

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 年第二季
(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 年第二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 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 - 11
八、	合併財務報表附註	12 - 45
	(一) 公司沿革	12
	(二) 通過財務報告之日期及程序	12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 - 13
	(四) 重大會計政策之彙總說明	13 - 15
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
	(六) 重要會計項目之說明	15 - 33
	(七) 關係人交易	33 - 35
	(八) 質押之資產	35
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	35 - 36

項	目	頁次
(十)	重大之災害損失	36
(十一)	重大之期後事項	36
(十二)	其他	37 - 43
(十三)	附註揭露事項	44
(十四)	營運部門資訊	44 - 45

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 6 月 30 日之合併資產負債表，民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表、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 6 月 30 日之資產總額為新台幣 768 仟元，占合併資產總額之 0.06%；負債總額為新台幣 1,995 仟元，占合併負債總額之 0.31%；民國 109 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 2,206 仟元及損失新台幣 3,226 仟元，分別占合併綜合損益總額之

13.86%及 14.59%。

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 6 月 30 日之合併財務狀況，民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之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

劉美蘭



會計師

洪淑華

洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中華民國 109 年 8 月 7 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6月30日及民國108年12月31日、6月30日
 (民國109年及108年6月30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6月30日		108年12月31日		108年6月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 39,030	3	\$ 34,042	3	\$ 46,728	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融	六(二)						
	資產—流動		1,269	-	1,254	-	1,240	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—	六(三)及八						
	流動		5	-	31,775	2	59,458	4
1170	應收帳款淨額	六(四)	39,772	3	26,603	2	21,429	2
130X	存貨	六(五)及八	600,157	46	673,058	49	674,979	47
1410	預付款項		17,141	1	15,225	1	14,306	1
1470	其他流動資產		24,890	2	16,037	1	26,609	2
11XX	流動資產合計		<u>722,264</u>	<u>55</u>	<u>797,994</u>	<u>58</u>	<u>844,749</u>	<u>59</u>
非流動資產								
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	239,968	19	252,234	19	265,533	18
1755	使用權資產	六(七)	119,783	9	128,316	9	139,470	10
1780	無形資產		816	-	1,222	-	1,659	-
1900	其他非流動資產	六(九)及七	223,791	17	195,319	14	191,689	13
15XX	非流動資產合計		<u>584,358</u>	<u>45</u>	<u>577,091</u>	<u>42</u>	<u>598,351</u>	<u>41</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 1,306,622</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,375,085</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,443,100</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6月30日及108年12月31日、6月30日

(民國109年及108年6月30日之合併資產負債表業經核閱，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6月30日		108年12月31日		108年6月30日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
流動負債								
2100	短期借款	六(十)及八	\$ 30,000	2	\$ 54,756	4	\$ 117,000	8
2110	應付短期票券	六(十一)及八	9,211	1	9,965	1	9,967	1
2130	合約負債—流動	六(十九)	37,283	3	36,247	3	1,906	-
2150	應付票據		6,394	1	5,336	-	4,591	-
2170	應付帳款		12,535	1	27,215	2	47,078	3
2200	其他應付款		18,434	1	14,240	1	58,174	4
2220	其他應付款項—關係人	七	45,303	4	87,795	6	12,392	1
2280	租賃負債—流動	六(七)	15,976	1	20,733	1	21,251	2
2300	其他流動負債	六(十二)						
		(十三)(十四)	55,749	4	51,035	4	45,225	3
21XX	流動負債合計		230,885	18	307,322	22	317,584	22
非流動負債								
2540	長期借款	六(十三)及八	259,349	20	274,093	20	298,432	21
2580	租賃負債—非流動	六(七)	105,795	8	108,851	8	118,905	8
2600	其他非流動負債	六(十四)	57,928	4	10,038	1	4,380	-
25XX	非流動負債合計		423,072	32	392,982	29	421,717	29
2XXX	負債總計		653,957	50	700,304	51	739,301	51
歸屬於母公司業主之權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十六)	884,328	68	884,328	64	1,242,702	86
資本公積								
3200	資本公積	六(十七)	6,970	1	6,970	1	6,970	1
保留盈餘								
3350	待彌補虧損		(242,481)	(19)	(220,872)	(16)	(550,863)	(38)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		648,817	50	670,426	49	698,809	49
36XX	非控制權益		3,848	-	4,355	-	4,990	-
3XXX	權益總計		652,665	50	674,781	49	703,799	49
重大或有負債及未認列之合約 九								
重大之期後事項 十一								
3X2X	負債及權益總計		\$ 1,306,622	100	\$ 1,375,085	100	\$ 1,443,100	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：葉智宏



經理人：葉智宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司
合併財務報表
民國109年1月1日至109年3月31日
(僅供核閱，不得作為其他用途)

單位：新台幣仟元
(除每股虧損為新台幣元外)

項目	附註	109年4月1日至6月30日		108年4月1日至6月30日		109年1月1日至6月30日		108年1月1日至6月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(十九)	\$ 23,958	100	\$ 1,323,166	100	\$ 131,304	100	\$ 1,468,541	100
5000 營業成本	六(五)	(6,986)	(29)	(1,324,290)	(100)	(83,395)	(63)	(1,479,047)	(101)
5900 營業毛利(毛損)		16,972	71	(1,124)	-	47,909	37	(10,506)	(1)
營業費用	六(二十四)								
6100 推銷費用		(7,041)	(29)	(14,331)	(1)	(18,063)	(14)	(24,337)	(2)
6200 管理費用		(23,874)	(100)	(28,934)	(2)	(48,572)	(37)	(53,445)	(3)
6000 營業費用合計		(30,915)	(129)	(43,265)	(3)	(66,635)	(51)	(77,782)	(5)
6900 營業損失		(13,943)	(58)	(44,389)	(3)	(18,726)	(14)	(88,288)	(6)
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(二十)	182	1	76	-	255	-	97	-
7010 其他收入	六(二十一)	4,399	18	292	1	7,878	6	318	-
7020 其他利益及損失	六(二十二)	(3,603)	(15)	(5,533)	-	(5,076)	(4)	(5,588)	-
7050 財務成本	六(二十三)及七	(2,930)	(12)	(8,024)	(1)	(6,431)	(5)	(20,716)	(2)
7000 營業外收入及支出合計		(1,952)	(8)	(13,189)	-	(3,374)	(3)	(25,889)	(2)
7900 稅前淨損		(15,895)	(66)	(57,578)	(3)	(22,100)	(17)	(114,177)	(8)
7950 所得稅費用	六(二十六)	(16)	-	(1,133)	-	(16)	-	(13,309)	(1)
8200 本期淨損		(\$ 15,911)	(66)	(\$ 58,711)	(3)	(\$ 22,116)	(17)	(\$ 127,486)	(9)
8500 本期綜合損益總額		(\$ 15,911)	(66)	(\$ 58,711)	(3)	(\$ 22,116)	(17)	(\$ 127,486)	(9)
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		(\$ 15,801)	(66)	(\$ 57,267)	(3)	(\$ 21,609)	(17)	(\$ 124,489)	(9)
8620 非控制權益		(110)	-	(1,444)	-	(507)	-	(2,997)	-
合計		(\$ 15,911)	(66)	(\$ 58,711)	(3)	(\$ 22,116)	(17)	(\$ 127,486)	(9)
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		(\$ 15,801)	(66)	(\$ 57,267)	(3)	(\$ 21,609)	(17)	(\$ 124,489)	(9)
8720 非控制權益		(110)	-	(1,444)	-	(507)	-	(2,997)	-
合計		(\$ 15,911)	(66)	(\$ 58,711)	(3)	(\$ 22,116)	(17)	(\$ 127,486)	(9)
基本每股虧損	六(二十六)								
9750 基本每股虧損		(\$ 0.18)		(\$ 0.46)		(\$ 0.24)		(\$ 1.09)	
稀釋每股虧損	六(二十六)								
9850 稀釋每股虧損		(\$ 0.18)		(\$ 0.46)		(\$ 0.24)		(\$ 1.09)	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：葉智宏



經理人：葉智宏



會計主管：陳淑萍



志嘉建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日及6月30日

(僅給核閱，未經會計師查核)

單位：新台幣仟元

歸屬於母 公 司 業 主 之 權 益

附註	註冊	普通	股本	變	動	數	待	彌	虧	損	總	計	非	控	制	權	益	總	額		
108年1月1日至6月30日																					
108年1月1日餘額	\$	1,042,702	\$	11,584	(\$	358,374)	\$	695,912	\$	3,373	\$	699,285									
108年1月1日至6月30日淨損		-		-	(	124,489)	(	124,489)	(	2,997)	(	127,486)								
108年1月1日至6月30日其他綜合損益		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-									
108年1月1日至6月30日綜合損益總額		-		-	(124,489)	(124,489)	(2,997)	(127,486)									
本始持股比例認購子公司新股調整																					
數				(	4,614)		-	(	4,614)											
現金增資		200,000		-	(	68,000)		132,000												
108年6月30日餘額	\$	1,242,702	\$	6,970	(\$	550,863)	\$	698,809	\$	4,990	\$	703,799									
109年1月1日至6月30日																					
109年1月1日餘額	\$	884,328	\$	6,970	(\$	220,872)	\$	670,426	\$	4,355	\$	674,781									
109年1月1日至6月30日淨損		-		-	(21,609)	(21,609)	(507)	(22,116)									
109年1月1日至6月30日其他綜合損益		-		-	-	-	-	-	-	-	-										
109年1月1日至6月30日綜合損益總額		-		-	(21,609)	(21,609)	(507)	(22,116)									
109年6月30日餘額	\$	884,328	\$	6,970	(\$	242,481)	\$	648,817	\$	3,848	\$	652,665									

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：蔡哲宏



經理人：葉哲宏



會計主管：陳淑萍

志嘉建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國109年及108年1月1日至6月30日
 (僅經核閱，未依一般會計準則查核)



單位：新台幣仟元

附註	109年1月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨損	(\$ 22,100)	(\$ 114,177)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十四) 12,971	14,996
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十四) 11,433	12,197
各項攤提	六(二十四) 406	480
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十二) -	(3)
租賃修改利益	六(二十二) -	(268)
利息收入	六(二十) (255)	(97)
利息費用	六(二十三) 6,431	20,716
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	六(二)(二十二) (15)	(25)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據淨額	-	12,705
應收帳款淨額	(13,169)	(2,909)
其他應收款	(11,265)	410
存貨	72,901	582,795
預付款項	(1,996)	4,228
其他流動資產	2,412	20,656
處分使用權資產	-	973,050
其他非流動資產	1,558	489
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	1,035	(34,487)
應付票據	1,058	(17,214)
應付帳款	(14,680)	(9,195)
其他應付款	4,289	39,012
租賃負債減少	-	(114,541)
其他流動負債	4,326	(1,919)
營運產生之現金流入	55,340	1,386,899
收取之利息	255	97
支付之利息	(6,500)	(26,261)
支付所得稅	(16)	(13,309)
營業活動之淨現金流入	49,079	1,347,426

(續次頁)

志嘉建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國109年及108年1月1日至6月30日
(僅經核閱，並未對公司帳目準則查核)



單位：新台幣仟元

	<u>附註</u>	<u>109年1月1日 至6月30日</u>	<u>108年1月1日 至6月30日</u>
投資活動之現金流量			
受限制資產減少(增加)	六(三)	\$ 31,770	(\$ 27,893)
購置不動產、廠房及設備	六(二十九)	(705)	(2,249)
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		(30,030)	(150,248)
投資活動之淨現金流入(流出)		1,035	(180,383)
籌資活動之現金流量			
短期借款償還數		(54,756)	(122,600)
短期票券舉借數		9,300	20,000
短期借款舉借數		30,000	-
短期票券償還數		(10,000)	(10,000)
長期借款償還數		(22,010)	(726,448)
長期借款舉借數		8,000	-
長期應付票據減少	六(十四)(三十)	(2,900)	(4,332)
其他應付款-關係人減少	六(三十)	(42,492)	(427,552)
租賃負債-本金償還	六(七)(三十)	(10,713)	(10,832)
存入保證金增加(減少)	六(三十)	50,940	(11,401)
現金增資	六(十六)	-	132,000
籌資活動之淨現金流出		(44,631)	(1,161,165)
匯率變動對現金及約當現金之影響		(495)	1,868
本期現金及約當現金增加數		4,988	7,746
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		\$ 39,030	\$ 46,728

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年第二季
(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8月7日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日

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：

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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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6月30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6月30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	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		

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 6 月 30 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 6 月 30 日，本集團存貨之帳面金額為 600,157 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
庫存現金及零用金	\$ 761	\$ 665	\$ 896
支票存款及活期存款	38,231	33,332	45,772
外幣存款	38	45	60
合計	<u>\$ 39,030</u>	<u>\$ 34,042</u>	<u>\$ 46,728</u>

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

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30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	\$ 155	\$ 140	\$ 126
-電影投資(註)	1,114	1,114	1,114
合計	<u>\$ 1,269</u>	<u>\$ 1,254</u>	<u>\$ 1,240</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 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別認列淨利益 41 仟元、淨損失 15 仟元、淨利益 15 仟元及淨利益 25 仟元。

2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

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

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
受限制資產	\$ 5	\$ 31,775	\$ 59,458

1. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

2. 以按攤銷後成本衡量之金融資產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(四) 應收帳款

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
應收帳款	\$ 48,145	\$ 34,976	\$ 29,802
減：備抵損失	(8,373)	(8,373)	(8,373)
	<u>\$ 39,772</u>	<u>\$ 26,603</u>	<u>\$ 21,429</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
30天內	\$ 18,859	\$ 6,919	\$ 5,283
31-90天	6,381	5,315	6,478
91-180天	6,428	9,453	9,452
181天以上	16,477	13,289	8,589
	<u>\$ 48,145</u>	<u>\$ 34,976</u>	<u>\$ 29,802</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 108 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 39,598 仟元。

3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國 109 年 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為 39,772 仟元、26,603 仟元及 21,429 仟元。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五)存貨

	109 年 6 月 30 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	(17,921)	311,728
其他	1,046	-	1,046
合計	\$ 618,078	(\$ 17,921)	\$ 600,157
	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	\$ 689,017	(\$ 15,959)	\$ 673,058
	108 年 6 月 30 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	(13,998)	386,637
其他	959	-	959
合計	\$ 688,977	(\$ 13,998)	\$ 674,979

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
已出售存貨成本	1,712	\$ 1,338,556
存貨跌價損失(回升利益)	981	(18,213)
其他營業成本	4,293	3,947
	\$ 6,986	\$ 1,324,290
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
已出售存貨成本	\$ 72,362	\$ 1,472,948
存貨跌價損失(回升利益)	1,962	(1,841)
其他營業成本	9,071	7,940
	\$ 83,395	\$ 1,479,047

本集團民國108年4月1日至6月30日及108年1月1日至6月30日因處分部分已提列跌價之存貨，而導致存貨淨變現價值回升。

(以下空白)

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	109年6月30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	-	(17,921)	-	(15,959)
合計	\$ 287,383	\$ 311,728	\$ 287,383	\$ 384,676

個案名稱	108年6月30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	-	(13,998)
合計	\$ 287,383	\$ 386,637

3. 在建工程：

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
資本化金額	\$ -	\$ 2,299
利息資本化前利息費用	\$ -	\$ 23,015
資本化利率區間	-	2.97%-3.54%

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

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

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	109年1月1日	本期增加	本期處分	109年6月30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	58	-	5,275
其他設備	26,723	187	-	26,910
未完工程	17,362	-	-	17,362
合計	<u>\$ 328,902</u>	<u>\$ 705</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 329,607</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 53,272)	(\$ 11,356)	\$ -	(\$ 64,628)
運輸設備	(30)	(42)	-	(72)
辦公設備	(4,082)	(150)	-	(4,232)
其他設備	(19,284)	(1,423)	-	(20,707)
合計	<u>(\$ 76,668)</u>	<u>(\$ 12,971)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 89,639)</u>
總計	<u>\$ 252,234</u>			<u>\$ 239,968</u>
	108年1月1日	本期增加	本期處分	108年6月30日
成本				
房屋及建築	\$ 279,560	\$ -	\$ -	\$ 279,560
運輸設備	40	-	-	40
辦公設備	5,100	15	(22)	5,093
其他設備	24,079	1,159	-	25,238
未完工程	16,866	495	-	17,361
合計	<u>\$ 325,645</u>	<u>\$ 1,669</u>	<u>(\$ 22)</u>	<u>\$ 327,292</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 30,559)	(\$ 11,356)	\$ -	(\$ 41,915)
運輸設備	(30)	-	-	(30)
辦公設備	(3,414)	(414)	10	(3,818)
其他設備	(12,770)	(3,226)	-	(15,996)
合計	<u>(\$ 46,773)</u>	<u>(\$ 14,996)</u>	<u>\$ 10</u>	<u>(\$ 61,759)</u>
總計	<u>\$ 278,872</u>			<u>\$ 265,533</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建物及運輸設備，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：

	<u>109年6月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年6月30日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
房屋及建築	\$ 119,598	\$ 128,316	\$ 139,470
運輸設備	185	-	-
	<u>\$ 119,783</u>	<u>\$ 128,316</u>	<u>\$ 139,470</u>
	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>	
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>	
土地	\$ -	\$ 432	
房屋及建築	5,685	5,568	
運輸設備	31	-	
	<u>\$ 5,716</u>	<u>\$ 6,000</u>	
	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>	
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>	
土地	\$ -	\$ 1,079	
房屋及建築	11,371	11,118	
運輸設備	62	-	
	<u>\$ 11,433</u>	<u>\$ 12,197</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築業已於民國 108 年第一季簽約出售，並於第二季與財政部國有財產署北區分署辦妥換約及土地登記。

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 633	\$ 1,111
來自轉租使用權資產之收益	11,000	11,072
屬短期租賃合約之費用	631	769
	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,293	\$ 2,441
來自轉租使用權資產之收益	22,000	22,095
屬短期租賃合約之費用	1,191	1,325

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，租期為雙方交屋日起算 20 年，因新型冠狀病毒疫情影響及考量整體經濟環境不佳，且評估本案後續所投入之成本將超出預期，故經雙方協議於民國 109 年 5 月 28 日解除租賃合約，違約金為 3,524 仟元(帳列其他利益及損失)。
5. 為拓展業務及增加營業收入所需，本集團於民國 108 年 12 月 27 日經董事會決議通過承租台北寶慶大樓(位於台北市中正區中華路一段 57 號)及亞洲廣場二樓(位於台北市中正區忠孝西路一段 50 號 2 樓)，並於民國 109 年 1 月 30 日與台灣人壽保險股份有限公司簽訂租賃契約，租期自民國 109 年 2 月 1 日至 129 年 1 月 29 日止，因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 6 月 30 日止，尚未認列使用權資產及租賃負債。
6. 本集團於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日使用權資產之增添分別為 2,900 仟元及 0 仟元。
7. 本集團於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日租賃現金流出總額分別為 13,197 仟元及 13,273 仟元。

(八)租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 7 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本集團於民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日基於營業租賃合約分別認列 13,571 仟元、13,833 仟元及 27,860 仟元及 26,922 仟元之租金收入。
3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>109年6月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年6月30日</u>
108年	\$ -	\$ -	\$ 22,000
109年	22,000	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	36,000
115年	3,000	3,000	3,000
合計	<u>\$ 210,333</u>	<u>\$ 232,333</u>	<u>\$ 254,333</u>

(九)其他非流動資產

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
存出保證金	\$ 222,376	\$ 192,633	\$ 190,229
其他資產	1,415	2,686	1,460
	<u>\$ 223,791</u>	<u>\$ 195,319</u>	<u>\$ 191,689</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，並支付保證金 174,817 仟元（帳列存出保證金）。

(十)短期借款

借款性質	109年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 30,000</u>	1.5%	存貨
借款性質	108年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 54,756</u>	2.4%	存貨
借款性質	108年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 117,000</u>	2.30%	存貨

1. 民國 109 年及 108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 89 仟元及 2,190 仟元、121 仟元及 9,710 仟元。

2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，期間為一年至二年。

3. 上述借款提供存貨擔保外，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6月30日	108年12月31日	108年6月30日
應付商業本票	\$ 9,300	\$ 10,000	\$ 10,000
減：應付商業本票折價	(89)	(35)	(33)
	<u>\$ 9,211</u>	<u>\$ 9,965</u>	<u>\$ 9,967</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6月30日	108年12月31日	108年6月30日
一年或一營業週期內到期 銀行借款	\$ 44,937	\$ 44,698	\$ 44,661
一年或一營業週期內到期 之長期應付票據	6,023	5,874	-
代收款	4,461	168	-
其他	328	295	564
	<u>\$ 55,749</u>	<u>\$ 51,035</u>	<u>\$ 45,225</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6月30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	\$ 226,298
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	27,420
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	42,568
板信銀行	借款自民國109年06月01日至民國111年06月02日，按月付息，並自民國110年01月02日起，每月償還本息	信用借款	8,000
			<u>304,286</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)			(44,937)
			<u>\$ 259,349</u>
利率區間			<u>2.05%-2.48%</u>

(以下空白)

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)			(44,698)
			<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6月30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	\$ 238,225
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	57,420
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	47,448
			<u>343,093</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)			(44,661)
			<u>\$ 298,432</u>
利率區間			<u>2.15%-2.73%</u>

1. 民國109年及108年4月1日至6月30日暨109年及108年1月1日至6月30日認列於損益之利息費用分別為1,567仟元及4,022仟元、3,626仟元及6,440仟元。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八之說明。
3. 上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層及其近親提供保證，請詳附註七。

(十四) 長期應付票據(表列其他流動負債及其他非流動負債)

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
長期應付票據	\$ 8,953	\$ 12,114	\$ -
減：未實現利息	(329)	(590)	-
	8,624	11,524	-
減：一年內到期之長期應付票據	(6,023)	(5,874)	-
合計	\$ 2,601	\$ 5,650	\$ -

1. 於民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 260 仟元及 212 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 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 667 仟元及 602 仟元、1,335 仟元及 1,215 仟元。

(十六) 股本

1. 截至民國 109 年 6 月 30 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 884,328 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股):

	109年	108年
1月1日	88,433	104,270
現金增資-私募	-	20,000
6月30日	88,433	124,270

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

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

3. 本公司於民國 108 年 6 月 6 日經股東會決議通過減資彌補虧損，計 358,374 仟元，銷除 35,837 仟股，以民國 108 年 9 月 3 日減資基準日。上述減資案，業已變更完竣。
4. 本公司於民國 109 年 6 月 22 日經股東會決議通過辦理現金增資發行海外股票或現金增資發行新股並參與發行海外存託憑證案，發行股數不超過 18,000 仟股。

(十七) 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、(二十五)。

(十九)營業收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
客戶合約收入	\$ 10,387	\$ 1,309,333
其他-租賃收入	13,571	13,833
	<u>\$ 23,958</u>	<u>\$ 1,323,166</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
客戶合約收入	\$ 103,444	\$ 1,441,619
其他-租賃收入	27,860	26,922
	<u>\$ 131,304</u>	<u>\$ 1,468,541</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：

109年4月1日至6月30日	建設業		轉投資事業				排除非 IFRS 15之收入	合計
	房地產銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入		
部門收入	\$ -	\$ 3,662	\$ 1,640	\$ 8,382	\$ 2,579	\$ 9,432	(\$ 13,599)	\$ 12,096
內部部門交易之收入	-	(1,737)	-	-	-	-	28	(1,709)
外部客戶合約收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,925</u>	<u>\$ 1,640</u>	<u>\$ 8,382</u>	<u>\$ 2,579</u>	<u>\$ 9,432</u>	<u>(\$ 13,571)</u>	<u>\$ 10,387</u>
108年4月1日至6月30日	建設業		轉投資事業				排除非 IFRS 15之收入	合計
	房地產銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入		
部門收入	\$ 1,293,879	\$ 5,222	\$ 11,994	\$ 3,389	\$ 2,659	\$ 9,274	(\$ 13,881)	\$ 1,312,536
內部部門交易之收入	-	(3,251)	-	-	-	-	48	(3,203)
外部客戶合約收入	<u>\$ 1,293,879</u>	<u>\$ 1,971</u>	<u>\$ 11,994</u>	<u>\$ 3,389</u>	<u>\$ 2,659</u>	<u>\$ 9,274</u>	<u>(\$ 13,833)</u>	<u>\$ 1,309,333</u>
109年1月1日至6月30日	建設業		轉投資事業				排除非 IFRS 15之收入	合計
	房地產銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入		
部門收入	\$ 79,143	\$ 8,405	\$ 4,979	\$ 18,548	\$ 5,625	\$ 19,115	(\$ 27,888)	\$ 107,927
內部部門交易之收入	-	(4,511)	-	-	-	-	28	(4,483)
外部客戶合約收入	<u>\$ 79,143</u>	<u>\$ 3,894</u>	<u>\$ 4,979</u>	<u>\$ 18,548</u>	<u>\$ 5,625</u>	<u>\$ 19,115</u>	<u>(\$ 27,860)</u>	<u>\$ 103,444</u>

108年1月1 日至6月30日	建設業		轉投資事業			其他	排除非 IFRS 15之	合計
	房地銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入	收入	
部門收入	\$1,410,254	\$10,586	\$24,558	\$ 6,710	\$ 4,527	\$18,500	(\$ 27,113)	\$ 1,448,022
內部部門交 易之收入	-	(6,594)	-	-	-	-	191	(6,403)
外部客戶合 約收入	<u>\$1,410,254</u>	<u>\$ 3,992</u>	<u>\$24,558</u>	<u>\$ 6,710</u>	<u>\$ 4,527</u>	<u>\$18,500</u>	<u>(\$ 26,922)</u>	<u>\$ 1,441,619</u>

2. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日	108年1月1日
合約負債	<u>\$ 37,283</u>	<u>\$ 36,247</u>	<u>\$ 1,906</u>	<u>\$ 36,692</u>

期初合約負債本期認列收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
合約負債期初餘額本期 認列收入	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 2,717</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
合約負債期初餘額本期 認列收入	<u>\$ 35,366</u>	<u>\$ 29,751</u>

(二十) 利息收入

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
銀行存款利息	\$ 4	\$ 59
按攤銷後成本衡量之金融資 產利息收入	-	17
其他利息收入	178	-
	<u>\$ 182</u>	<u>\$ 76</u>
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
銀行存款利息	\$ 4	\$ 80
按攤銷後成本衡量之金融資 產利息收入	-	17
其他利息收入	251	-
	<u>\$ 255</u>	<u>\$ 97</u>

(二十一)其他收入

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
其他收入—其他	\$ 4,399	\$ 292
	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>
其他收入—其他	\$ 7,878	\$ 318

(二十二)其他利益及損失

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ -
違約損失	(3,524)	-
租賃修改利益	-	268
外幣兌換(損失)利益	571 (	1,739)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	41 (	15)
什項支出	(691)	(4,047)
	<u>(\$ 3,603)</u>	<u>(\$ 5,533)</u>
	<u>109年1月1日至6月30日</u>	<u>108年1月1日至6月30日</u>
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ 3
違約損失	(3,524)	-
租賃修改利益	-	268
外幣兌換(損失)利益	131 (	1,834)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(損失)利益	15	25
什項支出	(1,698)	(4,050)
	<u>(\$ 5,076)</u>	<u>(\$ 5,588)</u>

(二十三)財務成本

	<u>109年4月1日至6月30日</u>	<u>108年4月1日至6月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 1,656	\$ 6,212
租賃負債	633	1,111
其他財務費用	641	701
減：符合要件之資產資本 化金額	-	-
	<u>\$ 2,930</u>	<u>\$ 8,024</u>

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
利息費用		
銀行借款	\$ 3,747	\$ 16,150
租賃負債	1,293	2,441
其他財務費用	1,391	4,424
減：符合要件之資產資本 化金額	-	(2,299)
	\$ 6,431	\$ 20,716

(二十四)費用性質之額外資訊

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
員工福利費用	\$ 12,581	\$ 15,778
折舊費用-不動產	6,350	8,375
折舊費用-使用權資產	5,716	6,480
攤銷費用	201	239
合計	\$ 24,848	\$ 30,872

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
員工福利費用	\$ 29,279	\$ 31,193
折舊費用-不動產	12,971	14,996
折舊費用-使用權資產	11,433	12,197
攤銷費用	406	480
合計	\$ 54,089	\$ 58,866

(二十五)員工福利費用

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
薪資費用	\$ 9,638	\$ 11,912
勞健保費用	1,192	1,213
退休金費用	667	602
董事酬金	300	300
其他用人費用	784	1,751
	\$ 12,581	\$ 15,778

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
薪資費用	\$ 23,143	\$ 24,224
勞健保費用	2,478	2,455
退休金費用	1,335	1,215
董事酬金	600	600
其他用人費用	1,723	2,699
	\$ 29,279	\$ 31,193

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 6 月 30 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。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 16	\$ 1,133
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	16	1,133
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	\$ 16	\$ 1,133
	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 16	\$ 13,309
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	16	13,309
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	\$ 16	\$ 13,309

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。

(二十七) 每股虧損

	109年4月1日至6月30日	
	稅後金額	每股虧損 (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	(\$ 15,801)	88,433 (\$ 0.18)

108年4月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	124,048	(\$ 0.46)
	稅後金額	(\$ 57,267)

109年1月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	88,433	(\$ 0.24)
	稅後金額	(\$ 21,609)

108年1月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	114,159	(\$ 1.09)
	稅後金額	(\$ 124,489)

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，減資基準日為民國 108 年 9 月 3 日，擬制追溯調整基本及稀釋每股虧損如下：(單位：新台幣元)

108年4月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	88,211	(\$ 0.65)
	稅後金額	(\$ 57,267)

108年1月1日至6月30日		
	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股 股東之本期淨損	88,211	(\$ 1.41)
	稅後金額	(\$ 124,489)

(二十八) 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。

(二十九) 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6月30日	108年1月1日至6月30日
購置不動產、廠房及設備	\$ 705	\$ 1,669
加：期初應付設備款	459	1,441
減：期末應付設備款	(459)	(861)
本期支付現金	\$ 705	\$ 2,249

(三十) 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6月30日
短期借款	\$ 54,756	(\$ 24,756)	\$ -	-	\$ 30,000
應付短期票券	9,965	(700)	-	(54)	9,211
其他應付款 -關係人	87,795	(42,492)	-	-	45,303
長期借款	318,791	(14,010)	(495)	-	304,286
存入保證金	4,388	50,940	-	-	55,328
租賃負債	129,584	(10,713)	-	2,900	121,771
長期應付票據	11,524	(2,900)	-	-	8,624
	<u>\$ 616,803</u>	<u>(\$ 44,631)</u>	<u>(\$ 495)</u>	<u>\$ 2,846</u>	<u>\$ 574,523</u>
	108年1月1日	籌資現金流 量之變動	匯率變動 之影響	其他非現 金之變動	108年6月30日
短期借款	\$ 239,600	(\$ 122,600)	\$ -	\$ -	\$ 117,000
應付短期票券	-	10,000	-	(33)	9,967
其他應付款 -關係人	442,093	(427,552)	-	-	14,541
長期借款	1,067,673	(726,448)	-	1,868	343,093
存入保證金	15,781	(11,401)	-	-	4,380
租賃負債	265,253	(10,832)	-	(114,265)	140,156
長期應付票據	4,332	(4,332)	-	-	-
	<u>\$ 2,034,732</u>	<u>(\$ 1,293,165)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 112,430)</u>	<u>\$ 629,137</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6月30日	108年12月31日	108年6月30日
長宏國際	\$ 174,817	\$ 174,817	\$ 174,817

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6月30日	108年12月31日	108年6月30日
長宏國際	\$ 26,503	\$ -	\$ -
榮嘉投資	14,072	87,795	7,792
其他關係人	4,728	-	4,600
	<u>\$ 45,303</u>	<u>\$ 87,795</u>	<u>\$ 12,392</u>

B. 利息費用

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
榮嘉投資	\$ 158	\$ 560
和嘉建設	-	-
長宏國際	93	-
其他關係人	41	40
	<u>\$ 292</u>	<u>\$ 600</u>

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
榮嘉投資	\$ 536	\$ 3,174
和嘉建設	-	930
長宏國際	271	-
其他關係人	78	78
	<u>\$ 885</u>	<u>\$ 4,182</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。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	109年4月1日至6月30日	108年4月1日至6月30日
短期員工福利	\$ 455	\$ 1,085
退職後福利	22	22
總計	<u>\$ 477</u>	<u>\$ 1,107</u>

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
短期員工福利	\$ 1,910	\$ 2,154
退職後福利	44	44
總計	\$ 1,954	\$ 2,198

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6月30日	108年12月31日	108年6月30日	
受限制定期存款(註1)	\$ 5	\$ 31,775	\$ 59,458	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(註2)
待售房屋	112,254	335,433	386,637	短、長期借款、應付短期票券(註2)
不動產、廠房及設備	10,669	11,669	-	長期應付票據(註3)
	\$ 410,311	\$ 666,260	\$ 733,478	

註1：受限制定期存款及銀行存款帳列「按攤銷後成本衡量之金融資產」。

註2：待售土地及待售房屋之嘉義市西門段設定次於銀行抵押權予台灣人壽，並於支付剩餘保證金後解除抵押。

註3：用途係應付票據，帳列「其他流動負債」及「其他非流動負債」。

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6月30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(吉農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。

3. 本集團為拓展業務及增加營業收入所需，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，履約保證金為 147,000 仟元，於簽約時支付保證金 30,000 仟元，並提供嘉義市西門段之土地及房屋(帳列存貨)抵押，於抵押權設定完成後十二個月內，支付剩餘保證金 117,000 仟元；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 6 月 30 日止，尚未認列使用權資產及租賃負債。未來租賃給付金額如下：

	每月租金金額	
第一年第1-6個月(免租期)	\$	-
第一年第7-12個月		14,500
第二年第1-6個月(免租期)		-
第二年第7個月至第三年		14,500
第四年至第六年		14,730
第七年至第九年		14,965
第十年至第十二年		15,204
第十三年至第十五年		15,448
第十六年至第十八年		15,697
第十九年至第二十年		15,951

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司為支持子公司新嘉文創事業股份有限公司及嘉客文旅飯店股份有限公司之未來營運發展規劃，於民國 109 年 7 月 1 日辦理現金增資，增資金額分別為新台幣 7,000 仟元及 5,000 仟元，對新嘉文創事業股份有限公司持股比例維持 100%，對嘉客文旅飯店股份有限公司持股比例由 95.1%增至 95.28%。

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

	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
金融資產			
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	\$ 1,269	\$ 1,254	\$ 1,240
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款			
現金	\$ 39,030	\$ 34,042	\$ 46,728
按攤銷後成本衡量之金融資產	5	31,775	59,458
應收帳款	39,772	26,603	21,429
其他應收款(表列其他流動資產)	11,611	347	201
存出保證金(表列其他非流動資產)	222,376	192,633	190,229
	<u>\$ 314,063</u>	<u>\$ 286,654</u>	<u>\$ 319,285</u>
	109年6月30日	108年12月31日	108年6月30日
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 30,000	\$ 54,756	\$ 117,000
短期票券	9,211	9,965	9,967
應付票據	6,394	5,336	4,591
應付帳款	12,535	27,215	47,078
其他應付款	18,434	14,240	58,174
其他應付款項-關係人	45,303	87,795	12,392
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	304,286	318,791	343,093
長期應付票據(包含一年或一營業週期內到期)	8,624	11,524	-
存入保證金(表列其他非流動負債)	55,328	4,388	4,380
	<u>\$ 490,115</u>	<u>\$ 534,010</u>	<u>\$ 596,675</u>
租賃負債	121,771	129,584	140,156
	<u>\$ 611,886</u>	<u>\$ 663,594</u>	<u>\$ 736,831</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6月30日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少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6月30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6月30日之稅後淨利將分別減少或增加134仟元及184仟元，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 6 月 30 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/6月30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 6 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 6 月 30 日均已無未動用借款額度。
- C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
109年6月30日				
短期借款	\$ 30,139	\$ -	\$ -	\$ 30,139
短期票券	9,300	-	-	9,300
應付票據	4,701	1,693	-	6,394
應付帳款	2,203	1,686	8,646	12,535
其他應付款	16,725	1,264	445	18,434
其他應付款-關係人	45,303	-	-	45,303
租賃負債	22,553	44,714	62,513	129,780
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	52,463	62,864	287,728	403,055
其他流動負債	10,603	99	110	10,812
其他非流動負債	51,589	6,189	150	57,928

非衍生金融負債：

	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
108年12月31日				
短期借款	\$ 55,746	\$ -	\$ -	\$ 55,746
短期票券	10,000	-	-	10,000
應付票據	5,336	-	-	5,336
應付帳款	5,886	8,806	12,523	27,215
其他應付款	13,774	48	418	14,240
其他應付款-關係人	87,795	-	-	87,795
租賃負債	23,155	43,926	71,574	138,655
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	53,349	58,268	321,757	433,374
其他流動負債	39,153	25	90	39,268
其他非流動負債	492	9,440	106	10,038

非衍生金融負債：

	1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
108年6月30日				
短期借款	\$117,590	\$ -	\$ -	\$117,590
短期票券	9,967	-	-	9,967
應付票據	4,591	-	-	4,591
應付帳款	13,315	15,315	18,448	47,078
其他應付款	57,292	752	130	58,174
其他應付款-關係人	12,392	-	-	12,392
租賃負債	23,886	44,182	82,529	150,597
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	55,012	66,668	344,764	466,444
其他流動負債	339	25	90	454
其他非流動負債	1,348	3,002	30	4,380

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、應收票據、應收帳款、預付款項、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、其他流動負債及其他非流動負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

109年6月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重覆性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 155	\$ -	\$ -	\$ 155
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 155	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,269
108年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重覆性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 140	\$ -	\$ -	\$ 140
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 140	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,254

108年6月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產				
權益證券	\$ 126	\$ -	\$ -	\$ 126
電影投資	-	-	1,114	1,114
合計	\$ 126	\$ -	\$ 1,114	\$ 1,240

(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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無自第三等級轉入及轉出之情形。
- 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程由本公司財務部負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。
- 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	109年6月30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6月30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6月30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6月30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：

109年1月1日至6月30日	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 87,548	\$ 48,267	(\$ 4,511)	\$ 131,304
部門稅後損益	(\$ 21,609)	(\$ 15,417)	\$ 14,910	(\$ 22,116)

108年1月1日至6月30日	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 1,420,840	\$ 54,295	(\$ 6,594)	\$ 1,468,541
部門稅後損益	(\$ 124,489)	(\$ 29,690)	\$ 26,693	(\$ 127,486)

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：

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
應報導營運部門調整後收入數	\$ 87,548	\$ 1,420,840
其他營運部門調整後收入數	48,267	54,295
營運部門合計	135,815	1,475,135
消除部門間收入	(4,511)	(6,594)
合併營業收入合計數	\$ 131,304	\$ 1,468,541

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：

	109年1月1日至6月30日	108年1月1日至6月30日
應報導營運部門調整後稅後損益	(\$ 21,609)	(\$ 124,489)
其他營運部門調整後稅後損益	(15,417)	(29,690)
營運部門合計	(37,026)	(154,179)
消除部門間利益	14,910	26,693
合併稅後損益	(\$ 22,116)	(\$ 127,486)

志嘉建設股份有限公司及其子公司
資金貸與他人

民國109年1月1日至6月30日

附表一

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	是否為關係人	本辦法最高金額	期末餘額(註8)	實際動支金額	利率區間	質押質押(註1)	資金用途	有無期滿還本之必要	貸出金額	貸出日期	貸出地點	提款金額	提款日期	提款用途	對價對象	資金貸與期限(註2)	資金貸與總額	備註
0	志嘉建設股份有限公司	寶興野果有限公司	是	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	3.0	2	應收票據	否	\$ -	-	-	\$ -	-	-	-	\$ 64,882	\$ 258,527	
0	志嘉建設股份有限公司	嘉客文社飯店有限公司	是	30,000	30,000	-	3.0	2	應收票據	否	-	-	-	-	-	-	-	64,882	258,527	
0	志嘉建設股份有限公司	麗安管理顧問有限公司	是	50,000	50,000	19,220	3.0	2	應收票據	否	-	-	-	-	-	-	-	64,882	258,527	
1	麗安管理顧問有限公司	志嘉建設股份有限公司	否	11,300	11,300	11,300	3.5	1	應收票據	否	37,800	-	-	-	-	-	-	11,340	29,235	
1	麗安管理顧問有限公司	志嘉建設股份有限公司	是	17,300	17,300	16,900	3.5	2	應收票據	否	-	-	-	-	-	-	-	17,541	29,235	

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二十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，以不超過本公司淨值之百分之五十為限。但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其子公司
為他人簽署保證

民國109年1月1日至6月30日

附表二

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

帳號	簽署保證者		被簽署保證對象		對單一企業 簽署保證額 (註1)	本期最高 簽署保證額 (註2)	期末資產 保證餘額	實收資本 金額	以財產擔保 之簽署保證 金額	累計簽署保證金 與最近期財務 報表淨值之比率	簽署保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司簽署 保證	屬子公司對 母公司簽署 保證	屬對大陸地 區簽署保證 保證
	公司名稱	關係	公司名稱	關係										
0	本公司	長宏國際開發實業 股份有限公司	有實務往來之公司	關係	\$ 324,409	\$ 280,000	\$ 280,000	\$ 148,315	\$ -	43.16	\$ 519,054	N	N	N
0	本公司	股合有限公司 嘉寧文成飯店股份 有限公司	直接持有普通股權超 過百分之五十之子公 司	關係	519,054	42,420	27,420	27,420	-	4.23	519,054	N	N	N
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	關係	519,054	30,000	30,000	30,000	-	4.62	519,054	N	N	N

註1：對單一企業簽署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之簽署保證者，不得超過本公司淨值之百分之八十。

註3：對於簽署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其子公司

期末持有有價證券情形 (不包括投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國100年6月30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)	期 末						
		持有有價證券發行人之關係	帳列科目	股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
志嘉建設股份有限公司	股票-鈣威吉	無	透過權益按公允價值衡 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、含權益證及上述項目所衍生之有價證券。

志嘉建設股份有限公司及其子公司

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6月30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		期末持有		被投資公司本 本期認列之稅		備註
				本期期末	去年年底	股數	佔有金額	股數	佔有金額		資額	資額
元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	\$ 130,000	\$ 100,000	13,000	\$ 25,127	13,000	\$ 2,639	101-112
志嘉建設股份有限公司	春馨文藝飯店股份有限公司	台灣	旅館業	123,626	101,000	12,363	78,968	12,363	9,099	101-112
志嘉建設股份有限公司	星安管理顧問股份有限公司	台灣	管理顧問業	60,000	35,000	8,000	58,471	8,000	794	101-112
志嘉建設股份有限公司	開闢環保科技股份有限公司	台灣	廢棄物處理業	2,000	-	300	1,226	300	3,226	112

註1:係依被投資公司同期會計師核對之財務報表評價而得。
註2:於合併報表已沖銷。

兆嘉建設股份有限公司及其子公司

主要股東資訊

民國109年6月30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	10,712,933	22.20%
榮嘉投資股份有限公司	8,033,357	6.08%
聯豐成	7,000,000	7.92%
勤益租賃股份有限公司	4,647,597	5.25%

說明：茲公司係向關係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關係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)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。
至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
- (2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別戶揭示，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及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。