產－流動			1,450	-		1,254	-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)及八							
	動			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			693,108	63		797,647	58	
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			408,226	37		577,438	42	
1XXX	資產總計		\$	1,101,334	100	\$	1,375,085	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109年及108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	與待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		211,511	19	307,359	22
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		352,822	32	392,945	29
2XXX	負債總計		564,333	51	700,304	51
歸屬於母公司業主之權益						
股本		六(十七)				
3110	普通股股本		884,328	80	884,328	64
資本公積		六(十八)				
3200	資本公積		6,876	1	6,970	1
保留盈餘		六(十九)				
3350	待彌補虧損		(354,203)	(32)	(220,872)	(16)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		537,001	49	670,426	49
36XX	非控制權益		-	-	4,355	-
3XXX	權益總計		537,001	49	674,781	49
重大或有負債及未認列之合約		九				
重大之期後事項		十一				
3X2X	負債及權益總計		\$ 1,101,334	100	\$ 1,375,085	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 金	年 額	度 %	108 金	年 額	度 %
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

合併權益變動表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

		歸屬於母公		司業主之		權益			
		資本公積－認列對		子公司所有權權益					
		附註	普通股股本	變動數	待彌補虧損總	計	非控制權益	權益總額	
<u>108 年 度</u>									
108年1月1日餘額			\$ 1,042,702	\$ 11,584	(\$ 358,374)	\$ 695,912	\$ 3,373	\$ 699,285	
108年度綜合損益			-	-	(152,872)	(152,872)	(3,632)	(156,504)	
本期綜合損益總額			-	-	(152,872)	(152,872)	(3,632)	(156,504)	
現金增資	六(十七)		200,000	-	(68,000)	132,000	-	132,000	
減資彌補虧損	六(十七)		(358,374)	-	358,374	-	-	-	
未按持股比例認購子公司新股調整數	六(二十九)		-	(4,614)	-	(4,614)	4,614	-	
108年12月31日餘額			\$ 884,328	\$ 6,970	(\$ 220,872)	\$ 670,426	\$ 4,355	\$ 674,781	
<u>109 年 度</u>									
109年1月1日餘額			\$ 884,328	\$ 6,970	(\$ 220,872)	\$ 670,426	\$ 4,355	\$ 674,781	
109年度綜合損益			-	-	(133,235)	(133,235)	(643)	(133,878)	
本期綜合損益總額			-	-	(133,235)	(133,235)	(643)	(133,878)	
未按持股比例認購子公司新股調整數	六(二十九)		-	(94)	-	(94)	94	-	
實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	六(二十九)		-	-	(96)	(96)	96	-	
非控制權益	六(二十九)		-	-	-	-	(3,902)	(3,902)	
109年12月31日餘額			\$ 884,328	\$ 6,876	(\$ 354,203)	\$ 537,001	\$ -	\$ 537,001	

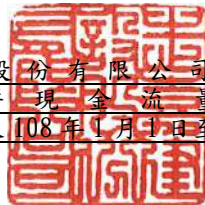
後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

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

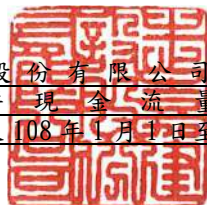


單位：新台幣仟元

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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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：		
	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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：

	109 年 12 月 31 日		108 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
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

	109 年 1 月 1 日	本期增加	本期處分	本期移轉	109 年 12 月 31 日
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	<u>16,866</u>	<u>496</u>	<u>-</u>	<u>17,362</u>
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	<u>(12,770)</u>	<u>(6,514)</u>	<u>-</u>	<u>(19,284)</u>
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：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
	<u>帳 面 金 額</u>	<u>帳 面 金 額</u>
房屋及建築	<u>\$ 42,200</u>	<u>\$ 128,316</u>
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
	<u>折 舊 費 用</u>	<u>折 舊 費 用</u>
土地	\$ -	\$ 1,079
房屋及建築	22,025	22,272
運輸設備	<u>106</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 22,131</u>	<u>\$ 23,351</u>

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：

	109 年度	109 年度
影響當期損益之項目		
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 日解除租賃合約，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 日解除租賃合約，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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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	3,000	3,000
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

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、受限制銀行存款
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

	109 年 12 月 31 日	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>\$ -</u>	<u>\$ 9,965</u>
利率	-	3.54%

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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	109 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	\$ 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
			299,630
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)			(34,860)
			\$ 264,770
利率區間			0.66%~2.42%

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			2.15%~2.73%

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	
							IFRS 15 之	
109 年度	房 地 銷 售	其 他	育 樂	餐 旅 服 務	其 他	其他收入	收 入	合 計
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	<u>-</u>	<u>(8,800)</u>	<u>8)</u>	<u>(95)</u>	<u>(1,117)</u>	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>(9,992)</u>
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>
	建設業		轉投資事業			其他	排除非	
							IFRS 15 之	
108 年度	房 地 銷 售	其 他	育 樂	餐 旅 服 務	其 他	其他收入	收 入	合 計
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	<u>-</u>	<u>(12,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,015)</u>	<u>-</u>	<u>190</u>	<u>(12,825)</u>
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

	109 年度	108 年度
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

	109 年度	108 年度
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

	109 年度	108 年度
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

	109 年度	108 年度
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	<u>-</u>	<u>-</u>
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 (\$	32,735)	(\$ 28,639)
之所得稅		
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					
申報數			未認列遞延		
發生年度	公司名稱	/核定數	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

申報數			未認列遞延		
發生年度	公司名稱	/核定數	尚未抵減金額	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	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

申報數			未認列遞延		
發生年度	公司名稱	/核定數	尚未抵減金額	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

申報數			未認列遞延		
發生年度	公司名稱	/核定數	尚未抵減金額	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>	

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		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	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	<u>(\$ 133,235)</u>	<u>88,433 (\$ 1.51)</u>

108 年度		
	加權平均流通 稅後金額	每股虧損 在外股數(仟) (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	(\$ 152,872)	88,433 (\$ 1.73)
<u>(二十九) 與非控制權益之交易</u>		

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	\$ 4,015	\$ 3,019

(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	11,524	(5,874)	-	(5,650)	-
	<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	-	12,114	-	(590)	11,524
	<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	<u>\$ 13,571</u>	<u>\$ -</u>

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 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. 穎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：

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

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	109年12月31日	108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	\$ 1,450	\$ 1,254
按攤銷後成本衡量之金融資產/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)	167,852	192,683
	<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	129,594
	\$ 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 年內	1 年至 3 年內	3 年以上	合計
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	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				
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	\$ 336	\$ -	\$ -	\$ 336
電影投資	-	-	1,114	1,114
非重複性公允價值				
待出售非流動資產	-	50,000	-	50,000
合計	\$ 336	\$50,000	\$ 1,114	\$51,450
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

(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
	<u>公允價值</u>	<u>技術</u>	<u>輸入值</u>	<u>(加權平均)</u>	<u>公允價值關係</u>
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
	<u>公允價值</u>	<u>技術</u>	<u>輸入值</u>	<u>(加權平均)</u>	<u>公允價值關係</u>
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%	<u>\$ 1</u>	<u>(\$ 1)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

			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%	<u>\$ 1</u>	<u>(\$ 1)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(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	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 186,431	\$ 98,312	\$ -	\$ 284,743
內部客戶收入	8,800	1,220	(10,020)	-
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	建設業	其他	調節及沖銷	合計
收入				
外部客戶收入	\$ 1,419,365	\$ 111,800	\$ -	\$ 1,531,165
內部客戶收入	12,000	1,015	(13,015)	-
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：

	109 年度	108 年度
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：

	109 年度	108 年度
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：

	109 年度		108 年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
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	嘉客文旅飯店股份有限	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	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	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	禾產後護理之家	應收款項	否	11,300	11,300	9,150	3.5	1	31,560	營運週轉	-	-	9,450	26,547	註3、註4
1	麗安管理顧問股份有限	志嘉建設股份有限公	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。

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，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。

附表一第1頁

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)

<u>被背書保證對象</u>				對單一企業	本期最高			以財產擔保	累計背書保證金	背書保證	屬母公司對	屬子公司對		
背書保證者				背書保證限額	背書保證餘額	期末背書	實際動支	之背書保證	額佔最近期財務	最高限額	子公司背書	母公司背書	屬對大陸地	
<u>編號</u>	<u>公司名稱</u>	<u>公司名稱</u>	<u>關係</u>	<u>(註1)</u>	<u>(註2)</u>	<u>保證餘額</u>	<u>金額</u>	<u>金額</u>	<u>報表淨值之比率</u>	<u>(註3)</u>	<u>保證</u>	<u>保證</u>	<u>區背書保證</u>	<u>備註</u>
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)

				期		末		
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	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 夠麻吉	無	透過損益按公允價值衡 量之金融資產-流動	5,000	\$ 336	0.00 %	336	-

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

附表三第1頁

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		股數	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		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)	(\$ 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)	(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)	(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)	(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。

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

(110)財審報字第 20004127 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達志嘉建設股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

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 109 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

志嘉建設股份有限公司民國 109 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)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳個體財務報告附註五(二)。存貨備抵跌價損失之說明，請詳個體財務報告附註六(五)。志嘉建設股份有限公司民國 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 447,768 仟元及 14,066 仟元。

志嘉建設股份有限公司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，志嘉建設股份有限公司存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量，其淨變現價值常受市場價格波動影響且涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨備抵評價損失之評估列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師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

志嘉建設股份有限公司營運持續發生虧損，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 109 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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 1 1 0 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109年及108年12月31日



單位：新台幣仟元

			109	年	12	月	31	日	108	年	12	月	31	日
資 產			附註			金 額			金 額			% %		
流動資產														
1100	現金及約當現金	六(一)	\$		14,436		2		\$		31,462		3	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)												
	產－流動				1,450		-				1,254		-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流	六(三)												
	動				-		-				30,020		3	
1170	應收帳款淨額	六(四)			-		-				170		-	
1180	應收帳款－關係人淨額	七			9,240		1				10,910		1	
1210	其他應收款－關係人	七			70,596		8				29,455		3	
130X	存貨	六(五)及八			433,702		49				598,316		55	
1410	預付款項				12,734		1				11,463		1	
1460	待出售非流動資產淨額	六(六)			53,093		6				-		-	
1470	其他流動資產				1,020		-				1,981		-	
11XX	流動資產合計				596,271		67				715,031		66	
非流動資產														
1550	採用權益法之投資	六(六)			106,261		12				156,511		15	
1600	不動產、廠房及設備				831		-				888		-	
1755	使用權資產	六(七)			19,733		2				26,105		2	
1900	其他非流動資產	六(九)及七			162,187		19				177,401		17	
15XX	非流動資產合計				289,012		33				360,905		34	
1XXX	資產總計		\$		885,283		100		\$		1,075,936		100	

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司
個體資產負債表
民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

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)	\$	-	\$	54,756 5
2110	應付短期票券	六(十一)		-		9,965 1
2130	合約負債－流動	六(十七)		-		32,931 3
2150	應付票據			22,653 3		4,877 -
2170	應付帳款			8,660 1		21,509 2
2200	其他應付款			4,093 -		4,533 -
2220	其他應付款項－關係人	七		18,130 2		16,601 2
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債	六(六)				
	債			2,923 -		- -
2280	租賃負債－流動			5,343 1		6,237 1
2300	其他流動負債			12,522 1		12,167 1
21XX	流動負債合計			74,324 8		163,576 15
非流動負債						
2540	長期借款	六(十二)		207,772 23		220,301 21
2580	租賃負債－非流動			14,786 2		20,128 2
2600	其他非流動負債			51,400 6		1,505 -
25XX	非流動負債合計			273,958 31		241,934 23
2XXX	負債總計			348,282 39		405,510 38
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十四)		884,328 100		884,328 82
資本公積						
3200	資本公積	六(十五)		6,876 1		6,970 1
保留盈餘						
3350	未分配盈餘	六(十六)		(354,203) (40)		(220,872) (21)
3XXX	權益總計			537,001 61		670,426 62
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		\$	885,283 100	\$	1,075,936 100

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(十七)及七	\$ 195,231 100	\$ 1,431,365 100
5000 營業成本	六(五)	(160,020) (82)	(1,458,755) (102)
5900 營業毛利(毛損)		35,211 18	(27,390) (2)
營業費用	六(二十二) (二十三)及七		
6100 推銷費用		(3,419) (2)	(431) -
6200 管理費用		(35,995) (18)	(41,144) (3)
6000 營業費用合計		(39,414) (20)	(41,575) (3)
6900 營業損失		(4,203) (2)	(68,965) (5)
營業外收入及支出			
7100 利息收入	六(十八)及七	2,140 1	2,333 -
7010 其他收入	六(十九)及七	1,266 1	31 -
7020 其他利益及損失	六(二十)	(90,837) (46)	(3,845) -
7050 財務成本	六(二十一)及七	(7,027) (4)	(20,931) (2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(六)	(32,791) (17)	(48,186) (3)
7000 營業外收入及支出合計		(127,249) (65)	(70,598) (5)
7900 稅前淨損		(131,452) (67)	(139,563) (10)
7950 所得稅費用	六(二十四)	(1,783) (1)	(13,309) (1)
8200 本期淨損		(\$ 133,235) (68)	(\$ 152,872) (11)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ - -	\$ - -
8500 本期綜合損益總額		(\$ 133,235) (68)	(\$ 152,872) (11)
基本每股虧損	六(二十五)		
9750 基本每股虧損		(\$ 1.51)	(\$ 1.73)
稀釋每股虧損	六(二十五)		
9850 稀釋每股虧損		(\$ 1.51)	(\$ 1.73)

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109年及108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
----	-----	----	--------------------	---------------	----	------

108 年度

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(十四)	200,000		-	(68,000)	132,000
減資彌補虧損	六(十四)	(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

109 年度

109 年 1 月 1 日餘額	\$	884,328	\$	6,970	(\$ 220,872)	\$ 670,426
109 年度綜合損益		-		-	(133,235)	(133,235)
本期綜合損益總額		-		-	(133,235)	(133,235)
未按持股比例認購子公司新股調整數		-	(94)	-	(94)	
實際取得子公司股權價格與帳面價值差額		-		-	(96)	(96)
109 年 12 月 31 日餘額	\$	884,328	\$	6,876	(\$ 354,203)	\$ 537,001

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		(\$ 131,452)	(\$ 139,563)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用		63	136
折舊費用-使用權資產	六(七)	6,372	8,158
各項攤提		-	39
處分不動產、廠房及設備利益		-	(3)
租賃修改利益	六(二十)	-	(268)
利息收入	六(十八)	(2,140)	(2,333)
利息費用	六(二十一)	7,027	20,931
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(六)	32,791	48,186
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)	(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		-	25
應收帳款淨額		170	(65)
應收帳款-關係人淨額		1,670	(2,647)
其他應收款		99	(216)
存貨		164,614	583,573
預付款項		(1,246)	3,288
其他流動資產		1,088	29,803
處分使用權資產		-	858,510
其他非流動資產		314	213
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		(32,931)	-
應付票據		17,776	(2,130)
應付帳款		(12,849)	(19,450)
其他應付款		(351)	(2,880)
其他流動負債		30	(1,444)
營運產生之現金流入		50,849	1,381,824
收取之利息		1,915	2,333
支付之利息		(7,086)	(24,391)
支付所得稅		(1,783)	(13,309)
營業活動之淨現金流入		43,895	1,346,457
投資活動之現金流量			
其他應收款-關係人(增加)減少		(41,141)	10,387
受限制資產減少(增加)		30,020	(3,616)
採用權益法之長期股權投資增加	六(六)	(32,902)	(165,000)
購置不動產、廠房及設備		(6)	-
處分不動產、廠房及設備價款		-	15
存出保證金減少(增加)	六(九)	14,900	(150,610)
投資活動之淨現金流出		(29,129)	(308,824)
籌資活動之現金流量			
短期借款償還數	六(二十六)	(54,756)	(184,844)
短期票券舉借數		9,300	39,965
短期票券償還數		(19,300)	(30,000)
長期借款償還數	六(二十六)	(12,204)	(712,190)
其他應付款-關係人增加(減少)	六(二十六)	1,509	(267,123)
租賃負債-本金償還	六(二十六)	(6,236)	(7,220)
存入保證金增加(減少)	六(二十六)	49,895	(11,600)
現金增資	六(十四)	-	132,000
籌資活動之淨現金流出		(31,792)	(1,041,012)
本期現金及約當現金減少數		(17,026)	(3,379)
期初現金及約當現金餘額		31,462	34,841
期末現金及約當現金餘額		\$ 14,436	\$ 31,462

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 109 年度及 108 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 110 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 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。

(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。	

(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。	

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。

(二) 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，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) 待出售非流動資產

1. 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。
2. 符合前述條件之出售計畫涉及對子公司喪失控制時，無論出售後是否對前子公司保留剩餘投資，對該子公司之投資全數分類為待出售，惟仍繼續採用權益法處理。

(十四) 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歸屬於母公司業主之權益相同。

(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)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 109 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 433,702 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	\$ 70	\$ 70
支票存款及活期存款	14,333	31,359
外幣存款	33	33
合 計	<u>\$ 14,436</u>	<u>\$ 31,462</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。

(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. 本公司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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
受限制銀行存款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,020</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) 應收帳款

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

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
30 天內	\$ -	\$ 85
31-90 天	-	85
181 天以上	8,373	8,373
	<u>\$ 8,373</u>	<u>\$ 8,543</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

- 民國 109 年 12 月 31 日及 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 8,503 仟元。
- 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收帳款於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 0 仟元及 170 仟元。
- 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

	109 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 241,980	\$ -	\$ 241,980
待售房屋	205,404	(14,066)	191,338
其他	384	-	384
合計	<u>\$ 447,768</u>	<u>(\$ 14,066)</u>	<u>\$ 433,702</u>

	108 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	(11,427)	349,389
其他	388	-	388
合計	<u>\$ 609,743</u>	<u>(\$ 11,427)</u>	<u>\$ 598,316</u>

1. 本公司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	\$ 157,381	\$ 1,459,920
存貨跌價損失(回升利益)	2,639	(1,165)
	<u>\$ 160,020</u>	<u>\$ 1,458,755</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：

	109 年 12 月 31 日		108 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
五期 - 古根漢	-	122,732	-	270,460
小計	<u>\$ 241,980</u>	<u>\$ 205,404</u>	<u>\$ 248,539</u>	<u>\$ 360,816</u>
減：備抵跌價損失		(14,066)		(11,427)
合計		<u>\$ 191,338</u>		<u>\$ 349,389</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. 以存貨提供抵押擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 採用權益法之投資

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
新嘉文創事業股份有限公司	\$ 22,980	\$ 12,767
嘉客文旅飯店股份有限公司	83,281	86,067
麗安管理顧問股份有限公司	-	57,677
	<u>\$ 106,261</u>	<u>\$ 156,511</u>

1.有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國109年及108年度合併財務報表附註四、(三)。

2. 本公司於民國 109 年 6 月 8 日、108 年 12 月 26 日及 108 年 12 月 16 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 7,000 仟元、15,000 仟元及 15,000 仟元增資新嘉文創事業股份有限公司 100%股權。
3. 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。
4. 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。
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 109 年 6 月 8 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告以現金 5,000 仟元增資嘉客文旅飯店股份有限公司，致持股比例上升為 95.28%。
7. 本公司於民國 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，並於民國 109 年 12 月 22 日以現金 3,902 仟元取得剩餘之股權，致持股比例上升為 100%。
8. 本公司於民國 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普通股分別計 200 仟股及 8,000 仟股，並預計於未來 12 個月內完成處分程序，故本公司於民國 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表將採用權益法之投資之帳面金額(2,923)仟元及 53,093 仟元，重分類為與待出售非流動資產直接相關之負債及待出售非流動資產。
9. 採用權益法之投資損益份額明細如下：

	109 年度	108 年度
新嘉文創事業股份有限公司	(\$ 11,787)	(\$ 24,614)
嘉客文旅飯店股份有限公司	(11,497)	(21,822)
麗安管理顧問股份有限公司	(4,584)	(1,750)
開揚環保科技股份有限公司	(4,923)	-
	<u>(\$ 32,791)</u>	<u>(\$ 48,186)</u>

(七) 租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括土地及建物，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
土地	\$ -	\$ -
房屋及建築	19,733	26,105
	<u>\$ 19,733</u>	<u>\$ 26,105</u>
	109 年度	108 年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ -	\$ 1,079
房屋及建築	6,372	7,079
	<u>\$ 6,372</u>	<u>\$ 8,158</u>

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	109 年度	108 年度
租賃負債之利息費用	\$ 471	\$ 1,575
來自轉租使用權資產之收益	8,000	8,668
屬於短期租賃合約之費用	1,488	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，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 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，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 86,666 仟元(帳列其他利益及損失)。
6. 本公司於民國 109 年及 108 年度使用權資產之增添分別為 0 仟元及 30,497 仟元。
7. 本公司於民國 109 年及 108 年度租賃現金流出總額分別為 8,195 仟元及 9,388 仟元。

(八) 租賃交易－出租人

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 109 年及 108 年度基於營業租賃合約分別認列 8,437 仟元及 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>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
109 年	\$ -	\$ 8,000
110 年	<u>5,333</u>	<u>5,333</u>
合計	<u>\$ 5,333</u>	<u>\$ 13,333</u>

(九) 其他非流動資產

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
存出保證金	\$ 162,178	\$ 177,078
其他資產	<u>9</u>	<u>323</u>
	<u>\$ 162,187</u>	<u>\$ 177,401</u>

本公司與長宏國際開發事業股份有限公司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) 短期借款

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

1. 於民國 109 年及 108 年度認列於損益之利息費用分別為 32 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，請詳附註七說明。
4. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一) 應付短期票券

	109 年 12 月 31 日	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>\$ -</u>	<u>\$ 9,965</u>
利率	-	3.54%

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

(十二) 長期借款

借 款 性 質	借款期間及還款方式	擔保品	109 年 12 月 31 日
長期銀行借款			
擔保借款	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	\$ 220,126

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)(12,354)

\$ 207,772

利率區間

2.42%

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 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)

\$ 220,301

利率區間

2.67%

1. 於民國 109 年及 108 年度認列於損益之利息費用分別為 5,584 仟元及 14,837 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。

(十三) 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 109 年及 108 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 635 仟元及 662 仟元。

(十四) 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。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股):

	109 年度	108 年度
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，發行股權不超過 18,000 仟股。

(十五) 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。

(十六) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提 10%為法定盈餘公積及依證交法第 41 條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，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 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(二十三)。

(十七) 營業收入

	109 年度	108 年度
客戶合約收入	\$ 195,231	\$ 1,431,365

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：

		台灣			
109 年度		房地銷售收入	建物出租收入	其他收入	合計
部門收入		\$ 177,988	\$ 8,437	\$ 8,806	\$ 195,231

		台灣			
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

2. 合約負債

本公司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	\$ -	\$ 32,931	\$ 33,808
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	\$ 32,931	\$ 33,808

(十八) 利息收入

	109 年度	108 年度
銀行存款利息	\$ 4	\$ 73
其他利息收入	2,136	2,260
	<u>\$ 2,140</u>	<u>\$ 2,333</u>

(十九) 其他收入

	109 年度	108 年度
補助款收入	\$ 1,085	\$ -
股利收入	9	3
其他	172	28
	<u>\$ 1,266</u>	<u>\$ 31</u>

(二十) 其他利益及損失

	109 年度	108 年度
違約損失	(\$ 90,190)	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益	196	39
什項支出	(843)	(4,155)
處分不動產廠房及設備利益	-	3
租賃修改利益	-	268
合計	<u>(\$ 90,837)</u>	<u>(\$ 3,845)</u>

(二十一) 財務成本

	109 年度	108 年度
利息費用		
銀行借款	\$ 5,616	\$ 18,981
租賃負債	471	1,575
其他財務成本	940	2,674
減：符合要件之資產資本化金額	-	(2,299)
	<u>\$ 7,027</u>	<u>\$ 20,931</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	109 年度	108 年度
員工福利費用	\$ 16,725	\$ 20,040
折舊費用	6,435	8,294
攤銷費用	-	39
	<u>\$ 23,160</u>	<u>\$ 28,373</u>

(二十三) 員工福利費用

	109 年度	108 年度
薪資費用	\$ 12,527	\$ 14,604
勞健保費用	1,164	1,321
退休金費用	635	662
董事酬金	1,200	1,200
監察人酬金	480	480
其他用人費用	719	1,773
	<u>\$ 16,725</u>	<u>\$ 20,040</u>

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日員工人數分別為 21 人及 23 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 109 年及 108 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 885 仟元(『本年度員工福利費用合計數-董監事酬金合計數』/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 966 仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董監事酬金合計數』/『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 737 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 769 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-4%(『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)。
6. 本年度監察人酬金 480 仟元，前一年度監察人酬金 480 仟元。
7. 本公司薪資報酬政策如下：
 - (1) 董事及經理人之績效評估及薪資報酬係參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性，並於年報中揭露董事及經理人各別薪資報酬之內容及數額。
 - (2) 本公司經理人之酬金，比照「員工紅利分配辦法」等相關公司管理制度規定辦法。

(3)董事酬金包括酬勞及車馬費。

(4)經理人及員工酬金包括薪資、獎金、員工酬勞、股票及持股信託等。

(5)經理人及員工酬勞，經參考同業通常支給水準情形，並考量個人工作經驗和表現與之前薪資條件，綜合評核作為薪資報酬的計算基礎。

(二十四) 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
以前年度所得稅低估數	-	-
當期所得稅總額	1,783	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	<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 (\$	26,290)	(\$ 27,912)
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	3,890	38,355
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	25,626	(6,689)
土地增值稅影響數	1,783	13,309
遞延所得稅資產可實現性評估變動	-	-
所得稅費用	<u>\$ 1,783</u>	<u>\$ 13,309</u>

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：

109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
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	核定數	66,401	66,401	117
108	申報數	72,554	72,554	118
109	預計申報數	128,137	128,137	119
		<u>\$ 637,844</u>	<u>\$ 637,844</u>	

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
		<u>\$ 491,822</u>	<u>\$ 491,822</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>\$ 35,503</u>	<u>\$ 35,503</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 107 年度。

(二十五) 每股虧損

	109 年度		
	加權平均流通		每股虧損
	稅後金額	在外股數(仟股)	(元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	(\$ 133,235)	88,433	(\$ 1.51)

	108 年度		
	加權平均流通		每股虧損
	稅後金額	在外股數(仟股)	(元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	(\$ 152,872)	88,433	(\$ 1.73)

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	109 年 1 月 1 日	籌資現金	其他非現	109 年 12 月 31 日
		流量之變動	金之變動	
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	16,601	1,509	20	18,130
長期借款	232,330	(12,204)	-	220,126
存入保證金	1,505	49,895	-	51,400
租賃負債	26,365	(6,236)	-	20,129
	<u>\$ 341,522</u>	<u>(\$ 31,792)</u>	<u>\$ 55</u>	<u>\$ 309,785</u>

	108 年 1 月 1 日	籌資現金	其他非現	108 年 12 月 31 日
		流量之變動	金之變動	
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>

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
新嘉文創事業股份有限公司(新嘉文創)	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
麗安管理顧問股份有限公司(麗安管理)	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)	對本公司具重大影響之個體
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. 權利金收入(表列營業收入)

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
子公司	\$ 8,800	\$ 12,000

2. 營業費用

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
推銷費用		
其他關係人	\$ 295	\$ -
管理費用		
子公司	71	-
合計	\$ 366	\$ -

上述推銷費用係房地產廣告業務，委由其他關係人進行相關企劃活動之費用；上述管理費用係股東會紀念品，向子公司購入相關住宿票券之費用。

3. 應收關係人款項

應收帳款：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
子公司	\$ 9,240	\$ 10,910

其他應收款：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
對本公司具有重大影響力之個體	\$ 13,571	\$ -

上述其他應收款係本公司對關係人之應收合建分售保證金及合建分售房屋款。

4. 存出保證金(表列其他非流動資產)

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

本公司與長宏國際開發事業股份有限公司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)。

5. 財產交易

取得採用權益法之投資

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

6. 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：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應收放款餘額		
新嘉文創	\$ 16,800	\$ -
嘉客文旅	40,000	28,300
麗安管理	-	1,150
應收利息		
新嘉文創	110	
嘉客文旅	115	5
麗安管理	-	-
合計	<u>\$ 57,025</u>	<u>\$ 29,455</u>

B. 利息收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
子公司	<u>\$ 1,888</u>	<u>\$ 2,248</u>

向子公司之放款條件為到期日後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

(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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應付借款餘額		
麗安管理	\$ 13,110	\$ -
榮嘉投資	4,600	16,600
長宏國際	400	-
應付利息		
麗安管理	16	1
榮嘉投資	2	-
長宏國際	2	-
合計	<u>\$ 18,130</u>	<u>\$ 16,601</u>

B. 利息費用

	109 年度	108 年度
關聯企業	<u>\$ 883</u>	<u>\$ 2,459</u>

向麗安管理之借款條件為到期日後整筆償還，利息按年利率 3%計息。

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。

向對本公司具重大影響之個體及其他關係人之借款條件為到期日後整筆償還，利息按年利率 3.5%計息。

7. 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
薪資及其他短期員工福利	\$ 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
	109年12月31日	108年12月31日	
受限制銀行存款(註1)	\$ -	\$ 30,021	短期借款
存貨			
待售土地	241,980	248,539	短、長期借款、應付短期票 券
待售房屋			短、長期借款、應付短期票 券、背書保證(註2)
	191,338	300,146	
	<u>\$ 433,318</u>	<u>\$ 578,706</u>	

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：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，持股比率為 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 109 年及 108 年 12 月 31 日，本公司之負債佔資產比率如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
負債總額	\$ 348,282	\$ 405,510
資產總額	885,283	1,075,936
比率	39%	38%

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	109 年 12 月 31 日	108 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	\$ 1,450	\$ 1,254
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 14,436	\$ 31,462
按攤銷後成本衡量之金融資產	-	30,020
應收帳款(含關係人)	9,240	11,080
其他應收款-關係人	70,596	29,455
存出保證金(表列其他非流動資產)	162,178	177,078
	<u>\$ 256,450</u>	<u>\$ 279,095</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	22,653	4,877
應付帳款	8,660	21,509
其他應付款	4,093	4,533
其他應付款項-關係人	18,130	16,601
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	220,126	232,330
存入保證金(表列其他非流動負債)	51,400	1,505
	<u>\$ 325,062</u>	<u>\$ 346,076</u>
租賃負債	<u>\$ 20,129</u>	<u>\$ 26,365</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 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債務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 109 年及 108 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 109 年及 108 年度之稅後淨利將分別減少或增加 176 仟元及 230 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，本公司判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。

D. 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。

- 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. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	109 年	109 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 109 年及 108 年 12 月 31 日均已無未動用借款額度。
- 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			
109 年 12 月 31 日	1 年內	3 年內	3 年以上	合計
應付票據	22,653	-	-	22,653
應付帳款	1,640	6,652	368	8,660
其他應付款	4,093	-	-	4,093
其他應付款-關係人	18,130	-	-	18,130
租賃負債	5,700	11,400	3,800	20,900
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	17,681	49,756	230,931	298,368
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	-	51,400	51,400

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
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
存入保證金(表列 其他非流動負債)	105	-	1,400	1,505

(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：

109 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 \$ 336 \$ - \$ - \$ 336

電影投資 - - 1,114 1,114

非重複性公允價值

待出售非流動資產 - 50,000 - 50,000

合計 \$ 336 \$ 50,000 \$ 1,114 \$ 51,450

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

(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：

A. 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

B. 本公司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：

		<u>109年12月31日</u>		<u>重大不可觀察</u>	<u>區間</u>	<u>輸入值與</u>
		<u>公允價值</u>	<u>評價技術</u>	<u>輸入值</u>	<u>(加權平均)</u>	<u>公允價值關係</u>
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

		<u>108年12月31日</u>		<u>重大不可觀察</u>	<u>區間</u>	<u>輸入值與</u>
		<u>公允價值</u>	<u>評價技術</u>	<u>輸入值</u>	<u>(加權平均)</u>	<u>公允價值關係</u>
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：

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

		<u>108年12月31日</u>					
				<u>認列於損益</u>		<u>認列於其他綜合損益</u>	
		<u>輸入值</u>	<u>變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>
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：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

不適用。

志嘉建設股份有限公司
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	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	有限嘉客文旅飯店股份有限	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	有限麗安管理顧問股份有限	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	有限新嘉文創事業股份有限	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

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。

民國109年1月1日至12月31日

(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 公司名稱關係	對單一企業 (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
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	22.71	\$ 429,601	N	N	N	無
0	本公司	嘉客文旅館股份有限公司	股份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	4.64	429,601	Y	N	N	無

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
 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)

						期		末		
有價證券種類及名稱										
持 有 之 公 司	(註1)	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	股 數	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 夠麻吉	無	透過損益按公允價值衡 量之金融資產-流動	5,000	\$ 336	0.00	\$ 336	-		

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

附表三第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)

<u>投 資 公 司 名 稱</u>	<u>被 投 資 公 司 名 稱</u>	<u>所在地區</u>	<u>主要營業項目</u>	<u>原始投資金額</u>		<u>股 數</u>	<u>期末持有</u>		<u>帳面金額</u>	<u>被投資公司本</u>		<u>本期認列之投</u>		<u>備註</u>
				<u>本 期 期 末</u>	<u>去 年 年 底</u>		<u>比 率</u>			<u>期損益</u>		<u>資損益</u>		
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
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
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
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1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

附表四第1頁

志嘉建設股份有限公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表五

<u>主要股東名稱</u>	<u>股份</u>	
	<u>持有股數</u>	<u>持股比例</u>
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。

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	109年度	108年度	差異	
			金額	%
流動資產	693,108	797,994	(104,886)	(13.14)
不動產、廠房及設備	196,434	252,234	(55,800)	(22.12)
非流動資產	211,792	324,857	(113,065)	(34.80)
資產總額	1,101,334	1,375,085	(273, 751)	(19.91)
流動負債	211,511	307,322	(95,811)	(31.18)
非流動負債	352,822	392,982	(40,160)	(10.22)
負債總額	564,333	700,304	(135,971)	(19.42)
股本	884,328	884,328	-	-
資本公積	6,876	6,970	(94)	(1.35)
法定盈餘公積	-	-	-	-
累積盈虧	(354,203)	(220,872)	(133,331)	60.37
股東權益總額	537,001	674,781	(137,780)	(20.42)
變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)				
1.流動資產：變動未達20%免說明。				
2.不動產、廠房及設備：主要係因本期將待出售子公司之非流動資產轉列至流動資產，以致本期不動產、廠房及設備較上期減少。				
3.非流動資產：主要係因本期將待出售子公司之使用權資產轉列至流動資產，以致本期非流動資產較上期減少。				
4.流動負債：主要係因本期出售存貨，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：變動未達20%免說明。				
8.法定盈餘公積：變動未達20%免說明。				
9.累積盈虧：主要係因本期認列台灣金聯資產管理(股)公司及台灣人壽保險(股)公司解除租賃標的合約解約金之虧損，以致本期累積虧損較前期增加。				

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	109年	108年	增(減) 金 額	變動比例 (%)
營業收入	284,743	1,531,165	(1,246,422)	(81.40)
營業成本	190,624	1,488,354	(1,297,730)	(87.19)
營業毛利	94,119	42,811	51,308	119.85
營業費用	134,616	157,399	(22,783)	(14.47)
營業淨利(損)	(40,497)	(114,588)	74,091	(64.66)
營業外收入及支出	(91,598)	(28,607)	(62,991)	220.19
稅前淨利(損)	(132,095)	(143,195)	11,100	(7.75)
繼續營業單位本期損益	(133,878)	(156,504)	22,626	(14.46)
本期綜合損益總額	(133,878)	(156,504)	22,626	(14.46)

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：主要係因前期出售台北水曜地上權建案而本期僅出售五期存貨，以致營業收入及營業成本較前期減少。
- 2.營業毛利：主要係因本期出售五期存貨毛利較前期出售台北水曜地上權建案高，以致營業毛利較前期增加。
- 3.營業費用：變動未達20%免說明。
- 4.營業淨利(損)：主要係因本期營業毛利較前期高，以致本期營業淨損較前期減少。
- 5.營業外收入及支出：主要係因本期認列台灣金聯資產管理(股)公司及台灣人壽保險(股)公司解除租賃標的合約解約金之虧損，以致本期營業外收入及支出較前期增加。
- 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
34,042	60,878	(14,662)	19,380	-	-

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存貨，致營業活動淨現金流入\$60,878 仟元。

(二)投資活動：投資活動之現金流出主要係受限致資產及存出保證金減少，以致淨現金流出\$42,621 仟元。

(三)籌資活動：淨現金流出\$118,542仟元，主要係因出售存貨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 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
19,380	234,910	(299,254)	(44,964)	539,999	-

註：現金不足之補救措施為辦理私募增資股款，本公司已於110年4月完成私募普通股並收足股款。

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：

109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	(11,787)	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，及受新冠肺炎疫情影響，入園人數大幅減少，致營運狀況持續虧損。	除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；若營運狀況未見起色，不排除與文化部協議終止合約。	無
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(11,497)	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，109年度在新冠肺炎的影響下營運持續產生虧損，雖營業收入較上期衰退約3%，但成本及費用管控得宜減少約15%，本公司致力於改善經營，期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	(4,584)	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	為調整投資架構，於110年2月出售全數持股。
開揚環保科技(股)公司	長期投資	(4,923)	主要收入為廢棄物清運。	無	為健全財務，於110年1月出售全部持股。

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110年5月15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115,517仟元及為子公司嘉客文旅飯店股份有限公司保證餘額為新台幣24,920仟元。

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110年5月15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之資金貸與餘額各為新台幣22,000仟元、50,000仟元。

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皆委由普華商務法律事務所處理中。

1.本公司於民國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110年3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，本司認定無請求之合理性，業經臺灣高等法院判決文鼎公司全部敗訴。

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因執行利嘉公司財產未果，對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元及7,187仟元。上開三案，本公司認定無請求之合理性，並分別經臺灣新竹地方法院及台灣臺北地方法院判決永欣鋁業股份有限公司及祖榮有限公司全部敗訴；吉晟工程行目前尚由台灣臺北地方法院審理中，業已委請律師處理，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月間向台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

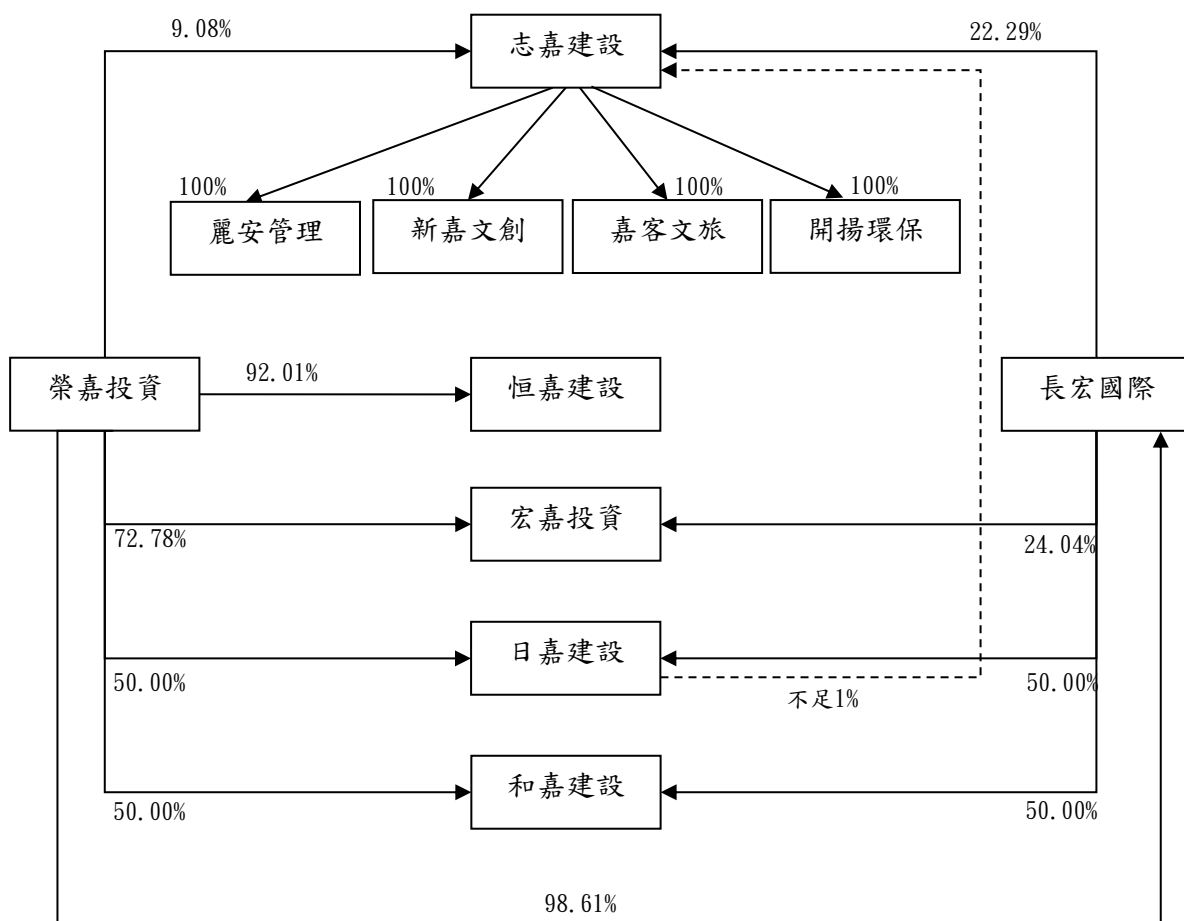
一、關係企業相關資料

(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

109年12月31日



◆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、開揚環保之控制公司。

(2).各關係企業基本資料

109年12月31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	137,000 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	135,000 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

109年12月31日

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	8,033,357	9.08%	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(109'12/31)	
			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	4,647,597	5.26%
	監察人	勤慈租賃-葉蔡秀霞		
	總經理	葉哲宏	96,267	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(109'12/31)	
			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%
新嘉文創事業股份有限公司	董事長	志嘉建設-葉哲宏	13,700,000	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	13,500,000	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		
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		
開揚環保科技股份有限公司	董事長	志嘉建設-葉哲宏	200,000	100.00%

(6).關係企業營運概況

民國109年12月31日

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 (損失)	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)
志嘉建設 (股)公司	884,328	885,283	348,282	537,001	195,231	(4,203)	(133,235)	(1.51)
長宏國際 開發事業 (股)公司	222,700	1,216,746	1,131,638	85,108	114,432	(3,519)	(31,266)	(1.4)
宏嘉投資 (股)公司	157,000	330,705	300,793	29,912	0	(810)	(56,363)	(3.59)
榮嘉投資 (股)公司	949,700	1,366,145	509,132	856,963	0	(3,028)	(177,678)	(1.87)
恒嘉建設 (股)公司	296,000	206,115	61,514	144,600	0	(405)	1,234	0.04
日嘉建設 (股)公司	50,000	494,699	514,685	(19,986)	0	(163)	(21,208)	(4.24)
和嘉建設 (股)公司	100,000	105,178	35,900	69,278	3,695	1,798	4,867	0.49
新嘉文創事業 (股)公司	137,000	106,108	82,691	23,417	17,979	(15,956)	(11,590)	(0.87)
嘉客文旅飯店 (股)公司	135,000	181,151	104,867	83,284	47,983	(12,290)	(12,139)	(0.92)
麗安管理顧問 (股)公司	80,000	71,073	16,202	54,872	32,077	(3,486)	(3,570)	(0.45)
開揚環保科技 (股)公司	2,000	543	3,466	(2,923)	142	(4,887)	(4,923)	(24.61)

(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一〇九年度（自 109 年 1 月 1 日至 109 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 一 〇 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一〇九年度關係報告書，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一〇九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一一〇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

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 一 一 〇 年 五 月 十 五 日

志嘉建設股份有限公司

關係報告書

民國一〇九年度

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%	8,033,357	9.08%	7,944,175	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%	19,674,262	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：

單位：新臺幣千元

交易類型 (取得或處分)	財產名稱	交易日期或事實發生日	交易金額	交付或付款條件	價款收付情形	處分損益(註1)	交易對象為控制公司之原因	前次移轉資料(註2)				交易決定方式(註3)	價格決定之參考依據	取得或處分之目的及使用情形	其他約定事項
								所有人	與公司關係	移轉日期	金額				
取得採用權益法之投資	嘉客文旅飯店(股)公司	109 12 22	3,902	無	3,902	不適用	榮嘉投資持有本公司法人董事股權超過50%	不適用	不適用	不適用	不適用	董事長	會計師核閱報告	調整投資架構	無

註1：取得財產者免列。

註2：(1)取得財產者，應列示控制公司原始取得資料；處分財產者，應列示從屬公司原始取得資料。

(2)「與公司關係」欄應說明所有人與從屬公司及其與控制公司間關係。

(3)前次移轉交易之相對人如為關係人者，應於同一欄位再加列示該關係人之前次移轉資料。

註3：應說明交易之決定層級。

C.資金融通情形：無

D.資產租賃情形：無

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9,917仟元。
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：

單位：新臺幣千元；%

最高餘額	期末餘額		背書保證原因	提供擔保品為保證者			解除保證責任或收回擔保品之條件或日期	財務報表已認列或有損失之金額	違反所訂相關作業規範之情形
	金額	占財務報表淨值之比率		名稱	數量	價值			
280,000	121,968	22.71	融資所需 (土地、房屋所有權人不同)	房屋	4	121,986	借款清償	無	無

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	110 年第一次私募 發行日期：110 年 4 月 14 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東臨時會通過日期與數額	股東臨時會通過日期：110 年 04 月 09 日 額度：不超過普通股陸仟萬股額度內發行私募普通股，自股東會決議後一年內一次發行。				
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 110 年度股東臨時會決議如下： 本次私募參考價格依下二基準計算價格較高者定之： A.定價日前一、三或五個營業日擇一計算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。 B.定價日前三十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 110 年 4 月 9 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 18.95 元、19.89 元及 19.04 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 13.51 元；本公司本次定價採定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算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擇一 18.95 元為參考價格，實際私募價格以不低於參考價格之八成 15.16 元為依據。 本次實際私募價格定價為每股新台幣 15.16 元，為參考價格 18.95 元之 80%，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。 前述私募價格訂定係依據並符合公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項之規定，故應屬合理。				
特定人選擇之方式	依證券交易法第 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 號令規定之特定人募集之。				
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	110 年 4 月 14 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
	鉅陞投資股份有限公司	符合證券交易法第 43 條之 6	35,620,000	本公司持股 10% 以上大股東	無
實際認購價格	每股 15.16 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 15.16 元，為參考價格 18.95 元之 80%。				
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，將以盈餘或減資彌補因私募普通股價格低於面額所造成累積虧損增加，長期而言，對股東權益仍具正面助益。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	私募資金 539,999 仟元用於充實營運資金，已於 110 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：無。

志嘉建設股份有限公司



董事長：葉哲宏

