

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 108 年及 107 年第三季
(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 108 年及 107 年第三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 ~ 48
	(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 ~ 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 ~ 16
	(六) 重要會計項目之說明		16 ~ 37
	(七) 關係人交易		37 ~ 38
	(八) 質押之資產		38 ~ 39
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾		39

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	39	
(十一)	重大之期後事項	39	
(十二)	其他	40 ~ 47	
(十三)	附註揭露事項	47	
(十四)	營運部門資訊	47 ~ 48	

會計師核閱報告

(108)財審報字第 19001953 號

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 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 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

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。

結論

依本會計師核閱結果，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 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流



資誠

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。本會計師未因此修正核閱結論。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

劉美蘭



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 0 8 年 1 1 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108年9月30日及民國107年12月31日、9月30日
 (民國108年及107年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 27,744	2	\$ 38,982	2	\$ 17,186	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融	六(二)						
	資產—流動		1,273	-	1,215	-	133	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—	六(三)及						
	流動	八	31,755	2	31,565	1	49,996	2
1150	應收票據淨額	六(四)	-	-	12,705	-	96	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	26,702	2	18,520	1	39,506	1
130X	存貨	六(五)及						
		八	674,018	49	1,255,475	48	1,317,462	49
1410	預付款項		14,566	1	18,446	1	25,472	1
1470	其他流動資產	六(六)	21,346	2	47,675	2	46,447	2
11XX	流動資產合計		<u>797,404</u>	<u>58</u>	<u>1,424,583</u>	<u>55</u>	<u>1,496,298</u>	<u>56</u>
非流動資產								
1600	不動產、廠房及設備	六(七)及						
		八	259,400	19	278,872	11	285,047	10
1755	使用權資產	六(八)	133,893	9	-	-	-	-
1780	無形資產		1,440	-	2,131	-	2,032	-
1900	其他非流動資產	六(十)、						
		七及八	192,531	14	900,850	34	909,313	34
15XX	非流動資產合計		<u>587,264</u>	<u>42</u>	<u>1,181,853</u>	<u>45</u>	<u>1,196,392</u>	<u>44</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 1,384,668</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,606,436</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,692,690</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108年9月30日及民國107年12月31日、9月30日
 (民國108年及107年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，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	108年9月30日			107年12月31日			107年9月30日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動負債										
2100	短期借款	六(十一) 及八	\$ 84,240	6	\$ 239,600	9	\$ 275,495	10		
2110	應付短期票券	六(十二) 及八	9,951	1	-	-	-	-		
2130	合約負債—流動	六(二十一)	1,846	-	36,393	1	27,279	1		
2150	應付票據		9,135	1	21,805	1	31,564	1		
2170	應付帳款		32,766	2	56,273	2	59,719	2		
2200	其他應付款		19,374	2	20,718	1	21,912	1		
2220	其他應付款項—關係人	七	58,657	4	442,093	17	383,171	14		
2280	租賃負債—流動	六(八)	21,070	2	-	-	-	-		
2300	其他流動負債	六(十三)(十五)(十六)	45,289	3	682,876	26	695,755	26		
21XX	流動負債合計		<u>282,328</u>	<u>21</u>	<u>1,499,758</u>	<u>57</u>	<u>1,494,895</u>	<u>55</u>		
非流動負債										
2540	長期借款	六(十五) 及八	287,095	21	391,612	15	445,869	17		
2580	租賃負債—非流動	六(八)	113,813	8	-	-	-	-		
2600	其他非流動負債		4,491	-	15,781	1	3,855	-		
25XX	非流動負債合計		<u>405,399</u>	<u>29</u>	<u>407,393</u>	<u>16</u>	<u>449,724</u>	<u>17</u>		
2XXX	負債總計		<u>687,727</u>	<u>50</u>	<u>1,907,151</u>	<u>73</u>	<u>1,944,619</u>	<u>72</u>		
歸屬於母公司業主之權益										
股本										
3110	普通股股本	六(十八)	884,328	64	1,042,702	40	1,042,702	39		
資本公積										
3200	資本公積	六(十九)	6,970	-	11,584	1	-	-		
保留盈餘										
3350	未分配盈餘	六(二十)	(198,976)	(14)	(358,374)	(14)	(312,592)	(12)		
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>692,322</u>	<u>50</u>	<u>695,912</u>	<u>27</u>	<u>730,110</u>	<u>27</u>		
36XX	非控制權益		<u>4,619</u>	<u>-</u>	<u>3,373</u>	<u>-</u>	<u>17,961</u>	<u>1</u>		
3XXX	權益總計		<u>696,941</u>	<u>50</u>	<u>699,285</u>	<u>27</u>	<u>748,071</u>	<u>28</u>		
重大承諾及或有事項										
3X2X	負債及權益總計	九	<u>\$ 1,384,668</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,606,436</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,692,690</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108年及107年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	108年7月1日至9月30日		107年7月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(二十一)	\$ 34,848	100	\$ 31,406	100	\$ 1,503,389	100	\$ 124,924	100
5000 營業成本	六(五)	(752)	(2)	(13,257)	(42)	(1,479,799)	(98)	(77,060)	(62)
5900 營業毛利		34,096	98	18,149	58	23,590	2	47,864	38
營業費用	六(二十 五)(二十六) 及七								
6100 推銷費用		(10,324)	(30)	(18,755)	(60)	(34,661)	(3)	(49,549)	(40)
6200 管理費用		(24,925)	(71)	(28,474)	(90)	(78,370)	(5)	(78,868)	(63)
6000 營業費用合計		(35,249)	(101)	(47,229)	(150)	(113,031)	(8)	(128,417)	(103)
6900 營業損失		(1,153)	(3)	(29,080)	(92)	(89,441)	(6)	(80,553)	(65)
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(二十二)	50	-	3,606	11	465	-	4,170	3
7020 其他利益及損失	六(二十三)	(2,005)	(6)	(30)	-	(7,593)	-	613	1
7050 財務成本	六(二十四)及 七	(3,750)	(11)	(10,694)	(34)	(24,466)	(2)	(29,866)	(24)
7000 營業外收入及支出合計		(5,705)	(17)	(7,118)	(23)	(31,594)	(2)	(25,083)	(20)
7900 稅前淨損		(6,858)	(20)	(36,198)	(115)	(121,035)	(8)	(105,636)	(85)
7950 所得稅費用		-	-	-	-	(13,309)	(1)	-	-
8200 本期淨損		(\$ 6,858)	(20)	(\$ 36,198)	(115)	(\$ 134,344)	(9)	(\$ 105,636)	(85)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-
8500 本期綜合損益總額		(\$ 6,858)	(20)	(\$ 36,198)	(115)	(\$ 134,344)	(9)	(\$ 105,636)	(85)
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		(\$ 6,487)	(19)	(\$ 32,850)	(104)	(\$ 130,976)	(9)	(\$ 96,347)	(77)
8620 非控制權益		(371)	(1)	(3,348)	(11)	(3,368)	-	(9,289)	(8)
合計		(\$ 6,858)	(20)	(\$ 36,198)	(115)	(\$ 134,344)	(9)	(\$ 105,636)	(85)
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		(\$ 6,487)	(19)	(\$ 32,850)	(104)	(\$ 130,976)	(9)	(\$ 96,347)	(78)
8720 非控制權益		(371)	(1)	(3,348)	(11)	(3,368)	-	(9,289)	(7)
合計		(\$ 6,858)	(20)	(\$ 36,198)	(115)	(\$ 134,344)	(9)	(\$ 105,636)	(85)
基本每股虧損	六(二十八)								
9750 基本每股虧損合計		(\$ 0.06)		(\$ 0.32)		(\$ 1.15)		(\$ 0.92)	
稀釋每股虧損	六(二十八)								
9850 稀釋每股虧損合計		(\$ 0.06)		(\$ 0.32)		(\$ 1.15)		(\$ 0.92)	

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108年及107年1月1日至9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	歸屬於母、子公司、業主之權益				
	普通股股本	資本公積	未分配盈餘	計非控制權益	總額
107年1月1日至9月30日					
107年1月1日餘額	\$ 1,042,702	\$ -	\$ 216,245	\$ 826,457	\$ 853,707
107年第三季淨損	-	-	(96,347)	(9,289)	(105,636)
107年第三季其他綜合損益	-	-	-	-	-
107年第三季綜合損益總額	-	-	(96,347)	(9,289)	(105,636)
107年9月30日餘額	\$ 1,042,702	\$ -	\$ 312,592	\$ 730,110	\$ 748,071
108年1月1日至9月30日					
108年1月1日餘額	\$ 1,042,702	\$ 11,584	\$ 358,374	\$ 695,912	\$ 699,285
108年第三季淨損	-	-	(130,976)	(3,368)	(134,344)
108年第三季其他綜合損益	-	-	-	-	-
108年第三季綜合損益總額	-	-	(130,976)	(3,368)	(134,344)
未按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	132,000
減資彌補虧損	(358,374)	-	358,374	-	-
108年9月30日餘額	\$ 884,328	\$ 6,970	\$ 198,976	\$ 692,322	\$ 696,941

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108年及107年1月1日至9月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨損	(\$ 121,035)	(\$ 105,636)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(七)(二十五) 22,535	22,159
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十五) 17,774	-
各項攤提	六(二十五) 699	343
處分不動產、廠房及設備利益	六(二十三) (3)	(525)
租賃修改利益	六(二十三) (268)	-
利息收入	六(二十二) (118)	(447)
利息費用	六(二十四) 24,467	29,866
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	六(二)(二十三) (58)	58
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	(92)
應收帳款淨額	(8,182)	406,454
存貨	583,756	13,815
預付款項	4,009	(8,411)
其他流動資產	26,329	8,567
使用權資產	973,050	-
其他非流動資產	(331)	351
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(34,755)	-
應付票據	(12,670)	15,240
應付帳款	(23,507)	(12,495)
其他應付款	673	(6,908)
租賃負債	(114,542)	-
其他流動負債	(1,719)	19,326
營運產生之現金流入	1,348,809	381,665
收取之利息	118	447
支付之利息	(30,114)	(39,599)
支付所得稅	(13,308)	-
營業活動之淨現金流入	1,305,505	342,513
投資活動之現金流量		
受限制資產增加	(190)	(12,479)
購置不動產、廠房及設備	六(三十一) (4,057)	(16,045)
處分不動產、廠房及設備價款	15	869
無形資產增加	(8)	(1,746)
存出保證金(增加)減少	(150,270)	659
投資活動之淨現金流出	(154,510)	(28,742)
籌資活動之現金流量		
短期票券舉借數	30,000	5,030
短期借款償還數	(155,360)	(19,652)
短期票券償還數	(20,000)	-
其他應付款-關係人(減少)增加	(381,302)	129,872
租賃負債-本金償還	六(八) (16,104)	-
長期借款償還數	(737,637)	(63,788)
長期應付票據減少	(4,332)	(7,483)
償還公司債	六(十四) -	(400,000)
存入保證金(減少)增加	(11,290)	1,603
現金增資	六(十八) 132,000	-
籌資活動之淨現金流出	(1,164,025)	(354,418)
匯率變動對現金及約當現金之影響	1,792	(179)
本期現金及約當現金減少數	(11,238)	(40,826)
期初現金及約當現金餘額	38,982	58,012
期末現金及約當現金餘額	\$ 27,744	\$ 17,186

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108年9月30日及107年9月30日
(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11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」

1. 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。
2. 於適用金管會認可之民國108年IFRSs版本時，本集團對於國際財務報導準則第16號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，對於民國108年1月1日調增使用權資產及租

質負債分別為 1,093,678 仟元及 234,758 仟元，並調減其他非流動資產 858,920 仟元。

3. 本集團於初次適用國際財務報導準則第 16 號，採用之實務權宜作法如下：
- (1) 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號之規定處理。
 - (2) 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - (3) 對租賃期間將於民國 108 年 12 月 31 日前結束之租賃，採取短期租賃之方式處理，該些合約於民國 108 年度第三季認列之租金費用為 1,924 仟元。
 - (4) 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。

4. 本集團於計算租賃負債之現值時，係採用本集團增額借款利率，其加權平均利率為 2.02%。

5. 本集團按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的調節如下：

民國107年12月31日採國際會計準則第17號揭露之營業租賃承諾	\$	306,124
減：屬短期租賃之豁免		(1,758)
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號應認列租賃負債之租賃合約總額		304,366
本集團初次適用日之增額借款利率		2.02%
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號認列之租賃負債	\$	<u>234,758</u>

(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 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：

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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

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
107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107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107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
			108年9月30日	107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	78.75	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	

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9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	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		

註：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%。

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) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
 - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(五) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(六) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

民國 108 年度適用

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；及
 - (3) 發生之任何原始直接成本。後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(七) 營業租賃(承租人)

民國 107 年度適用

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(八) 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 107 年度合併財務報表附註五。

民國 108 年 9 月 30 日，本集團存貨之帳面金額為 674,018 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
庫存現金及零用金	\$ 592	\$ 1,077	\$ 973
支票存款及活期存款	27,117	37,677	16,130
外幣存款	35	228	83
合計	\$ 27,744	\$ 38,982	\$ 17,186

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	108年9月30日	107年12月31日	107年9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	\$ 159	\$ 101	\$ 133
-電影投資(註)	1,114	1,114	-
合計	\$ 1,273	\$ 1,215	\$ 133

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 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別認列淨利益 33 仟元、淨損失 9 仟元、淨利益 58 仟元及淨損失 58 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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
受限制資產	\$ 31,755	\$ 31,565	\$ 49,996

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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應收票據	\$ -	\$ 12,705	\$ 96
應收帳款	\$ 35,075	\$ 26,893	\$ 47,879
減：備抵損失	(8,373)	(8,373)	(8,373)
	\$ 26,702	\$ 18,520	\$ 39,506

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
30天內	\$ 4,887	\$ -	\$ 4,863	\$ 105	\$ 8,154	\$ 96
31-90天	3,552	-	3,581	12,600	3,335	-
91-180天	9,791	-	9,450	-	9,879	-
181天以上	16,845	-	8,999	-	26,511	-
	\$ 35,075	\$ -	\$ 26,893	\$ 12,705	\$ 47,879	\$ 96

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 108 年及 107 年 9 月 30 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 107 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 445,964 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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為 0 仟元、12,705 仟元及 96 仟元；最能代表本集團應收帳款於民國 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為 26,702 仟元、18,520 仟元及 39,506 仟元。
3. 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

	108 年 9 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	(14,978)	385,657
其他	978	-	978
合計	\$ 688,996	(\$ 14,978)	\$ 674,018

	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 9 月 30 日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售土地	\$ 317,019	\$ -	\$ 317,019
待售房屋	431,014	(13,289)	417,725
在建土地	130,473	(3,802)	126,671
在建工程	455,077	-	455,077
其他	970	-	970
合計	<u>\$ 1,334,553</u>	<u>(\$ 17,091)</u>	<u>\$ 1,317,462</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
已出售存貨成本	(4,162)	\$ 7,552
存貨跌價(回升利益)損失	981	1,226
其他營業成本	3,933	4,479
	<u>\$ 752</u>	<u>\$ 13,257</u>
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	\$ 1,468,786	\$ 60,141
存貨跌價(回升利益)損失	(860)	3,676
其他營業成本	11,873	13,243
	<u>\$ 1,479,799</u>	<u>\$ 77,060</u>

本集團民國 108 年 1 月 1 日至 9 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。

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

個案名稱	108年9月30日		107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	-	270,460	-	270,460
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819	38,844	39,819
小計	287,383	400,635	287,383	400,635
減：備抵跌價損失	-	(14,978)	-	(12,037)
合計	\$ 287,383	\$ 385,657	\$ 287,383	\$ 388,598

個案名稱	107年9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 - 東京都大田區	29,636	30,379
日本 - 東京都台東區	38,844	39,819
小計	317,019	431,014
減：備抵跌價損失	-	(13,289)
合計	\$ 317,019	\$ 417,725

3. 在建土地明細如下：

個案名稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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	\$ -	\$ 126,671	\$ 126,671

4. 在建工程明細如下：

工地名稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
五期 - 全區	\$ -	\$ 11,967	\$ 25,034
五期 - 湯泉綠苑	-	1,309	1,309
五期 - A區	-	715	715
志嘉水曜建案 (原羅斯福案地上權案)	-	437,963	428,019
小計	-	451,954	455,077
減：備抵跌價損失	-	-	-
合計	\$ -	\$ 451,954	\$ 455,077

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
資本化金額	\$ 2,299	\$ 10,961
利息資本化前利息費用	\$ 26,766	\$ 40,827
資本化利率區間	2.97%~3.54%	2.25%~3.95%

(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. 在建土地：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 年第一季出售，並於第二季認列營業收入。

(3) 台北志嘉水曜建案於民國 108 年第一季完成產權登記及簽約出售，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) 其他流動資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
留抵稅額	\$ 13,236	\$ 38,650	\$ 39,456
其他	8,110	9,025	6,991
合計	\$ 21,346	\$ 47,675	\$ 46,447

(七) 不動產、廠房及設備

	108年1月1日	本期增加	本期處分	108年9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	2,565	-	26,644
未完工程	16,866	495	-	17,361
合計	\$ 325,645	\$ 3,075	(\$ 22)	\$ 328,698
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 30,559)	(\$ 17,035)	\$ -	(\$ 47,594)
運輸設備	(30)	-	-	(30)
辦公設備	(3,414)	(557)	10	(3,961)
其他設備	(12,770)	(4,943)	-	(17,713)
合計	(\$ 46,773)	(\$ 22,535)	\$ 10	(\$ 69,298)
總計	\$ 278,872			\$ 259,400

	107年1月1日	本期增加	本期處分	107年9月30日
成本				
房屋及建築	\$ 282,553	\$ 1,017	(\$ 4,078)	\$ 279,492
運輸設備	390	-	(350)	40
辦公設備	4,882	195	-	5,077
其他設備	20,628	2,637	-	23,265
未完工程	15,446	967	-	16,413
合計	<u>\$ 323,899</u>	<u>\$ 4,816</u>	<u>(\$ 4,428)</u>	<u>\$ 324,287</u>
累計折舊				
房屋及建築	(\$ 7,799)	(\$ 17,081)	\$ -	(\$ 24,880)
運輸設備	(36)	-	6	(30)
辦公設備	(2,438)	(745)	-	(3,183)
其他設備	(6,814)	(4,333)	-	(11,147)
合計	<u>(\$ 17,087)</u>	<u>(\$ 22,159)</u>	<u>\$ 6</u>	<u>(\$ 39,240)</u>
總計	<u>\$ 306,812</u>			<u>\$ 285,047</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。

(八)租賃交易-承租人

民國 108 年度適用

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：

	108年9月30日	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
	帳面金額	折舊費用	折舊費用
土地	\$ -	\$ -	\$ 1,079
房屋及建築	133,893	5,577	16,695
	<u>\$ 133,893</u>	<u>\$ 5,577</u>	<u>\$ 17,774</u>

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(截至民國 107 年 12 月 31 日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 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別認列 981 仟元及 2,945 仟元之租金費用。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>108年7月1日至9月30日</u>	<u>108年1月1日至9月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,810	\$ 3,140
來自轉租使用權資產之收益	11,001	33,095
屬短期租賃合約之費用	599	1,924

4. 本集團於民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日租賃現金流出總額為 21,168 仟元。

5. 以使用權資產-土地提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九) 租賃交易—出租人

民國 108 年度適用

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 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日基於營業租賃合約分別認列 13,796 仟元及 40,718 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>108年9月30日</u>
108年	\$ 11,000
109年	44,000
110年	41,333
111年	36,000
112年	36,000
113年	36,000
114年	36,000
115年	3,000
合計	<u>\$ 243,333</u>

(十) 其他非流動資產

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
長期預付租金(土地使用權)	\$ -	\$ 858,920	\$ 863,754
存出保證金	190,251	39,981	41,017
受限制銀行存款(備償戶)	-	-	2,400
其他資產	2,280	1,949	2,142
	<u>\$ 192,531</u>	<u>\$ 900,850</u>	<u>\$ 909,313</u>

1. 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)。

2. 長期預付租金(土地使用權)，請詳附註六、(八)之說明。

(十一) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 84,240	2.40%	存貨
<u>借款性質</u>	<u>107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	\$ 117,000	2.30%	定存、存貨
信用借款	122,600	3.54%	無
	<u>\$ 239,600</u>		
<u>借款性質</u>	<u>107年9月30日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 147,865	1.80%~2.30%	定存、存貨
信用借款	122,600	3.95%	無
其他短期借款	5,030	3.50%	無
	<u>\$ 275,495</u>		

1. 民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 649 仟元、1,468 仟元、3,803 仟元及 5,815 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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 426,067 仟元、1,383,005 仟元及 1,486,169 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。

(十二) 應付短期票券

	<u>108年9月30日</u>
應付商業本票	\$ 10,000
減：應付商業本票折價	(49)
	<u>\$ 9,951</u>
利率	<u>3.54%</u>

1. 上述應付商業本票係由國際票券金融股份有限公司保證發行。

2. 應付短期票券擔保品，請詳附註八之說明。

3. 民國 107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日皆無此情事。

(十三) 其他流動負債

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
一年或一營業週期內到期 銀行借款	\$ 44,733	\$ 676,061	\$ 686,517
一年或一營業週期內到期 之長期應付票據	-	4,332	6,888
代收款	172	-	191
其他	<u>384</u>	<u>2,483</u>	<u>2,159</u>
	<u>\$ 45,289</u>	<u>\$ 682,876</u>	<u>\$ 695,755</u>

(十四) 應付公司債

1. 民國 108 年 9 月 30 日及民國 107 年 12 月 31 日：無此情形。

2. 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 9 月 30 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 108 年 9 月 30 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 1 月 1 日至 9 月 30 日認列應付公司債利息費用為 670 仟元。

(十五) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	擔保品	108年9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	\$ 235,288
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	49,920
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	46,620
			<u>331,828</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>44,733</u>)
			<u>\$ 287,095</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	107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108年01月31日，已展延至民國108年04月30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	107年9月30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	253,000
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	12,000
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	73,280
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	93,636
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	72,470
			<u>1,132,386</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>(686,517)</u>
			<u>\$ 445,869</u>
利率區間			<u>2.15%-3.95%</u>

1. 民國108年及107年7月1日至9月30日暨民國108年及107年1月1日至9月30日認列於損益之利息費用分別為2,196仟元、9,162仟元、15,227仟元及26,702仟元。
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(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。

(十六) 長期應付票據(表列其他流動負債)

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
長期應付票據	\$ -	\$ 4,385	\$ 7,016
減：未實現利息	-	(53)	(128)
	-	4,332	6,888
減：一年內到期之長期應付 票據	-	(4,332)	(6,888)
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 於民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 212 仟元及 372 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。

(十七) 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 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 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 650 仟元、726 仟元、1,865 仟元及 2,132 仟元。

(十八) 股本

1. 截至民國 108 年 9 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。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股):

	<u>108年</u>	<u>107年</u>
1月1日	104,270	104,270
現金增資-私募	20,000	-
減資彌補虧損	(35,837)	-
9月30日	<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。

(十九) 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。

(二十) 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 107 年虧損，故不擬分配。
6. 本公司於民國 108 年 6 月 6 日經股東會決議撤銷經民國 107 年 6 月 29 日股東常會決議辦理之減資彌補虧損案；另通過辦理減資彌補虧損案，銷除普通股股份 35,837 仟股，減資比率為 28.84%，減資後實收資本額為 884,328 仟元。上述減資案，業已變更完竣。
7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十六)。

(二十一)營業收入

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
客戶合約收入	\$ 21,052	\$ 19,829
其他-租賃收入	13,796	11,577
	<u>\$ 34,848</u>	<u>\$ 31,406</u>
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
客戶合約收入	\$ 1,462,671	\$ 91,219
其他-租賃收入	40,718	33,705
	<u>\$ 1,503,389</u>	<u>\$ 124,924</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要項目：

	建設業		轉投資事業				排除非	合計
	房地產銷售	其他	育樂	餐旅服務	其他	其他收入	IFRS 15之收入	
<u>108年7月1日至9月30日</u>								
部門收入	\$ -	\$ 5,274	\$ 9,779	\$ 11,153	\$ 2,522	\$ 9,310	(\$ 13,795)	\$ 24,243
內部部門交易之收入	-	(3,190)	-	-	-	-	(1)	(3,191)
外部客戶合約收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,084</u>	<u>\$ 9,779</u>	<u>\$ 11,153</u>	<u>\$ 2,522</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>(\$ 13,796)</u>	<u>\$ 21,052</u>
<u>107年7月1日至9月30日</u>								
部門收入	\$ -	\$ 4,173	\$ 8,471	\$ 11,172	\$ 1,546	\$ 9,186	(\$ 11,719)	\$ 22,829
內部部門交易之收入	-	(3,213)	-	71	-	-	142	(3,000)
外部客戶合約收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 960</u>	<u>\$ 8,471</u>	<u>\$ 11,243</u>	<u>\$ 1,546</u>	<u>\$ 9,186</u>	<u>(\$ 11,577)</u>	<u>\$ 19,829</u>

<u>108年1月1</u> <u>日至9月30日</u>	<u>建設業</u>		<u>轉投資事業</u>				<u>排除非</u> <u>IFRS 15之</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>	<u>收入</u>	
部門收入	\$ 1,410,254	\$ 15,860	\$ 16,489	\$ 35,711	\$ 7,049	\$ 27,810	(\$ 40,908)	\$ 1,472,265
內部部門交易之收入	-	(9,784)	-	-	-	-	190	(9,594)
外部客戶合約收入	<u>\$ 1,410,254</u>	<u>\$ 6,076</u>	<u>\$ 16,489</u>	<u>\$ 35,711</u>	<u>\$ 7,049</u>	<u>\$ 27,810</u>	<u>(\$ 40,718)</u>	<u>\$ 1,462,671</u>

<u>107年1月1</u> <u>日至9月30日</u>	<u>建設業</u>		<u>轉投資事業</u>				<u>排除非</u> <u>IFRS 15之</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>	<u>收入</u>	
部門收入	\$ 37,179	\$ 15,148	\$ 17,898	\$ 35,563	\$ 4,186	\$ 27,650	(\$ 34,251)	\$ 103,373
內部部門交易之收入	-	(12,700)	-	-	-	-	546	(12,154)
外部客戶合約收入	<u>\$ 37,179</u>	<u>\$ 2,448</u>	<u>\$ 17,898</u>	<u>\$ 35,563</u>	<u>\$ 4,186</u>	<u>\$ 27,650</u>	<u>(\$ 33,705)</u>	<u>\$ 91,219</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>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
合約負債	<u>\$ 1,846</u>	<u>\$ 36,393</u>	<u>\$ 27,279</u>
期初合約負債本期認列收入			
	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>	
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 2,167</u>	<u>\$ 134</u>	
	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>	
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 31,918</u>	<u>\$ 4,464</u>	

(二十二) 其他收入

	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>
利息收入：		
銀行存款利息	\$ -	\$ 125
其他利息收入	21	23
利息收入合計	21	148
其他收入—其他	29	3,458
	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 3,606</u>

	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 53	\$ 377
其他利息收入	65	70
利息收入合計	118	447
其他收入—其他	347	3,723
	<u>\$ 465</u>	<u>\$ 4,170</u>

(二十三) 其他利益及損失

	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>
租賃修改利益	\$ -	\$ -
外幣兌換(損失)利益	32	-
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	33 (9)
什項支出	(2,070)	(21)
	<u>(\$ 2,005)</u>	<u>(\$ 30)</u>

	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>
租賃修改利益	\$ 268	\$ -
外幣兌換(損失)利益	(1,802)	180
處分不動產、廠房及設備 利益	3	525
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	58 (58)
什項支出	(6,120)	(34)
	<u>(\$ 7,593)</u>	<u>\$ 613</u>

(二十四) 財務成本

	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 2,880	\$ 10,803
租賃負債	699	-
其他	171	3,643
減：符合要件之資產資本 化金額	-	(3,752)
	<u>\$ 3,750</u>	<u>\$ 10,694</u>

	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 19,030	\$ 32,517
可轉換公司債	-	670
租賃負債	3,140	-
其他	4,595	7,640
減：符合要件之資產資本 化金額	(2,299)	(10,961)
	<u>\$ 24,466</u>	<u>\$ 29,866</u>

(二十五) 費用性質之額外資訊

	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>
員工福利費用	\$ 15,702	\$ 17,840
折舊費用-不動產	7,539	7,495
折舊費用-使用權資產	5,577	-
攤銷費用	219	111
合計	<u>\$ 29,037</u>	<u>\$ 25,446</u>

	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>
員工福利費用	\$ 46,895	\$ 47,297
折舊費用-不動產	22,535	22,159
折舊費用-使用權資產	17,774	-
攤銷費用	699	343
合計	<u>\$ 87,903</u>	<u>\$ 69,799</u>

(二十六) 員工福利費用

	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 12,667	\$ 14,630
勞健保費用	1,286	1,388
退休金費用	650	726
董事酬金	300	300
其他用人費用	799	796
	<u>\$ 15,702</u>	<u>\$ 17,840</u>

	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 36,891	\$ 37,615
勞健保費用	3,741	4,107
退休金費用	1,865	2,132
董事酬金	900	900
其他用人費用	3,498	2,543
	<u>\$ 46,895</u>	<u>\$ 47,297</u>

民國 108 年及 107 年 9 月 30 日員工人數為 104 人及 112 人，其中未兼

任員工之董事均為 6 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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 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。

(二十七) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	<u>108年7月1日至9月30日</u>	<u>107年7月1日至9月30日</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	-	-
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>\$ -</u>
	<u>108年1月1日至9月30日</u>	<u>107年1月1日至9月30日</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 13,309	\$ -
以前年度所得稅高估數	-	-
當期所得稅總額	<u>13,309</u>	<u>-</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始		
產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	<u>\$ 13,309</u>	<u>\$ -</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 105 年度。
3. 台灣所得稅法修正業於民國 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。

(三十)營業租賃

民國 107 年度適用

本集團以營業租賃承租土地、建物，租賃期間介於 1 至 45 年，因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	107年9月30日
不超過1年	\$ 23,756	\$ 3,927
超過1年但不超過5年	81,440	15,707
超過5年	200,928	155,757
合計	<u>\$ 306,124</u>	<u>\$ 175,391</u>

(三十一)現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
購置不動產、廠房及設備	\$ 3,075	\$ 4,816
加：期初應付設備款	1,441	14,076
減：期末應付設備款	(459)	(2,847)
本期支付現金	<u>\$ 4,057</u>	<u>\$ 16,045</u>

(三十二)來自籌資活動之負債之變動

	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9月30日
短期借款	\$ 239,600	(\$ 155,360)	\$ -	\$ -	\$ 84,240
應付短期票券	-	10,000	-	(49)	9,951
其他應付款					
-關係人	442,093	(381,302)	-	-	60,791
長期借款	1,067,673	(737,637)	-	-	330,036
存入保證金	15,781	(11,290)	-	-	4,491
租賃負債	265,253	(16,104)	-	(114,266)	134,883
長期應付票據	4,332	(4,332)	-	-	-
	<u>\$ 2,034,732</u>	<u>(\$ 1,296,025)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 114,315)</u>	<u>\$ 624,392</u>

	107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	107年9月30日
短期借款	\$ 290,297	(\$ 14,622)	(\$ 180)	\$ -	\$ 275,495
其他應付款					
-關係人	253,299	129,872	-	-	383,171
長期借款	1,196,174	(63,788)	-	-	1,132,386
存入保證金	2,252	1,603	-	-	3,855
長期應付票據	14,371	(7,483)	-	-	6,888
應付公司債	399,330	(400,000)	-	670	-
	<u>\$ 2,155,723</u>	<u>(\$ 354,418)</u>	<u>(\$ 180)</u>	<u>\$ 670</u>	<u>\$ 1,801,795</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(註)
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(註)
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

註：本公司法人董事榮嘉投資於民國 107 年 6 月任期屆滿，經民國 107 年 6 月 29 日股東常會全面改選，選任長宏國際為法人董事，故長宏國際自民國 107 年 6 月起為對本集團具重大影響之個體。

(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)

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
長宏國際	\$ 174,817	\$ 24,817	\$ 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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
榮嘉投資	\$ 32,857	\$ 332,880	\$ 277,761
和嘉建設	-	109,213	105,410
其他關係人	25,800	-	-
	<u>\$ 58,657</u>	<u>\$ 442,093</u>	<u>\$ 383,171</u>

B. 利息費用

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
榮嘉投資	\$ 3,332	\$ 8,006	\$ 5,500
和嘉建設	930	1,963	1,016
長宏國際	-	668	648
其他關係人	3,005	-	-
	<u>\$ 7,267</u>	<u>\$ 10,637</u>	<u>\$ 7,164</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(十一)、(十五)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

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 17	\$ 985
退職後福利	21	22
總計	<u>\$ 38</u>	<u>\$ 1,007</u>
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 2,171	\$ 4,019
退職後福利	65	88
總計	<u>\$ 2,236</u>	<u>\$ 4,107</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
	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日	
受限制定期存款(註1)	\$ 31,755	\$ 31,565	\$ 49,996	短期借款、限制專款
受限制銀行存款	-	-	2,400	短、長期借款
存貨				
待售土地	287,383	280,824	317,019	短、長期借款、應付短期票券
待售房屋	336,414	380,914	417,725	短、長期借款、應付短期票券
在建土地	-	126,671	126,671	短期借款
在建工程	-	451,954	455,077	長期借款
不動產、廠房及設備	-	15,339	16,176	長期應付票據(註2)
長期預付租金(註3)	-	858,920	863,754	長期借款
	<u>\$ 655,552</u>	<u>\$ 2,146,187</u>	<u>\$ 2,248,818</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」。

註 3：長期預付租金(土地使用權)帳列「其他非流動資產」。

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 108 年 9 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，委託利嘉公司承攬水曜新建工程，約定於工程正式驗收合格後，支付工程保留款 21,525 仟元。本公司未支付該工程保留款，係因利嘉公司之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，要求本公司支付工程保留款，其中 14,338 仟元之工程保留款已與本公司和解，本公司已支付 6,500 仟元，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尚未請求。

(二)承諾事項

已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
在建工程	\$ 93,698	\$ 204,269	\$ 508,426
未完工程	4,594	6,052	6,052
合計	<u>\$ 98,292</u>	<u>\$ 210,321</u>	<u>\$ 514,478</u>

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，本集團之負債佔資產比率如下：

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
負債總額	<u>\$ 687,727</u>	<u>\$ 1,907,151</u>	<u>\$ 1,944,619</u>
資產總額	<u>1,384,668</u>	<u>2,606,436</u>	<u>2,692,690</u>
比率	<u>50%</u>	<u>73%</u>	<u>72%</u>

(二)金融工具

1. 金融工具之總類

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30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	<u>\$ 1,273</u>	<u>\$ 1,215</u>	<u>\$ 133</u>
按攤銷後成本衡量之金融資 產/放款及應收款			
現金	\$ 27,744	\$ 38,982	\$ 17,186
按攤銷後成本衡量之金融 資產	31,755	31,565	49,996
應收票據	-	12,705	96
應收帳款	26,702	18,520	39,506
其他應收款(表列其他流動 資產)	259	227	135
存出保證金(表列其他非 流動資產)	<u>190,251</u>	<u>39,981</u>	<u>41,017</u>
	<u>\$ 277,984</u>	<u>\$ 143,195</u>	<u>\$ 148,069</u>

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 84,240	\$ 239,600	\$ 275,495
短期票券	9,951	-	-
合約負債	1,846	36,393	27,279
應付票據	9,135	21,805	31,564
應付帳款	32,766	56,273	59,719
其他應付款	19,374	20,718	21,912
其他應付款項-關係人	58,657	442,093	383,171
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	331,828	1,067,673	1,132,386
長期應付票據(包含一年或一營業週期內到期)	-	4,385	7,016
存入保證金(表列其他非流動負債)	4,491	15,781	3,855
	<u>\$ 552,288</u>	<u>\$ 1,904,721</u>	<u>\$ 1,942,397</u>
租賃負債	134,883	-	-
	<u>\$ 687,171</u>	<u>\$ 1,904,721</u>	<u>\$ 1,942,397</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108年及107年1月1日至9月30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1仟元。

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 108 年及 107 年 9 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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅後淨利將分別減少或增加 250 仟元及 845 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 108 年及 107 年 9 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：

	108年	107年度
	應收帳款	應收帳款
1月1日/9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. 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。
- C. 本集團未動用借款額度為 0 仟元。

非衍生金融負債：

108年9月30日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 86,273	\$ -	\$ -	\$ 86,273
短期票券	10,000	-	-	10,000
應付票據	9,135	-	-	9,135
應付帳款	13,055	7,117	12,594	32,766
其他應付款	18,739	393	242	19,374
其他應付款-關係人	58,657	-	-	58,657
租賃負債	23,599	43,976	77,051	144,626
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	54,711	58,444	337,879	451,034
其他流動負債	351	25	90	466
其他非流動負債	816	3,645	30	4,491

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	4,885	1,049	582	6,516
其他非流動負債	14,168	1,613	-	15,781

非衍生金融負債：

107年9月30日	1年至			合計
	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 280,165	\$ -	\$ -	\$ 280,165
應付票據	31,475	89	-	31,564
應付帳款	21,258	10,241	28,220	59,719
其他應付款	19,091	2,691	130	21,912
其他應付款-關係人	273,295	109,876	-	383,171
長期借款(包含 一年或一營業週 期內到期)	719,641	202,577	382,652	1,298,870
其他流動負債	38,172	2,229	1,116	36,517
其他非流動負債	2,222	1,633	-	3,855

(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：

	108年9月30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			
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， 0.57 公允價值愈低

	107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			
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， 0.57 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：

	108年9月30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%	\$ 129	(\$ 129)	\$ -	\$ -

	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)	\$ -	\$ -

(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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之淨損計新台幣 134,344 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. 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。

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) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

108年1月1日至9月30日	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 1,426,114	\$ 87,059	(\$ 9,784)	\$ 1,503,389
部門稅後損益	(\$ 130,976)	(\$ 37,303)	\$ 33,935	(\$ 134,344)
107年1月1日至9月30日	建設業	其他	調節及沖銷	合計
外部客戶收入	\$ 52,327	\$ 85,297	(\$ 12,700)	\$ 124,924
部門稅後損益	(\$ 96,347)	(\$ 54,011)	\$ 44,722	(\$ 105,636)

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。

(四) 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：

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
應報導營運部門調整後收入數	\$ 1,426,114	\$ 52,327
其他營運部門調整後收入數	87,059	85,297
營運部門合計	1,513,173	137,624
消除部門間收入	(9,784)	(12,700)
合併營業收入合計數	\$ 1,503,389	\$ 124,924

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：

	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
應報導營運部門調整後稅後損益	(\$ 130,976)	(\$ 96,347)
其他營運部門調整後稅後損益	(37,303)	(54,011)
營運部門合計	(168,279)	(150,358)
消除部門間利益	33,935	44,722
合併稅後損益	(\$ 134,344)	(\$ 105,636)

(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108年1月1日至9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	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	提供擔保之擔保金額	擔保品名稱	價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註3)	備註
0	志嘉建設股份有限公司	嘉容文旅飯店股份有限公司	應收關係人款項	是	\$ 65,000	\$ 35,000	\$ 35,000	3.0	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 69,232	\$ 276,929		
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	20,000	15,000	3.0	2	-	營運週轉	-	-	69,232	276,929		
0	志嘉建設股份有限公司	新嘉文劇事業股份有限公司	應收關係人款項	是	50,000	50,000	45,150	3.0	2	-	營運週轉	-	-	69,232	276,929		

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，不得超過申請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或最近三個月業務往來金額之百分之十；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。屬貸款金額，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。

志嘉建設股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國108年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣千元
(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 公司名稱	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
0	本公司	長宏國際開發事業 股份有限公司	\$ 346,161	\$ 382,370	\$ 284,408	\$ 108,568	\$ -	41.08	\$ 553,858	N	N	N	
0	本公司	嘉客文旅館股份 有限公司	553,858	66,600	49,920	49,920	-	7.21	553,858	Y	N	N	
		直接持有普通股權 超過百分之五十之 子公司											

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108年9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)	與有價證券發行人之關係		帳列科目	期末			
		無	無		股數	帳面金額	持股比例	公允價值
志嘉建設股份有限公司	股票 鈞麻吉			透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000 \$	126	0.02%	\$ 160
								備註

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

志嘉建設股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊 (不含大陸被投資公司)

民國108年1月1日至9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 比率	帳面金額	被投資公司本 期損益 (註1)	本期認列之投 資損益 (註1)	備註
				本期期末	去年年底					
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	\$ 100,000	\$ 100,000	100.00	\$ 8,311	(\$ 14,070)	14,070	註2
志嘉建設股份有限公司	嘉雲文旅飯店股份有限公司	台灣	旅館業	123,626	101,000	95.10	89,576	(21,882)	(17,092)	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	100.00	57,875	(1,552)	(1,552)	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。