

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 109 年及 108 年第一季
(股票代碼 5529)

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

志嘉建設股份有限公司及子公司
民國 109 年及 108 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
一、	封面	1	
二、	目錄	2 ~ 3	
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5	
四、	合併資產負債表	6 ~ 7	
五、	合併綜合損益表	8	
六、	合併權益變動表	9	
七、	合併現金流量表	10	
八、	合併財務報表附註	11 ~ 42	
	(一) 公司沿革	11	
	(二) 通過財務報告之日期及程序	11	
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11 ~ 12	
	(四) 重大會計政策之彙總說明	12 ~ 14	
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14	
	(六) 重要會計項目之說明	14 ~ 30	
	(七) 關係人交易	30 ~ 31	
	(八) 質押之資產	31	
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32	

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	32	
(十一)	重大之期後事項	32	
(十二)	其他	33 ~ 40	
(十三)	附註揭露事項	40 ~ 41	
(十四)	營運部門資訊	41 ~ 42	

志嘉建設股份有限公司 公鑒：

前言

志嘉建設股份有限公司及子公司(以下簡稱「志嘉集團」)民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 109 年 3 月 31 日之資產總額為新台幣 1,587 仟元，占合併資產總額之 0.10%；負債總額為新台幣 607 仟元，占合併負債總額之 0.10%；民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額為損失新台幣 1,020 仟元，占合併綜合損益總額之 17.56%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達志嘉集團民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

強調事項

志嘉集團營運持續發生虧損，而公司管理階層積極改善營運狀況，並於合併財務報表附註十二(四)說明其欲採行之對策。

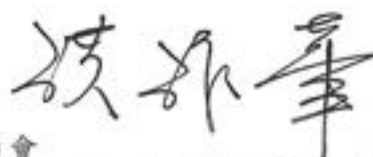
資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

劉美蘭



會計師

洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 0 9 年 5 月 1 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109年3月31日及民國108年12月31日、3月31日
(民國109年及108年3月31日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	109年3月31日		108年12月31日		108年3月31日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 6,433	1	\$ 34,042	3	\$ 271,029	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融	六(二)						
	資產—流動		1,228	-	1,254	-	1,255	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—	六(三)及八						
	流動		3	-	31,775	2	185,524	6
1150	應收票據淨額	六(四)	6,300	-	-	-	25	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	15,609	1	26,603	2	15,826	1
130X	存貨	六(五)及八	601,203	48	673,058	49	1,116,533	36
1410	預付款項		26,850	2	27,898	2	55,889	2
1470	其他流動資產		7,204	1	3,364	-	5,048	-
11XX	流動資產合計		<u>664,830</u>	<u>53</u>	<u>797,994</u>	<u>58</u>	<u>1,651,129</u>	<u>54</u>
非流動資產								
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	246,261	19	252,234	19	272,079	9
1755	使用權資產	六(七)	125,500	10	128,316	9	1,113,141	36
1780	無形資產		1,016	-	1,222	-	1,898	-
1900	其他非流動資產	六(九)及七	223,941	18	195,319	14	41,556	1
15XX	非流動資產合計		<u>596,718</u>	<u>47</u>	<u>577,091</u>	<u>42</u>	<u>1,428,674</u>	<u>46</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 1,261,548</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,375,085</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,079,803</u>	<u>100</u>

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年3月31日及民國108年12月31日、3月31日

(民國109年及108年3月31日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	109年3月31日		108年12月31日		108年3月31日	
			金	%	金	%	金	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十)及八	\$ -	-	\$ 54,756	4	\$ 239,600	8
2110	應付短期票券	六(十一)及八	9,186	1	9,965	1	9,983	-
2130	合約負債—流動	六(十九)	2,096	-	36,247	3	410,521	13
2150	應付票據		8,076	1	5,336	-	2,685	-
2170	應付帳款		19,419	1	27,215	2	56,034	2
2200	其他應付款		19,400	2	14,240	1	16,718	1
2220	其他應付款項—關係人	七	57,435	5	87,795	6	462,968	15
2280	租賃負債—流動	六(七)	17,380	1	20,733	1	23,691	1
2300	其他流動負債	六(十二)						
		(十三)(十四)	51,725	4	51,035	4	678,792	22
21XX	流動負債合計		<u>184,717</u>	<u>15</u>	<u>307,322</u>	<u>22</u>	<u>1,900,992</u>	<u>62</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十三)及八	263,280	21	274,093	20	308,008	10
2580	租賃負債—非流動	六(七)	109,762	8	108,851	8	235,968	8
2600	其他非流動負債	六(十四)	35,213	3	10,038	1	4,325	-
25XX	非流動負債合計		<u>408,255</u>	<u>32</u>	<u>392,982</u>	<u>29</u>	<u>548,301</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計		<u>592,972</u>	<u>47</u>	<u>700,304</u>	<u>51</u>	<u>2,449,293</u>	<u>80</u>
歸屬於母公司業主之權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十六)	884,328	70	884,328	64	1,042,702	34
資本公積								
3200	資本公積	六(十七)	6,970	1	6,970	1	11,584	-
保留盈餘								
3350	未分配盈餘	六(十八)	(226,680)	(18)	(220,872)	(16)	(425,596)	(14)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>664,618</u>	<u>53</u>	<u>670,426</u>	<u>49</u>	<u>628,690</u>	<u>20</u>
36XX	非控制權益		<u>3,958</u>	<u>-</u>	<u>4,355</u>	<u>-</u>	<u>1,820</u>	<u>-</u>
3XXX	權益總計		<u>668,576</u>	<u>53</u>	<u>674,781</u>	<u>49</u>	<u>630,510</u>	<u>20</u>
重大或有負債及未認列之合約								
重大之期後事項								
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 1,261,548</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,375,085</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,079,803</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏



經理人：葉哲宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國109年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	109 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日		108 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	
		金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(十九)	\$ 107,346	100	\$ 145,375	100
5000 營業成本	六(五)	(76,409)	(71)	(154,757)	(106)
5900 營業毛利(毛損)		30,937	29	(9,382)	(6)
營業費用	六(二十三) (二十四)				
6100 推銷費用		(11,022)	(11)	(10,006)	(7)
6200 管理費用		(24,698)	(23)	(24,511)	(17)
6000 營業費用合計		(35,720)	(34)	(34,517)	(24)
6900 營業損失		(4,783)	(5)	(43,899)	(30)
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(二十)	3,552	3	47	-
7020 其他利益及損失	六(二十一)	(1,473)	(1)	55	-
7050 財務成本	六(二十二)及七	(3,501)	(3)	(12,692)	(9)
7000 營業外收入及支出合計		(1,422)	(1)	(12,700)	(9)
7900 稅前淨損		(6,205)	(6)	(56,599)	(39)
7950 所得稅費用	六(二十五)	-	-	(12,176)	(8)
8200 本期淨損		(\$ 6,205)	(6)	(\$ 68,775)	(47)
8500 本期綜合損益總額		(\$ 6,205)	(6)	(\$ 68,775)	(47)
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		(\$ 5,808)	(6)	(\$ 67,222)	(46)
8620 非控制權益		(397)	-	(1,553)	(1)
合計		(\$ 6,205)	(6)	(\$ 68,775)	(47)
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		(\$ 5,808)	(6)	(\$ 67,222)	(46)
8720 非控制權益		(397)	-	(1,553)	(1)
合計		(\$ 6,205)	(6)	(\$ 68,775)	(47)
基本每股虧損	六(二十六)				
9750 基本每股虧損		(\$ 0.07)		(\$ 0.64)	
稀釋每股虧損	六(二十六)				
9850 稀釋每股虧損		(\$ 0.07)		(\$ 0.64)	

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其子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

(僅經核閱，未做獨立查核)

單位：新台幣仟元

歸屬於母 公 司 常 主 之 權 益

買本公司積一認列對
子公司所有權權益

附註	普通股	股本	盈餘	總數	未分配盈餘	總數	計非控制權益	總數
108 年 第 一 季								
	\$ 1,042,702	\$ 11,584	(\$ 358,374)	\$ 695,912	\$ 3,373	\$ 699,285		
本期淨損	-	-	(67,222)	(67,222)	(1,553)	(68,775)		
本期綜合損益總額	-	-	(67,222)	(67,222)	(1,553)	(68,775)		
108年3月31日餘額	\$ 1,042,702	\$ 11,584	(\$ 425,596)	\$ 628,690	\$ 1,820	\$ 630,510		
109 年 第 一 季								
	\$ 884,328	\$ 6,970	(\$ 220,872)	\$ 670,426	\$ 4,355	\$ 674,781		
本期淨損	-	-	(5,808)	(5,808)	(397)	(6,205)		
本期綜合損益總額	-	-	(5,808)	(5,808)	(397)	(6,205)		
109年3月31日餘額	\$ 884,328	\$ 6,970	(\$ 226,680)	\$ 664,618	\$ 3,958	\$ 668,576		

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其子公司
合併現金流量表
民國109年及108年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未經會計師查核)

單位：新台幣仟元

附註	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨額	(\$ 6,205)	(\$ 56,599)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十三) 6,621	7,502
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十三) 5,717	6,197
各項攤提	六(二十三) 205	241
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十一) -	(3)
利息收入	六(二十) (73)	(21)
利息費用	六(二十二) 3,501	12,692
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失(利益)	六(二)(二十一) 26	(40)
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	(6,300)	12,680
應收帳款淨額	10,994	2,694
存貨	71,855	146,076
預付款項	969	1,237
其他流動資產	(3,840)	3,977
其他非流動資產	1,082	209
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(34,151)	374,128
應付票據	2,740	(19,120)
應付帳款	(7,796)	(239)
其他應付款	5,156	(4,095)
其他流動負債	508	144
營運產生之現金流入	51,009	487,660
收取之利息	73	21
支付之利息	(3,356)	(12,477)
支付所得稅	-	(12,176)
營業活動之淨現金流入	47,726	463,028
投資活動之現金流量		
受限制資產減少(增加)	六(三) 31,772	(153,960)
購置不動產、廠房及設備	六(二十八) (648)	(712)
處分不動產、廠房及設備價款	-	15
無形資產增加	-	(8)
存出保證金(增加)減少	(29,704)	165
投資活動之淨現金流入(流出)	1,420	(154,500)
籌資活動之現金流量		
短期借款償還數	六(二十九) (54,756)	-
短期票券舉借數	六(二十九) 9,300	10,000
短期票券償還數	六(二十九) (10,000)	-
長期借款償還數	六(二十九) (11,229)	(85,338)
長期應付票據減少	六(十四)(二十九) (1,441)	(2,589)
其他應付款-關係人(減少)增加	六(二十九) (30,500)	19,731
租賃負債-本金償還	六(七)(二十九) (5,343)	(6,924)
存入保證金增加(減少)	六(二十九) 26,690	(11,456)
籌資活動之淨現金流出	(77,279)	(76,576)
匯率變動對現金及約當現金之影響	524	95
本期現金及約當現金(減少)增加數	(27,609)	232,047
期初現金及約當現金餘額	34,042	38,982
期末現金及約當現金餘額	\$ 6,433	\$ 271,029

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉哲宏



經理人：葉哲宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國109年及108年第一季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國109年5月8日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

無。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國108年度合併財務報表附註四相同。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

1. 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會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國108年度合併財務報告閱讀。

(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，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則
本合併財務報告之編製原則與108年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			109年3月31日	108年12月31日	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創事業股份有限公司	文創事業	100	100	
志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	旅館業	95.10	95.10	註1
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	
志嘉建設股份有限公司	開揚環保科技股份有限公司	廢棄物處理業	100	-	註2 註3

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			108年3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	
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	註1
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	
志嘉建設股份有限公司	開揚環保科技股份有限公司	廢棄物處理業		-	註2

註 1：嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 108 年 5 月 10 日經董事會決議發行新股 100,000 仟元，洽定由特定人本公司認購，致持股比例上升為 95.10%。

註 2：本集團於民國 109 年 2 月成立子公司-開揚環保科技股份有限公司。

註 3：因不符合重要子公司之定義，其民國 109 年 3 月 31 日之財務報表未經會計師核閱。

3. 未列入合併財務報告之子公司：

無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情形。

5. 重大限制：

無此情形。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

無此情形。

(四) 所得稅

期中期間發生稅率變動時，本集團於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本期新增部分說明如下，餘請參閱民國 108 年度合併財務報表附註五。

民國 109 年 3 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 601,203 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 602	\$ 665	\$ 777
支票存款及活期存款	5,779	33,332	270,216
外幣存款	52	45	36
合計	<u>\$ 6,433</u>	<u>\$ 34,042</u>	<u>\$ 271,029</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 本集團將因銀行融資借款，約定約當現金屬備償專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下。

3. 本集團將屬經濟部輔導款，約定約當現金屬專款專戶者，列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
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	\$ 114	\$ 140	\$ 141
-	電影投資(註)	<u>1,114</u>	<u>1,114</u>	<u>1,114</u>
合計		<u>\$ 1,228</u>	<u>\$ 1,254</u>	<u>\$ 1,255</u>

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

下：

(1) 本金：新台幣 600 萬。

(2) 其他條件：影片之收益分配，先依全部投資人實際投資比例收回其成本，成本收回後利潤之 80% 再依投資比例分配獲利。

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日分別認列淨損失 26 仟元及淨利益 40 仟元。

2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
受限制資產	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 31,775</u>	<u>\$ 185,524</u>

1. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

2. 以按攤銷後成本衡量之金融資產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(四) 應收票據及帳款

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
應收票據	<u>\$ 6,300</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25</u>
應收帳款	<u>\$ 23,982</u>	<u>\$ 34,976</u>	<u>\$ 24,199</u>
減：備抵損失	<u>(8,373)</u>	<u>(8,373)</u>	<u>(8,373)</u>
	<u>\$ 15,609</u>	<u>\$ 26,603</u>	<u>\$ 15,826</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>109年3月31日</u>		<u>108年12月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
30天內	\$ 4,080	\$ 6,300	\$ 6,919	\$ -
31-90天	6,504	-	5,315	-
91-180天	4,961	-	9,453	-
181天以上	8,437	-	13,289	-
	<u>\$ 23,982</u>	<u>\$ 6,300</u>	<u>\$ 34,976</u>	<u>\$ -</u>

	<u>108年3月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
30天內	\$ 4,255	\$ 25
31-90天	7,541	-
91-180天	3,423	-
181天以上	8,980	-
	<u>\$ 24,199</u>	<u>\$ 25</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 108 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 39,598 仟元。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據於民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 6,300 仟元、0 仟元及 25 仟元；最能代表本集團應收帳款於民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 15,609 仟元、26,603 仟元及 15,826 仟元。
4. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

	109 年 3 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	329,649	(16,940)	312,709
其他	1,111	-	1,111
合計	<u>\$ 618,143</u>	<u>(\$ 16,940)</u>	<u>\$ 601,203</u>
	108 年 12 月 31 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 287,383	\$ -	\$ 287,383
待售房屋	400,635	(15,959)	384,676
其他	999	-	999
合計	<u>\$ 689,017</u>	<u>(\$ 15,959)</u>	<u>\$ 673,058</u>
	108 年 3 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	(13,018)	387,617
在建土地	10,829	(1,148)	9,681
在建工程	448,938	(18,045)	430,893
其他	959	-	959
合計	<u>\$ 1,148,744</u>	<u>(\$ 32,211)</u>	<u>\$ 1,116,533</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	109年1月1日至3月31日	108年1月1日至3月31日
已出售存貨成本	\$ 70,650	\$ 134,392
存貨跌價損失	981	16,372
其他營業成本	4,778	3,993
合計	<u>\$ 76,409</u>	<u>\$ 154,757</u>

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	109年3月31日		108年12月31日	
	待售土地	待售房屋	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672	\$ 241,980	\$ 82,672
四期 - 起飛特區	6,559	7,684	6,559	7,684
五期 - 古根漢	-	199,474	-	270,460
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819	38,844	39,819
小計	287,383	329,649	287,383	400,635
減：備抵跌價損失	-	(16,940)	-	(15,959)
合計	\$ 287,383	\$ 312,709	\$ 287,383	\$ 384,676

個案名稱	108年3月31日	
	待售土地	待售房屋
嘉義市西門段	\$ 241,980	\$ 82,672
四期 - 起飛特區	6,559	7,684
五期 - 古根漢	-	270,460
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819
小計	287,383	400,635
減：備抵跌價損失	-	(13,018)
合計	\$ 287,383	\$ 387,617

3. 在建土地明細如下：

個案名稱	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
五期 - A區	\$ -	\$ -	\$ 63
五期 - 湯泉綠苑	-	-	10,766
小計	-	-	10,829
減：備抵跌價損失	-	-	(1,148)
合計	\$ -	\$ -	\$ 9,681

4. 在建工程明細如下：

工地名稱	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
五期 - 全區	\$ -	\$ -	\$ 239
五期 - 湯泉綠苑	-	-	1,309
五期 - A區	-	-	930
志嘉水曜建案 (原羅斯福案地上權案)	-	-	446,460
小計	-	-	448,938
減：備抵跌價損失	-	-	(18,045)
	\$ -	\$ -	\$ 430,893

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	109年1月1日至3月31日	108年1月1日至3月31日
資本化金額	\$ -	\$ 2,299
利息資本化前利息費用	\$ -	\$ 14,991
資本化利率區間	-	2.97%~3.54%

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

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

5. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	109年1月1日	本期增加	本期處分	109年3月31日
成本				
房屋及建築	\$ 279,560	\$ -	\$ -	\$ 279,560
運輸設備	40	460	-	500
辦公設備	5,217	-	-	5,217
其他設備	26,723	188	-	26,911
未完工程	17,362	-	-	17,362
合計	\$ 328,902	\$ 648	\$ -	\$ 329,550
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 53,272)	(\$ 5,678)	\$ -	(\$ 58,950)
運輸設備	(30)	-	-	(30)
辦公設備	(4,082)	(86)	-	(4,168)
其他設備	(19,284)	(857)	-	(20,141)
合計	(\$ 76,668)	(\$ 6,621)	\$ -	(\$ 83,289)
總計	\$ 252,234			\$ 246,261

	108年1月1日	本期增加	本期處分	108年3月31日
成本				
房屋及建築	\$ 279,560	\$ -	\$ -	\$ 279,560
運輸設備	40	-	-	40
辦公設備	5,100	-	(22)	5,078
其他設備	24,079	417	-	24,496
未完工程	16,866	304	-	17,170
合計	<u>\$ 325,645</u>	<u>\$ 721</u>	<u>(\$ 22)</u>	<u>\$ 326,344</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 30,559)	(\$ 5,678)	\$ -	(\$ 36,237)
運輸設備	(30)	-	-	(30)
辦公設備	(3,414)	(244)	10	(3,648)
其他設備	(12,770)	(1,580)	-	(14,350)
合計	<u>(\$ 46,773)</u>	<u>(\$ 7,502)</u>	<u>\$ 10</u>	<u>(\$ 54,265)</u>
總計	<u>\$ 278,872</u>			<u>\$ 272,079</u>

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)租賃交易-承租人

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

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
土地	\$ -	\$ -	\$ 968,647
房屋及建築	125,285	128,316	144,494
運輸設備	215	-	-
	<u>\$ 125,500</u>	<u>\$ 128,316</u>	<u>\$ 1,113,141</u>
	109年1月1日至3月31日	108年1月1日至3月31日	
	折舊費用	折舊費用	
土地	\$ -	\$ 647	
房屋及建築	5,686	5,550	
運輸設備	31	-	
	<u>\$ 5,717</u>	<u>\$ 6,197</u>	

民國 108 年 1 月 1 日按國際財務報導準則第 16 號處理，惟採用不重編前期財務報表，分別調增/減使用權資產/其他非流動資產 858,920 仟元。此土地使用權連同台北志嘉水曜建案業已於民國 108 年第一季簽約出售，並於第二季與財政部國有財產署北區分署辦妥換約及土地登記。

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	<u>109年1月1日至3月31日</u>		<u>108年1月1日至3月31日</u>	
<u>影響當期損益之項目</u>				
租賃負債之利息費用	\$	660	\$	1,330
來自轉租使用權資產之收益		11,000		11,071
屬短期租賃合約之費用		560		556

- 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，本案尚未正式起租，租期為雙方交屋日起算 20 年，租賃起迄日於交屋日當日另以增補契約訂定之。
- 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止，因標的資產尚不可供承租人使用，不符合國際財務報導準則第 16 號租賃開始日之定義，故截至民國 109 年 3 月 31 日止，尚未認列使用權資產及租賃負債。
- 本集團於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日使用權資產之增添分別為 2,901 仟元及 0 仟元。
- 本集團於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日租賃現金流出總額分別為 6,563 仟元及 7,480 仟元。
- 以使用權資產-土地提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(八) 租賃交易—出租人

- 本集團出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
- 本集團於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日基於營業租賃合約分別認列 14,289 仟元、13,089 仟元之租金收入。

(以下空白)

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
108年	\$ -	\$ -	\$ 33,314
109年	33,000	44,000	44,000
110年	41,333	41,333	41,333
111年	36,000	36,000	36,000
112年	36,000	36,000	36,000
113年	36,000	36,000	36,000
114年	36,000	36,000	39,000
115年	3,000	3,000	-
合計	<u>\$ 221,333</u>	<u>\$ 232,333</u>	<u>\$ 265,647</u>

(九) 其他非流動資產

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
存出保證金	\$ 222,346	\$ 192,633	\$ 39,816
其他資產	1,595	2,686	1,740
	<u>\$ 223,941</u>	<u>\$ 195,319</u>	<u>\$ 41,556</u>

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

(十) 短期借款

民國 109 年 3 月 31 日：無此情形。

<u>借款性質</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 54,756</u>	2.4%	存貨
<u>借款性質</u>	<u>108年3月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 117,000	2.30%	存貨
信用借款	<u>122,600</u>	3.54%	無
	<u>\$ 239,600</u>		

1. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列於損益之利息費用分別為 32 仟元及 1,919 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 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 317,386 仟元、383,547 仟元及 1,305,173 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。
4. 短期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(十一) 應付短期票券

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
應付商業本票	\$ 9,300	\$ 10,000	\$ 10,000
減：應付商業本票折價	(114)	(35)	(17)
	<u>\$ 9,186</u>	<u>\$ 9,965</u>	<u>\$ 9,983</u>
利率	<u>3.54%</u>	<u>3.54%</u>	<u>3.54%</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

(十二) 其他流動負債

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
一年或一營業週期內到期 銀行借款	\$ 44,806	\$ 44,698	\$ 674,422
一年或一營業週期內到期 之長期應付票據	5,948	5,874	1,743
代收款	166	168	-
其他	805	295	2,627
	<u>\$ 51,725</u>	<u>\$ 51,035</u>	<u>\$ 678,792</u>

(十三) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	109年3月31日
長期銀行借款			
彰化銀行	借款自民國104年09月04日至民國124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息	存貨	\$ 229,352
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	34,920
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	<u>43,814</u>
			308,086
減：一年或一營業週期內到期之長期借款(表列其他流動負債)			(44,806)
			<u>\$ 263,280</u>
利率區間			<u>2.15%~2.73%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	108年12月31日
長期銀行借款			
彰化銀行	借款自民國104年09月04日至民國124年09月04日，按月付息，並自民國107年10月04日起，每月償還本息	存貨	\$ 232,330
彰化銀行	借款自民國105年05月30日至民國110年05月30日，按月付息，並自民國106年06月30日起，每月償還本息	存貨	42,420
彰化銀行	借款自民國105年06月21日至民國125年06月21日，按月付息，並自民國106年07月21日起，每月償還本息	存貨	44,041
			<u>318,791</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>44,698</u>)
			<u>\$ 274,093</u>
利率區間			<u>2.15%~2.73%</u>

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	108年3月31日
長期銀行借款			
華泰銀行	借款自民國102年07月17日至民國108年04月30日，已展延至民國108年06月30日，本金到期全部償還	使用權資產-土地	\$ 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	241,143
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	3,600
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	63,260
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	46,427
			<u>982,430</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>674,422</u>)
			<u>\$ 308,008</u>
利率區間			<u>2.15%~3.54%</u>

1. 民國109年及108年1月1日至3月31日認列於損益之利息費用分別為2,059仟元及8,019仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

3. 上述借款提供存貨及使用權資產-土地擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十四) 長期應付票據(表列其他流動負債及其他非流動負債)

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
長期應付票據	\$ 10,533	\$ 12,114	\$ 1,754
減：未實現利息	(450)	(590)	(11)
	10,083	11,524	1,743
減：一年內到期之長期應付票據	(5,948)	(5,874)	(1,743)
合計	<u>\$ 4,135</u>	<u>\$ 5,650</u>	<u>\$ -</u>

1. 於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列於損益之利息費用分別為 139 仟元及 124 仟元。

2. 子公司麗安管理顧問有限公司於民國 106 年 5 月 17 日與日盛國際租賃股份有限公司簽訂不動產、廠房及設備售後買回合約，合約總額為 21,048 仟元並簽發到期日在 2 年內之按月到期票據。

3. 於民國 108 年 11 月 12 日與永豐金租賃股份有限公司簽訂不動產、廠房及設備售後買回合約，合約總額為 12,000 仟元並簽發到期日在 2 年內之按月到期票據。

4. 長期應付票據擔保品，請詳附註八之說明。

(十五) 退休金

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

2. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 668 仟元及 613 仟元。

(十六) 股本

1. 截至民國 109 年 3 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 884,328 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股):

	<u>109年</u>	<u>108年</u>
期初股數/期末股數	<u>88,433</u>	<u>104,270</u>

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

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

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

(十七) 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。

(十八) 保留盈餘

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

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十四)。

(十九) 營業收入

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
客戶合約收入	\$ 93,057	\$ 132,286
其他-租賃收入	14,289	13,089
	<u>\$ 107,346</u>	<u>\$ 145,375</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>建設業</u>		<u>轉投資事業</u>				<u>排除非IFRS 15之收入</u>	<u>合計</u>
	<u>房地產銷售</u>	<u>其他</u>	<u>育樂</u>	<u>餐旅服務</u>	<u>其他</u>	<u>其他收入</u>		
部門收入	\$ 79,143	\$ 4,743	\$ 3,339	\$ 10,166	\$ 3,046	\$ 9,683	(\$ 14,289)	\$ 95,831
內部部門交易之收入	-	(2,774)	-	-	-	-	-	(2,774)
外部客戶合約收入	<u>\$ 79,143</u>	<u>\$ 1,969</u>	<u>\$ 3,339</u>	<u>\$ 10,166</u>	<u>\$ 3,046</u>	<u>\$ 9,683</u>	<u>(\$ 14,289)</u>	<u>\$ 93,057</u>

<u>108年1月1日至3月31日</u>	<u>建設業</u>		<u>轉投資事業</u>				<u>其他</u>	<u>排除非IFRS 15之收入</u>	<u>合計</u>
	<u>房地產銷售</u>	<u>其他</u>	<u>育樂</u>	<u>餐旅服務</u>	<u>其他</u>	<u>其他收入</u>			
部門收入	\$ 116,375	\$ 5,364	\$ 12,564	\$ 3,321	\$ 1,868	\$ 9,226	(\$ 13,232)	\$ 135,486	
內部部門交易之收入	-	(3,343)	-	-	-	-	143	(3,200)	
外部客戶合約收入	<u>\$ 116,375</u>	<u>\$ 2,021</u>	<u>\$ 12,564</u>	<u>\$ 3,321</u>	<u>\$ 1,868</u>	<u>\$ 9,226</u>	<u>(\$ 13,089)</u>	<u>\$ 132,286</u>	

2. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>	<u>108年1月1日</u>
合約負債	\$ 2,096	\$ 36,247	\$ 410,521	\$ 36,692

期初合約負債本期認列收入

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 34,932	\$ 27,034

(二十) 其他收入

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
利息收入：		
其他利息收入	73	21
其他收入－其他	3,479	26
	<u>\$ 3,552</u>	<u>\$ 47</u>

(二十一) 其他利益及損失

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ 3
外幣兌換損失	(440)	(95)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(損失)利益	(26)	40
什項支出	(1,007)	(3)
	<u>(\$ 1,473)</u>	<u>(\$ 55)</u>

(二十二) 財務成本

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 2,091	\$ 9,938
租賃負債	660	1,330
其他財務費用	750	3,723
減：符合要件之資產 資本化金額	-	(2,299)
	<u>\$ 3,501</u>	<u>\$ 12,692</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
員工福利費用	\$ 16,698	\$ 15,415
折舊費用－不動產	6,621	7,502
折舊費用－使用權資產	5,717	6,197
攤銷費用	205	241
合計	<u>\$ 29,241</u>	<u>\$ 29,355</u>

(二十四) 員工福利費用

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
薪資費用	\$ 13,505	\$ 12,312
勞健保費用	1,286	1,242
退休金費用	668	613
董事酬金	300	300
其他用人費用	939	948
	<u>\$ 16,698</u>	<u>\$ 15,415</u>

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

2. 依本公司章程規定，民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日本公司產生虧損，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。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 12,176
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	-	12,176
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,176</u>

2. 本公司及子公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度。

(二十六) 每股虧損

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	
	<u>加權平均流通 稅後金額</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	<u>(\$ 5,808)</u>	<u>88,433 (\$ 0.07)</u>

108年1月1日至3月31日

	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>			
歸屬於母公司普通股			
股東之本期淨損	(\$ 67,222)	104,270	(\$ 0.64)

(二十七) 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 108 年 5 月 10 日辦理減資彌補虧損 98,250 仟元，並於同年 6 月 18 日現金增資發行新股，本集團以現金 100,000 仟元認購，未依持股比例認購使認股權從 78.75% 增加至 95.10%。該交易增加非控制權益 4,614 仟元，歸屬於母公司業主之權益減少 4,614 仟元。

(二十八) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
購置不動產、廠房及設備	\$	648	\$	721
加：期初應付設備款		459		1,441
減：期末應付設備款	(459)	(1,450)
本期支付現金	\$	648	\$	712

(二十九) 來自籌資活動之負債之變動

	109年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	109年3月31日
短期借款	\$ 54,756	(\$ 54,756)	\$ -		\$ -
應付短期票券	9,965	(700)	-	(79)	9,186
其他應付款 -關係人	87,795	(30,500)	-	140	57,435
長期借款	318,791	(11,229)	524	-	308,086
存入保證金	4,388	26,690	-		31,078
租賃負債	129,584	(5,343)	-	2,901	127,142
長期應付票據	11,524	(1,441)	-	-	10,083
	\$ 616,803	(\$ 77,279)	\$ 524	\$ 2,962	\$ 543,010

	108年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	108年3月31日
短期借款	\$ 239,600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 239,600
應付短期票券	-	10,000	-	(17)	9,983
其他應付款 -關係人	442,093	19,731	-	1,144	462,968
長期借款	1,067,673	(85,338)	95	-	982,430
存入保證金	15,781	(11,456)	-	-	4,325
租賃負債	265,253	(6,924)	-	1,330	259,659
長期應付票據	4,332	(2,589)	-	-	1,743
	<u>\$ 2,034,732</u>	<u>(\$ 76,576)</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ 2,457</u>	<u>\$ 1,960,708</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
長宏國際	\$ 174,817	\$ 174,817	\$ 24,817

主要係其他關係人之合建分售之保證金。

2. 資金融通情形

向關係人借款(表列其他應付款項-關係人)

A. 期末餘額

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
長宏國際	\$ 30,178	\$ -	\$ -
榮嘉投資	22,570	87,795	348,225
和嘉建設	-	-	110,143
其他關係人	4,687	-	4,600
	<u>\$ 57,435</u>	<u>\$ 87,795</u>	<u>\$ 462,968</u>

B. 利息費用

	109年1月1日至3月31日	108年1月1日至3月31日
榮嘉投資	\$ 378	\$ 2,614
和嘉建設	-	930
長宏國際	178	-
其他關係人	37	38
	<u>\$ 593</u>	<u>\$ 3,582</u>

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

3. 關係人提供背書保證情形

主要管理階層及其近親為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(十)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

	109年1月1日至3月31日	108年1月1日至3月31日
短期員工福利	\$ 1,455	\$ 1,069
退職後福利	22	22
總計	<u>\$ 1,477</u>	<u>\$ 1,091</u>

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值			擔 保 用 途
	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日	
受限制定期存款(註1)	\$ 3	\$ 31,775	\$ 185,524	短期借款、限制專款
存貨				
待售土地	287,383	287,383	287,383	短、長期借款、應付短期票券
待售房屋	113,235	335,433	387,617	短、長期借款、應付短期票券
在建土地	-	-	9,681	短期借款
在建工程	-	-	430,893	長期借款
不動產、廠房及設備	11,169	11,669	14,503	長期應付票據(註2)
使用權資產-土地	-	-	854,085	長期借款
	<u>\$ 411,790</u>	<u>\$ 666,260</u>	<u>\$ 2,169,686</u>	

註 1：受限制定期存款及銀行存款帳列「按攤銷後成本衡量之金融資產」。

註 2：用途係應付票據，帳列「其他流動負債」。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 本公司民國 103 年 2 月與文鼎廣告有限公司(以下簡稱文鼎公司)簽訂廣告銷售業務企劃契約書，委託文鼎公司以住宅分戶單元包銷志嘉水曜建案；截至民國 104 年 3 月，文鼎公司僅售出一戶，後經雙方簽訂補充協議，約定若本公司變更設計，致文鼎公司無法以原合約住宅分戶單元銷售，本公司願提撥 4,000 仟元作為補助金。本公司於民國 106 年 6 月變更設計為大單位之一般事務所，並於民國 108 年 2 月售出該建案。截至民國 109 年 3 月 31 日，上述補助金業已估列(帳列「其他損失」)。另，文鼎公司以本公司變更設計致使其無法再以原計畫行銷，乃於民國 107 年 12 月間對本公司提起民事損害賠償事件，要求本公司給付已支出之廣告預算 11,549 仟元，本公司認定 11,549 仟元無請求之合理性，業已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院民事庭審理中，全案尚未確定。
2. 本公司民國 103 年 7 月與利嘉營造有限公司(以下簡稱利嘉公司)簽訂水曜新建工程合約，因利嘉公司遭債權人查封，工程延宕且影響工期，原欲作遲延工期扣款之用，本公司故未支付該工程保留款 21,525 仟元。然利嘉公司之曹姓債權人請求法院執行該保留款債權，並於民國 108 年 1 月對本公司提起確認該保留款債權之訴，要求本公司支付 14,338 仟元之工程保留款，因因法院希望兩造協議以 6,500 仟元和解訴訟上和解，且經法院通知利嘉公司參加訴訟，效力及於利嘉公司，本公司亦已支付，扣除應收帳款及稅額後認列利益 7,193 仟元(帳列「銷貨成本」減項)；餘 7,187 仟元(帳列「應付帳款」)之工程保留款利嘉公司之債權人尚未請求。近期因有利嘉公司之債權人(吉晟工程行及祖榮有限公司)分別追討 14,338 仟元及 7,187 仟元之工程保留款，其中 14,338 仟元已由前案訴訟上和解，其訴訟無理由。另有廠商因執行利嘉未果，與前案債權人相同，針對已陳報之 14,338 仟元之工程保留款提起代位訴訟，亦無理由。業已委請律師處理並由臺灣臺北地方法院民事庭審理中，全案尚未確定。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

1. 因新型冠狀病毒肺炎，本集團採權益法投資之子公司，文創及飯店事業營收受到影響，故本集團為永續經營，已成立緊急應變小組，因應疫情變化機動調整公司資源及人力，盡可能降低對營運之影響。
2. 因應本公司長期發展及充實營運資金所需，本集團於民國 109 年 5 月 8 日經董事會決議通過辦理現金增資發行海外股票或現金增資發行新股並參與發行海外存託憑證案，發行股數不超過 18,000 仟股，該案於提報本年度股東常會通過後辦理。

十二、其他

(一) 資本管理

本期無重大變動，請參閱民國 108 年度合併財務報表附註十二。

(二) 金融工具

1. 金融工具之總類

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3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	\$ 1,228	\$ 1,254	\$ 1,255
按攤銷後成本衡量之金融資 產/放款及應收款			
現金	\$ 6,433	\$ 34,042	\$ 271,029
按攤銷後成本衡量之金融 資產	3	31,775	185,524
應收票據	6,300	-	25
應收帳款	15,609	26,603	15,826
其他應收款(表列其他流動 資產)	3,947	347	254
存出保證金(表列其他非 流動資產)	222,346	192,633	39,816
	<u>\$ 255,866</u>	<u>\$ 286,654</u>	<u>\$ 513,729</u>
	(以下空白)		

	108年12月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ -	\$ 54,756	\$ 239,600
短期票券	9,186	9,965	9,983
應付票據	8,076	5,336	2,685
應付帳款	19,419	27,215	56,034
其他應付款	19,400	14,240	16,718
其他應付款項-關係人	57,435	87,795	462,968
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	308,086	318,791	982,430
長期應付票據(包含一年或一營業週期內到期)	10,083	11,524	1,743
存入保證金(表列其他非流動負債)	31,078	4,388	4,325
	<u>\$ 462,763</u>	<u>\$ 534,010</u>	<u>\$ 1,776,486</u>
租賃負債	127,142	129,584	259,659
	<u>\$ 589,905</u>	<u>\$ 663,594</u>	<u>\$ 2,036,145</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109年及108年1月1日至3月31日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少10仟元及10仟元。

現金流量及公允價值利率風險

A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國109年及108年3月31日，本集

團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。

- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 62 仟元及 244 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
當設定獨立信評等級之投資標的調降二個級數時，本集團判斷該投資標的係屬信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團將對客戶之應收帳款及應收租賃款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失。截至民國 109 年及 108 年 3 月 31 日累計備抵損失金額皆為 8,373 仟元。
- H. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	109年	108年
	應收帳款	應收帳款
1月1日/3月31日	\$ 8,373	\$ 8,373

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需

求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 本集團民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日未動用借款額度分別為 0 仟元、0 仟元及 0 仟元。

C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

109年3月31日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期票券	\$ 9,300	\$ -	\$ -	\$ 9,300
應付票據	8,076	-	-	8,076
應付帳款	5,209	67	14,143	19,419
其他應付款	18,203	812	385	19,400
其他應付款-關係	57,435	-	-	57,435
租賃負債	23,155	43,926	71,574	138,655
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	53,140	63,563	302,349	419,052
其他流動負債	6,804	25	90	6,919
其他非流動負債	27,034	8,039	140	35,213

非衍生金融負債：

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

非衍生金融負債：

108年3月31日	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$241,229	\$ -	\$ -	\$ 241,229
短期票券	9,983	-	-	9,983
應付票據	2,685	-	-	2,685
應付帳款	15,835	17,339	22,860	56,034
其他應付款	14,595	1,993	130	16,718
其他應付款-關係	420,427	42,541	-	462,968
租賃負債	27,698	52,301	249,743	329,742
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	690,755	77,374	342,972	1,111,101
其他流動負債	13,769	1,639	673	16,081
其他非流動負債	2,692	1,633	-	4,325

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

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

(以下空白)

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

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

109年3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	\$ 114	\$ -	\$ -	\$ 114
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 114</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,228</u>
108年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 140	\$ -	\$ -	\$ 140
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 140</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,254</u>
108年3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	\$ 141	\$ -	\$ -	\$ 141
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	<u>\$ 141</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,255</u>

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

4. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。
6. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執

行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

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

	109年3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	0.57	折現率愈高， 公允價值愈低
	108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	0.57	折現率愈高， 公允價值愈低
	108年3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	0.57	折現率愈高， 公允價值愈低

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

		109年3月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -	
		108年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
電影投資	加權平均 資金成本	±5%	\$ 1	(\$ 1)	\$ -	\$ -	
		108年3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%	\$ 129	(\$ 129)	\$ -	\$ -	

(四) 未來營運及財務改善計畫

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

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

預估經上述措施陸續推展，本集團營運資金短缺情形，應可逐步改善。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

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

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊 (不包含大陸被投資公司)：請詳附表四。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：無此情形。

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

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表五。

十四、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

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

(二) 部門資訊之衡量

本集團營運部門係以稅後損益衡量，並作為評估績效之基礎。

(三) 部門損益、資產與負債之調節資訊

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

(四) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	<u>建設業</u>	<u>其他</u>	<u>調節及沖銷</u>	<u>合計</u>
109年1月1日至3月31日				
外部客戶收入	<u>\$ 83,886</u>	<u>\$ 26,234</u>	<u>(\$ 2,774)</u>	<u>\$ 107,346</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 5,808)</u>	<u>(\$ 11,044)</u>	<u>\$ 10,647</u>	<u>(\$ 6,205)</u>
108年1月1日至3月31日				
外部客戶收入	<u>\$ 121,739</u>	<u>\$ 26,979</u>	<u>(\$ 3,343)</u>	<u>\$ 145,375</u>
部門稅後損益	<u>(\$ 67,222)</u>	<u>(\$ 13,554)</u>	<u>\$ 12,001</u>	<u>(\$ 68,775)</u>

2. 本集團報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

3. 營運部門之會計政策與附註四所述之重大會計政策彙總相同。

(五) 部門損益之調節資訊

1. 本期調整後收入合計與繼續營業部門收入合計調節如下：

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
應報導營運部門調整後收入數	\$ 83,886	\$ 121,739
其他營運部門調整後收入數	<u>26,234</u>	<u>26,979</u>
營運部門合計	110,120	148,718
消除部門間收入	(<u>2,774</u>)	(<u>3,343</u>)
合併營業收入合計數	<u>\$ 107,346</u>	<u>\$ 145,375</u>

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：

	<u>109年1月1日至3月31日</u>	<u>108年1月1日至3月31日</u>
應報導營運部門調整後稅後 損益	(\$ 5,808)	(\$ 67,222)
其他營運部門調整後稅後損益	(<u>11,044</u>)	(<u>13,554</u>)
營運部門合計	(<u>16,852</u>)	(<u>80,776</u>)
消除部門間利益	<u>10,647</u>	<u>12,001</u>
合併稅後損益	<u>(\$ 6,205)</u>	<u>(\$ 68,775)</u>

(以下空白)

志嘉建設股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國109年1月1日至3月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額(註8)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註1)	往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註3)	備註
													名稱	價值			
0	志嘉建設股份有限公司	嘉客之旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 66,462	\$ 265,847		
0	志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	應收關係人款項	是	30,000	30,000	1,610	3.0	2	-	營運週轉	-	-	66,462	265,847		
0	志嘉建設股份有限公司	新嘉文創業股份有限公司	應收關係人款項	是	50,000	50,000	16,520	3.0	2	-	營運週轉	-	-	66,462	265,847		

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四十為限。

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

志嘉建設股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國109年1月1日至3月31日

附表二

單位：新1
(除特別註)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額 (註2)	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對		屬子公司對		屬對大陸 區背書保
		公司名稱	關係								保證	保證			
0	本公司	長宏國際開發事業 股份有限公司	有業務往來之公司	\$ 332,309	\$ 280,000	\$ 280,000	\$ 96,000	\$ -	42.13	\$ 531,694	N	N	N	N	N
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	531,694	42,420	34,920	34,920	-	5.25	531,694	Y	N	N	N	N

註1：對單一企業背書保證之金額以不超過本公司淨值之百分之五十。
註2：與本公司為母子公司關係而從事背書保證者，不得超過本公司淨值之百分之八十。
註3：對外背書保證之總額以不超過本公司淨值之百分之八十為限。

志嘉建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國109年3月31日

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係		帳列科目	股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
		無	有						
志嘉建設股份有限公司	股票 鈞麻吉			透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	\$ 114	0.00	\$ 114	-

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。

公司名稱

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊 (不含大陸被投資公司)

民國109年1月1日至3月31日

附表四

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		股數	期末持有 比率	帳面金額	被投資公司本 期損益		備註
				本期末	去年年底				(註1)	(註2)	
志嘉建設股份有限公司	新嘉文創業股份有限公司	台灣	文創事業	\$ 130,000	\$ 100,000	13,000	100.00	\$ 25,660	(\$ 2,107)	(\$ 2,107)	註2
志嘉建設股份有限公司	嘉客文旅飯店股份有限公司	台灣	旅館業	123,626	101,000	12,363	95.10	79,236	(8,092)	(6,831)	註2
志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問股份有限公司	台灣	管理顧問業	80,000	30,000	8,000	100.00	57,853	176	176	註2
志嘉建設股份有限公司	開揚環保科技股份有限公司	台灣	廢棄物處理業	2,000	-	200	100.00	980	(1,020)	(1,020)	註2

註1:係依被投資公司同期會計師核閱之財務報表評價而得。

註2:於合併報表已沖銷。

志嘉建設股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國109年3月31日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
長宏國際開發事業股份有限公司	19,712,933	22.29%
榮嘉投資股份有限公司	7,753,357	8.76%
穎俊成	7,009,000	7.92%
勤慈租賃股份有限公司	4,647,597	5.25%

說明：若公司係向榮保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

(1) 本表主要股東資訊係由榮保公司以每季最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。