

股票代號：5529



志嘉建設股份有限公司

Well Glory Development Co.,Ltd.

一〇七年度年報

中華民國一〇八年五月十五日 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：顏淑芬
職 稱：總管理處副總經理
電 話：(03) 612-6000
電子郵件信箱：vicky.yen@wellglory.com.tw
代理發言人：葉靜如
職 稱：財務部經理
電 話：(03) 612-6000
電子郵件信箱：jessica.yeh@wellglory.com.tw
- 二、總公司、分公司之所在地及電話：
總公司：新竹市柴橋里藝術路8號2樓
電 話：(03) 612-6000
分公司：嘉義市仁愛路564號
電 話：(05) 271-0586
- 三、辦理股票過戶機構：
統一綜合證券股份有限公司股務代理部
地 址：台北市東興路8號
電 話：(02) 2746-3797
網 址：<http://www.pscnet.com.tw>
- 四、最近年度簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：
會計師：王玉娟、楊明經
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、一〇七年度營業結果	1
二、一〇八年度營業計畫概要	3
三、未來公司發展策略	4
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	4
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.....	13
一、組織系統	13
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	14
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	20
四、公司治理運作情形	24
五、會計師公費資訊	41
六、更換會計師資訊	42
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	43
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	43
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	45
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	46
肆、募資情形	47
一、資本及股份	47
二、公司債辦理情形	53
三、特別股辦理情形	54
四、海外存託憑證辦理情形	54
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	54
六、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形	54
七、資金運用計畫執行情形	54

伍、營運概況	56
一、業務內容	56
二、市場及產銷概況	61
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	68
四、環保支出資訊	68
五、勞資關係	69
六、重要契約	72
陸、財務概況	73
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	73
二、最近五年度財務分析	78
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	82
四、最近年度財務報告	83
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	140
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	190
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	191
一、財務狀況	191
二、財務績效	192
三、現金流量	193
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	193
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	194
六、風險事項分析評估	194
七、其他重要事項	196
捌、特別記載事項	197
一、關係企業相關資料	197
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：	207
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	208
四、其他必要補充說明事項	208
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	208

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

回顧107年，國際金融市場受到中美貿易大戰持續發酵，加上美國升息帶動強勢美元，引發全球資金移動，新興市場及開發中經濟體金融波動加劇，連帶影響美、歐、日等主要經濟體及台灣金融市場，信心衝擊逐漸擴散，使得下半年景氣展望轉為保守，進而影響整體經濟前景看淡。雖九合一大選後拼經濟替房市創造利多題材，但選後單月價量表現並無實際數據顯示好轉，亦隨著實價登錄、房地合一稅制的實施定調了房地產屬性，也讓炒房致富的時代截然而止，雖然都市更新條例修正案三讀通過，為房地產市場帶來可能的利多，但由於近期兩岸關係緊張、政治紛擾，對國內房市景氣造成外在干擾的不確定性，整體房市因此仍走向緩跌盤整格局。

展望108年，全球經濟成長放緩，經濟擴張面臨下行風險，面對中美貿易爭端未解，中國經濟趨緩、新興市場風險等不確定因素，同時也牽動貨幣政策走向，隨而衝擊將逐漸顯現。台灣房地產市場於過去幾年，皆處於價、量的修正期，房地合一、奢侈稅等政策利空的干擾因素已逐漸消失，住宅市場亦在投資客紛紛退場後，已逐漸不再有干擾房市的效果，再加上房價已到相對低點，自住買盤的力量慢慢有所回升，且在借款利率低檔持平的預期下，國內銀行對於房地產抵押貸款的承作態度依然積極。綜合以上因素，預估台灣的房地產市場價格應逐漸趨於穩定，期望交易量亦將有所回溫。

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

一、一〇七年度營業結果：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 107 年營業收入淨額為 57,696 仟元，較 106 年減少 91.77%；營業毛利為 415 仟元，較去年同期減少 99.24%；營業淨損 142,129 仟元；稅後淨損 142,129 仟元，每股虧損為 1.36 元。合併營業收入淨額為 199,011 仟元，較 106 年減少 73.97%；合併營業毛利為 42,057 仟元，較去年同期減少 51.28%。

(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

107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	107年度	106年度	增(減)金額
營業收入	199,011	764,555	(565,544)
營業毛利	42,057	86,332	(44,275)
本期淨利(損)	(154,422)	(156,256)	1,834

2.獲利能力分析

項目		107年度	106年度
資產報酬率(%)		(4.25)%	(3.58)%
股東權益報酬率(%)		(19.89)%	(17.27)%
占實收資本比率%	營業利益	(11.99)%	(8.18)%
	稅前純益	(14.81)%	(12.13)%
純益率(%)		(77.59)%	(20.44)%
每股盈餘(元)		(1.36)	(1.50)

(四)研究發展狀況

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

二、一〇八年度營業計畫概要

(一)經營方針

- 1.專注建築本業，深耕房地產市場。
- 2.活化公司資產，強化經營體質。
- 3.良好營建品質，合理成本控制。
- 4.積極開發土地，創造開發價值。
- 5.完善售後服務，提升品牌形象。
- 6.拓展經營觸角，分散經營風險。
- 7.穩建財務結構，降低融資成本。
- 8.強銷完工個案，降低存貨壓力。

(二)預期銷售數量及依據：

- 1.「起飛特區」C區獨棟豪華別墅，可銷售1戶。
- 2.五期A、D區「古根漢」頂級溫泉養生別墅，可銷售10戶。
- 3.五期A區及C區H1未建土地約1,268.41坪之銷售。

(三)重要產銷政策

1.生產策略

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

2.銷售策略

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

的服務導向。

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

三、未來公司發展策略

展望未來，為拓展多元的產業價值，也為了在不斷前進的時代洪流裡穩固根基，本公司以建設本業為基石，除持續尋求適當可合建之土地、廠辦及作為長照、托嬰、觀光旅館之不動產，並參與政府之不動產標售 BOT 或 OT 案計劃之投資外，由公司的團隊以專業建築設計能力與文化人才的結合，先後投入文創發展事業、觀光飯店、產後護理之家及相關之規劃經營管理顧問，並積極運用轉投資進行長期收益佈局、增加穩定現金流，開創打造具有國際觀的格局。本公司將持續以創意性、前衛性、前瞻性等核心價值，不斷地創新精進，以創造企業最大價值。

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，107年度較大的變革為立法院三讀通過「都市更新條例修正草案」，從三大構面「健全重要機制」、「解決實務困境」與「強化程序正義」進行第九次「都市更新條例」修訂，「都市更新條例修正草案」特別針對「都市更新與都市計畫接軌」、「容積獎勵」、「代拆議題」、「公辦都更」進行條文修訂，雖然政府推出都更相關政策及修訂法，但是否能推動都更市場仍有待考驗。而金管會亦宣布鬆綁銀行辦理建築融資限制，增列長照、社會住宅、學校、廠房，及用於相關用途的營建工程營運周轉金放款等，大幅釋出額度增加建築融資空間。由於各項相關法規之變動均影響營建本業之經營，本公司除遵循各項法令及營建法規，並諮詢專業人士配合相關法令變更辦理，及早尋求相對因應措施，減輕法規變更對公司營運所產生之可能影響，以裨維持公司獲利及維護股東之權益。

綜觀總體經營環境，國際經濟仍面臨諸多風險變數，包括美國經濟貿易政策走向、中美貿易戰衝突升溫、中國大陸供應鏈在地化及結構調整、英國脫歐協商、地緣政治風險、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。國內經濟方面，行政院主計處公佈，107年國內經濟成長率為2.60%，較去年減少0.26%，進出口貿易方面，因應中國大陸及歐美之採購需求，加上人工智慧、物聯網、車用電子、生物辨識、高效能運算、5G通訊技術等新興商機，可望持續挹注外銷動能，惟中美貿易關係持續緊張、新興經濟體成長走緩、匯率波動及全球製造業競爭加劇等變數干擾，我國出口增加速度亦將轉趨平緩。

展望108年，整體房市持續處於盤整階段，不動產市場仍以自住客為主要買盤，但房市供給持續增加，買賣雙方對於價格認知依舊有所落差，使得購屋者腳步亦跟著趨緩，對於未來半年景氣還是偏向保守。端看台灣近年來房地產市場，受限於政策環境不利房市之因素，不動產產業已面臨長達四年的不景氣，雖政府未雪上加霜祭出打房政策，甚至稍有作多房市意味，惟消費者依然未感利多，在房市寒冬中，房市回歸供需面，「以價換量」仍是成交關鍵，落底訊號仍不明

顯，買氣仍陷入膠著。本公司將持續關注政府各項政策及國內外經濟發展情況予以因應。

志嘉建設深耕國家藝術園區多年，以結合人文、休閒、教育及藝術等多角化經營方式發展，成功將藝術內化至生活之中，讓”人文藝術社區”的美名不脛而走。本公司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。

·榮膺『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%。

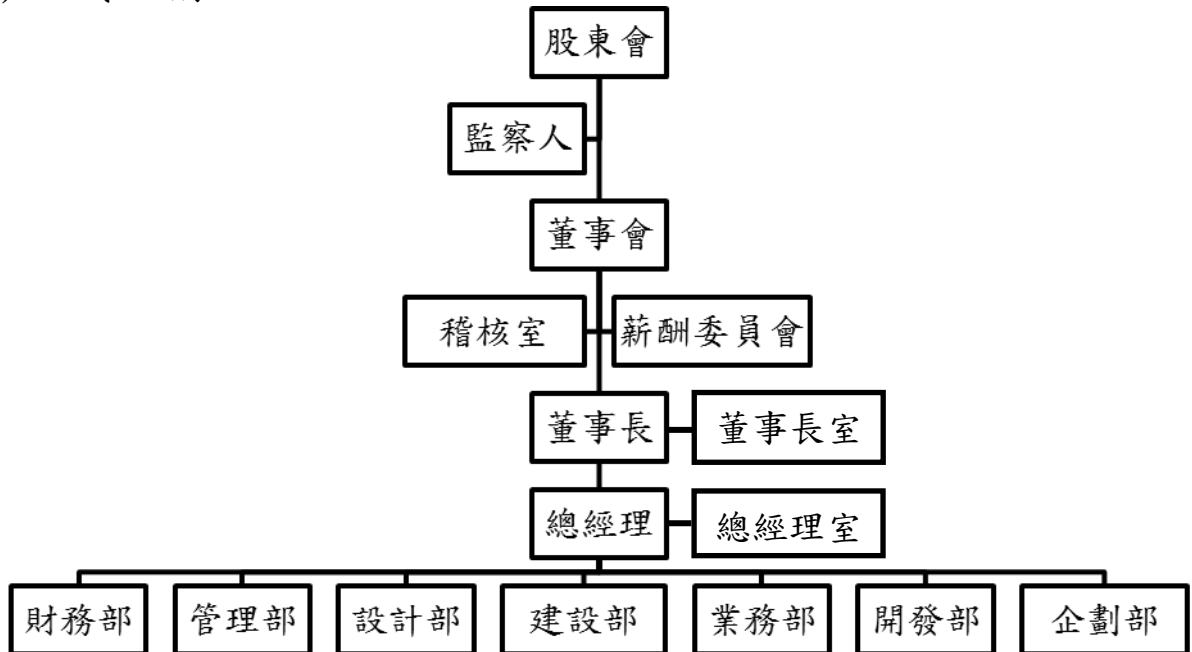
民國108年·107年6月29日股東會通過公司私募普通股洽特定人辦理現金增資參仟萬股，於108年度實際發行貳仟萬股，增資後實收資本額變更為壹拾貳億肆仟貳佰柒拾萬貳仟零貳拾元整。私募增資基準日為108年4月2日，交付日期為5月31日，

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。

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)

108年04月08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		
							股數	持股比例	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	台灣	榮嘉投資(股)公司 代表人：葉哲宏 (註1)	男	104.6.17	3	86.10.20	24,511,141	24.12	10,123,919	8.15	72,708	0.06	0	0	榮嘉投資(股)公司負責人 美國南加州大學建築系畢	榮嘉投資(股)公司董事長 新嘉文創事業(股)公司董事長 嘉客文旅飯店(股)公司董事 麗安管理顧問(股)公司董事	監察人	葉蔡秀霞	母子
董事	台灣	榮嘉投資(股)公司 代表人：王昌勝 (註1)	男	104.6.17	3	101.6.22	24,511,141	24.12	10,123,919	8.15	0	0	0	0	廣運聯合會計師事務所會計師 輔大金融研究所碩士	晟楠科技(股)公司獨立董事 新嘉文創事業(股)公司董事	無	無	無
董事	台灣	榮嘉投資(股)公司 代表人：楊繼昌 (註1)	男	106.11.28	3	101.6.22	24,511,141	24.12	10,123,919	8.15	0	0	0	0	政大經營管理碩士	中華財經電視台董事長 台北市影音節目製作商業同業公會理事長	無	無	無
董事長	台灣	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏 (註2)	男	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	27,701,586	22.29	72,708	0.06	0	0	榮嘉投資(股)公司負責人 美國南加州大學建築系畢	榮嘉投資(股)公司董事長 新嘉文創事業(股)公司董事長 嘉客文旅飯店(股)公司董事 麗安管理顧問(股)公司董事	監察人	葉蔡秀霞	母子
董事	台灣	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝 (註2)	男	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	27,701,586	22.29	0	0	0	0	廣運聯合會計師事務所會計師 輔大金融研究所碩士	晟楠科技(股)公司獨立董事 新嘉文創事業(股)公司董事	無	無	無

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		
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			股數	持股比例	職稱
董事	台灣	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌 (註2)	男	107.6.29	3	107.6.29	14,291,586	13.71	27,701,586	22.29	0	0	0	0	政大經營管理碩士	中華財經電視台 董事長 台北市影音節目製作 商業同業公會 理事長	無	無	無
獨立董事	台灣	劉懿德	男	107.6.29	3	104.6.17	0	0	0	0	0	0	0	0	寶來證券(股)公司 監察人 美國加州 Pepperdine 大學企管碩士	本公司薪酬委員 綠思生醫科技(股)公司 董事長	無	無	無
獨立董事	台灣	林晉宏	男	107.6.29	3	104.6.17	0	0	0	0	0	0	0	0	KPMG 會計師事務所 審計部 政大會研所碩士	本公司薪酬委員 如興(股)公司薪酬委員 福廣物產(股)公司財務 經理	無	無	無
監察人	台灣	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	女	107.6.29	3	104.6.17	8,216,952	8.08	13,422,375	10.80	0	0	0	0	前英商渣打銀行台 北分行副總裁 台大會研所碩士	環懋國際顧問有限公 司副總經理 凱碩科技(股)份有限公 司獨立董事 豐藝電子(股)有限公司 監察人	無	無	無
監察人	台灣	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	女	107.6.29	3	104.6.17	8,216,952	8.08	13,422,375	10.80	81,687	0.08	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	董事 長	葉哲宏	母子

註1：係於107年6月29日股東會改選舊任。

註2：係於107年6月29日股東會改選新任。

表一：法人股東之主要股東

108年04月08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 (註1)	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%)
長宏國際開發事業股份有限公司 (註2)	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%)

註1：係於107年6月29日股東會改選舊任。

註2：係於107年6月29日股東會改選新任。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

108年04月08日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
財團法人榮嘉文化藝術基金會	非公司組織(不適用)
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)	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 獨立 董事 家數	
	條件	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 國家考試 及格領有 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
榮嘉投資(股)公司 代表人：葉哲宏 (註3)				✓			✓						✓		0
榮嘉投資(股)公司 代表人：王昌勝 (註3)		✓		✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓		1
榮嘉投資(股)公司 代表人：楊繼昌 (註3)				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
長宏國際開發事 業股份有限公司 代表人：葉哲宏 (註4)				✓			✓						✓		0
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：王昌勝 (註4)		✓		✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓		1
長宏國際開發事業 股份有限公司 代表人：楊繼昌 (註4)				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
劉懿德				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
林晉宏		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		2
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) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 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)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

註 3：係於 107 年 6 月 29 日股東會改選舊任。

註 4：係於 107 年 6 月 29 日股東會改選新任。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108年04月08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		
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	台灣	葉哲宏	男	107.02.15	191,490	0.15%	72,708	0.06%	0	0%	榮嘉投資(股)公司負責人 美國南加州大學建築系畢	嘉投資(股)公司董事長 新嘉文創業(股)公司董事長 嘉客文旅行飯店(股)公司董事 麗安管理顧問(股)公司董事	無	無	無
副總經理	台灣	顏淑芬	女	102.03.01	57,951	0.05%	0	0%	0	0%	大專	新嘉文創業(股)公司監察人 嘉客文旅行飯店(股)公司董事 麗安管理顧問(股)公司董事	無	無	無

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

107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		無領取自公司以轉投資業外來子外投資業酬
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司			
董事長	榮嘉投資(股)公司 代表人：葉哲宏(註1)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.08	-0.08	1,793 (註3)	1,793	0	0	0	0	0	0	-1.35	-1.35	無
董事	榮嘉投資(股)公司 代表人：王昌勝(註1)	60	78	0	0	0	0	60	60	-0.08	-0.10	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.08	-0.10	無
董事	榮嘉投資(股)公司 代表人：楊繼昌(註1)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.08	-0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.08	-0.08	無
董事長	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：葉哲宏(註2)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.08	-0.08	1,527 (註3)	1,527	0	0	0	0	0	0	-1.16	-1.16	無
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：王昌勝(註2)	60	78	0	0	0	0	60	78	-0.08	-0.10	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.08	-0.10	無
董事	長宏國際開發事業 (股)公司 代表人：楊繼昌(註2)	60	60	0	0	0	0	60	60	-0.08	-0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.08	-0.08	無
獨立董事	劉懿德	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.17	-0.17	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.17	-0.17	無
獨立董事	林晉宏	120	120	0	0	0	0	120	120	-0.17	-0.17	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.17	-0.17	無

註1：係於107年6月29日股東會改選舊任。

註2：係於107年6月29日股東會改選新任。

註3：包含1部配車及車位租金共新台幣781仟元。

(2) 監察人之酬金

107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	-0.17	-0.17	無
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人:葉蔡秀霞	120	120	0	0	120	120	-0.17	-0.17	無

(二) 總經理及副總經理

(1) 總經理及副總經理之酬金

107年12月31日 單位：仟元/仟股

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	葉哲宏													
副總經理	幸世平	4,146	4,146	96	96	1,161 (註1)	1,161 (註1)	0	0	0	0	-3.73	-3.73	無
副總經理	顏淑芬													

註1：包含1部配車及1車位租金共新台幣781仟元。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	顏淑芬、幸世平	顏淑芬、幸世平
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	葉哲宏	葉哲宏
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計		

(2) 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 (註2)	葉哲宏	0	0	0	0
	總經理 (註3)	張耀仁				
	副總經理 (註4)	幸世平				
	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107年度未分派員工酬勞。

註2：於107年2月15日生效。

註3：於107年2月14日解任。

註4：於107年1月31日解任。

(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	106年度	107年度
董事	-4.47	-4.98
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	106年度	107年度
董事	-4.49	-5.01
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 六 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】	備註
董事長	榮嘉投資(股)公司 代表人：葉哲宏	3	0	100%	107/6/29 股東會改選；舊任
董事	榮嘉投資(股)公司 代表人：王昌勝	2	0	66.67%	107/6/29 股東會改選；舊任
董事	榮嘉投資(股)公司 代表人：楊繼昌	2	0	66.67%	107/6/29 股東會改選；舊任
董事長	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏	3	0	100%	107/6/29 股東會改選；新任
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝	3	0	100%	107/6/29 股東會改選；新任
董事	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌	1	0	33.33%	107/6/29 股東會改選；新任
獨立董事	代表人：劉懿德	4	2	66.67%	107/6/29 股東會改選；連任
獨立董事	代表人：林晉宏	6	0	100%	107/6/29 股東會改選；連任
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍	5	0	83.33%	107/6/29 股東會改選；連任
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	5	0	83.33%	107/6/29 股東會改選；連任

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)
107/03/23/第 2 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。		

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)
	決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司人事異動案。	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。		
107/05/09 第3次	本公司擬辦理私募普通股發行案	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。		
107/08/09/第5次	本公司背書保證案(借款到期展期)。	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。		
107/11/08第6次	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。		

(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、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)本公司暫無設置審計委員會之規劃，未來將依法設置。

(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六次(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	83.33%	
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	5	83.33%	
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	
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。
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)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)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)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)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)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)與守則精神無差異
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估	✓		(三)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	
<p>?</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性?</p>	✓		<p>制度...等，皆掌握得宜，且每年皆完成董事進修時數，並不定期與會計師意見溝通。</p> <p>(四)本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於108/3/22董事會審議並通過資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師及楊明經會計師之簽證會計師獨立性及適任性評估。(註1)</p> <p>(四)與守則精神無差異</p>
<p>四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?</p>	✓		<p>本公司已設置專(兼)職人員負責辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。</p> <p>與守則精神無差異</p>
<p>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?</p>	✓		<p>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。</p> <p>與守則精神無差異</p>
<p>六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?</p>	✓		<p>本公司股務代理機構為統一綜合證券股份有限公司</p> <p>與守則精神無差異</p>
<p>七、資訊公開</p> <p>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?</p> <p>(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)?</p>	✓	✓	<p>(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。</p> <p>(二)公司均即時揭露重大訊息，並落實發言人制度。</p> <p>(一)與守則精神無差異</p> <p>(二)與守則精神無差異</p>

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	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		詳下述說明。 與守則精神無差異

- 1.員工權益、僱員關懷：本公司依照勞基法及人事規章之規定保障員工權益，並安排經營管理人才的訓練及培養課程，提供暢通的晉升管道，並設多項福利政策，另額外投保員工團體保險、伙食供應、每季辦理聯誼活動、員工旅遊以提升員工士氣，勞資雙方建立良好的關係及溝通管道，對於發生意外傷害或變故之員工亦立即給予慰問關懷。
- 2.投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利：本公司設有發言人與投資者的溝通管道；公司與供應商維持良好之供需關係。利害關係人得隨時提供意見與公司專屬部門負責溝通，以維護確保利害關係人權益。
- 3.董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人已參照「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定，自選任後每年至少就法律、財務或會計專業知識進修六小時以上，並取得相關證明文件及依規定公開公司治理相關資訊於『公開資訊觀測站』。

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
法人董事 代表人	葉哲宏	107/05/15	台灣上市櫃公司協會	東方領袖講座-企業永續企業長青	2小時
		107/06/15	台灣上市櫃公司協會	新南向二部曲；前進南亞	2小時
		107/12/13	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司經營權之競爭行為規範與實務案例解說	3小時
法人董事 代表人	王昌勝	107/10/23	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	最新公司法修法重要議題解析	3小時
		107/10/24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	中美貿易紛擾對我國企業影響之探討	3小時
法人董事 代表人	楊繼昌	107/11/14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國反避稅發展與企業應有之因應探討	3小時
		107/11/14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	新版公司治理藍圖與強化公司治理機制探討	3小時
獨立董事	林晉宏	107/11/01	中華民國內部稽核協會	內稽人員如何從 IFRS 財務報表解讀經營績效及風險	6小時
獨立董事	劉懿德	107/10/31	中華民國內部稽核協會	財務分析指標判讀及經營風險預防	6小時
法人監察 人代表人	尤雪萍	107/06/28	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「新財務報表查核報告」對內部稽核實務之影響與因應之道	6小時
法人監察 人代表人	葉蔡秀霞	107/11/01	中華民國內部稽核協會	內稽人員如何從 IFRS 財務報表解讀經營績效及風險	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。

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	
5. 客戶政策之執行情形：重視客戶，提供優質的生活環境和良好的售後服務。設立售後服務部門及服務專線，提供客戶相關服務，同時不定期進行客戶滿意度調查，以提升產品品質及客戶滿意度。			
6. 本公司尚未為董事及監察人購買責任保險，未來將配合法令規定予以執行。			
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司 臺灣證券交易所股份有限公司 公司治理中心 最近年度發布之公司治理評鑑結果 說明 已改善情形，及就尚未改善者提出 就尚未改善者提出優先加強事項 與措施。(未列入受評公司者無需填)			
1. 依據107年度第五屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下： 於年報揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形。			
2. 依據107年度第五屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施： (A) 本公司目前僅獨立董事之部份採候選人提名制，未來將依規定辦理。 (B) 本公司評估目前尚無設置審計委員會之必要，未來將依規定設置。			

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 國家考試 及合格領 有證書之 專門職業 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司 業務所 需之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	劉懿德			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	林晉宏		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
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) 非為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。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。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額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (3) 非前款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (4) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (5) 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)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (6) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。
- (7) 未有公司法第30條各款情事之一。

(2) 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

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

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

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(五) 履行社會責任情形：

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		
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形？</p> <p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三)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？</p> <p>(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>(一) 本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p> <p>(二) 本公司於定期主管會議及部門內部會議宣導企業社會責任相關事項。</p> <p>(三) 本公司目前並未設立相關單位。</p> <p>(四) 本公司有完善薪酬獎懲制度，充分考量各項考核機制，並參酌公司營運及員工個人績效表現予以獎懲。其中管理階層薪津並經薪酬管理委員會審議。</p>	<p>(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。</p> <p>(二) 尚無重大差異。</p> <p>(三) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。</p> <p>(四) 尚無重大差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否致力於提升各項</p>	<p>✓</p>	<p>否</p>	<p>(一) 本公司向來重視環境保護，</p>	<p>(一) 尚無重大差異。</p>

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		
資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形？ (二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形？ (三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	✓	✓	建案皆採用各式環保建材，以降低對環境的負荷。 (二)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。 (三)推動e化，減少文件用紙數量或廢紙反面再利用，持續宣導員工省水、省電、垃圾分類及減量之遵行，並依政府宣導所示，訂定冷氣開放時間及溫度上限以節能減碳。	(二)尚無重大差異。 (三)尚無重大差異。
三、維護社會公益 (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？ (二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (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？ (四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉	✓	✓	(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。 (二)本公司員工均可透過合適管道申訴反映，並由權責單位妥善處理。 (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。 (四)本公司以公告方式宣導周知予每位員工各項資訊，定期或不定期召開會議溝通並告知。 (五)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。 (六)本公司設有客服單位，對客戶提供透明且有效之申訴管道，以保護消費者權益。 (七)對產品與服務之行銷及標示，遵循相關法規辦理。 (八)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。 (九)本公司除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，若廠	(一)尚無重大差異。 (二)尚無重大差異。 (三)尚無重大差異。 (四)尚無重大差異。 (五)尚無重大差異。 (六)尚無重大差異。 (七)尚無重大差異。 (八)尚無重大差異。 (九)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	
及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？			商涉及違反企業社會責任，得隨時終止或解除契約。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		✓	(一) 本公司尚未於網站及公開資訊觀測站等處揭露企業責任相關資訊。 (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」。			
六、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。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 無			

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)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。</p>	<p>(一)尚無重大差異。</p> <p>(二)尚無重大差異。</p> <p>(三)尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)公司提供有利害關係者陳述及說明利害關係重要內容之管道。</p> <p>(四)公司設置稽核室，負責定期及不定期稽查各項內部控制</p>	<p>(一)尚無重大差異。</p> <p>(二)尚無重大差異。</p> <p>(三)尚無重大差異。</p> <p>(四)尚無重大差異。</p>

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
內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，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？	✓		制度是否有效執行，並將查核結果定期提報董事會知悉。 (五) 本公司透過定期及不定期會議宣導誠信經營之教育訓練。	(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營規定之事由時，將由公司權責部門主管審議員工之獎懲事宜，並將相關獎懲內容以公告方式告知所有員工。 (二) 本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。 (三) 公司設有意見箱接受匿名建議事項，以保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (二) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (三) 尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		(一) 本公司已架設網站，未來擬於網站公開揭露誠信經營等相關資訊。	(一) 本公司將視實際情況依相關法令辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： ：本公司目前尚未訂定誠信經營守則。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： (如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：無。				

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

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

志嘉建設股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：108年03月22日

本公司民國107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107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108年3月22日董事會通過，出席董事4人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

志嘉建設股份有限公司

董事長：葉哲宏

總經理：葉哲宏



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

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會

日	期	重	要	決	議
---	---	---	---	---	---

107年06月29日 承認事項：

- (1)一〇六年度營業報告書及財務報表案。
- (2)一〇六年度虧損撥補案。

討論事項：

- (1)本公司擬辦理減資彌補虧損案。
- (2)本公司擬辦理私募普通股發行案。

選舉事項：

- (1)本公司董事(含獨立董事)及監察人改選案。

一〇七年股東常會決議執行情形：

(1)本公司減資彌補虧損案。

本公司於107年6月29日經股東常會決議通過辦理減資彌補虧損案，後經本公司向主管機關申請辦理減資作業送件後，因有形式要件不完備之情事，故向主管機關辦理撤件

(2)本公司私募普通股發行案

本公司於107年6月29日股東常會決議通過以私募普通股發行30,000仟股額度內，一年內分三次各10,000仟股辦理，已發行額度20,000仟股，尚未發行額度10,000仟股，本公司於108年4月30日董事會決議，在剩餘期限內不繼續辦理私募事宜。

(3)本公司董事(含獨立董事)及監察人改選案。

已於107年6月29日股東常會改選完成並就任，選舉結果如下：

董事長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏

董事長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝

董事長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌

獨立董事 劉懿德

獨立董事 林晉宏

監察人 勤慈租賃(股)公司 代表人：尤雪萍

監察人 勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞

董事會

日	期	重	要	決	議
107年01月15日		討論事項：			
		(1)決議通過本公司人事異動案。			
		(2)決議通過本公司子公司處分評估案：經主席徵詢全體出席董事同意於評估子公司價值後，待處分時另召開董事會做討論。			
107年03月23日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過一〇六年度財務報表案。			
		(2)決議通過一〇六年度虧損撥補案。			
		(3)決議通過一〇七年股東常會召開事宜案。			
		(4)決議通過本公司一〇七年度營運計劃。			
		(5)決議通過本公司一〇六年度之內部控制聲明書擬訂。			
		(6)決議通過本公司銀行融資借款案。			
		(7)決議通過本公司銀行融資轉增貸案。			
		(8)決議通過本公司資金貸與案。			
		(9)決議通過本公司一〇七年度簽證會計師之獨立性及適任性評估案。			
		(10)決議通過本公司受理獨立董事候選人之提名期間、應選名理場所。			
		(11)決議通過本公司人事異動案。			
107年05月09日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過本公司一〇七年第一季財務報表案。			
		(2)決議通過本公司擬辦理減資彌補虧損案。			
		(3)決議通過本公司擬辦理私募普通股發行案。			
		(4)決議通過本公司一〇七年股東常會召開事宜修正案。			
		(5)決議通過本公司董事(含獨立董事)及監察人改選案。			
		(6)決議通過本公司受理獨立董事候選人名單審查案。			
107年06月29日		討論事項：			
		(1)決議通過本公司新任董事長選舉案。			
107年08月09日		承認及討論事項：			
		(1)承認通過本公司一〇七年第二季財務報表案。			
		(2)決議通過本公司遷址案。			
		(3)決議通過本公司銀行融資借款轉貸案。			
		(4)決議通過本公司銀行融資借款展期案。			
		(5)決議通過本公司背書保證案。			
		(6)決議通過本公司薪資報酬委員會之成員聘任案。			

107年11月08日 承認及討論事項：

- (1)承認通過一〇七年第三季財務報表案。
- (2)決議通過本公司董、監事酬勞及業務執行費用案。
- (3)決議通過本公司一〇八年度稽核計畫。
- (4)決議通過本公司銀行融資借款案。
- (5)決議通過本公司資金貸與案。

108年01月30日 討論事項：

- (1)決議通過本公司活化不動產案。
- (2)決議通過一〇八年股東常會召開事宜案。

108年03月22日 承認及討論事項：

- (1)承認通過107年度財務報表案。
- (2)決議通過本公司107年度虧損撥補案。
- (3)決議通過撤銷107年股東常會減資彌補虧損案。
- (4)決議通過本公司擬辦理減資彌補虧損案。
- (5)決議通過修正108年股東常會召開事宜案。
- (6)決議通過修訂本公司章程案。
- (7)決議通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。
- (8)決議通過本公司108年度營運計劃。
- (9)決議通過本公司107年度之內部控制聲明書擬訂。
- (10)決議通過本公司銀行融資借款展期案。
- (11)決議通過本公司一〇八年度簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
- (12)決議通過增訂本公司「獨立董事提名審查標準及作業流程辦法」及「提案審查標準及作業流程辦法」。
- (13)決議通過本公司私募普通股定價事宜。
- (14)決議通過本公司海外掛牌規劃案。

108年04月30日 討論事項：

- (1)決議通過本公司私募普通股修正案。
- (2)決議通過本公司減資比率調整案。

108年05月09日 承認及討論事項：

- (1)決議通過本公司變更簽證會計師案。
- (2)承認通過本公司一〇八年第一季財務報表案。
- (3)決議通過本公司投資子公司案。

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

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

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
總經理	張耀仁	98/07/01	107/02/14	因個人生涯規劃請辭
副總經理	幸世平	104/05/18	107/01/31	因個人生涯規劃請辭
稽核主管	許閔智	99/03/22	107/05/10	因個人生涯規劃請辭

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟	楊明經	107/01/01-107/12/31	

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十五以上者：無

六、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更換日期	108/05/09		
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	不適用	
	主動終止委任		
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	王玉娟會計師 劉美蘭會計師
委任之日期	108/05/09
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	107年度		108年度截至4月8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 (註1)	榮嘉投資(股)公司 代表人：葉哲宏	0	15,000,000	(15,000,000)	(15,000,000)
董事 (註1)	榮嘉投資(股)公司 代表人：王昌勝	0	15,000,000	(15,000,000)	(15,000,000)
董事 (註1)	榮嘉投資(股)公司 代表人：楊繼昌	0	15,000,000	(15,000,000)	(15,000,000)
董事長 (註2)	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：葉哲宏	(583,000)	5,000,000	13,993,000	0
董事 (註2)	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：王昌勝	(583,000)	5,000,000	13,993,000	0
董事 (註2)	長宏國際開發事業(股)公司 代表人：楊繼昌	(583,000)	5,000,000	13,993,000	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	0	0	5,000,000	0
監察人	勤慈租賃(股)公司 代表人：葉蔡秀霞	0	0	5,000,000	0
總經理 (註3)	葉哲宏	0	0	0	0
總經理 (註3)	張耀仁	0	0	0	0
副總經理	顏淑芬	0	0	0	0
副總經理 (註4)	幸世平	0	0	0	0
管理部經理	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	(2,000)	0	0	0

註1：係於107年6月29日股東會改選舊任。

註2：係於107年6月29日股東會改選新任。

註3：於107年2月14日解任(張耀仁總經理)；107年2月15日新任(葉哲宏總經理)。

註4：於107年1月31日解任。

(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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
長宏國際開發事業(股)公司 (簡稱：長宏國際)	27,701,586	22.29%	0	0%	0	0%	榮嘉投資 勤慈租賃	其負責人為榮嘉投資負責人之配偶、勤慈租賃負責人為同一人	
負責人：黃士怡	72,708	0.06%	191,490	0.15%	0	0%			
李莉榛	15,000,000	12.07%	0	0%	0	0%	無	無	
勤慈租賃(股)公司 (簡稱：勤慈租賃)	13,422,375	10.80%	0	0%	0	0%	榮嘉投資 長宏國際	其負責人為榮嘉投資負責人之配偶、長宏國際負責人為同一人	
負責人：黃士怡	72,708	0.06%	191,490	0.15%	0	0%			
榮嘉投資(股)公司 (簡稱：榮嘉投資)	10,123,919	8.15%	0	0%	0	0%	長宏國際 勤慈租賃	其負責人為長宏國際、勤慈租賃負責人之配偶	
負責人：葉哲宏	191,490	0.15%	72,708	0.06%	0	0%			
宏東營造有限公司 (簡稱：宏東營造)	2,511,018	2.02%	0	0%	0	0%	邦華投資 和群建設 城億投資	其負責人與邦華投資同一人，並為和群建設、城億投資之監察人	
負責人：段世同	1,103,228	0.89%	0	0%	0	0%			
和群建設(股)公司 (簡稱：和群建設)	2,077,535	1.67%	0	0%	0	0%	邦華投資 城億投資	其負責人為城億投資、邦華投資之董事	
負責人：張永明	1,058,456	0.85%	0	0%	0	0%			
邦華投資(股)公司 (簡稱：邦華投資)	2,012,214	1.62%	0	0%	0	0%	宏東營造 城億投資 和群建設	其負責人為宏東營造同一人，並為城億投資、和群建設監察人	
負責人：段世同	1,103,228	0.89%	0	0%	0	0%			
林恆慶	1,691,000	1.36%	0	0%	0	0%	無	無	
城億投資(股)公司 (簡稱：城億投資)	1,481,953	1.19%	0	0%	0	0%	邦華投資 和群建設	其負責人為邦華投資監察人、和群建設董事	
負責人：張峰誌	0	0%	0	0%	0	0%			
姜文恭	1,470,000	1.18%	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

108年5月15日 單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
新嘉文創事業(股)公司	10,000,000	100%	0	0%	10,000,000	100%
嘉客文旅飯店(股)公司	10,100,000	78.75%	2,725,000	21.25%	12,825,000	100%
麗安管理顧問(股)公司	8,000,000	100%	0	0%	8,000,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源：

年月	發行價格(每股)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
88/01	10	107,692	1,076,920	74,494	744,948	增資	無	-
90/12	10	107,692	1,076,920	37,247	372,474	減資(註1)	無	-
92/07	10	20,000	200,000	10,000	100,000	減資322,474仟元 私募增資50,000仟元(註2)	無	-
93/09	10	60,000	600,000	30,000	300,000	現金增資200,000仟元(註3)	無	-
94/08	10	60,000	600,000	31,400	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	-

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○九二三二四三三一八〇號函。

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○一〇〇〇一一九九一〇〇號函。
 註10：102/8/23經授商字第○一〇二〇一一七三八一〇號函。
 註11：103/8/14經授商字第○一〇三〇一一五八六七〇號函。
 註12：104/9/04經授商字第○一〇四〇一一八八五四〇號函。
 註13：108/5/03經授商字第○一〇八〇一〇四四三〇〇號函。

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	124,270,202	75,729,798	200,000,000	上櫃公司股票 含私募股20,000,000股

總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

108年04月08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	1	0	158	16,715	17	16,891
持有股數	1	0	65,989,812	56,771,619	1,508,770	124,270,202
持 股 比 例 (%)	0%	0%	53.10%	45.68%	1.21%	100%

(三)股權分散情形

每股面額十元

108年04月08日

持股分級(股)	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1~ 999	14,747	480,538	0.39%
1,000~ 5,000	1,273	2,855,110	2.30%
5,001~ 10,000	320	2,467,601	1.98%
10,001~ 15,000	133	1,636,772	1.32%
15,001~ 20,000	98	1,798,611	1.45%
20,001~ 30,000	93	2,350,937	1.89%
30,001~ 40,000	47	1,690,834	1.36%
40,001~ 50,000	32	1,500,002	1.21%
50,001~ 100,000	66	4,564,075	3.67%
100,001~ 200,000	32	4,773,651	3.84%
200,001~ 400,000	17	4,547,226	3.66%
400,001~ 600,000	9	4,634,431	3.73%
600,001~ 800,000	4	2,889,542	2.32%
800,001~ 1,000,000	4	3,749,780	3.02%
1,000,001以上	16	84,,331,092	67.86%
合計	16,891	124,270,202	100%

(四)主要股東名單：

108年04月08日

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	27,701,586	22.29%
李莉榛	15,000,000	12.07%
勤慈租賃股份有限公司	13,422,375	10.80%
榮嘉投資股份有限公司	10,123,919	8.15%
宏東營造有限公司	2,511,018	2.02%
和群建設股份有限公司	2,077,535	1.67%
邦華投資股份有限公司	2,012,214	1.62%
林恆慶	1,691,000	1.36%
城億投資股份有限公司	1,481,953	1.19%
姜文恭	1,470,000	1.18%

(五)最近二年每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目		年 度			
		106年	107年	當年度截至 108年3月31日 (註8)	
每股市價 (註1)	最 高 (元)	14.65	9.6	8.9	
	最 低 (元)	7.11	5.7	7.3	
	平 均 (元)	9.03	7.84	8.1	
每股淨值 (註2)	分 配 前 (元)	7.93	6.67	6.03	
	分 配 後 (元)	7.93	6.67	6.03	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		104,270	104,270	104,270
	每股盈餘 (元) (註3)	調整前	(1.50)	(1.36)	(0.64)
		調整後	(1.50)	(1.36)	(0.64)
每股股利	現金股利 (元)		0	0	0
	無償配股 (元)	盈餘配股	0	0	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利(註4)		0	0	0
投資報酬分析	本益比(註5)		(5.29)	(5.76)	(12.66)
	本利比(註6)		0	0	0
	現金股利殖利率(註7)		0%	0%	0%

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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

(六)公司股利政策及執行狀況：

1.公司章程所訂之股利政策：

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

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

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

2.本次股東會擬議股利分配之情形：

本公司108年3月22日董事會決議107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108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108年3月22日董事會決議107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：

(一)發行公司債情形

公 司 債 種 類	國內第一次有擔保轉換公司債	
發 行 (辦 理) 日 期	104年1月23日	
面 額	新台幣壹拾萬元	
發 行 及 交 易 地 點	中華民國	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	新台幣肆億元整	
利 率	票面利率 0%	
期 限	三年期，到期日：107年01月23日	
保 證 機 構	彰化商業銀行股份有限公司	
受 託 人	中國信託商業銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	中國信託綜合證券股份有限公司	
簽 證 律 師	智鼎國際法律事務所 陳祐良	
簽 證 會 計 師	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪、王玉娟會計師	
償 還 方 法	除依轉換辦法轉換、贖回或收回者外，到期時以現金一次還本	
未 償 還 本 金	新台幣 零 元 整	
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	詳發行及轉換辦法	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債 評 等 結 果	無	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	已於107年1月23日到期，並全數買回。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	詳發行及轉換辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱本公司發行國內第一次有擔保轉換公司債公開說明書第30頁。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

(二)轉換公司債資料

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債	
年度		106年	至107年1月23日
轉換公司債 市價	最高	105	99.90
	最低	99.35	99.90
	平均	102.34	99.90
轉換價格		14.8	14.8
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		104年1月23日 15.6元	
履行轉換義務方式		發行新股	

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：

發行國內第一次無擔保轉換公司債

(一)計劃內容

(1)本次計畫所需的資金總額:新台幣400,000仟元。

(2)資金來源:

發行國內第一次有擔保轉換公司債4,000張，每張面額新台幣100,000元發行，期間三年，票面利率0%，按面額十足發行，募集金額400,000仟元。

(3) 資金運用：

單位：新台幣仟元

計畫項目	完成日期	所需資金總額	資金運用進度
			104年第一季
充實營運資金	104年第一季	192,000	192,000
償還銀行借款	104年第一季	208,000	208,000
合 計		400,000	400,000

(二) 執行情形

本案可轉換公司債之發行金額為新台幣400,000 仟元整，已於104年1月23日起，在證券商營業處所開始櫃檯買賣。本次發行國內第一次有擔保轉換公司債主要用於充實營運資金及償還銀行借款，效益在於提高公司營運競爭力及減少利息支出。以本次償還之銀行借款利率2.8%估算，每年約可節省利息支出11,200仟元，其效益顯著。

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

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64%，以內銷市場為主，租賃業務佔營業比重為36%。
 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

雖現行金管會鬆綁貸款政策，短期內亦未有升息動作，加上政府宣示未來將積極透過容積誘因與減免賦稅、鼓勵公股行庫積極參與、修正都更條例及設立專責機構等措施來大力推動都市更新，但由於之前政府相繼推出一連串之打房政策，已對不動產產業造成重傷，至今仍需借助讓利之力道，讓買方購買意願略有回升，而都更利多題材的實際效益歸屬於中長期，因此短期內房市景氣仍應回歸基本面。

整體而言，房市買氣緩步回溫，房價跌幅也減緩，但市場對未來房市仍缺乏信心，儘管之前拋出老屋健檢、老屋重建容獎等利多政策，但後續實施方案仍未擬定，因此帶來效益有限，預期今年度房地產市場仍以自主剛性買盤為主。

2. 產業上、中、下游之關聯性

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

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

3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1). 發展趨勢：

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

勢。

(2).競爭情形：

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

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

「志嘉水曜」案為地上權開發案，位處於區域公共設施配置完備，生活機能良好且鄰近捷運站，擁有其絕佳的地理位置與遼闊的視野，並且成為羅斯福路上新穎之建築地標，原因應市況調整，打造為結合文創藝術的商務旅館，並配合鄰近郵政醫院、婦幼醫院等醫療體系遂將部分樓層規劃成頂級產後護理中心；隨著商辦市場增溫，幾經多次議價，公司亦因營運需求忍痛割愛出售，尤此可見高容積、優質區位之標的，可依市場方向急速調整經營型態之產品，仍是目光如炬之首選。

(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，持續致力於文化创意產業，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，讓來自世界各地的旅客都能感受到台灣的熱情與創意，並創造營收。

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、觀光飯店旅遊業及管理顧問的規劃經營，朝向多元化的經營，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。

C. 產後護理：本公司產後護理之家採以專業、舒適、關懷的理念，提供飯店管理環境，加強住房隱私及安全性，並提供專業化服務，舉凡客房服務、安全管理、人性化服務等，用愛心，耐心，關心，及細心，照顧每一位入住的媽咪與寶貝。

(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	106年				107年				108年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度截至 前一季止進貨 淨額比率 [%]	與發行人 之關係
1	A 公司	89,194	60.00%	無	A 公司	27,250	54.08%	無	無			
2	B 公司	20,938	14.08%	無	B 公司	19,338	38.38%	無				
3	C 公司	19,338	13.01%	無	其他	3,801	7.54%	無				
4	其他	19,187	12.91%	無								
	進貨淨額	148,657	100%		進貨淨額	50,389	100%		進貨淨額			

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

項目	106年				107年				108年度截至前一季止			
	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 自然人	480,067	63.04%	無	A 公司	43,838	22.03%	無	A 自然人	116,369	80.05%	無
2	A 公司	160,245	21.04%	無	B 公司	36,000	18.09%	無	其他	29,006	19.95%	無
3	其他	124,243	15.92%	無	A 自然人	22,571	11.34%	無				
4					其他	96,602	48.54%	無				
	銷貨淨額	764,555	100%		銷貨淨額	199,011	100%		銷貨淨額	145,375	100%	

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

(五)最近兩年度生產量值：

單位：仟元/戶

生產 量 值 主要商品 (或部門別)	年度	106年度			107年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
溫泉養生別墅		-	-	-	-	-	-
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	106年度				107年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
花園大廈		1	13,883	0	0	1	14,607	0	0
溫泉養生別墅		1	20,571	0	0	1	22,571	0	0
合計		2	34,454	0	0	2	37,178	0	0

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：

108年5月15日

年 度		106年度	107年度	當年度截至 108年5月15日
員 工 人 數	管理	10	8	8
	行政	18	12	11
	工程人員	2	1	1
	合 計	30	21	20
平 均 年 歲		35.14	37.59	37.92
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		5.62	7.18	6.49
學 歷 分 布 比 率	博 士	3%	0%	0%
	碩 士	17%	19%	19%
	大 專	77%	76%	76%
	高 中	3%	5%	5%
	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
副總經理	顏淑芬	公司法修正之影響與因應	3 小時
協理	陳惠真	最新公司法修正重要議題探討	4 小時
協理	陳惠真	企業「成本節約」與「競爭策略」之稽核管控實務	6 小時
協理	陳惠真	淺談財務報表舞弊案件-以收入認列之類型為例	6 小時
協理	陳惠真	公司法修正之影響與因應	3 小時
管理部副理	張琦惠	稽核人員應具備之勞動法知識-從招募到離職	6 小時
管理部副理	張琦惠	營業秘密與禁業禁止案例分析	6 小時
人事專員	饒苡宸	107 年度勞工保險暨就業保險相關法令說明會	4 小時
資深法務主任	洪建豪	最新公司法修正重要議題探討	4 小時
財務經理	葉靜如	募資案件審查重點及常見缺失	3 小時
財務經理	葉靜如	公司法修正之影響與因應	3 小時
會計專員	曾雅鈺	107 年度公司治理評鑑宣導會	4 小時
會計專員	曾雅鈺	台灣證券交易所之推動企業採用 Inline XBRL申報財務報告宣導會	4 小時
會計專員	曾雅鈺	推動我國採用國際財務報導準則演討會	4 小時
會計專員	曾雅鈺	公司法修正之影響與因應	3 小時
會計主管	陳淑萍	107 年度公司治理評鑑宣導	4 小時

職 稱	姓 名	課 程 名 稱	進 修 時 數
會計主管	陳淑萍	台灣證券交易所之推動企業採用 Inline XBRL申報財務報告宣導會	4 小時
會計主管	陳淑萍	107 應辦事項宣導說明會	4 小時
會計主管	陳淑萍	會計主管初任進修課程	30 小時
會計主管	陳淑萍	募資案件審查重點及常見缺失	3 小時
會計主管	陳淑萍	公司法修正之影響與因應	3 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
綜合授信契約書	華泰商銀-營業部	106.07.17-108.06.30	台北市中正區南海段二小段1-2、2-1兩筆地號之地上權長期擔保借款(羅斯福路案)。	無
綜合授信契約書	華泰商銀-營業部	107.03.29~108.06.30	台北市中正區南海段二小段1-2、2-1兩筆地號之地上權中期借款(羅斯福路案-建築融資)。	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	107.09.17~108.09.17	五期 AD 區12戶未售戶短期擔保借款。	無
授信綜合約定書	王道商業銀行	106.03.14~109.03.14	新竹市明湖段五期未建土地(650、650-3、650-11、650-12、650-13、676-8地號，共計6筆)中期擔保借款。(已於108/1/24清償完畢)	無
授信綜合約定書	王道商業銀行	106.12.29~107.12.29	新竹市明湖段四期 C 區1戶等短期擔保借款。(已於107/12/28清償完畢)	無
工程合約書	鼎盛興營造工程股份有限公司	106.09.15~全部完工	「水曜」使照裝修接續工程。	無
工程合約書	鼎盛興營造工程股份有限公司	107.01.17~全部完工	「水曜」水電接續工程。	無
工程合約書	鼎盛興營造工程股份有限公司	106.12.20~全部完工	「水曜」輕隔間接續工程。	無
不動產買賣契約書	自然人	107.08.02	出售新竹市明湖段號土地650、650-3、650-11地號...等6筆土地。	無
不動產買賣契約書	甫曉建設股份有限公司	108.03.05	出售新竹市明湖段號土地676-8、676-18地號2筆土地。	無
不動產買賣契約書	榕茂投資股份有限公司	108.02.22	出售台北市羅斯福路案之土地使用權及地上建物。	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 108年3月31日 財務資料(註1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		1,225,651	1,931,953	2,234,347	1,921,975	1,424,583	1,651,129
不動產、廠房及設備		1,239	8,952	96,868	306,812	278,872	272,079
無形資產		195	358	585	629	2,131	1,898
使用權資產		0	0	0	0	0	1,113,141
其他資產		1,041,232	968,715	950,724	922,426	900,850	41,556
資產總額		2,268,317	2,909,978	3,282,524	3,151,842	2,606,436	3,079,803
流動負債	分配前	272,354	1,134,949	1,434,875	1,771,150	1,499,758	1,900,992
	分配後	297,758	1,134,949	1,434,875	1,771,150	1,499,758	1,900,992
非流動負債		771,107	648,101	864,936	526,985	407,393	548,301
負債總額	分配前	1,043,461	1,783,050	2,299,811	2,298,135	1,907,151	2,449,293
	分配後	1,068,865	1,783,050	2,299,811	2,298,135	1,907,151	2,449,293
歸屬於母公司業主 之 權 益		1,224,856	1,126,928	982,713	826,457	695,912	628,690
股 本		1,016,159	1,042,702	1,042,702	1,042,702	1,042,702	1,042,702
資 本 公 積		6,504	20,635	20,635	0	11,584	11,584
保留 盈餘	分配前	202,193	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(425,596)
	分配後	181,301	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	(425,596)
其 他 權 益		0	0	0	0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0	0
非 控 制 權 益		0	0	0	27,250	3,373	1,820
權 益 總 額	分配前	1,224,856	1,126,928	982,713	853,707	699,285	630,510
	分配後	1,199,452	1,126,928	982,713	853,707	699,285	630,510

*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，108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 108年3月31日 財務資料(註1)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	379,545	22,095	13,059	764,555	199,011	145,375
營業毛利	103,843	5,868	6,105	86,332	42,057	(9,382)
營業損益	5,431	(73,605)	(96,115)	(85,256)	(125,052)	(43,899)
營業外收入及支出	(21,912)	(13,747)	(46,847)	(41,188)	(29,370)	(12,700)
稅前淨利	(16,481)	(87,352)	(142,962)	(126,444)	(154,422)	(56,599)
繼續營業單位 本期淨利	(21,523)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(154,422)	(68,775)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(21,523)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(154,422)	(68,775)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	47	(417)	(66)	0	0	0
本期綜合損益總額	(21,476)	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(154,422)	(68,775)
淨利歸屬於 母公司業主	(21,523)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	(67,222)
淨利歸屬於非控制 權益	0	0	0	0	(12,293)	(1,553)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(21,476)	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(142,129)	(67,222)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	0	0	(12,293)	(1,553)
每股盈餘	(0.21)	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(0.64)

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證，108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

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料	
	103年	104年	105年	106年	107年		
流動資產	1,177,035	1,856,179	1,826,255	1,685,178	1,336,603	-	
不動產、廠房及設備	1,239	1,522	1,600	1,407	1,036	-	
無形資產	195	358	404	177	40	-	
採權益法之投資	49,418	83,199	74,787	21,232	44,311		
其他資產	1,089,651	1,043,678	937,161	907,309	885,924	-	
資產總額	2,268,120	2,901,737	2,840,207	2,615,303	2,267,914	-	
流動負債	分配前	272,157	1,126,708	1,198,059	1,422,029	1,254,097	-
	分配後	297,561	1,126,708	1,198,059	1,422,029	1,254,097	-
非流動負債	771,107	648,101	659,435	366,817	317,905	-	
負債總額	分配前	1,043,264	1,774,809	1,857,494	1,788,846	1,572,002	-
	分配後	1,068,668	1,774,809	1,857,494	1,788,846	1,572,002	-
歸屬於母公司業主之權益	1,224,856	1,126,928	982,713	826,457	695,912	-	
股本	1,016,159	1,042,702	1,042,702	1,042,702	1,042,702	-	
資本公積	6,504	20,635	20,635	0	0	-	
保留盈餘	分配前	202,193	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	-
	分配後	181,301	63,591	(80,624)	(216,245)	(358,374)	-
其他權益	0	0	0	0	0	-	
庫藏股票	0	0	0	0	0	-	
非控制權益	0	0	0	0	0	-	
權益總額	分配前	1,224,856	1,126,928	982,713	826,457	695,912	-
	分配後	1,199,452	1,126,928	982,713	826,457	695,912	-

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 108年3月31日 財務資料
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	379,545	22,564	118,143	700,741	57,696	-
營業毛利	103,843	6,354	12,830	54,260	415	-
營業損益	6,032	(67,273)	(51,572)	(9,953)	(50,974)	-
營業外收入及支出	(22,513)	(20,079)	(91,390)	(116,491)	(91,155)	-
稅前淨利	(16,481)	(87,352)	(142,962)	(126,444)	(142,129)	-
繼續營業單位 本期淨利	(21,523)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	-
停業單位損失	0	0	0	0	0	-
本期淨利(損)	(21,523)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	47	(417)	(66)	0	0	-
本期綜合損益總額	(21,476)	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(142,129)	-
淨利歸屬於 母公司業主	(21,523)	(87,377)	(144,149)	(156,256)	(142,129)	-
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	(21,476)	(87,794)	(144,215)	(156,256)	(142,129)	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	0	0	0	-
每股盈餘	(0.21)	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	-

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
一〇三年	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪會計師 王玉娟會計師	無保留意見
一〇四年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇五年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇六年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見
一〇七年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師 楊明經會計師	無保留意見

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 108年3月31日 (註 1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	46.00	61.27	70.06	72.91	73.17	79.53
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	161,094.67	19,828.30	1907.39	441.13	396.84	433.26
償債能力 %	流動比率	450.02	170.22	155.72	108.52	94.99	86.86
	速動比率	126.84	18.93	17.40	33.83	10.05	27.18
	利息保障倍數	0.30	(2.13)	(1.79)	(1.26)	(2.09)	(2.93)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	4.8	2.13	18.35	3.42	0.83	24.70
	平均收現日數	75.99	171.54	19.89	106.69	439.75	14.77
	存貨週轉率 (次)	0.31	0.01	0.07	0.42	0.12	0.52
	應付款項週轉率 (次)	2.43	0.19	1.11	5.58	1.85	8.5
	平均銷貨日數	1,177.42	37,826.24	5,214.28	869.05	3,041.67	699.31
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	306.33	2.47	1.34	2.49	0.68	2.11
	總資產週轉率 (次)	0.17	0.01	0.04	0.24	0.07	0.19
獲利能力	資產報酬率 (%)	0.02	(2.30)	(3.38)	(3.58)	(4.25)	(2.06)
	權益報酬率 (%)	(1.69)	(7.43)	(13.67)	(17.27)	(19.89)	(10.34)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(1.62)	(8.38)	(13.71)	(12.13)	(14.81)	(5.43)
	純益率 (%)	(5.67)	(395.46)	(110.75)	(20.44)	(77.59)	(47.31)
	每股盈餘 (元)	(0.21)	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)	(0.64)
現金流量	現金流量比率 (%)	32.40	(83.10)	(19.10)	(8.74)	25.11	24.36
	現金流量允當比率 (%)	50.20	(128.34)	(96.57)	(198.75)	84.38	39.03
	現金再投資比率 (%)	0.79	(54.52)	(14.81)	(11.07)	32.65	37.55
槓桿度	營運槓桿度	1.00	0.94	0.99	0.83	1	1
	財務槓桿度	(0.26)	0.76	0.67	0.63	0.76	0.78

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：變動未達20%可免分析。
- 4.速動比率減少70%，主要係因本期公司債到期還款致流動負債較上期減少，故本期速動比率減少。
- 5.利息保障倍數增加約65%，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76%，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312%，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71%，主要係因本期銷售成本較上期減少，且持續出售存貨致本期平均存貨減少，故存貨週轉率較上期減少。
- 9.應付帳款週轉率(次)減少約67%，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250%，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73%，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69%，主要係銷貨淨額較上期減少所致。
- 13.資產報酬率：變動未達20%可免分析。
- 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：主要係因稅前純益較上期增加所致。
- 16.純益率增加約280%，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387%，主要係因本期營業活動現金流量較上期增加，故現金流量比率較上期增加。
- 19.現金流量允當比率減少58%，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395%，主要係因本期營業活動現金流量較上期增加，故現金再投資比率較上期減少。
- 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。108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)		最近五年度財務分析				
分析項目 (註2)		103年	104年	105年	106年	107年
財務結構 (%)	負債占資產比率	46.00	61.16	65.40	68.4	69.31
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	161,059.16	91,877.00	78,384.56	83,789.05	97,858.78
償債能力 %	流動比率	432.48	164.74	152.43	118.51	106.58
	速動比率	109.51	13.51	12.27	35.34	11.34
	利息保障倍數	0.30	(1.58)	(2.04)	(1.75)	(2.67)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	4.80	2.17	17.75	3.34	0.28
	平均收現日數	75.99	167.97	20.56	109.25	1,326.95
	存貨週轉率 (次)	0.32	0.01	0.06	0.46	0.05
	應付款項週轉率 (次)	2.43	0.19	1.37	9.91	1.11
	平均銷貨日數	1,140.63	36,500.00	6,083.33	793.48	7,300
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	306.33	14.83	73.84	498.04	55.69
	總資產週轉率 (次)	0.17	0.01	0.04	0.27	0.03
獲利能力	資產報酬率 (%)	0.02	(2.65)	(3.77)	(4.55)	(4.90)
	權益報酬率 (%)	(1.69)	(7.43)	(13.67)	(17.27)	(18.67)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(1.62)	(8.38)	(13.71)	(12.13)	(13.63)
	純益率 (%)	(5.67)	(387.24)	(122.01)	(22.30)	(246.34)
	每股盈餘 (元)	(0.21)	(0.84)	(1.38)	(1.50)	(1.36)
現金流量	現金流量比率 (%)	32.53	(82.63)	0.71	(3.93)	29.32
	現金流量允當比率 (%)	63.37	(39.46)	(81.76)	768.9	514.27
	現金再投資比率 (%)	0.81	(53.83)	0.52	(4.67)	36.16
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.36	0.99	0.94	1
	財務槓桿度	(0.29)	0.75	0.54	0.21	0.64
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

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、個體財務報告及合併財務報告之各項表冊、虧損撥補等議案，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王玉娟、楊明經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，並出具標準式無保留意見之查核報告，連同營業報告書及虧損撥補議案，復經本監察人等審查，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定出具承認報告。

敬請
鑑核
核上

志嘉建設股份有限公司一〇八年股東常會

監察人：尤雪萍



監察人：葉蔡秀霞



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 二 十 二 日

四、最近年度財務報告

會計師查核報告

(108)財審報字第 18004020 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 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 107 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107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(十二)，相關揭露情形請詳附註六(四)。

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

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

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

繼續經營假設之評估

關鍵查核事項之說明

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

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

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

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

其他事項-個體財務報告

志嘉建設股份有限公司已編製民國 107 年度及 106 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 107 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟 王玉娟

會計師

楊明經 楊明經



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(81)台財證(六)第 33095 號

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 2 日

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100 現金及約當現金	六(一)	\$ 38,982	2	\$ 58,012	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)			191	-
1150 應收票據淨額	六(三)	12,705	-	4	-
1170 應收帳款淨額	六(三)	18,520	1	445,960	14
130X 存貨	六(四)及八	1,255,475	48	1,305,816	41
1410 預付款項		18,446	1	17,061	1
1470 其他流動資產	六(五)及八	79,240	3	94,931	3
11XX 流動資產合計		1,424,583	55	1,921,975	61
非流動資產					
1600 不動產、廠房及設備	六(六)及八	278,872	11	306,812	10
1780 無形資產		2,131	-	629	-
1900 其他非流動資產	六(七)、七及八	900,850	34	922,426	29
15XX 非流動資產合計		1,181,853	45	1,229,867	39
1XXX 資產總計		\$ 2,606,436	100	\$ 3,151,842	100
負債及權益					
流動負債					
2100 短期借款	六(八)及八	\$ 239,600	9	\$ 290,297	9
2150 應付票據		21,805	1	16,325	1
2170 應付帳款		56,273	2	75,062	2
2200 其他應付款		20,718	1	40,722	1
2220 其他應付款項—關係人	七	442,093	17	253,299	8
2300 其他流動負債	六(九)(十)(十一)(十二)(十七)及八	719,269	27	1,095,445	35
21XX 流動負債合計		1,499,758	57	1,771,150	56
非流動負債					
2540 長期借款	六(十一)及八	391,612	15	520,401	17
2600 其他非流動負債		15,781	1	6,584	-
25XX 非流動負債合計		407,393	16	526,985	17
2XXX 負債總計		1,907,151	73	2,298,135	73
歸屬於母公司業主之權益					
股本					
3110 普通股股本	六(十四)	1,042,702	40	1,042,702	33
資本公積					
3200 資本公積	六(十五)	11,584	1	-	-
保留盈餘					
3350 未分配盈餘	六(十六)	(358,374)	(14)	(216,245)	(7)
31XX 歸屬於母公司業主之權益合計		695,912	27	826,457	26
36XX 非控制權益	六(二十五)	3,373	-	27,250	1
3XXX 權益總計		699,285	27	853,707	27
重大承諾及或有事項					
重大之期後事項					
3X2X 負債及權益總計	九 十一	\$ 2,606,436	100	\$ 3,151,842	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107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股虧損為新台幣元外)

項目	附註	107 年 度		106 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十七)	\$ 199,011	100	\$ 764,555	100
5000 營業成本	六(四)	(156,954)	(79)	(678,223)	(89)
5900 營業毛利		42,057	21	86,332	11
營業費用	六(二十一)(二十二)及七				
6100 推銷費用		(63,431)	(32)	(58,698)	(7)
6200 管理費用		(103,678)	(52)	(112,890)	(15)
6000 營業費用合計		(167,109)	(84)	(171,588)	(22)
6900 營業損失		(125,052)	(63)	(85,256)	(11)
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十八)	4,487	2	5,274	1
7020 其他利益及損失	六(十九)	6,284	3	2,903	-
7050 財務成本	六(二十)及七	(40,141)	(20)	(49,365)	(6)
7000 營業外收入及支出合計		(29,370)	(15)	(41,188)	(5)
7900 稅前淨損		(154,422)	(78)	(126,444)	(16)
7950 所得稅費用	六(二十三)	-	-	(29,812)	(4)
8200 本期淨損		(\$ 154,422)	(78)	(\$ 156,256)	(20)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ -	-	\$ -	-
8500 本期綜合損益總額		(\$ 154,422)	(78)	(\$ 156,256)	(20)
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		(\$ 142,129)	(72)	(\$ 156,256)	(20)
8620 非控制權益		(12,293)	(6)	-	-
合計		(\$ 154,422)	(78)	(\$ 156,256)	(20)
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		(\$ 142,129)	(72)	(\$ 156,256)	(20)
8720 非控制權益		(12,293)	(6)	-	-
合計		(\$ 154,422)	(78)	(\$ 156,256)	(20)
每股虧損	六(二十四)				
9750 基本		(\$ 1.36)		(\$ 1.50)	

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107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公公司業主之權益									
	資本公積	資本公積－發行價	資本公積－庫藏股票	資本公積－認購對子公司所發有權益變動數	資本公積－認股權	法定盈餘公積	未分配盈餘	總計	非控制權益	權益總額
附註	普通股股本	溢								
106 年 度										
106年1月1日餘額	\$ 1,042,702	\$ 6,197	\$ 227	\$ -	\$ 14,211	\$ 63,591	(\$ 144,215)	\$ 982,713	\$ -	\$ 982,713
本期淨損	-	-	-	-	-	-	(156,256)	(156,256)	-	(156,256)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	(156,256)	(156,256)	-	(156,256)
資本公積彌補虧損	六(十六)	(6,197)	(227)	(14,211)	-	-	20,635	-	-	-
法定盈餘公積彌補虧損	六(十六)	-	-	-	(63,591)	63,591	-	-	-	-
非控制權益變動數	-	-	-	-	-	-	-	27,250	27,250	27,250
106年12月31日餘額	\$ 1,042,702	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 216,245)	\$ 826,457	\$ 27,250	\$ 853,707
107 年 度										
107年1月1日餘額	\$ 1,042,702	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 216,245)	\$ 826,457	\$ 27,250	\$ 853,707
本期淨損	-	-	-	-	-	-	(142,129)	(142,129)	(12,293)	(154,422)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	(142,129)	(142,129)	(12,293)	(154,422)
未按持股比例認購子公司新股調整數	-	-	-	11,584	-	-	-	11,584	-	11,584
非控制權益變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,584)	(11,584)
107年12月31日餘額	\$ 1,042,702	\$ -	\$ -	\$ 11,584	\$ -	\$ -	(\$ 358,374)	\$ 695,912	\$ 3,373	\$ 699,285

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107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	107年1月1日 至12月31日	106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	(\$ 154,422)	(\$ 126,444)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十一) 29,705	13,837
各項攤提	六(二十一) 582	330
處分不動產、廠房及設備利益	六(十九) (524)	-
利息收入	六(十八) (484)	(663)
利息費用	六(二十) 40,141	49,365
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失(利益)	六(二)(十九) 90	(132)
處分投資利益	六(十九) -	(48)
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		
持有供交易目的之金融資產減少(增加)	-	2,274
應收票據淨額	(12,701)	9
應收帳款淨額	427,440	(444,988)
其他應收款	2,889	-
存貨	84,294	510,785
預付款項	(1,384)	6,965
其他流動資產	4,450	13,397
其他非流動資產	543	1,355
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	5,480	(53,992)
應付帳款	(17,347)	(6,149)
其他應付款	(8,769)	6,092
其他流動負債	28,574	(59,517)
營運產生之現金流入(流出)	428,557	(87,524)
收取之利息	484	663
支付之所得稅	-	(29,713)
支付之利息	(52,464)	(38,147)
營業活動之淨現金流入(流出)	376,577	(154,721)
投資活動之現金流量		
取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二) (1,114)	-
受限制資產減少	八 8,352	3,081
購置不動產、廠房及設備	六(二十七) (14,749)	(51,695)
處分不動產、廠房及設備價款	873	-
存出保證金減少	六(七) 1,695	7,506
無形資產增加	(2,085)	(373)
投資活動之淨現金流出	(7,028)	(41,481)
籌資活動之現金流量		
短期借款舉借數	5,030	73,980
短期借款償還數	(55,777)	(229,288)
長期借款舉借數	-	89,610
長期借款償還數	六(二十八) (123,982)	(28,059)
其他應付款-關係人增加	187,130	169,705
償還公司債	六(十) (400,000)	-
存入保證金增加	13,529	1,613
長期應付票據增加	-	21,048
長期應付票據減少	(10,040)	(6,139)
非控制權益變動	-	27,250
籌資活動之淨現金(流出)流入	(384,110)	119,720
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,469)	-
本期現金及約當現金減少數	(19,030)	(76,482)
期初現金及約當現金餘額	58,012	134,494
期末現金及約當現金餘額	\$ 38,982	\$ 58,012

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 107 年 12 月 31 日及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 108 年 3 月 22 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 107 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 2 號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 4 號之修正「於國際財務報導準則第 4 號『保險合約』下國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之適用」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號之修正「國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國 107 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號之修正「揭露倡議」	民國 106 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	民國 106 年 1 月 1 日
國際會計準則第 40 號之修正「投資性不動產之轉列」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易與預收(付)對價」	民國 107 年 1 月 1 日
2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」	民國 107 年 1 月 1 日

國際會計準則理事會

新發布/修正/修訂準則及解釋

發布之生效日

014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 12 號
「對其他個體之權益之揭露」 民國 106 年 1 月 1 日

2014-2016 週期之年度改善-國際會計準則第 28 號「投
資關聯企業及合資」 民國 107 年 1 月 1 日

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

依 IFRS 15 規定認列合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預
收款項，於民國 107 年 1 月 1 日餘額為 5,580 仟元。

(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 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修
正及修訂之準則及解釋：

國際會計準則理事會

新發布/修正/修訂準則及解釋

發布之生效日

國際財務報導準則第 9 號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」	民國 108 年 1 月 1 日
2015-2017 週期之年度改善	民國 108 年 1 月 1 日

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

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及
其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債
(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外)；出租人會計處理
仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

本集團將屬承租人之租賃合約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(以下簡稱「修正式追溯」)，對於民國 108 年 1 月 1 日
可能調增使用權資產及租賃負債分別為 1,091,072 仟元及 232,152 仟元，
並調減其他非流動資產 858,920 仟元。

(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 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會 決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日
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。

3. 本集團於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二、(五)及(六)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
			107年12月31日	106年12月31日	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	文創事業	100	100.00	
志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	旅館業	78.75	69.12	註
志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	管理顧問業	100	100.00	

註：嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 107 年 12 月 10 日經董事會決議發行新股 40,000 仟元，洽定由特定人本公司認購，致持股比例上升為 78.75%。

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

本集團民國 107 年及 106 年 12 月 31 日非控制權益總額分別為 3,373 仟元及 27,250 仟元，下列為對本集團具重大性之非控制權益及所屬子公司之資訊：

子公司 名稱	主要 營業場所	非控制權益				說明
		107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日		
		金額	持股百分比	金額	持股百分比	
嘉客文旅飯店股份有限公司	台灣	\$ 3,373	21.25	\$ 27,250	30.88	

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	嘉客文旅飯店股份有限公司	
	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 16,536	\$ 24,740
非流動資產	200,591	215,933
流動負債	(158,831)	(159,515)
非流動負債	(42,420)	(68,270)
淨資產總額	\$ 15,876	\$ 12,888

綜合損益表

	嘉客文旅飯店股份有限公司	
	107 年度	106 年度
收入	\$ 47,515	\$ 34,898
稅前淨損	(37,012)	(52,799)
所得稅費用	-	-
本期淨損	(\$ 37,012)	(\$ 52,799)

現金流量表

	嘉客文旅飯店股份有限公司	
	107 年度	106 年度
營業活動之淨現金(流出)	(\$ 19,748)	(\$ 48,972)
投資活動之淨現金(流出)	(10,581)	(48,442)
籌資活動之淨現金流入	27,890	80,850
本期現金及約當現金(減少)數	(2,439)	(16,564)
期初現金及約當現金餘額	4,686	21,250
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,247	\$ 4,686

(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) 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。

(九) 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，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。

(十一) 應收租賃款/租賃(出租人)

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) 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	3 年
其他設備	3 年

(十四) 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。

(十五) 土地使用權

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

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 應付可轉換公司債

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

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

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則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。

(二十六) 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產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。

(二十七) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二)重要會計估計及假設

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

民國 107 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為\$1,255,475 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 1,077	\$ 799
支票存款及活期存款	37,677	57,077
外幣存款	228	136
合計	<u>\$ 38,982</u>	<u>\$ 58,012</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團將因銀行融資借款，約定約當現金屬備償專戶者，分別列報於「其他流動資產」及「其他非流動資產」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「其他流動資產」項下。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

- (1) 本金：新台幣 600 萬。
- (2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。
1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 107 年度認列之淨損失為 90 仟元。
2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。
4. 民國 106 年 12 月 31 日之透過損益按公允價值衡量之金融資產資訊請詳附註十二、(五)說明。

(三) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ 12,705	\$ 4
應收帳款	\$ 26,893	\$ 454,333
減：備抵損失	(8,373)	(8,373)
	<u>\$ 18,520</u>	<u>\$ 445,960</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
30天內	\$ 4,863	\$ 105	\$ 424,024	\$ 4
31-90天	3,581	12,600	6,343	-
91-180天	9,450	-	12,527	-
181天以上	8,999	-	11,439	-
	<u>\$ 26,893</u>	<u>\$ 12,705</u>	<u>\$ 454,333</u>	<u>\$ 4</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(四) 存貨

	107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	(12,037)	388,598
在建土地	130,473	(3,802)	126,671
在建工程	451,954	-	451,954
其他	869	-	869
合計	<u>\$ 1,271,314</u>	<u>(\$ 15,839)</u>	<u>\$ 1,255,475</u>

	107年	12月	31日
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 317,487	\$ -	\$ 317,487
待售房屋	468,553	(9,613)	458,940
在建土地	130,473	(3,802)	126,671
在建工程	401,566	-	401,566
其他	1,152	-	1,152
合計	<u>\$ 1,319,231</u>	<u>(\$ 13,415)</u>	<u>\$ 1,305,816</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
已出售存貨成本	\$ 136,987	\$ 666,805
存貨跌價損失(回升利益)	2,424	(4,353)
其他營業成本	<u>17,543</u>	<u>15,771</u>
	<u>\$ 156,954</u>	<u>\$ 678,223</u>

本集團於民國 106 年度因出售部分已提列呆滯損失之存貨，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：

個案名稱	<u>107 年 12 月 31 日</u>		<u>106 年 12 月 31 日</u>	
	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 239,372	\$ 81,756
六期 - 大無限特區	-	-	3,076	7,393
四期 - 起飛特區	6,559	7,684	6,559	7,684
五期 - 湯泉綠苑	-	-	-	31,062
五期 - 古根漢	-	270,460	-	270,460
日本 - 東京都大田區	-	-	29,636	30,379
日本 - 東京都台東區	<u>38,844</u>	<u>39,819</u>	<u>38,844</u>	<u>39,819</u>
小計	287,383	400,635	317,487	468,553
減:備抵跌價損失	-	(12,037)	-	(9,613)
合計	<u>\$ 287,383</u>	<u>\$ 388,598</u>	<u>\$ 317,487</u>	<u>\$ 458,940</u>

3. 在建土地明細如下：

個案名稱	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
五期 - A 區	\$ 119,707	\$ 119,707
五期 - 湯泉綠苑	<u>10,766</u>	<u>10,766</u>
小計	130,473	130,473
減:備抵跌價損失	(3,802)	(3,802)
合計	<u>\$ 126,671</u>	<u>\$ 126,671</u>

4. 在建工程明細如下：

工地名稱	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
五期 - 全區	\$ 11,967	\$ 24,427
五期 - 湯泉綠苑	1,309	707
五期 - A 區	715	715
志嘉水曜建安案 (原羅斯福案地上權案)	<u>437,963</u>	<u>375,717</u>
	<u>\$ 451,954</u>	<u>\$ 401,566</u>

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
資本化金額	\$ 14,615	\$ 12,469
利息資本化前利息費用	\$ 54,756	\$ 61,834
資本化利率區間	2.20%~3.95%	2.19%~3.91%

(2) 本公司五期頂級溫泉養生別墅建案：本案採分階段陸續興建完成。規劃如下：

A. 合建分售：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。

B. 自地自建：A 區土地於民國 107 年 8 月出售，並於民國 108 年 1 月認列營業收入，餘 C 區「湯泉綠苑」未建土地一筆，亦於 108 年 3 月出售並簽訂不動產買賣合約書。

(3) 台北志嘉水曜建案於民國 108 年第一季完成產權登記，並與買方簽訂不動產買賣契約書，目前正辦理相關手續中，預計於民國 108 年第二季前完成過戶、交屋。

5. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(五) 其他流動資產

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
留抵稅額	\$ 38,650	\$ 40,794
受限制資產	31,565	39,917
其他	9,025	14,220
合計	<u>\$ 79,240</u>	<u>\$ 94,931</u>

(六) 不動產、廠房及設備

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

	106年1月1日	本期增加	本期處分	本期移轉	106年12月31日
成本					
房屋及建築	\$ -	\$ 1,589	\$ -	\$ 280,964	\$ 282,553
運輸設備	40	350	-	-	390
辦公設備	4,168	714	-	-	4,882
其他設備	9,890	10,738	-	-	20,628
未完工程	86,020	47,044	-	(117,618)	15,446
合計	\$ 100,118	\$ 60,435	\$ -	\$ 163,346	\$ 323,899
累計折舊					
房屋及建築	\$ -	(\$ 7,799)	\$ -	\$ -	(\$ 7,799)
運輸設備	(30)	(6)	-	-	(36)
辦公設備	(1,515)	(923)	-	-	(2,438)
其他設備	(1,705)	(5,109)	-	-	(6,814)
合計	(\$ 3,250)	(\$ 13,837)	\$ -	\$ -	(\$ 17,087)
總計	\$ 96,868				\$ 306,812

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(七)其他非流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
長期預付租金(土地使用權)	\$ 858,920	\$ 878,257
存出保證金	39,981	41,676
其他資產	1,949	2,493
	\$ 900,850	\$ 922,426

本集團於民國 102 年 6 月 7 日與財政部國有財產署北區分署簽訂位於台北市中正區南海段二小段地號#1-2 及#2-1 之設定土地使用權合約，租期自民國 102 年 6 月 7 日至 152 年 6 月 6 日止，除已付 966,890 仟元權利金(帳列為長期預付租金)，並逐期攤銷。合約簽訂之日起，每月支付租金 342 仟元，民國 107 年 1 月 1 日起依財政部國有財產署北區分署重新公告地價函文調整為每月支付租金 327 仟元。民國 107 年及 106 年度分別認列 3,926 仟元及 4,102 仟元之租金費用。

(八)短期借款

借 款 性 質	107年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 117,000	2.30%	存貨
信用借款	122,600	3.54%	無
	\$ 239,600		

借 款 性 質	106 年 12 月 31 日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 167,697	1.80%~2.30%	定存、存貨
信用借款	122,600	3.47%	無
	<u>\$ 290,297</u>		

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別為 7,898 仟元及 9,434 仟元。
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一年至二年。
3. 民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 1,383,005 仟元及 2,011,781 仟元，上述借款提供定存及存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。
4. 短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(九)其他流動負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
一年或一營業週期內到期銀行借款	\$ 676,061	\$ 675,773
一年或一營業週期內到期之應付公司債	-	399,330
一年或一營業週期內到期之長期應付票據	4,332	10,040
合約負債	36,393	-
預收款項	299	5,580
其他	2,184	4,722
	<u>\$ 719,269</u>	<u>\$ 1,095,445</u>

(十)應付公司債(表列其他流動負債)

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付公司債	\$ -	\$ 400,000
減：應付公司債折價	-	(670)
	-	399,330
減：一年或一營業週期內到期	-	(399,330)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司發行之國內可轉換公司債

(1)本公司國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下

- A. 本公司經主管機關核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0%，發行期間 3 年，流通期間自民國 104 年 1 月 23 日至 107 年 1 月 23 日。本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本轉換公司債於民國 104 年 1 月 23 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。
- B. 本轉換公司債券持有人自本債券發行日後屆滿一個月翌日起，至到期日止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本集團請求轉換為本公司普通股，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。

- C. 轉換公司債於發行時轉換價格訂為每股 15.6 元。
 - D. 本轉換公司債之轉換價格係依據發行及轉換辦法之規定予以訂定，後續轉換價格若遇有本公司因反稀釋條款之情況，將依發行及轉換辦法之規定予以調整。
 - E. 當本轉換公司債發行滿一個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格 30%(含)時，或本轉換公司債發行滿一個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10%時，本公司得於其後任何時間按債券面額以現金收回其全部債券。
 - F. 依轉換辦法規定，所有本公司收回(包括由櫃檯買賣中心買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將註銷，且所有尚隨附於公司債之權利義務亦將併同消滅，不再發行。
- (2) 本公司第一次有擔保公司債於民國 107 年 1 月 23 日發行屆滿 3 年到期，依發行及轉換辦法第七條規定到期時依債券面額以現金一次償還，暨辦理終止上櫃買賣程序。收回基準日為民國 107 年 1 月 23 日，債券終止櫃買日為民國 107 年 1 月 24 日，截至民國 107 年 12 月 31 日已全數買回。
2. 本集團於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」，截至民國 107 年 12 月 31 日之餘額為 0 仟元。另嵌入之買回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。經分離後主契約債務之有效利率為 3.00561%。
3. 民國 107 年及 106 年度認列應付公司債利息費用分別為 670 仟元及 11,334 仟元。

(以下空白)

(十一)長期借款

<u>借 款 性 質</u>	<u>借 款 期 間 及 還 款 方 式</u>	<u>擔 保 品</u>	<u>107年12月31日</u>
長期銀行借款			
華泰銀行	借款自民國 102 年 07 月 17 日至民國 108 年 01 月 31 日，本金到期全部償還	長期預付租金	\$ 628,000
彰化銀行	借款自民國 104 年 09 月 04 日至民國 124 年 09 月 04 日，按月付息，並自民國 107 年 10 月 04 日起，每月償還本息	存貨	244,050
華泰銀行	借款自民國 105 年 05 月 09 日至民國 108 年 05 月 09 日，按月付息，並自民國 106 年 02 月 09 日起，每月償還本息	存貨	7,800
彰化銀行	借款自民國 105 年 05 月 30 日至民國 110 年 05 月 30 日，按月付息，並自民國 106 年 06 月 30 日起，每月償還本息	存貨	68,270
彰化銀行	借款自民國 105 年 06 月 21 日至民國 125 年 06 月 21 日，按月付息，並自民國 106 年 07 月 21 日起，每月償還本息	存貨	47,083
王道銀行	借款自民國 106 年 03 月 14 日至民國 109 年 03 月 14 日，本金到期全部償還	存貨	72,470
			<u>1,067,673</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			<u>(676,061)</u>
			<u>\$ 391,612</u>
利率區間			<u>2.15%~3.54%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	106年12月31日
長期銀行借款			
華泰銀行	借款自民國102年07月17日至民國107年04月17日，本金到期全部償還	長期預付租金	\$ 628,000
彰化銀行	借款自民國104年09月14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	271,000
華泰銀行	借款自民國105年05月09日至民國108年05月09日，按月付息，並自民國106年02月09日起，每月償還本息	存貨	24,600
彰化銀行	借款自民國105年05月30日至民國110年05月30日，按月付息，並自民國106年06月30日起，每月償還本息	存貨	89,980
彰化銀行	借款自民國105年06月21日至民國125年06月21日，按月付息，並自民國106年07月21日起，每月償還本息	存貨	97,594
王道銀行	借款自民國106年03月01日至民國109年03月14日，本金到期全部償還	存貨	85,000
			<u>1,196,174</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			<u>(675,773)</u>
			<u>\$ 520,401</u>
利率區間			<u>2.15%~3.54%</u>

1. 於民國107年及106年度認列於損益之利息費用分別為35,053仟元及35,673仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 上述借款提供存貨及長期預付租金擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十二) 長期應付票據(表列其他流動負債)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
長期應付票據	\$ 4,385	\$ 14,909
減：未實現利息	(53)	(538)
	4,332	14,371
減：一年內到期之長期應付票據	(4,332)	(10,040)
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,331</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別為 497 仟元及 294 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(日盛國際)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予日盛國際。
3. 長期應付票據擔保品，請詳附註八之說明。

(十三) 退休金

1. (1) 本集團依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。
- (2) 本集團業於民國 106 年 9 月 8 日依據勞動基準法及勞工退休金條例與本集團舊制退休金員工達成合意結清舊制年資，並依勞工退休準備金提撥及管理辦法第 8 條第 3 項規範，請領贖餘款項並註銷帳戶之，並已於民國 106 年 11 月 15 日取得新竹市政府核准函在案。

(2)淨確定福利資產之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利資產
106 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 2,253)	\$ 3,555	\$ 1,302
利息(費用)收入	(40)	62	22
清償損益	(472)	(13)	(485)
	(2,765)	3,604	839
應支付退休金	2,765	(2,765)	-
應收賸餘款項	-	(839)	(839)
12 月 31 日餘額	\$ -	\$ -	\$ -

2. (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 107 年及 106 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,809 仟元及 3,257 仟元。

(十四)股本

截至民國 107 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 1,042,702 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):

	107 年	106 年
期初股數/期末股數	\$ 104,270	\$ 140,270

(十五)資本公積

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

(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. 本公司於民國 106 年 6 月 16 日經股東會決議，以資本公積及法定盈餘公積彌補虧損分別為 20,635 仟元及 63,591 仟元。
6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十二)。

(十七)營業收入

	107 年度
客戶合約收入	\$ 151,587
其他-租賃收入	47,424
	\$ 199,011

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：

	台灣							
	建設部		飯店部		其他		排除非	
	房地銷售	其他	餐旅服務	客房服務	其他	其他收入	IFRS 15 之 收入	
107 年度								合計
部門收入	\$ 81,019	\$20,514	\$ 22,235	\$ 47,512	\$6,684	\$36,891	(\$48,114)	\$ 166,741
內部部門交 易之收入	-	(15,772)	-	(72)	-	-	690	(15,154)
外部客戶合 約收入	\$ 81,019	\$ 4,742	\$ 22,235	\$ 47,440	\$6,684	\$36,891	(\$47,424)	\$ 151,587
收入認列時 點於某一時 點認列之收 入								\$ 151,587

2. 合約負債(表列其他流動負債)

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>107年12月31日</u>
合約負債：	
合約負債	\$ 36,393
期初合約負債本期認列收入	
	<u>107年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 4,490

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請詳附註十二、(六)。

(十八) 其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 392	\$ 567
其他利息收入	92	96
利息收入合計	484	663
其他收入—其他	4,003	4,611
	<u>\$ 4,487</u>	<u>\$ 5,274</u>

(十九) 其他利益及損失

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
外幣兌換利益	\$ 6,978	\$ 3,174
處分不動產、廠房及設備利益	524	-
處分投資利益	-	48
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益	(90)	132
什項支出	(1,128)	(451)
	<u>\$ 6,284</u>	<u>\$ 2,903</u>

(二十) 財務成本

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 42,806	\$ 45,107
可轉換公司債	670	11,334
其他財務費用	11,280	5,393
減：符合要件之資產資本化金額	(14,615)	(12,469)
	<u>\$ 40,141</u>	<u>\$ 49,365</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
員工福利費用	\$ 64,015	\$ 78,839
折舊費用	29,705	13,837
攤銷費用	582	330
合計	<u>\$ 94,302</u>	<u>\$ 93,006</u>

(二十二) 員工福利費用

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
薪資費用	\$ 51,296	\$ 63,871
勞健保費用	5,417	6,364
退休金費用	2,809	3,257
董事酬金	1,200	1,200
其他用人費用	3,293	4,147
	<u>\$ 64,015</u>	<u>\$ 78,839</u>

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日員工人數為 102 人及 113 人，其中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 107 年及 106 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。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 29,713
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	<u>-</u>	<u>29,713</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	99
遞延所得稅總額	<u>-</u>	<u>99</u>
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,812</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	107 年度	106 年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	(\$ 30,884)	(\$ 21,495)
按稅法規定免課稅之所得	3,312	-
按稅法規定應剔除之費用	3,166	12,849
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(1,212)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	24,406	9,858
土地增值稅影響數	-	29,713
遞延所得稅資產可實現性評估變動	-	99
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,812</u>

3. 因暫時性差異、課稅損失及投資抵減而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

106 年				
	期初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	期末餘額
遞延所得稅資產：				
- 暫時性差異：				
退休金	\$ 99	(\$ 99)	\$ -	\$ -

4. 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：

107 年 12 月 31 日					
發生年度	公司名稱	申報數 /核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵 年度
97	志嘉	核定數	\$ 25,569	\$ 25,569	107
98	志嘉	核定數	17,416	17,416	108
99	志嘉	核定數	78,101	78,101	109
100	志嘉	核定數	98,999	98,999	110
102	志嘉	核定數	27,486	27,486	112
103	志嘉	核定數	23,564	23,564	113
104	志嘉	核定數	60,886	60,886	114
105	志嘉	核定數	60,741	60,741	115
106	志嘉	申報數	20,989	20,989	116
107	志嘉	預計申報數	45,659	45,659	117
			<u>\$ 459,410</u>	<u>\$ 459,410</u>	

107年12月31日

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

106年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數		未認列遞延		最後扣抵 年度
		/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額		
97	志嘉	核定數	\$ 25,569	\$ 25,569		107
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	59,959	59,959		114
105	志嘉	申報數	60,741	60,741		115
106	志嘉	預計申報數	58,002	58,002		116
			<u>\$ 449,837</u>	<u>\$ 449,837</u>		

106年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數	尚未抵減金額	未認列遞延	最後扣抵
		/核定數		所得稅資產金額	
105	新嘉	申報數	\$ 5,899	\$ 5,899	115
106	新嘉	預計申報數	30,758	30,758	116
		小計	\$ 36,657	\$ 36,657	
105	嘉客	核定數	\$ 20,986	\$ 20,986	115
106	嘉客	預計申報數	52,745	52,745	116
		小計	\$ 73,731	\$ 73,731	
105	麗安	預計申報數	\$ 16,397	\$ 16,397	115
		合計	\$ 126,785	\$ 126,785	

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	107年12月31日	106年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 39,305	\$ 39,305

6. 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 105 年度。

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

(二十四) 每股虧損

	107 年度	
	加權平均流通 稅後金額	每股虧損 在外股數(仟股) (元)
<u>基本每股虧損</u>		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損(註)	(\$ 142,129)	104,270 (\$ 1.36)
	106 年度	
	加權平均流通 稅後金額	每股虧損 在外股數(仟股) (元)
<u>基本每股虧損</u>		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損(註)	(\$ 156,256)	104,270 (\$ 1.50)

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

(二十五) 與非控制權益之交易

本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 107 年 12 月 24 日現金增資發行新股，本集團以現金 40,000 仟元認購，未依持股比例認購使認股權從 69.12% 增加至 78.75%。民國 107 年度及 106 年度嘉客文旅飯店股份有限公司權益之變動對歸屬於母公司業主權益之帳面金額如下：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
非控制權益帳面金額	\$ 3,373	\$ 27,250

(二十六) 營業租賃

依附註六(七)其他非流動資產之土地使用權合約，不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
不超過 1 年	\$ 3,927	\$ 4,102
超過 1 年但不超過 5 年	15,707	16,407
超過 5 年	154,775	165,779
合計	\$ 174,409	\$ 186,288

(二十七) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
購置不動產、廠房及設備	\$ 6,515	\$ 60,435
加：期初應付設備款	14,076	5,335
減：應付工程款變動影響成本數	(4,401)	-
減：期末應付設備款	(1,441)	(14,076)
本期支付現金	\$ 14,749	\$ 51,694

(二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>短期借款</u>	<u>長期借款</u>	<u>存入保證金</u>	<u>長期應付票據</u>	<u>來自籌資活動 之負債總額</u>
107 年 1 月 1 日	\$ 290,297	\$ 1,196,174	\$ 2,252	\$ 10,040	\$ 1,498,763
籌資現金流量之 變動	(50,747)	(123,982)	13,529	(10,040)	(171,240)
匯率變動之影響	50	(4,519)	-	-	(4,469)
107 年 12 月 31 日	\$ 239,600	\$ 1,067,673	\$ 15,781	\$ -	\$ 1,323,054

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
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

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 佣金支出(表列推銷費用)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	\$ -	\$ 1,198

2. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	\$ 24,817	\$ 26,509
主要係其他關係人之合建分售之保證金。		

3. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

A. 期末餘額

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
榮嘉投資	\$ 332,880	\$ 253,299
和嘉建設	109,213	-
	<u>\$ 442,093</u>	<u>\$ 253,299</u>

B. 利息費用

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
榮嘉投資	\$ 8,006	\$ 5,099
和嘉建設	1,963	-
長宏國際	668	-
	<u>\$ 10,637</u>	<u>\$ 5,099</u>

向榮嘉投資之借款條件為到期日後整筆償還，其他關係人對本公司民國107年及106年度之利息按年利率3%計息，其他關係人對子公司民國107年及106年度之利息皆按年利率3.5%計息。向和嘉建設及長宏國際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。

5. 關係人提供背書保證情形

主要管理階層及其近親為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(八)、(十一)及附註十三(一)2. 為他人背書保證之說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
短期員工福利	\$ 4,965	\$ 6,529
退職後福利	109	303
總計	<u>\$ 5,074</u>	<u>\$ 6,832</u>

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

<u>資 產 項 目</u>	<u>帳 面 價 值</u>		<u>擔 保 用 途</u>
	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>	
受限制定期存款 (帳列「其他流動資產」)	\$ -	\$ 37,517	短期借款、限制專款
受限制銀行存款 (帳列「其他流動資產」)	31,565	2,400	短、長期借款
存貨			
待售土地	280,823	317,487	短、長期借款
待售房屋	380,914	458,921	短、長期借款
在建土地	126,671	126,671	短期借款
在建工程	451,954	401,566	長期借款
不動產、廠房及設備	15,339	18,686	長期應付票據(註)
長期預付租金-土地使用權 (帳列「其他非流動資產」)	858,920	878,257	長期借款
	<u>\$ 2,146,186</u>	<u>\$ 2,241,505</u>	

註：用途係應付票據，帳列「其他流動負債」。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

承諾事項

已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
在建工程	\$ 204,269	\$ 189,579
未完工程	6,052	5,212
合計	<u>\$ 210,321</u>	<u>\$ 194,791</u>

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本集團於民國 108 年 1 月 30 日經董事會決議出售台北志嘉水曜，並於民國 108 年 2 月 22 日與榕茂投資股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，出售總價款為 1,350,000 仟元。

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 107 年及 106 年 12 月 31 日，本集團之負債佔資產比率如下：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
負債總額	<u>\$ 1,907,151</u>	<u>\$ 2,298,135</u>
資產總額	<u>2,606,436</u>	<u>3,151,842</u>
比率	<u>73%</u>	<u>73%</u>

(以下空白)

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<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	\$ 1,215	\$ 191
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金	\$ 38,982	\$ 58,012
應收票據	12,705	4
應收帳款	18,520	445,960
其他應收款(表列其他流動資產)	227	3,116
受限制資產(表列其他流動資產/其他非流動資產)	31,565	39,917
存出保證金(表列其他非流動資產)	39,981	41,676
	<u>\$ 143,195</u>	<u>\$ 588,876</u>

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 239,600	\$ 290,297
應付票據	21,805	16,325
應付帳款	56,273	75,062
其他應付款	20,718	40,722
其他應付款項-關係人	442,093	253,299
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	-	399,330
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,067,673	1,196,174
長期應付票據(包含一年或一營業週期內到期)	4,385	14,909
存入保證金(表列其他非流動負債)	15,781	2,252
	<u>\$ 1,868,328</u>	<u>\$ 2,288,370</u>

2. 風險管理政策

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

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

價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- B. 本集團主要投資於債務及權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國107年及106年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少10仟元及2仟元。

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107年及106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107年及106年度之稅後淨利將分別減少或增加1,046仟元及1,234仟元，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

民國107年適用

- 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、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. 本集團先就個別應收款項有客觀證據顯示無法收回者，評估並提列減損損失，其餘應收款項則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 107 年 12 月 31 日，上述個別評估減損之應收款項累計備抵損失金額為 8,373 仟元，其餘應收款項以預期損失評估後，累計備抵損失金額微小。
- H. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	<u>107 年度</u>
	<u>應收帳款</u>
1 月 1 日/12 月 31 日	<u>\$ 8,373</u>

I. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二、(五)說明。

(3) 流動性風險

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

非衍生金融負債：

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

非衍生金融負債：

106年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 293,986	\$ -	\$ -	\$ 293,986
應付票據	16,325	-	-	16,325
應付帳款	31,239	30,793	13,030	75,062
其他應付款	22,962	17,760	-	40,722
其他應付款-關係人	184,899	68,400	-	253,299
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	696,839	217,272	469,122	1,383,233
其他流動負債	419,672	-	-	419,672
其他非流動負債	1,678	575	4,331	6,584

(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：

107年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產				
權益證券	\$ 101	\$ -	\$ -	\$ 101
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 101	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,215
106年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產				
權益證券	\$ 191	\$ -	\$ -	\$ 191

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本集團採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

上市(櫃)公司股票	
市場報價	收盤價

- 民國 107 年及 106 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 民國 107 年及 106 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
- 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程委由專家及本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。
- 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

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

	106年12月31日		重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
	公允價值	評價技術			
衍生工具：					
轉換公司債 贖回權	\$ -	二元樹可轉 債評價模型	無風險利率	0.0167%	無風險利率愈 高，公允價值 愈低
			股價	\$ 9.17	股價愈高，公允 價值愈高
			波動率	46.46%	波動率愈高，公允 價值愈高

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：

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

	106年12月31日					
	輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
轉換公司債 贖回權	無風險利率	±20bp	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	股價	±7%	-	-	-	-
	波動率	±5%	-	-	-	-
			\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

(四) 未來營運及財務改善計畫

本集團因營運持續發生虧損，民國 107 年度之淨損計新台幣 154,422 仟元，本集團亦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. 志嘉水曜建案，於民國 108 年第一季已辦理建物保存登記完成，並與買方簽訂不動產買賣契約書，將可為公司增加營收及挹注營運資金。
3. 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。
4. 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。

5. 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。

6. 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。

(五) 初次適用國際財務報導準則第 9 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則第 39 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

A. 係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本集團於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(A) 係混合(結合)合約；或

(B) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(C) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

B. 本集團對於符合交易慣例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。

C. 於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。後續按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(2) 放款及應收款

係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(3) 金融資產減損

A. 本集團於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一金融資產於原始認列後發生損失事項，且該損失事項對一金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

B. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

(A) 發行人或債務人之重大財務困難；

(B) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付。

C. 本集團經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之

事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

2. 民國 106 年 12 月 31 日重要會計項目之說明如下：

透過損益按公允價值衡量之金融資產

項	目	106 年 12 月 31 日
---	---	-----------------

流動項目：

持有供交易之金融資產

- 公司股票

\$ 191

(1) 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 106 年度認列之淨利益為 132 仟元。

(2) 本集團投資債務工具之對象的信用品質良好。

(3) 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. 民國 106 年度之信用風險資訊說明如下：

(1) 信用風險

A. 信用風險係本集團因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產其信用風險之最大暴險為其帳面價值。

B. 本集團之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本集團亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構期信用品質尚稱良好。

C. 本集團之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，因本集團透過金融機構針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，故無重大信用風險。

D. 本集團之其他金融資產主係為受限制銀行存款，因本集團針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，尚無重大信用風險。

(2) 於民國 106 年度，並無超出信用限額之情事，且管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 本集團之應收帳款為未逾期且未減損者依據本集團之授信標準的信用品質資訊如下：

	106 年 12 月 31 日
個人	\$ 422,033
非個人	23,927
	\$ 445,960

(4) 已減損金融資產之變動分析：

A. 於民國 106 年 12 月 31 日，本集團已減損之應收帳款金額為 8,373 仟元。

B. 備抵呆帳變動表如下：

		106 年		
		個別評估之減損損失	群組評估之減損損失	合計
1 月 1 日/12 月 31 日		\$ 8,373	\$ -	\$ 8,373
(六) <u>初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊</u>				

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(1) 銷售收入

投入各項長期工程成本時列記「在建工程」表達於存貨項下，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」表達於其他流動負債項下。出售損益之認定係以同時辦妥土地與房屋之所有權移轉登記及完成交屋手續為準。

(2) 租金收入

租金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，收取之款項以預收款項列帳，待實際入場時始認列收入。

2. 本集團於民國 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106 年度
銷售收入	\$ 674,784
租金收入	49,148
其他收入	40,623
合計	\$ 764,555

3. 本集團若於民國 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下：

資產負債表項目	107 年 12 月 31 日		
	採 IFRS 15 認列之 餘額	採原會計政策認列之 餘額	會計政策改變之影 響數
合約負債	\$ 36,393	\$ -	\$ 36,393
預收款項	-	36,393	(36,393)

說明：係依 IFRS 15 之規定，將預收款項認列為合約負債。

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。

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：

107 年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 101,533	\$ 113,322	(\$ 15,844)	\$ 199,011
部門稅後損益	(\$ 142,129)	(\$ 64,143)	\$ 64,143	(\$ 142,129)

106 年度	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 700,741	\$ 84,156	(\$ 20,342)	\$ 764,555
部門稅後損益	(\$ 156,256)	(\$ 78,917)	\$ 78,917	(\$ 156,256)

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. 本期調整後收入合計與繼續營業部門收入合計調節如下：

	107 年度	106 年度
應報導營運部門調整後收入數	\$ 101,533	\$ 700,741
其他營運部門調整後收入數	113,322	84,156
營運部門合計	214,855	784,897
消除部門間收入	(15,844)	(20,342)
合併營業收入合計數	\$ 199,011	\$ 764,555

2. 本期調整後稅後損益與繼續營業部門稅後損益調節如下：

	107 年度	106 年度
應報導營運部門調整後稅後損益	(\$ 142,129)	(\$ 156,256)
其他營運部門調整後稅後損益	(64,143)	(78,917)
營運部門合計	(206,272)	(235,173)
消除部門間利益	64,143	78,917
合併稅後損益	(\$ 142,129)	(\$ 156,256)

(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(十七)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 107 年及 106 年度非流動資產金額分別為 900,850 仟元及 922,426 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 107 年及 106 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：

	107 年度		106 年度	
	收入	所佔比例(%)	收入	所佔比例(%)
A 客戶	\$ -	-	\$ 480,067	63
B 客戶	43,838	22	-	-
C 客戶	22,571	11	-	-
	<u>\$ 66,409</u>	<u>33</u>	<u>\$ 480,067</u>	<u>63</u>

(以下空白)

志嘉建設股份有限公司及其子公司

資金貸與他人

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註 1)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱 價值	對個別對象資金貸與限額(註 2)	資金貸與限額(註 3)	備註
0	志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 65,000	\$65,000	\$29,650	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 69,591	\$ 278,365	無
0	志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	應收關係人款項	是	35,000	35,000\$	\$ 9,660	3.0	2	-	營運週轉	-	-	69,591	278,365	無
0	志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	應收關係人款項	是	50,000	50,000\$	-	3.0	2	-	營運週轉	-	-	69,591	278,365	無

註 1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

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

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

附表一 第 1 頁

志嘉建設股份有限公司及其子公司

為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註 3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	本公司	長宏國際開發事 業(股)公司	有業務往來 之公司	\$ 347,956	\$ 321,588	\$ 104,540	\$ 104,540	\$ -	15.02	\$ 556,730	N	N	N	無
0	本公司	麗安管理顧問股 份有限公司	直接持有普 通股權超過 百分之五十 之子公司	\$ 556,730	\$ 23,200	\$ 7,800	\$ 7,800	\$ -	1.12	\$ 556,730	Y	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	\$ 556,730	\$ 86,640	\$ 68,270	\$ 68,270	\$ -	9.81	\$ 556,730	Y	N	N	無

註 1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

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

註 3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

附表二 第 1 頁

志嘉建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國107年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

持 有 之 公 司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	股 數	期 末			
					帳面金額	持 股 比 例	公 允 價 值	備註
志嘉建設股份有限公司	股票 夠麻吉	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	5,000	\$ 101	0.02%	\$ 101	-

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其子公司
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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	(註 1)	(註 1)	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 100,000	\$ 50,000	10,000	100	\$ 22,381	(\$ 37,802)	(\$ 37,802)	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	101,000	61,000	10,100	78.75	12,503	(37,012)	(24,720)	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	30,000	30,000	3,000	100	9,427	1,622	1,622	註 2

註 1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

註 2:於合併報表已沖銷。

附表四 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

(108)財審報字第 18003707 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 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 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對志嘉建設股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

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(十一)，相關揭露情形請詳附註六(四)。

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

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

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

繼續經營假設之評估

關鍵查核事項之說明

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

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

因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

志嘉建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對志嘉建設股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟 王玉娟

會計師

楊明經 楊明經



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(81)台財證(六)第 33095 號

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 2 日

志嘉建設股份有限公司
個體資產負債表
民國107年及106年12月31日



單位：新台幣仟元

資	產	附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金	%	金	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 34,841	1	\$ 49,572	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	1,215	-	191	-
1150	應收票據淨額	六(三)	25	-	4	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	105	-	419,370	16
1180	應收帳款—關係人淨額	七(二)	8,263	-	127	-
1210	其他應收款—關係人	七(二)	39,842	2	-	-
130X	存貨	六(四)及八	1,179,590	52	1,169,779	45
1410	預付款項		14,751	1	12,865	-
1470	其他流動資產	六(五)	57,971	3	33,270	1
11XX	流動資產合計		<u>1,336,603</u>	<u>59</u>	<u>1,685,178</u>	<u>64</u>
非流動資產						
1550	採用權益法之投資	六(七)	44,311	2	21,232	1
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	1,036	-	1,407	-
1780	無形資產		40	-	177	-
1900	其他非流動資產	六(八)及七(二)	885,924	39	907,309	35
15XX	非流動資產合計		<u>931,311</u>	<u>41</u>	<u>930,125</u>	<u>36</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 2,267,914</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,615,303</u>	<u>100</u>

(續次頁)

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
個體資產負債表
民國107年及106年12月31日



單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	107年12月31日		106年12月31日					
			金	額	%	金	額	%		
流動負債										
2100	短期借款	六(九)	\$	239,600	11	\$	262,717	10		
2150	應付票據			7,007	-		7,366	-		
2170	應付帳款			40,959	2		47,712	2		
2200	其他應付款			8,574	-		9,544	-		
2220	其他應付款項－關係人	七(二)		283,724	12		58,888	2		
2300	其他流動負債	六(十)(十一)(十二)		674,233	30		1,035,802	40		
21XX	流動負債合計			<u>1,254,097</u>	<u>55</u>		<u>1,422,029</u>	<u>54</u>		
非流動負債										
2540	長期借款	六(十二)		304,800	13		352,015	13		
2600	其他非流動負債			13,105	1		14,802	1		
25XX	非流動負債合計			<u>317,905</u>	<u>14</u>		<u>366,817</u>	<u>14</u>		
2XXX	負債總計			<u>1,572,002</u>	<u>69</u>		<u>1,788,846</u>	<u>68</u>		
權益										
股本										
3110	普通股股本	六(十四)		1,042,702	46		1,042,702	40		
資本公積										
3200	資本公積	六(十五)		11,584	1		-	-		
保留盈餘										
3350	未分配盈餘	六(十六)	(358,374)	(16)	(216,245)	(8)
3XXX	權益總計			<u>695,912</u>	<u>31</u>		<u>826,457</u>	<u>32</u>		
重大承諾及或有事項										
重大之期後事項										
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>2,267,914</u>	<u>100</u>	\$	<u>2,615,303</u>	<u>100</u>		

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107年及106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	107 年 度	106 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十七)及七 (二)	\$ 57,696 100	\$ 700,741 100
5000 營業成本	六(四)	(57,281) (99)	(646,481) (92)
5900 營業毛利		415 1	54,260 8
營業費用	六(二十一)(二 十二)及七(二)		
6100 推銷費用		(6,413) (11)	(9,876) (1)
6200 管理費用		(44,976) (78)	(54,337) (8)
6000 營業費用合計		(51,389) (89)	(64,213) (9)
6900 營業損失		(50,974) (88)	(9,953) (1)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(十八)及七 (二)	1,156 2	1,593 -
7020 其他利益及損失	六(十九)	(106) -	(596) -
7050 財務成本	六(二十)及七 (二)	(28,061) (49)	(38,571) (6)
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(七)	(64,144) (111)	(78,917) (11)
7000 營業外收入及支出合計		(91,155) (158)	(116,491) (17)
7900 稅前淨損		(142,129) (246)	(126,444) (18)
7950 所得稅費用	六(二十三)	- -	(29,812) (4)
8200 本期淨損		(\$ 142,129) (246)	(\$ 156,256) (22)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ - -	\$ - -
8500 本期綜合損益總額		(\$ 142,129) (246)	(\$ 156,256) (22)
每股虧損			
9750 基本	六(二十四)	(\$ 1.36)	(\$ 1.50)

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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	資 本		公 積		保 留 盈 餘		權 益 總 額		
	附 註	普 通 股 股 本	資 本 公 積 - 發 行 溢 價	資 本 公 積 - 庫 藏 股 交 易	資 本 公 積 - 認 列 對 子 公 司 所 有 權 權 益 變 動 數	資 本 公 積 - 認 股 權 法 定 盈 餘 公 積		未 分 配 盈 餘 (或 待 彌 補 虧 損) 合 計	
106 年 度									
106 年 1 月 1 日		\$ 1,042,702	\$ 6,197	\$ 227	\$ -	\$ 14,211	\$ 63,591	(\$ 144,215)	\$ 982,713
本期淨損		-	-	-	-	-	-	(156,256)	(156,256)
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	-	(156,256)	(156,256)
資本公積彌補虧損	六(十五)	-	(6,197)	(227)	-	(14,211)	-	20,635	-
法定盈餘公積彌補虧損	六(十五)	-	-	-	-	-	(63,591)	63,591	-
106 年 12 月 31 日 餘額		\$ 1,042,702	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 216,245)	\$ 826,457
107 年 度									
107 年 1 月 1 日		\$ 1,042,702	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 216,245)	\$ 826,457
本期淨損		-	-	-	-	-	-	(142,129)	(142,129)
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	-	(142,129)	(142,129)
未按持股比例認購子公司新股調整數		-	-	-	11,584	-	-	-	11,584
107 年 12 月 31 日 餘額		\$ 1,042,702	\$ -	\$ -	\$ 11,584	\$ -	\$ -	(\$ 358,374)	\$ 695,912

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107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	107年1月1日 至12月31日	106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	(\$ 142,129)	(\$ 126,444)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十一) 371	427
各項攤提	六(二十一) 137	227
利息收入	六(十八) (889)	(650)
利息費用	六(二十) 28,061	38,571
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(七) 64,144	78,917
處分投資利益	六(十九) -	(48)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利	六(二)(十九) 90	(132)
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	(21)	9
應收帳款淨額	411,129	(419,269)
應收帳款-關係人	-	(4,769)
存貨	24,142	509,052
預付款項	(1,886)	6,828
其他應收款	9	-
其他流動資產	1,694	1,754
其他非流動資產	408	2,388
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	(359)	(11,873)
應付帳款	(6,753)	(8,460)
其他應付款	(937)	(6,382)
其他流動負債	30,026	(59,570)
營運產生之現金流入	407,237	576
收取利息	889	650
支付之利息	(40,375)	(27,376)
支付之所得稅	六(二十三) -	(29,713)
營業活動之淨現金流入(流出)	367,751	(55,863)
投資活動之現金流量		
取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二) (1,114)	-
處分持有供交易目的之金融資產	-	2,274
其他應收款-關係人增加	(39,842)	-
受限制資產增加	(26,404)	-
採用權益法之長期股權投資增加	六(七) (90,000)	-
購置不動產、廠房及設備	六(六) -	(234)
存出保證金減少	1,638	8,027
投資活動之淨現金(流出)流入	(155,722)	10,067
籌資活動之現金流量		
短期借款舉借數	5,030	46,400
短期借款償還數	(28,147)	(198,208)
長期借款舉借數	-	85,000
長期借款償還數	(39,480)	-
其他應付款-關係人增加	七(二) 223,172	58,888
償還公司債	六(十一) (400,000)	-
存入保證金增加	12,665	-
籌資活動之淨現金流出	(226,760)	(7,920)
本期現金及約當現金減少數	(14,731)	(53,716)
期初現金及約當現金餘額	49,572	103,288
期末現金及約當現金餘額	\$ 34,841	\$ 49,572

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107年度及106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108年3月22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107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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日

企業及合資」

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 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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

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

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債（除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

本公司將屬承租人之租賃合約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（以下簡稱「修正式追溯」），對於民國 108 年 1 月 1 日可能調增使用權資產及租賃負債分別為 976,818 仟元及 117,898 仟元，並調減其他非流動資產 858,920 仟元。

(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：

新發布/修正/修訂準則及解釋

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 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(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六，請詳附註五說明。
3. 本公司於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二、(五)及(六)說明。

(三) 外幣換算

本公司每一個體之財務報告所列之項目，均係以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) 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。

(八) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，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。

(九) 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) 應收租賃款/租賃(出租人)

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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 不動產、廠房及設備

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

運輸設備	3 年
辦公設備	3 年
其他設備	3 年

(十四) 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。

(十五) 土地使用權

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

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 應付可轉換公司債

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

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

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則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。

(二十六) 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

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 107 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 1,179,590 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 70	\$ 95
支票存款及活期存款	34,741	49,444
外幣存款	30	33
合計	<u>\$ 34,841</u>	<u>\$ 49,572</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「其他流動資產」項下，請詳附註六(五)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

- (1) 本金：新台幣 600 萬。
 - (2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。
1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 107 年度認列之淨損失為 90 仟元。
 2. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
 3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。
 4. 民國 106 年 12 月 31 日之透過損益按公允價值衡量之金融資產資訊請詳附註十二、(五)說明。

(三) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	<u>\$ 25</u>	<u>\$ 4</u>
應收帳款	\$ 8,478	\$ 427,743
減：備抵損失	<u>(8,373)</u>	<u>(8,373)</u>
	<u>\$ 105</u>	<u>\$ 419,370</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
30天內	\$ 52	\$ 25	\$ 19,370	\$ 4
31-90天	53	-	-	-
181天以上	8,373	-	8,373	-
	<u>\$ 8,478</u>	<u>\$ 25</u>	<u>\$ 427,743</u>	<u>\$ 4</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 相關應收票據及帳款信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(四) 存貨

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

	106年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 249,007	\$ -	\$ 249,007
待售房屋	398,355	(6,154)	392,201
在建土地	130,473	(3,802)	126,671
在建工程	401,566	-	401,566
其他	334	-	334
合計	<u>\$ 1,179,735</u>	<u>(\$ 9,956)</u>	<u>\$ 1,169,779</u>

1. 當期認列之存貨相關費損

	107年度	107年度
已出售存貨成本	\$ 54,645	\$ 653,077
存貨跌價損失(回升利益)	2,636	(6,617)
其他營業成本	-	21
	<u>\$ 57,281</u>	<u>\$ 646,481</u>

本公司於民國106年度因出售部分已提列呆滯損失之存貨，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：

個案名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 239,372	\$ 81,756
六期 - 大無限特區	-	-	3,076	7,393
四期 - 起飛特區	6,559	7,684	6,559	7,684
五期 - 湯泉綠苑	-	-	-	31,062
五期 - 古根漢	-	270,460	-	270,460
小計	<u>\$ 248,539</u>	<u>\$ 360,816</u>	<u>\$ 249,007</u>	<u>\$ 398,355</u>
減：備抵跌價損失		(8,790)		(6,154)
合計		<u>\$ 352,026</u>		<u>\$ 392,201</u>

3. 在建土地明細如下：

個案名稱	107年12月31日	106年12月31日
五期 - A區	\$ 119,707	\$ 119,707
五期 - 湯泉綠苑	10,766	10,766
小計	130,473	130,473
減：備抵跌價損失	(3,802)	(3,802)
合計	<u>\$ 126,671</u>	<u>\$ 126,671</u>

4. 在建工程明細如下：

工地名稱	107年12月31日	106年12月31日
五期 - 全區	\$ 11,967	\$ 24,427
五期 - 湯泉綠苑	1,309	707
五期 - A區	715	715
志嘉水曜建案 (原羅斯福地上權案)	437,963	375,717
	<u>\$ 451,954</u>	<u>\$ 401,566</u>

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	107年度	106年度
資本化金額	<u>\$ 14,615</u>	<u>\$ 12,469</u>
利息資本化前利息費用	<u>\$ 42,676</u>	<u>\$ 51,040</u>
資本化利率區間	<u>2.20%~3.95%</u>	<u>2.19%~3.91%</u>

(2) 本公司五期頂級溫泉養生別墅建案：本案採分階段陸續興建完成。規劃如下：

- A. 合建分售：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。
- B. 自地自建：A 區土地於民國 107 年 8 月出售，並於民國 108 年 1 月認列營業收入，餘 C 區「湯泉綠苑」未建土地一筆，亦於 108 年 3 月出售並簽訂不動產買賣合約書。

(3)台北志嘉水曜建案於民國 108 年第一季完成產權登記，並與買方簽訂不動產買賣契約書，目前正辦理相關手續中，預計於民國 108 年第二季前完成過戶、交屋。(請詳附註十一)

5. 以存貨提供抵押擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(五)其他流動資產

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
受限制資產	\$ 26,404	\$ -
留抵稅額	24,525	25,375
其他	7,042	7,895
合計	<u>\$ 57,971</u>	<u>\$ 33,270</u>

(六)不動產、廠房及設備

	<u>107年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>本期移轉</u>	<u>107年12月31日</u>
成本					
運輸設備	\$ 40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 40
辦公設備	1,840	-	-	-	1,840
其他設備	2,524	-	-	-	2,524
合計	<u>4,404</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>4,404</u>
累計折舊					
運輸設備	(\$ 30)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 30)
辦公設備	(1,271)	(148)	-	-	(1,419)
其他設備	(1,696)	(223)	-	-	(1,919)
合計	<u>(2,997)</u>	<u>(\$ 371)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(3,368)</u>
總計	<u>\$ 1,407</u>				<u>\$ 1,036</u>
	<u>106年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>本期移轉</u>	<u>106年12月31日</u>
成本					
運輸設備	\$ 40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 40
辦公設備	1,651	189	-	-	1,840
其他設備	2,479	45	-	-	2,524
合計	<u>4,170</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>4,404</u>
累計折舊					
運輸設備	(\$ 30)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 30)
辦公設備	(1,133)	(138)	-	-	(1,271)
其他設備	(1,407)	(289)	-	-	(1,696)
合計	<u>(2,570)</u>	<u>(\$ 427)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(2,997)</u>
總計	<u>\$ 1,600</u>				<u>\$ 1,407</u>

(七)採用權益法之投資

	107年12月31日	106年12月31日
新嘉文創事業股份有限公司	\$ 22,381	\$ 10,183
嘉客文旅飯店股份有限公司	12,503	(14,362)
麗安管理顧問股份有限公司	9,427	11,049
	44,311	6,870
加：轉列「其他非流動負債」	-	14,362
	<u>\$ 44,311</u>	<u>\$ 21,232</u>

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 107 年及 106 年度合併財務報表附註四、(三)。
2. 嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 106 年 12 月 11 日經董事會決議發行新股 38,250 仟元，洽定由特定人本公司及榮嘉投資股份有限公司認購，本公司以對該公司之其他應收款計 11,000 仟元辦理債權轉增資，持股比例自 100%下降為 69.12%。本公司於民國 107 年 12 月 24 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告以現金 40,000 仟元增資該公司，致持股比例上升為 78.75%。
3. 本公司於民國 107 年 12 月 21 日經子公司董事會決議並於本公司董事會報告以現金 50,000 仟元增資新嘉文創事業股份有限公司 100%股權。
4. 採用權益法之投資損益份額明細如下：

	107年度	106年度
新嘉文創事業股份有限公司	(\$ 37,802)	(\$ 30,825)
嘉客文旅飯店股份有限公司	(24,720)	(52,799)
麗安管理顧問股份有限公司	(1,622)	4,707
	<u>(\$ 64,144)</u>	<u>(\$ 78,917)</u>

上述係依該被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列而得。

(八)其他非流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
長期預付租金(土地使用權)	\$ 858,920	\$ 878,257
存出保證金	26,468	28,106
其他資產	536	946
	<u>\$ 885,924</u>	<u>\$ 907,309</u>

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

財產署北區分署重新公告地價函文調整為每月支付租金 327 仟元。
民國 107 年及 106 年度分別認列 3,926 仟元及 4,102 仟元之租金費用。

(九)短期借款

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

借款性質	106 年 12 月 31 日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 140,117	2.27%~2.30%	存貨
信用借款	122,600	3.47%	無
	<u>\$ 262,717</u>		

1. 於民國 107 年度及 106 年度認列於損益之利息費用分別為 7,251 仟元及 8,268 仟元
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一年至二年。
3. 民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 1,255,520 仟元及 1,726,607 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七說明。
4. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十)其他流動負債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
一年或一營業週期內到期銀行借款	\$ 639,720	\$ 631,985
一年或一營業週期內到期應付公司債	-	399,330
合約負債	33,808	-
預收款項	-	3,455
其他	705	1,032
	<u>\$ 674,233</u>	<u>\$ 1,035,802</u>

(十一)應付公司債

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應付公司債	\$ -	\$ 400,000
減：應付公司債折價	-	(670)
	-	399,330
減：一年或一營業週期內到期	-	(399,330)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司發行之國內可轉換公司債

(1) 本公司國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下

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

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

2. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」截至民國 107 年 12 月 31 日之餘額為 0 仟元。另嵌入之買回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。經分離後主契約債務之有效利率為 3.00561%。
3. 民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日認列應付公司債利息費用分別為 670 仟元及 11,334 仟元。

(十二) 長期借款

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

<u>借 款 性 質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>擔 保 品</u>	<u>106 年 12 月 31 日</u>
長期銀行借款			
華泰銀行	借款自 102 年 07 月 17 日 至 107 年 04 月 17 日， 本金到期全部償還。	長期預付租金	\$ 628,000
彰化銀行	借款自 104 年 09 月 04 日 至 124 年 09 月 04 日， 按月付息，並自民國 107 年 10 月 04 日起， 每月償還本息。	存貨	271,000
王道銀行	借款自 106 年 03 月 14 日 至 109 年 03 月 14 日， 本金到期全部償還。	存貨	85,000
			<u>984,000</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			<u>(631,985)</u>
			<u>\$ 352,015</u>
利率區間			<u>2.27%~3.54%</u>

1. 於民國 107 年及 106 年認列於損益之利息費用分別為 31,546 仟元及 31,011 仟元。

2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

3. 上述借款提供存貨及長期預付租金擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十三) 退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。
- (2) 本公司業於民國 106 年 9 月 8 日依據勞動基準法及勞工退休金條例與本公司舊制退休金員工達成合意結清舊制年資，並依勞工退休準備金提撥及管理辦法第 8 條第 3 項規範，請領贖餘款項並註銷帳戶之，並已於民國 106 年 11 月 15 日取得新竹市政府核准函在案。
- (3) 確定福利義務現值之變動如下：

	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利負債</u>
106 年度			
1 月 1 日餘額	(\$ 2,253)	\$ 3,555	\$ 1,302
利息(費用)收入	(40)	62	22
清償損益	(472)	(13)	(485)
	<u>(2,765)</u>	<u>3,604</u>	<u>839</u>
應支付退休金	2,765	(2,765)	-
應收贖餘款項	-	(839)	(839)
12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

2. (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 107 年及 106 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 887 仟元及 1,281 仟元。

(十四) 股本

截至民國 107 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 1,042,702 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):

	107 年	106 年
期初股數/期末股數	<u>104,270</u>	<u>104,270</u>

(十五) 資本公積

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

(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 106 年 6 月 16 日經股東會決議，以資本公積及法定盈餘公積彌補虧損分別為 20,635 仟元及 63,591 仟元。
6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十二)。

(十七) 營業收入

	<u>107 年度</u>
客戶合約收入	<u>\$ 57,696</u>

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：

107 年度	<u>台灣</u>			合計
	<u>房地銷售收入</u>	<u>建物出租收入</u>	<u>其他收入</u>	
部門收入	<u>\$ 37,181</u>	<u>\$ 5,430</u>	<u>\$ 15,085</u>	<u>\$ 57,696</u>
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	<u>\$ 37,181</u>	<u>\$ 5,430</u>	<u>\$ 15,085</u>	<u>\$ 57,696</u>

2. 合約負債(表列其他流動負債)

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>107 年 12 月 31 日</u>
合約負債：	
合約負債	<u>\$ 33,808</u>
期初合約負債本期認列收入	

	<u>107 年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 2,921</u>

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請詳附註十二(六)。

(十八) 其他收入

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 13	\$ 650
其他利息收入	876	-
利息收入合計	889	650
其他收入—其他	267	943
	<u>\$ 1,156</u>	<u>\$ 1,593</u>

(十九) 其他利益及損失

	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
處分投資利益	\$ -	\$ 48
外幣兌換損失	(4)	(326)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益	(90)	132
什項支出	(12)	(450)
合計	<u>(\$ 106)</u>	<u>(\$ 596)</u>

(二十) 財務成本

	107 年度	106 年度
利息費用		
銀行借款	\$ 38,652	\$ 39,279
可轉換公司債	670	11,334
其他財務費用	3,354	427
減：符合要件之資產資本化金額	(14,615)	(12,469)
	<u>\$ 28,061</u>	<u>\$ 38,571</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	107 年度	106 年度
員工福利費用	\$ 22,123	\$ 30,878
折舊費用	371	427
攤銷費用	137	227
	<u>\$ 22,631</u>	<u>\$ 31,532</u>

(二十二) 員工福利費用

	107 年度	106 年度
薪資費用	\$ 17,493	\$ 24,525
勞健保費用	1,692	2,269
退休金費用	887	1,281
董事酬金	1,200	1,200
其他用人費用	851	1,603
	<u>\$ 22,123</u>	<u>\$ 30,878</u>

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日員工人數分別為 26 人及 37 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 107 年及 106 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。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	107 年度	106 年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 29,713
以前年度所得稅低估數	-	-
當期所得稅總額	-	29,713
遞延所得稅：		
暫時性差異之	-	99
原始產生及迴轉		
遞延所得稅總額	-	99
所得稅費用	\$ -	\$ 29,812

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	107 年度	106 年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅(\$	28,426)	(\$ 21,495)
按稅法規定免課稅之所得	3,312	-
按稅法規定應剔除之費用	15,983	12,849
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(1,212)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	9,131	9,858
土地增值稅影響數	-	29,713
遞延所得稅資產可實現性評估變動	-	99
所得稅費用	\$ -	\$ 29,812

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：

107 年 12 月 31 日				
發生年度	申報數/核定數	尚未 抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後 扣抵年度
97	核定數	25,569	25,569	107
98	核定數	17,416	17,416	108
99	核定數	78,101	78,101	109
100	核定數	98,999	98,999	110
102	核定數	27,486	27,486	112
103	核定數	23,564	23,564	113
104	核定數	60,886	60,886	114
105	核定數	60,741	60,741	115
106	申報數	20,989	20,989	116
107	預計申報數	45,659	45,659	117
		\$ 459,410	\$ 459,410	

106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
97	核定數	25,569	25,569	107
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	59,959	59,959	114
105	申報數	60,741	60,741	115
106	預計申報數	58,002	58,002	116
		<u>449,837</u>	<u>449,837</u>	

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	107年12月31日	106年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 39,305</u>	<u>\$ 39,305</u>

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 105 年度。
6. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十四) 每股虧損

	107 年度		
	稅後金額	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>			
本期淨損(註)	<u>(\$ 142,129)</u>	<u>104,270</u>	<u>(\$ 1.36)</u>
	106 年度		
	稅後金額	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>			
本期淨損(註)	<u>(\$ 156,256)</u>	<u>104,270</u>	<u>(\$ 1.50)</u>

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

(二十五) 營業租賃

依附註六(八)其他非流動資產之土地使用權合約，不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不超過1年	\$ 3,927	\$ 4,102
超過1年但不超過5年	15,707	16,407
超過5年	<u>154,775</u>	<u>165,779</u>
總計	<u>\$ 174,409</u>	<u>\$ 186,288</u>

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>短期借款</u>	<u>長期借款</u>	<u>存入保證金</u>	<u>來自籌資活動之負債總額</u>
107年1月1日	\$ 262,717	\$ 984,000	\$ -	\$ 1,246,717
籌資現金流量之變動	(23,117)	(39,480)	12,665	(49,932)
107年12月31日	<u>\$ 239,600</u>	<u>\$ 944,520</u>	<u>\$ 12,665</u>	<u>\$ 1,196,785</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及與本公司之關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
麗安管理顧問股份有限公司(麗安管理)	本公司之子公司
嘉客文旅飯店股份有限公司(嘉客文旅)	本公司之子公司
長宏國際開發事業股份有限公司(長宏國際)	本公司之關係企業
和嘉建設股份有限公司(和嘉建設)	本公司之關係企業
榮嘉投資股份有限公司(榮嘉投資)	本公司之關係企業

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
子公司	\$ 15,772	\$ 20,154

2. 佣金支出(表列推銷費用)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
關聯企業	\$ -	\$ 1,198

3. 應收關係人款項

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
子公司	\$ 8,263	\$ 127

4. 應付關係人款項(表列其他應付款)

	107年12月31日	106年12月31日
關聯企業	\$ 1,664	\$ 14
代關聯企業支付土增稅、地價稅及廣告費。		

5. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	107年12月31日	106年12月31日
長宏國際	\$ 24,817	\$ 26,509
主要係關聯企業之合建分售之保證金。		

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：

	107年12月31日	106年12月31日
嘉客文旅	\$ 30,179	\$ -
麗安管理	9,663	-
合計	\$ 39,842	\$ -

B. 利息收入

	107年度	106年度
子公司	\$ 862	\$ -
向關聯企業之放款條件為到期日後整筆償還，民國107年度之利息按年利率3%收取。		

(2) 向關係人借款及期末未付利息(表列其他應付款項-關係人)

	107年12月31日	106年12月31日
榮嘉投資	\$ 174,512	\$ 28,000
和嘉建設	109,212	-
長宏國際	-	30,888
合計	\$ 283,724	\$ 58,888

B. 利息費用

	107年度	106年度
關聯企業	\$ 3,354	\$ 427
向關聯企業之借款條件為到期日後整筆償還，民國107年度之利率為3%。		

9. 其他

主要管理階層及其近親為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(九)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	107年度	106年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 4,965	\$ 6,529
退職後福利	109	303
總計	\$ 5,074	\$ 6,832

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

<u>資 產 項 目</u>	<u>帳 面 價 值</u>		<u>擔 保 用 途</u>
	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	
受限制銀行存款(帳列「其他流動資產」)	\$ 26,404	\$ -	短期借款
存貨			
待售土地	241,980	249,007	短、長借款
待售房屋	344,342	392,183	短、長借款
在建土地	126,671	126,671	短期借款
在建工程	451,954	401,566	短期借款
長期預付租金(帳列「其他非流動資產」)	858,920	878,257	長期借款
	<u>\$ 2,050,271</u>	<u>\$ 2,047,684</u>	

九、重大承諾事項及或有事項

承諾事項

已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
在建工程	\$ 204,269	\$ 189,579

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 108 年 1 月 30 日經董事會決議出售台北志嘉水曜，並於民國 108 年 2 月 22 日與榕茂投資股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，出售總價款為 1,350,000 仟元。

十二、其他

(一) 資本管理

本公司之資本管理目標，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 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司之負債佔資產比率如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
負債總額	\$ 1,572,002	\$ 1,788,846
資產總額	2,267,914	2,615,303
比率	<u>69%</u>	<u>68%</u>

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	107年12月31日	106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	\$ 1,215	\$ 191
<u>按攤銷後成本衡量之金融資 產/放款及應收款</u>		
現金	\$ 34,841	\$ 49,572
應收票據	25	4
應收帳款(含關係人)	8,368	419,497
其他應收款-關係人	39,842	-
受限制資產(表列其他流動 資產)	26,404	-
存出保證金(表列其他非 流動資產)	26,468	28,106
	\$ 135,948	\$ 497,179
<u>金融負債</u>		
<u>按攤銷後成本衡量之金融負 債</u>		
短期借款	\$ 239,600	\$ 262,717
應付票據	7,007	7,366
應付帳款	40,959	47,712
其他應付款	8,574	9,544
其他應付款項-關係人	283,724	58,888
應付公司債(包含一年或一 營業週期內到期)	-	399,330
長期借款(包含一年或一營 業週期內到期)	944,520	984,000
存入保證金	13,105	440
	\$ 1,537,489	\$ 1,769,997

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 107 年及 106 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少 10 仟元及 2 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，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年度之稅後淨利將分別減少或增加 947 仟元及 1,035 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。

D. 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。

E. 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。

- F. 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。
- G. 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。
- H. 本公司納入對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款及應收租賃款的備抵損失，民國 107 年 12 月 31 日之損失率法如下：

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

- I. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	<u>107 年度</u>
	<u>應收帳款</u>
1 月 1 日/12 月 31 日	<u>\$ 8,373</u>

- J. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二、(五)說明。

(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，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本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：

107年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 241,905	\$ -	\$ -	\$ 241,905
應付票據	7,007	-	-	7,007
應付帳款	2,350	8,540	30,069	40,959
其他應付款	8,558	16	-	8,574
其他應付款-關係人	283,724	-	-	283,724
長期借款(包含 一年或一營業週 內到期)				
期內到期)	701,674	186,949	313,971	1,202,594
其他流動負債	673,027	90	1,116	674,233
其他非流動負債	13,105	-	-	13,105

非衍生金融負債：

106年12月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 266,170	\$ -	\$ -	\$ 266,170
應付票據	7,366	-	-	7,366
應付帳款	16,837	17,845	13,030	47,712
其他應付款	9,408	136	-	9,544
其他應付款-關係人	58,888	-	-	58,888
長期借款(包含 一年或一營業週 內到期)				
期內到期)	647,729	133,680	341,428	1,122,837
其他流動負債	399,330	-	-	399,330
其他非流動負債	14,362	440	-	14,802

(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：

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

106年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ 191	\$ -	\$ -	\$ 191

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司採用市場報價作為公允價值輸入值(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

- 民國 107 年及 106 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 民國 107 年及 106 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
- 本公司對於公允價值歸類於第三等級之評價流程委由專家及本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。
- 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	107年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
金融工具：	公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
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

	106年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
衍生工具：					
轉換公司債贖回權	\$ -	二元樹可轉債評價模型	無風險利率	0.0167%	無風險利率愈高，公允價值愈低
			股價	\$ 9.17	股價愈高，公允價值愈高
			波動率	46.46%	波動率愈高，公允價值愈高

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：

107年12月31日							
		認列於損益		認列於其他綜合損益			
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均資金成本 ±5%	\$ 172	(\$ 172)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
106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							
轉換公司債贖回權	無風險利率 ±20bp	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	股價 ±7%	-	-	-	-	-	-
	波動率 ±5%	-	-	-	-	-	-
		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

(四) 未來營運及財務改善計畫

本公司因營運持續發生虧損，民國 107 年度之淨損計新台幣 142,129 仟元，本公司亦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. 志嘉水曜建案，於民國 108 年第一季已辦理建物保存登記完成，並與買方簽訂不動產買賣契約書，將可為公司增加營收及挹注營運資金。
3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 取得大股東認同，對本公司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。

(五) 初次適用國際財務報導準則第9號之影響及民國106年度採用國際會計準則第39號之資訊

1. 民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

A. 係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

- (A) 係混合(結合)合約；或
- (B) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- (C) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

B. 本公司對於符合交易慣例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。

C. 於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。後續按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(2) 放款及應收款

係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(3) 金融資產減損

A. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一金融資產於原始認列後發生損失事項，且該損失事項對一金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

B. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

- (A) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (B) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付。

C. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

2. 民國 106 年 12 月 31 日之重要會計項目之說明如下：

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	106 年 12 月 31 日
-----	-----------------

流動項目：

持有供交易之金融資產

- 公司股票

\$	191
----	-----

A. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 106 年度認列之淨利益為 132 仟元。

B. 本公司投資債務工具之對象的信用品質良好。

C. 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. 民國 106 年度之信用風險資訊說明如下：

(1) 信用風險

A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產其信用風險之最大暴險為其帳面價值。

B. 本公司之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本公司亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構期信用品質尚稱良好。

C. 本公司之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，因本公司透過金融機構針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，故無重大信用風險。

D. 本公司之其他金融資產主係為受限制銀行存款，因本公司針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，尚無重大信用風險。

(2) 於民國 106 年度，並無超出信用限額之情事，且管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 本公司之應收帳款為未逾期且未減損者依據本公司之授信標準的信用品質資訊如下：

	106 年 12 月 31 日
個人	\$ 419,370
非個人	-
	<u>\$ 419,370</u>

(4) 已減損金融資產之變動分析：

A. 於民國 106 年 12 月 31 日，本公司已減損之應收帳款金額為 8,373 仟元。

B. 備抵呆帳變動表如下：

	106 年		合計
	個別評估之減損損失	群組評估之減損損失	
1 月 1 日/12 月 31 日	\$ 8,373	\$ -	\$ 8,373

(六) 初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(1) 銷售收入

投入各項長期工程成本時列記「在建工程」表達於存貨項下，預售房地向訂戶所收房地款列記「預收款」表達於其他流動負債項下。出售損益之認定係以同時辦妥土地與房屋之所有權移轉登記及完成交屋手續為準。

(2) 租金收入

租金收入為待售房地於待售期間產生之經常性短期收入。

2. 本公司於民國 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106 年度
銷售收入	\$ 674,784
租金收入	7,754
其他收入	18,203
合計	\$ 700,741

3. 本公司若於民國 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下：

資產負債表項目 說明	107 年 12 月 31 日		
	採 IFRS 15 認列之餘額	採原會計政策認列之餘額	會計政策改變之影響數
合約負債	\$ 33,808	\$ -	\$ 33,808
預收款項	-	33,808	(33,808)

說明：係依 IFRS 15 之規定，將預收款項認列為合約負債。

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。

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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期最 高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質 (註 1)	業務往來金額	有短期融通 資金必要 之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限 額(註 2)	資金貸與 限額(註 3)	備註
0	志嘉建設股 份有限公司	嘉客文旅飯店 股份有限公司	應收關係 人款項	是	\$ 65,000	\$65,000	\$29,650	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 69,591	\$ 278,365	無
0	志嘉建設股 份有限公司	麗安管理顧問 股份有限公司	應收關係 人款項	是	35,000	35,000\$	9,660	3.0	2	-	營運週轉	-	-	69,591	278,365	無
0	志嘉建設股 份有限公司	新嘉文創事業 股份有限公司	應收關係 人款項	是	50,000	50,000\$	-	3.0	2	-	營運週轉	-	-	69,591	278,365	無

註 1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

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

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

附表一-第 1 頁

志嘉建設股份有限公司

為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註 1、2)	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註 3)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	本公司	長宏國際開發事 業(股)公司	有業務往來 之公司	\$ 347,956	\$ 213,588	\$ 104,540	\$ 104,540	\$ -	15.02	\$ 556,730	N	N	N	無
0	本公司	麗安管理顧問股 份有限公司	直接持有普 通股權超過 百分之五十 之子公司	556,730	23,200	7,800	7,800	-	1.12	556,730	Y	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	556,730	86,640	68,270	68,270	-	9.81	556,730	Y	N	N	無

註 1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。

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

註 3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

附表二-第 1 頁

志嘉建設股份有限公司及子公司
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
 民國107年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

持 有 之 公 司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	股 數	期 末			備註
					帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
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	\$ 101	0.02%	\$ 101	-

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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	(註 1)	(註 1)	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 100,000	\$ 50,000	10,000	100	\$ 22,381	(\$ 37,802)	(\$ 37,802)	
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	101,000	61,000	10,100	78.75	12,503	(37,012)	(24,720)	
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	30,000	30,000	3,000	100	9,427	(1,622)	(1,622)	

註 1:係依被投資公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	107年度	106年度	差異	
				金額	%
流動資產		1,424,583	1,921,975	(497,392)	(25.88)
不動產、廠房及設備		278,872	306,812	(27,940)	(9.11)
非流動資產		902,981	923,055	(20,074)	(2.17)
資產總額		2,606,436	3,151,842	(545,406)	(17.30)
流動負債		1,499,758	1,771,150	(271,392)	(15.32)
非流動負債		407,393	526,985	(119,592)	(22.69)
負債總額		1,907,151	2,298,135	(390,984)	(17.01)
股本		1,042,702	1,042,702	-	-
資本公積		11,584	-	11,584	-
法定盈餘公積		-	-	-	-
累積盈虧		(358,374)	(216,245)	(142,129)	65.72
股東權益總額		699,285	853,707	(154,422)	(18.09)
<p>變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)</p> <p>1.流動資產：主要係因前期出售台北不動產造成應收帳款較本期增加，以致於本期流動資產減少。</p> <p>2.不動產、廠房及設備：變動未達20%免說明。</p> <p>3.非流動資產：變動未達20%免說明。</p> <p>4.流動負債：變動未達20%免說明。</p> <p>5.非流動負債：主要係因子公司出售日本不動產還款及長期借款每月固定還本，以致於本期較上期減少。</p> <p>6.股本：變動未達20%免說明。</p> <p>7.資本公積：係為本期子公司增資未按持股比例認列之淨值變動調整數。</p> <p>8.法定盈餘公積：變動未達20%免說明。</p> <p>9.累積盈虧：主要係因本期營收較上期減少所致。</p>					

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	107年	106年	增(減) 金 額	變動比例 (%)
營業收入	199,011	764,555	(565,544)	(73.97)
營業成本	156,954	678,223	(521,269)	(76.86)
營業毛利	42,057	86,332	(44,275)	(51.28)
營業費用	167,109	171,588	(4,479)	(2.61)
營業淨利(損)	(125,052)	(85,256)	(39,796)	(46.68)
營業外收入及支出	(29,370)	(41,188)	11,818	(28.69)
稅前淨利(損)	(154,422)	(126,444)	(27,978)	22.13
繼續營業單位本期損益	(154,422)	(156,256)	1,834	1.17
本期綜合損益總額	(154,422)	(156,256)	1,834	1.17

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不動產以致營業收入及營業成本較本期增加。
- 2.營業毛利：主要係因本期銷貨收入價格不理想，故營業毛利減少。
- 3.營業費用：變動未達20%免說明。
- 4.營業淨利(損)：係因本期銷售不理想，故營業淨利減少。
- 5.營業外收入及支出：主要係本期財務成本較前期減少，以致本期營業外收支較前期減少。
- 6.稅前淨利(損)：係因本期銷售不理想，故稅前淨損增加。

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
58,012	376,577	(19,030)	38,982	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

(一)營業活動：營業活動之現金流出主要係為出售台北不動產以致應收帳款增加，營業活動淨現金流入\$376,577 仟元。

(二)投資活動：投資活動之現金流出主要係子公司飯店之應付工程款，以致淨現金流出\$7,028 仟元。

(三)籌資活動：淨現金流出\$384,110仟元，主要係因公司債到期還款所致。

(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 額 之 補 救 措 施	
				投 資 計 畫	理 財 計 畫
38,982	1,749,790	(1,546,376)	242,396	-	-

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：

107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	(37,802)	嘉義文創園區於105年1月與文化部簽約，目前陸續整建中，於草創初期，就現有較為堪用建物加以整修，以小農市集、夏夜電影市集及3D夜光展揭開序幕，目前因建物陸續整建中而未全面開放，故尚未產生較大的收益。	持續積極辦理招商及活動，期園區多樣化經營，吸引觀光人潮，增加收入。	無
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(24,720)	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，107年度雖持續虧損，但已較上期改善，未來營運狀況可望漸入佳境並為公司帶來穩定之固定收益。	多元化管道經營，提高住房，增加收入。	預計辦理減增資計畫，改善財務結構。
麗安管理顧問(股)公司	長期投資	(1,622)	所投資的內湖產後護理之家已裝修完成暨營運，並增加穩定租金收入來源。	無	無

六、風險事項分析評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

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

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

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

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

- 1.本公司並無從事高風險、高槓桿投資且無衍生性商品交易等情事。
- 2.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的背書保證，截至108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95,815仟元，為子公司嘉客文旅飯店股份有限公司及麗安管理顧問股份有限公司之裝修融資保證，保證餘額各為新台幣61,590仟元及0仟元。
- 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108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及麗安管理顧問股份有限公司之資金貸與餘額為新台幣38,630仟元、35,000仟元及15,000仟元。
- 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：無此情事。

(十三)其他重要風險及因應措施：無

七、其他重要事項：無

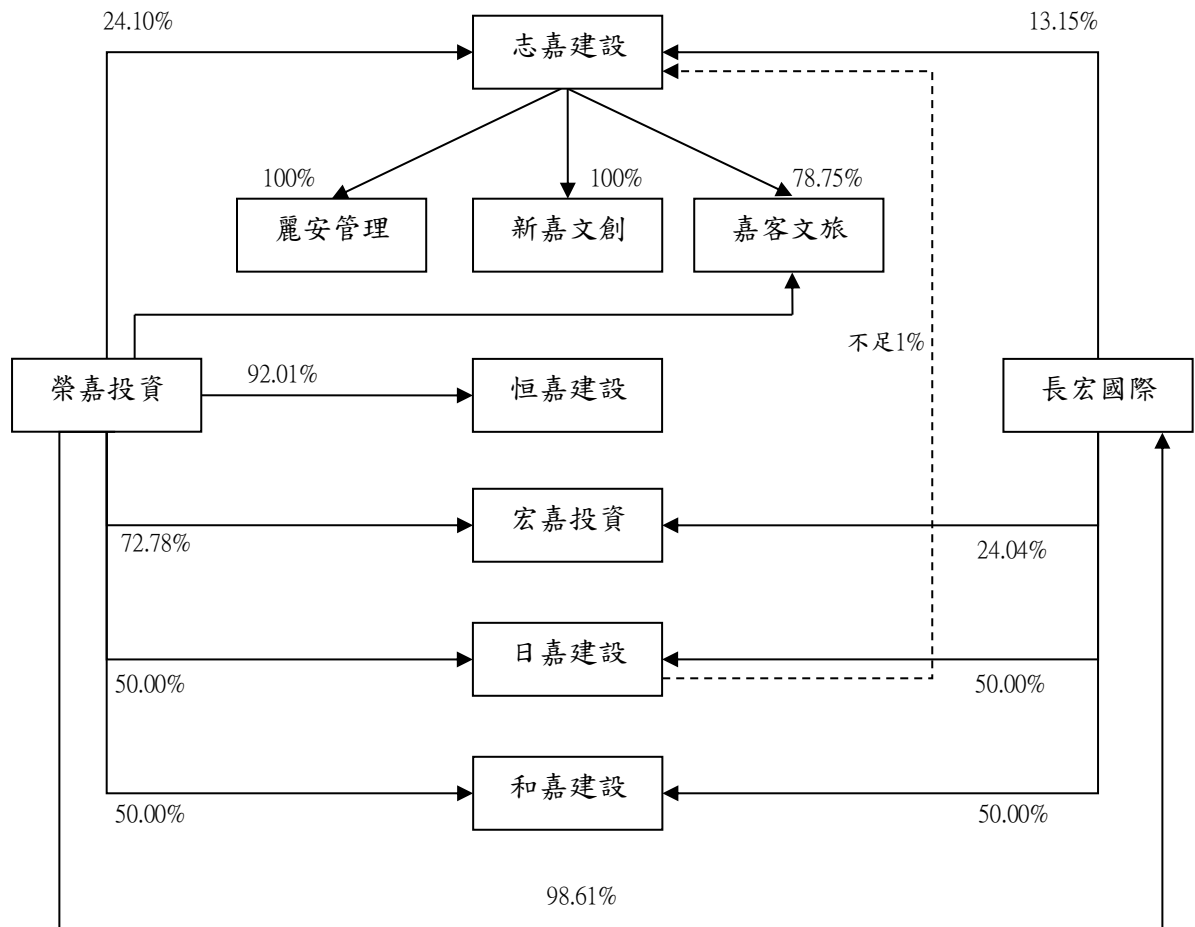
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業概況

(1).關係企業組織圖



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

◆志嘉建設為新嘉文創、嘉客文旅、麗安管理之控制公司

。

(2).各關係企業基本資料

108年05月15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	1,242,702 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	100,000 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	128,250 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

(3).推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

108年05月15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	10,123,919	8.15%	82年 7月	新竹市 藝術路 8號2樓	949,700 仟元	一般投 資業
取得本公司多數董事席位	長宏國際開發事業(股)公司	27,701,586	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、管理顧問等

。

(5).各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(股)	持股比例
志嘉建設 股份有限 公司	董事長	長宏國際-葉哲宏	27,701,586	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	13,422,375	10.80%
	監察人	勤慈租賃-葉蔡秀霞		
	總經理	葉哲宏	191,490	不足1%
長宏國際 開發事業 股份有限 公司	董事長	榮嘉投資-黃士怡	21,959,411	98.61%
	董事	葉蔡秀霞	207,059	不足1%
	董事	何榮華	51,765	不足1%
	監察人	洪詩惠	0	0%
榮嘉投資 股份有限 公司	董事長	葉哲宏	4,750,000	5%
	董事	葉秋桂	750,000	不足1%
	董事	林秀梅	750,000	不足1%
	監察人	黃士怡	0	0%
恒嘉建設 股份有限 公司	董事長	葉蔡秀霞	2,225,352	7.52%
	董事	葉榮嘉	0	0%
	董事	榮嘉投資-葉哲宏	27,233,803	92.01%
	監察人	何榮華	140,845	不足1%
宏嘉投資 股份有限 公司	董事長	葉蔡秀霞	400,000	2.55%
	董事	榮嘉投資-黃士怡	11,426,351	72.78%
	董事	葉榮嘉	0	0%
	監察人	長宏國際-何榮華	3,773,649	24.04%
日嘉建設 股份有限 公司	董事長	長宏國際-何榮華	2,500,000	50.00%
	董事	榮嘉投資-葉蔡秀霞	2,500,000	50.00%
	董事	黃士怡	0	0%
	監察人	洪詩惠	0	0%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(股)	持股比例
和嘉建設 股份有限 公司	董事長	長宏國際-葉榮嘉	5,000,000	50.00%
	董事	長宏國際-葉蔡秀霞		
	董事	長宏國際-何榮華		
	監察人	榮嘉投資-范德安	5,000,000	50.00%
新嘉文創 事業股份 有限公司	董事長	志嘉建設-葉哲宏	10,000,000	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	10,100,000	78.75%
	董事	志嘉建設-葉哲宏		
	董事	志嘉建設-顏淑芬		
	監察人	榮嘉投資-陳惠真	2,725,000	21.25%
麗安管理 顧問股份 有限公司	董事長	志嘉建設-黃天祥	8,000,000	100.00%
	董事	志嘉建設-葉哲宏		
	董事	志嘉建設-顏淑芬		
	監察人	志嘉建設-陳惠真		

(6).關係企業營運概況

單位：仟元；每股盈餘：元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)
志嘉建設 (股)公司	1,042,702	2,267,914	1,572,002	695,912	57,696	(50,974)	(142,129)	(1.36)
長宏國際 開發事業 (股)公司	222,700	1,032,087	842,243	189,844	22,072	(16,755)	(20,513)	(0.92)
宏嘉投資 (股)公司	157,000	391,086	343,567	47,519	3,714	(7,252)	(7,252)	(0.46)
榮嘉投資 (股)公司	949,700	1,705,134	781,839	923,295	24,332	(63,943)	(66,573)	(0.70)
恒嘉建設 (股)公司	296,000	201,480	59,346	142,134	0	(475)	7,256	0.25
日嘉建設 (股)公司	50,000	124,627	106,812	17,815	0	(168)	(12,805)	(2.56)
和嘉建設 (股)公司	100,000	208,772	156,241	52,531	714	(635)	(2,791)	0.28
新嘉文創事業 (股)公司	100,000	112,415	90,034	22,381	27,886	(29,137)	(37,802)	(3.78)
嘉客文旅飯店 (股)公司	128,250	217,127	201,251	15,876	47,515	(31,238)	(37,012)	(2.89)
麗安管理顧問 (股)公司	30,000	101,695	92,268	9,427	36,891	1,233	1,622	(0.54)

(二)關係企業合併財務報表：免編製合併財務報表。

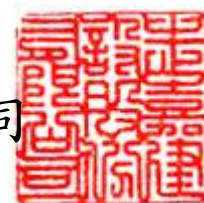
(三)關係報告書：

志嘉建設股份有限公司

聲明書

本公司與關係企業民國一〇七年度（自 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

公司名稱：志嘉建設股份有限公司



負責人：葉哲宏



中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 十 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一〇七年度關係報告書，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一〇七年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，及所揭露資訊與本會計師於民國一〇八年三月二十二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

王玉娟



會 計 師：

楊明經



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(81)台財證(六)第 33095 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 十 五 日

志嘉建設股份有限公司

關係報告書

民國一〇七年度

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%	25,123,919	24.09%	25,000,000	董事長	黃士怡
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	13,708,586	13.15%	5,000,000	董事長 董董事 董董事	葉哲宏 王昌勝 楊繼昌

2. 交易往來情形

A. 進(銷)貨交易：無

B. 財產交易情形：無

C. 資金融通情形：

資金融通情形(截至年報刊印日止)：

單位：新台幣仟元

交易對象	交易類型 (貸與、借入)	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息總額	融通期限	融通原因	取得(提供)擔保品		交易決定方式 (註1)	提列備抵呆帳情形 (註2)
								名稱	金額		
新嘉文創事業(股)公司	貸與	50,000	38,630	3%	87	1年	營運週轉	無	-	董事會	無
嘉客文旅飯店(股)公司	貸與	65,000	35,000	3%	199	1年	營運週轉	無	-	董事會	無
麗安管理顧問(股)公司	貸與	35,000	15,000	3%	28	1年	營運週轉	無	-	董事會	無

註 1：應說明交易之決定層級。註 2：資金借入者免列。

D. 資產租賃情形：向榮嘉投資(股)公司租賃辦公處所

單位：仟元

交易對象	交易類型	標的物		租賃期間	租賃性質	租金決定依據	支付方法	與一般租金水準之比較情形	本期租金總額	本期收付情形	其他約定事項
		名稱	座落地點								
榮嘉投資股份有限公司	承租	公司辦公室	新竹市柴橋里藝術路8號2樓	107/1-107/12	營業租賃	參考市場行情	依租約約定支付	與地區市場租金水準相當	\$114	付清	租賃期間負擔瓦斯、水電及管理費

E. 其他重要交易往來情形：

1. 本公司於98年8月20日與長宏國際開發事業(股)公司簽訂合建分售之合約(採分階段陸續興建)，其合建保證金總計100,000仟元，已按約定依完工交屋進度比例，陸續收回保證金，截至年報刊印日止，保證金餘額為新台幣24,817仟元。

3. 背書保證情形：

本公司截至年報刊印日止背書保證情形如下：

單位：新台幣仟元

董事會核准日期	被背書保證對象	對單一企業保證限額	背書保證額度	實際背書保證金額
107.08.09	長宏國際開發事業(股)公司	314,345	78,000	78,000
106.11.09	長宏國際開發事業(股)公司		107,808	17,815
105.03.25	麗安管理顧問(股)公司	502,952	40,000	0
105.05.10	嘉客文旅飯店(股)公司		100,000	61,590
合計			325,808	157,405

4. 其他對財務、業務有重大影響之事項：無此情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項目	108 年第一次私募 發行日期：108 年 4 月 2 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東常會通過日期與數額	股東常會通過日期：107 年 06 月 29 日 額度：不超過 30,000 仟股之普通股，自股東會決議之日起一年內分三次辦理。				
價格訂定之依據及合理性	<p>本次私募普通股每股價格之訂定，依 107 年度股東常會決議，以不低於本公司定價日前下列二基準計算價格較高者之 8 成：</p> <p>(1)定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。</p> <p>(2)定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。實際私募價格：</p> <p>依上述訂價依據，以本次董事會召開日期民國 108 年 3 月 22 日為定價日，並以定價日前一、三或五個營業日普通股收盤價簡單算數平均數分別為 7.79 元、7.72 元及 7.74 元；另依定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算數平均數之股價為 8.15 元；取上列二者較高者之 8.15 元為參考價格，實際私募價格以不低於參考價格之八成 6.52 元為依據。</p> <p>本次實際私募價格定價為每股新台幣 6.60 元，為參考價格 8.15 元之 80.98%，符合本公司股東會決議以不低於本公司定價日前上列二基準計算價格較高者之八成訂價原則。</p>				
特定人選擇之方式	本次私募普通股之對象係以符合證券交易法第 43 條之 6 及原財政部證期會 91 年 6 月 13 日（91）台財證一字第 0910003455 號令規定之特定人為限。				
辦理私募之必要理由	考量私募具有迅速簡便之特性，私募有價證券三年內不得自由轉讓之規定將更可確保公司與投資人間之長期合作關係；另透過授權董事會視公司營運實際需求辦理私募，亦將有效提高本公司籌資之機動性與靈活性。				
價款繳納完成日期	108 年 4 月 1 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	長宏國際開發事業(股)公司	符合證券交易法第 43 條之 6	15,000,000	本公司法人董事及持股 10%以上大股東	無
	勤慈租賃(股)公司	符合證券交易法第 43 條之 6	5,000,000	本公司法人監察人及前十大股東	無
實際認購價格	每股 6.6 元				
實際認購價格與參考價格差異	實際私募價格定價為每股新台幣 6.60 元，為參考價格 8.15 元之 80.98%。				
辦理私募對股東權益影響	因本次私募主要用以充實營運資金以改善財務結構及提升獲利能力之效益，未來獲利能力提升，將彌補因私募普通股價格低於面額所造成累積虧損增加，不致辦理減資之情事而影響股東權益。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	私募資金 132,000 仟元用於充實營運資金，預計於 108 年第二季執行完畢。				
私募效益顯現情形	改善財務結構、提升獲利能力。				

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無

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

志嘉建設股份有限公司



董事長：葉哲宏

