

志嘉建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國 108 年度及 107 年度  
(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 年度及 107 年度合併財務報告暨會計師查核報告

目 錄

| <u>項</u> | <u>目</u>                  | <u>頁 次</u> |
|----------|---------------------------|------------|
| 一、       | 封面                        | 1          |
| 二、       | 目錄                        | 2 ~ 3      |
| 三、       | 聲明書                       | 4          |
| 四、       | 會計師查核報告                   | 5 ~ 9      |
| 五、       | 合併資產負債表                   | 10 ~ 11    |
| 六、       | 合併綜合損益表                   | 12         |
| 七、       | 合併權益變動表                   | 13         |
| 八、       | 合併現金流量表                   | 14         |
| 九、       | 合併財務報表附註                  | 15 ~ 56    |
|          | (一) 公司沿革                  | 15         |
|          | (二) 通過財務報告之日期及程序          | 15         |
|          | (三) 新發布及修訂準則及解釋之適用        | 15 ~ 17    |
|          | (四) 重大會計政策之彙總說明           | 17 ~ 25    |
|          | (五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 25         |
|          | (六) 重要會計項目之說明             | 26 ~ 44    |
|          | (七) 關係人交易                 | 45 ~ 46    |
|          | (八) 質押之資產                 | 46         |

| 項    | 目               | 頁  | 次    |
|------|-----------------|----|------|
| (九)  | 重大或有負債及未認列之合約承諾 | 46 | ~ 47 |
| (十)  | 重大之災害損失         | 47 |      |
| (十一) | 重大之期後事項         | 47 |      |
| (十二) | 其他              | 47 | ~ 53 |
| (十三) | 附註揭露事項          | 54 |      |
| (十四) | 營運部門資訊          | 54 | ~ 56 |

志嘉建設股份有限公司及子公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：志嘉建設股份有限公司及子公司

負責人：葉哲宏



中華民國 109 年 3 月 25 日

志嘉建設股份有限公司 公鑒：

## 查核意見

志嘉建設股份有限公司及子公司(以下簡稱「志嘉集團」)民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達志嘉集團民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

## 查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與志嘉集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

## 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對志嘉集團民國 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

志嘉集團民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### **存貨備抵評價損失之評估**

#### 關鍵查核事項之說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)，相關揭露情形請詳附註六(五)。

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

#### 因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

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

### **繼續經營假設之評估**

#### 關鍵查核事項之說明

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

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

### 因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序如下：

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

### **其他事項-個體財務報告**

志嘉建設股份有限公司已編製民國 108 年度及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

### **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估志嘉集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算志嘉集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

志嘉集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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





資誠

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對志嘉集團民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

王玉娟



會計師

劉美蘭

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 9 年 3 月 2 5 日

志嘉建設股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

| 資            | 產               | 附註       | 108年12月31日          |            | 107年12月31日          |            |
|--------------|-----------------|----------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|              |                 |          | 金額                  | %          | 金額                  | %          |
| <b>流動資產</b>  |                 |          |                     |            |                     |            |
| 1100         | 現金及約當現金         | 六(一)     | \$ 34,042           | 3          | \$ 38,982           | 2          |
| 1110         | 透過損益按公允價值衡量之金融資 | 六(二)     |                     |            |                     |            |
|              | 產—流動            |          | 1,254               | -          | 1,215               | -          |
| 1136         | 按攤銷後成本衡量之金融資產—流 | 六(三)及八   |                     |            |                     |            |
|              | 動               |          | 31,775              | 2          | 31,565              | 1          |
| 1150         | 應收票據淨額          | 六(四)     | -                   | -          | 12,705              | -          |
| 1170         | 應收帳款淨額          | 六(四)     | 26,603              | 2          | 18,520              | 1          |
| 130X         | 存貨              | 六(五)及八   | 673,058             | 49         | 1,255,475           | 48         |
| 1410         | 預付款項            |          | 15,225              | 1          | 18,446              | 1          |
| 1470         | 其他流動資產          | 六(六)     | 16,037              | 1          | 47,675              | 2          |
| 11XX         | <b>流動資產合計</b>   |          | <u>797,994</u>      | <u>58</u>  | <u>1,424,583</u>    | <u>55</u>  |
| <b>非流動資產</b> |                 |          |                     |            |                     |            |
| 1600         | 不動產、廠房及設備       | 六(七)及八   | 252,234             | 19         | 278,872             | 11         |
| 1755         | 使用權資產           | 六(八)     | 128,316             | 9          | -                   | -          |
| 1780         | 無形資產            |          | 1,222               | -          | 2,131               | -          |
| 1900         | 其他非流動資產         | 六(十)、七及八 | 195,319             | 14         | 900,850             | 34         |
| 15XX         | <b>非流動資產合計</b>  |          | <u>577,091</u>      | <u>42</u>  | <u>1,181,853</u>    | <u>45</u>  |
| 1XXX         | <b>資產總計</b>     |          | <u>\$ 1,375,085</u> | <u>100</u> | <u>\$ 2,606,436</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年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

| 負債及權益                  | 附註                   | 108年12月31日 |                     |            | 107年12月31日          |            |  |
|------------------------|----------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|--|
|                        |                      | 金額         | %                   |            | 金額                  | %          |  |
| <b>流動負債</b>            |                      |            |                     |            |                     |            |  |
| 2100                   | 短期借款                 | 六(十一)及八    | \$ 54,756           | 4          | \$ 239,600          | 9          |  |
| 2110                   | 應付短期票券               | 六(十二)及八    | 9,965               | 1          | -                   | -          |  |
| 2130                   | 合約負債—流動              | 六(二十一)     | 36,247              | 3          | 36,692              | 1          |  |
| 2150                   | 應付票據                 |            | 5,336               | -          | 21,805              | 1          |  |
| 2170                   | 應付帳款                 |            | 27,215              | 2          | 56,273              | 2          |  |
| 2200                   | 其他應付款                |            | 14,240              | 1          | 20,718              | 1          |  |
| 2220                   | 其他應付款項—關係人           | 七          | 87,795              | 6          | 442,093             | 17         |  |
| 2280                   | 租賃負債—流動              | 六(八)       | 20,733              | 1          | -                   | -          |  |
| 2300                   | 其他流動負債               | 六(十三)(十五)  |                     |            |                     |            |  |
|                        |                      | (十六)       | 51,035              | 4          | 682,577             | 26         |  |
| 21XX                   | <b>流動負債合計</b>        |            | <u>307,322</u>      | <u>22</u>  | <u>1,499,758</u>    | <u>57</u>  |  |
| <b>非流動負債</b>           |                      |            |                     |            |                     |            |  |
| 2540                   | 長期借款                 | 六(十五)及八    | 274,093             | 20         | 391,612             | 15         |  |
| 2580                   | 租賃負債—非流動             | 六(八)       | 108,851             | 8          | -                   | -          |  |
| 2600                   | 其他非流動負債              |            | 10,038              | 1          | 15,781              | 1          |  |
| 25XX                   | <b>非流動負債合計</b>       |            | <u>392,982</u>      | <u>29</u>  | <u>407,393</u>      | <u>16</u>  |  |
| 2XXX                   | <b>負債總計</b>          |            | <u>700,304</u>      | <u>51</u>  | <u>1,907,151</u>    | <u>73</u>  |  |
| <b>歸屬於母公司業主之權益</b>     |                      |            |                     |            |                     |            |  |
| <b>股本</b>              |                      |            |                     |            |                     |            |  |
| 3110                   | 普通股股本                | 六(十八)      | 884,328             | 64         | 1,042,702           | 40         |  |
|                        | 資本公積                 | 六(十九)      |                     |            |                     |            |  |
| 3200                   | 資本公積                 |            | 6,970               | 1          | 11,584              | 1          |  |
| <b>保留盈餘</b>            |                      |            |                     |            |                     |            |  |
| 3350                   | 未分配盈餘                |            | ( 220,872 )         | ( 16 )     | ( 358,374 )         | ( 14 )     |  |
| 31XX                   | <b>歸屬於母公司業主之權益合計</b> |            | <u>670,426</u>      | <u>49</u>  | <u>695,912</u>      | <u>27</u>  |  |
| 36XX                   | <b>非控制權益</b>         |            | <u>4,355</u>        | <u>-</u>   | <u>3,373</u>        | <u>-</u>   |  |
| 3XXX                   | <b>權益總計</b>          |            | <u>674,781</u>      | <u>49</u>  | <u>699,285</u>      | <u>27</u>  |  |
| <b>重大或有負債及未認列之合約</b> 九 |                      |            |                     |            |                     |            |  |
| 3XX                    | <b>負債及權益總計</b>       |            | <u>\$ 1,375,085</u> | <u>100</u> | <u>\$ 2,606,436</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12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

| 項目              | 附註              | 108 年 度       |       | 107 年 度       |       |
|-----------------|-----------------|---------------|-------|---------------|-------|
|                 |                 | 金 額           | %     | 金 額           | %     |
| 4000 營業收入       | 六(二十一)          | \$ 1,531,165  | 100   | \$ 199,011    | 100   |
| 5000 營業成本       | 六(五)            | ( 1,488,354)  | ( 97) | ( 156,954)    | ( 79) |
| 5900 營業毛利       |                 | 42,811        | 3     | 42,057        | 21    |
| 營業費用            | 六(二十五)<br>(二十六) |               |       |               |       |
| 6100 推銷費用       |                 | ( 45,832)     | ( 3)  | ( 63,431)     | ( 32) |
| 6200 管理費用       |                 | ( 111,567)    | ( 7)  | ( 103,678)    | ( 52) |
| 6000 營業費用合計     |                 | ( 157,399)    | ( 10) | ( 167,109)    | ( 84) |
| 6900 營業損失       |                 | ( 114,588)    | ( 7)  | ( 125,052)    | ( 63) |
| 營業外收入及支出        |                 |               |       |               |       |
| 7010 其他收入       | 六(二十二)          | 6,152         | -     | 4,487         | 2     |
| 7020 其他利益及損失    | 六(二十三)          | ( 6,414)      | -     | 6,284         | 3     |
| 7050 財務成本       | 六(二十四)及七        | ( 28,345)     | ( 2)  | ( 40,141)     | ( 20) |
| 7000 營業外收入及支出合計 |                 | ( 28,607)     | ( 2)  | ( 29,370)     | ( 15) |
| 7900 稅前淨損       |                 | ( 143,195)    | ( 9)  | ( 154,422)    | ( 78) |
| 7950 所得稅費用      | 六(二十七)          | ( 13,309)     | ( 1)  | -             | -     |
| 8200 本期淨損       |                 | ( \$ 156,504) | ( 10) | ( \$ 154,422) | ( 78) |
| 8300 其他綜合損益(淨額) |                 | \$ -          | -     | \$ -          | -     |
| 8500 本期綜合損益總額   |                 | ( \$ 156,504) | ( 10) | ( \$ 154,422) | ( 78) |
| 淨利(損)歸屬於：       |                 |               |       |               |       |
| 8610 母公司業主      |                 | ( \$ 152,872) | ( 10) | ( \$ 142,129) | ( 72) |
| 8620 非控制權益      |                 | ( 3,632)      | -     | ( 12,293)     | ( 6)  |
| 合計              |                 | ( \$ 156,504) | ( 10) | ( \$ 154,422) | ( 78) |
| 綜合損益總額歸屬於：      |                 |               |       |               |       |
| 8710 母公司業主      |                 | ( \$ 152,872) | ( 10) | ( \$ 142,129) | ( 72) |
| 8720 非控制權益      |                 | ( 3,632)      | -     | ( 12,293)     | ( 6)  |
| 合計              |                 | ( \$ 156,504) | ( 10) | ( \$ 154,422) | ( 78) |
| 基本每股虧損          | 六(二十八)          |               |       |               |       |
| 9750 基本每股虧損     |                 | ( \$ 1.34)    |       | ( \$ 1.36)    |       |
| 稀釋每股虧損          | 六(二十八)          |               |       |               |       |
| 9850 稀釋每股虧損     |                 | ( \$ 1.34)    |       | ( \$ 1.36)    |       |

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

合併資產負債變動表

民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

| 附註                   | 歸屬於母、子公司業主之權益 |              | 計非控制權益總額   | 計非控制權益總額   | 總額         |
|----------------------|---------------|--------------|------------|------------|------------|
|                      | 107年          | 108年         |            |            |            |
| 107年1月1日餘額           | \$ 1,042,702  | \$ 1,042,702 | \$ 216,245 | \$ 826,457 | \$ 853,707 |
| 107年度綜合損益            | -             | -            | (142,129)  | (142,129)  | (154,422)  |
| 本期綜合損益總額             | -             | -            | (142,129)  | (142,129)  | (154,422)  |
| 未按持股比例認購子公司新股<br>調整數 | -             | 11,584       | -          | 11,584     | -          |
| 107年12月31日餘額         | \$ 1,042,702  | \$ 1,042,702 | \$ 358,374 | \$ 695,912 | \$ 699,285 |
| 108年1月1日餘額           | \$ 1,042,702  | \$ 1,042,702 | \$ 358,374 | \$ 695,912 | \$ 699,285 |
| 108年度綜合損益            | -             | -            | (152,872)  | (152,872)  | (156,504)  |
| 本期綜合損益總額             | -             | -            | (152,872)  | (152,872)  | (156,504)  |
| 現金增資                 | 200,000       | -            | (68,000)   | 132,000    | 132,000    |
| 減資彌補虧損               | (358,374)     | -            | 358,374    | -          | -          |
| 未按持股比例認購子公司新股<br>調整數 | -             | (4,614)      | -          | (4,614)    | -          |
| 108年12月31日餘額         | \$ 884,328    | \$ 6,970     | \$ 220,872 | \$ 670,426 | \$ 674,781 |

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12月31日



單位：新台幣仟元

| 附註                      | 108年1月1日             | 107年1月1日     |
|-------------------------|----------------------|--------------|
|                         | 至12月31日              | 至12月31日      |
| <b>營業活動之現金流量</b>        |                      |              |
| 本期稅前淨損                  | (\$ 143,195)         | (\$ 154,422) |
| 調整項目                    |                      |              |
| 收益費損項目                  |                      |              |
| 折舊費用                    | 六(七)(二十五) 29,905     | 29,705       |
| 折舊費用-使用權資產              | 六(八)(二十五) 23,351     | -            |
| 各項攤提                    | 六(二十五) 917           | 582          |
| 處分不動產、廠房及設備利益           | 六(二十三) ( 3 )         | 524          |
| 租賃修改利益                  | 六(二十三) ( 268 )       | -            |
| 利息收入                    | 六(二十二) ( 168 )       | 484          |
| 利息費用                    | 六(二十四) 28,345        | 40,141       |
| 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) ( 39 )     | 90           |
| 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 (             | 12,701)      |
| 應收帳款淨額                  | ( 8,083 )            | 427,440      |
| 其他應收款                   | -                    | 2,889        |
| 存貨                      | 584,716              | 84,294       |
| 預付款項                    | 2,776 (              | 1,384)       |
| 其他流動資產                  | 31,638               | 4,450        |
| 處分使用權資產                 | 973,050              | -            |
| 其他非流動資產                 | ( 737 )              | 543          |
| 與營業活動相關之負債之淨變動          |                      |              |
| 合約負債-流動                 | ( 4,776 )            | -            |
| 應付票據                    | ( 16,469 )           | 5,480        |
| 應付帳款                    | ( 29,058 )           | 17,347       |
| 其他應付款                   | ( 4,314 )            | 8,769        |
| 租賃負債減少                  | ( 114,540 )          | -            |
| 其他流動負債                  | ( 1,722 )            | 28,574       |
| 營運產生之現金流入               | 1,364,031            | 428,557      |
| 收取之利息                   | 168                  | 484          |
| 支付之利息                   | ( 34,092 )           | ( 52,464 )   |
| 支付所得稅                   | ( 13,309 )           | -            |
| 營業活動之淨現金流入              | 1,316,798            | 376,577      |
| <b>投資活動之現金流量</b>        |                      |              |
| 取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產   | 六(二) -               | 1,114        |
| 受限制資產增加(減少)             | 六(三) ( 210 )         | 8,352        |
| 購置不動產、廠房及設備             | 六(三十一) ( 4,261 )     | 14,749       |
| 處分不動產、廠房及設備價款           | 15                   | 873          |
| 無形資產增加                  | ( 8 )                | 2,085        |
| 存出保證金增加(減少)             | ( 152,652 )          | 1,695        |
| 投資活動之淨現金流出              | ( 157,116 )          | 7,028        |
| <b>籌資活動之現金流量</b>        |                      |              |
| 短期借款舉借數                 | -                    | 5,030        |
| 短期票券舉借數                 | 六(三十二) 40,000        | -            |
| 短期借款償還數                 | 六(三十二) ( 184,844 )   | ( 55,777 )   |
| 短期票券償還數                 | 六(三十二) ( 30,000 )    | -            |
| 其他應付款-關係人(減少)增加         | 六(三十二) ( 352,212 )   | 187,130      |
| 租賃負債-本金償還               | 六(八)(三十二) ( 21,405 ) | -            |
| 長期借款償還數                 | 六(三十二) ( 748,846 )   | ( 123,982 )  |
| 長期應付票據增加(減少)            | 六(十六) 12,114         | 10,040       |
| 償還公司債                   | 六(十四) -              | 400,000      |
| 存入保證金(減少)增加             | 六(三十二) ( 11,393 )    | 13,529       |
| 現金增資                    | 132,000              | -            |
| 籌資活動之淨現金流出              | ( 1,164,586 )        | ( 384,110 )  |
| 匯率變動對現金及約當現金之影響         | ( 36 )               | ( 4,469 )    |
| 本期現金及約當現金減少數            | ( 4,940 )            | ( 19,030 )   |
| 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             | \$ 34,042            | \$ 38,982    |

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：黃智宏



經理人：黃智宏



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 12 月 31 日及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 109 年 3 月 25 日經董事會通過後發布。

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：

| <u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>       | <u>國際會計準則理事會<br/>發布之生效日</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 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「所得稅務處理之不確定性」   | 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賃負債分別為 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 年度認列之租金費用為 2,345 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<br>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          |
| 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。



### (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<br/>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

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

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

#### (二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：  
按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

#### (三) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易),係作為權益交易處理,亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5) 當集團喪失對子公司之控制,對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量,並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本,公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額,其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同,亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失,於處分相關資產或負債時將被重分類為損益,則當喪失對子公司之控制時,將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

| 投資公司<br>名稱 | 子公司<br>名稱    | 業務性質  | 所持股權百分比    |            | 說明 |
|------------|--------------|-------|------------|------------|----|
|            |              |       | 108年12月31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        |    |

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) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目,均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本合併財務報告係以本集團之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

#### 外幣交易及餘額

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
4. 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

3. 因建屋出售營業週期通常長於 1 年，故與營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為 3 年)作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以 1 年為劃分標準。

#### (六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

#### (七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融

資產。

2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

#### (八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

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

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

#### (九) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

#### (十) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成部分之應收帳款，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

#### (十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

#### (十二) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

### (十三)存貨

包括待售土地、待售房屋、在建工程及營建材料等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

### (十四)不動產、廠房及設備

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

|       |       |
|-------|-------|
| 房屋及建築 | 6~20年 |
| 運輸設備  | 3年    |
| 辦公設備  | 1~3年  |
| 其他設備  | 3年    |

### (十五)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。

#### (十六) 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。

#### (十七) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

#### (十八) 土地使用權

##### 民國 107 年度適用

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

#### (十九) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (二十) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

#### (二十一) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

## (二十二) 應付可轉換公司債

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

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

## (二十三) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

## (二十四) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

## (二十五) 員工福利

1. 短期員工福利  
短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。
2. 退休金  
確定提撥計畫  
對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。
3. 員工酬勞及董監酬勞  
員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計

時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

#### (二十六) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期、遞延所得稅及土地增值稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

#### (二十七) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

#### (二十八) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。



## (二十九)收入認列

### 1. 不動產銷售

- (1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本集團如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

### 2. 建物出租收入

建物出租收入為待售房地於待售期間產生之經常性短期收入。

### 3. 其他收入

其他收入包含客房收入及門票收入。客房收入係於服務已確實提供時認列，並以公司與買方所協議交易對價之公平價值衡量。門票收入於票券出售時義務尚未履行，收取之款項以合約負債列帳，待實際入場時始認列收入。

## (三十)營運部門

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

### (一)會計政策採用之重要判斷

無此情形。

### (二)重要會計估計及假設

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

民國 108 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 673,058 仟元。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|           | 108年12月31日 | 107年12月31日 |
|-----------|------------|------------|
| 庫存現金及零用金  | \$ 665     | \$ 1,077   |
| 支票存款及活期存款 | 33,332     | 37,677     |
| 外幣存款      | 45         | 228        |
| 合計        | \$ 34,042  | \$ 38,982  |

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12月31日 | 107年12月31日 |
|--------------------|------------|------------|
| 流動項目：              |            |            |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 |            |            |
| -上市櫃公司股票           | \$ 140     | \$ 101     |
| -電影投資(註)           | 1,114      | 1,114      |
| 合計                 | \$ 1,254   | \$ 1,215   |

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 年度分別認列淨利益 39 仟元及淨損失 90 仟元。
2. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

### (三)按攤銷後成本衡量之金融資產

|       | 108年12月31日 | 107年12月31日 |
|-------|------------|------------|
| 受限制資產 | \$ 31,775  | \$ 31,565  |

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12月31日       | 107年12月31日       |
|--------|------------------|------------------|
| 應收票據   | \$ -             | \$ 12,705        |
| 應收帳款   | \$ 34,976        | \$ 26,893        |
| 減：備抵損失 | ( 8,373)         | ( 8,373)         |
|        | <u>\$ 26,603</u> | <u>\$ 18,520</u> |

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

|         | 108年12月31日       |             | 107年12月31日       |                  |
|---------|------------------|-------------|------------------|------------------|
|         | 應收帳款             | 應收票據        | 應收帳款             | 應收票據             |
| 30天內    | \$ 6,919         | \$ -        | \$ 4,863         | \$ 105           |
| 31-90天  | 5,315            | -           | 3,581            | 12,600           |
| 91-180天 | 9,453            | -           | 9,450            | -                |
| 181天以上  | 13,289           | -           | 8,999            | -                |
|         | <u>\$ 34,976</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 26,893</u> | <u>\$ 12,705</u> |

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 12 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 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 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 0 仟元及 12,705 仟元；最能代表本集團應收帳款於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 26,603 仟元及 18,520 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

|      | 108 年 12 月 31 日   | 107 年 12 月 31 日    |
|------|-------------------|--------------------|
|      | 成本                | 備抵跌價損失             |
| 待售土地 | \$ 287,383        | \$ -               |
| 待售房屋 | 400,635           | ( 15,959)          |
| 其他   | 999               | -                  |
| 合計   | <u>\$ 689,017</u> | <u>(\$ 15,959)</u> |
|      |                   | <u>\$ 673,058</u>  |

|      | 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> |

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

|         | 108年度               | 107年度             |
|---------|---------------------|-------------------|
| 已出售存貨成本 | \$ 1,453,359        | \$ 136,987        |
| 存貨跌價損失  | 120                 | 2,424             |
| 其他營業成本  | 34,875              | 17,543            |
|         | <u>\$ 1,488,354</u> | <u>\$ 156,954</u> |

2. 待售土地及待售房屋明細如下：

| 個案名稱        | 108年12月31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    | -                 | ( 15,959)         | -                 | ( 12,037)         |
| 合計          | <u>\$ 287,383</u> | <u>\$ 384,676</u> | <u>\$ 287,383</u> | <u>\$ 388,598</u> |

3. 在建土地明細如下：

| 個案名稱      | 108年12月31日  |          | 107年12月31日        |          |
|-----------|-------------|----------|-------------------|----------|
|           |             |          |                   |          |
| 五期 - A 區  | \$ -        | -        | \$ 119,707        | -        |
| 五期 - 湯泉綠苑 | -           | -        | 10,766            | -        |
| 小計        | -           | -        | 130,473           | -        |
| 減：備抵跌價損失  | -           | -        | ( 3,802)          | -        |
| 合計        | <u>\$ -</u> | <u>-</u> | <u>\$ 126,671</u> | <u>-</u> |

4. 在建工程明細如下：

| 工 地 名 稱                              | 108年12月31日 | 107年12月31日 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| 五 期 - 全 區                            | \$ -       | \$ 11,967  |
| 五 期 - 湯 泉 綠 苑                        | -          | 1,309      |
| 五 期 - A 區                            | -          | 715        |
| 志 嘉 水 曜 建 案<br>( 原 羅 斯 福 案 地 上 權 案 ) | -          | 437,963    |
|                                      | \$ -       | \$ 451,954 |

(1) 在建工程資本化金額及利率區間：

|            | 108年度       | 107年度       |
|------------|-------------|-------------|
| 資本化金額      | \$ 2,299    | \$ 14,615   |
| 利息資本化前利息費用 | \$ 26,766   | \$ 54,756   |
| 資本化利率區間    | 2.97%~3.54% | 2.20%~3.95% |

(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) 其他流動資產

|      | 108年12月31日 | 107年12月31日 |
|------|------------|------------|
| 留抵稅額 | \$ 12,673  | \$ 38,650  |
| 其他   | 3,364      | 9,025      |
| 合計   | \$ 16,037  | \$ 47,675  |

(七) 不動產、廠房及設備

|       | <u>108年1月1日</u>    | <u>本期增加</u>        | <u>本期處分</u>     | <u>108年12月31日</u>  |                    |
|-------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 成本    |                    |                    |                 |                    |                    |
| 房屋及建築 | \$ 279,560         | \$ -               | \$ -            | \$ 279,560         |                    |
| 運輸設備  | 40                 | -                  | -               | 40                 |                    |
| 辦公設備  | 5,100              | 139                | ( 22)           | 5,217              |                    |
| 其他設備  | 24,079             | 2,644              | -               | 26,723             |                    |
| 未完工程  | 16,866             | 496                | -               | 17,362             |                    |
| 合計    | <u>\$ 325,645</u>  | <u>\$ 3,279</u>    | <u>(\$ 22)</u>  | <u>\$ 328,902</u>  |                    |
| 累計折舊  |                    |                    |                 |                    |                    |
| 房屋及建築 | (\$ 30,559)        | (\$ 22,713)        | \$ -            | (\$ 53,272)        |                    |
| 運輸設備  | ( 30)              | -                  | -               | ( 30)              |                    |
| 辦公設備  | ( 3,414)           | ( 678)             | 10              | ( 4,082)           |                    |
| 其他設備  | (12,770)           | (6,514)            | -               | (19,284)           |                    |
| 合計    | <u>(\$ 46,773)</u> | <u>(\$ 29,905)</u> | <u>\$ 10</u>    | <u>(\$ 76,668)</u> |                    |
| 總計    | <u>\$ 278,872</u>  |                    |                 | <u>\$ 252,234</u>  |                    |
|       | <u>107年1月1日</u>    | <u>本期增加</u>        | <u>本期處分</u>     | <u>本期移轉</u>        | <u>107年12月31日</u>  |
| 成本    |                    |                    |                 |                    |                    |
| 房屋及建築 | \$ 282,553         | \$ 1,408           | \$ -            | (\$ 4,401)         | \$ 279,560         |
| 運輸設備  | 390                | -                  | ( 350)          | -                  | 40                 |
| 辦公設備  | 4,882              | 236                | ( 18)           | -                  | 5,100              |
| 其他設備  | 20,628             | 3,451              | -               | -                  | 24,079             |
| 未完工程  | 15,446             | 1,420              | -               | -                  | 16,866             |
| 合計    | <u>\$ 323,899</u>  | <u>\$ 6,515</u>    | <u>(\$ 368)</u> | <u>(\$ 4,401)</u>  | <u>\$ 325,645</u>  |
| 累計折舊  |                    |                    |                 |                    |                    |
| 房屋及建築 | (\$ 7,799)         | (\$ 22,760)        | \$ -            | \$ -               | (\$ 30,559)        |
| 運輸設備  | ( 36)              | -                  | 6               | -                  | ( 30)              |
| 辦公設備  | ( 2,438)           | ( 989)             | 13              | -                  | ( 3,414)           |
| 其他設備  | (6,814)            | (5,956)            | -               | -                  | (12,770)           |
| 合計    | <u>(\$ 17,087)</u> | <u>(\$ 29,705)</u> | <u>\$ 19</u>    | <u>\$ -</u>        | <u>(\$ 46,773)</u> |
| 總計    | <u>\$ 306,812</u>  |                    |                 |                    | <u>\$ 278,872</u>  |

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12月31日        | 108年度            |
|-------|-------------------|------------------|
|       | 帳面金額              | 折舊費用             |
| 土地    | \$ -              | \$ 1,079         |
| 房屋及建築 | 128,316           | 22,272           |
|       | <u>\$ 128,316</u> | <u>\$ 23,351</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 年度認列 3,926 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：

|                  | 108年度    |
|------------------|----------|
| <u>影響當期損益之項目</u> |          |
| 租賃負債之利息費用        | \$ 3,812 |
| 來自轉租使用權資產之收益     | 44,095   |
| 屬短期租賃合約之費用       | 2,345    |

4. 為拓展業務及增加營業收入所需，本公司於民國 108 年 11 月 7 日經董事會決議通過承租位於新北市汐止區保長路 422、426 號 4 樓至 11 樓之房屋，並於民國 108 年 11 月 19 日與台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂租賃契約，本案尚未正式起租，租期為雙方交屋日起算 20 年，租賃起迄日於交屋日當日另以增補契約訂定之。
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。
6. 本集團於民國 108 年度使用權資產之增添為 30,497 仟元。
7. 本集團於民國 108 年度租賃現金流出總額為 27,562 仟元。
8. 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 年度基於營業租賃合約認列 54,707 仟元之租金收入。
3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

|      | 108年12月31日 |                |
|------|------------|----------------|
| 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>232,333</u> |

(十)其他非流動資產

|               | 108年12月31日        | 107年12月31日        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 長期預付租金(土地使用權) | \$ -              | \$ 858,920        |
| 存出保證金         | 192,633           | 39,981            |
| 其他資產          | <u>2,686</u>      | <u>1,949</u>      |
|               | \$ <u>195,319</u> | \$ <u>900,850</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

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



1. 民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 4,144 仟元及 7,898 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 年及 107 年 12 月 31 日，銀行借款總額度(長期借款及短期借款)分別為 383,547 仟元及 1,383,005 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12月31日</u> |
|------------|-------------------|
| 應付商業本票     | \$ 10,000         |
| 減：應付商業本票折價 | ( 35)             |
|            | <u>\$ 9,965</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：無此情形。

(十三) 其他流動負債

|                    | <u>108年12月31日</u> | <u>107年12月31日</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 一年或一營業週期內到期銀行借款    | \$ 44,698         | \$ 676,061        |
| 一年或一營業週期內到期之長期應付票據 | 5,874             | 4,332             |
| 代收款                | 168               | -                 |
| 其他                 | 295               | 2,184             |
|                    | <u>\$ 51,035</u>  | <u>\$ 682,577</u> |

(十四) 應付公司債

1. 民國 108 年及 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 12 月 31 日已全數買回。
3. 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 12 月 31 日之餘額為 0 仟元。另嵌入之買回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。經分離後主契約債務之有效利率為 3.00561%。
4. 民國 107 年度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             |
|        |  |     | 318,791            |
|        |  |     | ( 44,698)          |
|        |  |     | \$ 274,093         |
|        |  |     | <u>2.15%~2.73%</u> |
| 利率區間   |  |     |                    |

| 借款性質                         | 借款期間及還款方式  | 擔保品        | 107年12月31日         |
|------------------------------|--|------------|--------------------|
| <b>長期銀行借款</b>                |  |            |                    |
| 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<br>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>  |
|                              |  |            | <u>2.15%-3.54%</u> |

- 利率區間
1. 民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 17,348 仟元及 35,053 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)

|                | 108年12月31日      | 107年12月31日  |
|----------------|-----------------|-------------|
| 長期應付票據         | \$ 12,114       | \$ 4,385    |
| 減：未實現利息        | ( 590)          | ( 53)       |
|                | 11,524          | 4,332       |
| 減：一年內到期之長期應付票據 | ( 5,874)        | ( 4,332)    |
| 合計             | <u>\$ 5,650</u> | <u>\$ -</u> |

1. 於民國 108 年及 107 年度認列於損益之利息費用分別為 50 仟元及 497 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 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,527 仟元及 2,809 仟元。

#### (十八) 股本

1. 截至民國 108 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 884,328 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下(單位:仟股):

|         | 108年     | 107年    |
|---------|----------|---------|
| 1月1日    | 104,270  | 104,270 |
| 現金增資-私募 | 20,000   | -       |
| 減資彌補虧損  | (35,837) | -       |
| 12月31日  | 88,433   | 104,270 |

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。

#### (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 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、(二十六)。

## (二十一) 營業收入

|         | 108年度               | 107年度             |
|---------|---------------------|-------------------|
| 客戶合約收入  | \$ 1,476,458        | \$ 151,587        |
| 其他-租賃收入 | 54,707              | 47,424            |
|         | <u>\$ 1,531,165</u> | <u>\$ 199,011</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         |                     |
| 108年度     |                     |                 |                  |                  |                 |                  |                    |                     |
| 部門收入      | \$ 1,410,263        | \$ 21,102       | \$ 16,433        | \$ 49,326        | \$ 9,795        | \$ 37,261        | (\$ 54,897)        | \$ 1,489,283        |
| 內部部門交易之收入 | -                   | ( 13,015)       | -                | -                | -               | -                | 190                | ( 12,825)           |
| 外部客戶合約收入  | <u>\$ 1,410,263</u> | <u>\$ 8,087</u> | <u>\$ 16,433</u> | <u>\$ 49,326</u> | <u>\$ 9,795</u> | <u>\$ 37,261</u> | <u>(\$ 54,707)</u> | <u>\$ 1,476,458</u> |
| 107年度     |                     |                 |                  |                  |                 |                  |                    |                     |
| 部門收入      | \$ 81,019           | \$ 20,514       | \$ 22,235        | \$ 47,512        | \$ 6,684        | \$ 36,891        | (\$ 48,114)        | \$ 166,741          |
| 內部部門交易之收入 | -                   | ( 15,772)       | -                | ( 72)            | -               | -                | 690                | ( 15,154)           |
| 外部客戶合約收入  | <u>\$ 81,019</u>    | <u>\$ 4,742</u> | <u>\$ 22,235</u> | <u>\$ 47,440</u> | <u>\$ 6,684</u> | <u>\$ 36,891</u> | <u>(\$ 47,424)</u> | <u>\$ 151,587</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：

|      | 108年12月31日       | 107年12月31日       | 107年1月1日        |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 合約負債 | <u>\$ 36,247</u> | <u>\$ 36,692</u> | <u>\$ 5,580</u> |

期初合約負債本期認列收入

|                | 108年度            | 107年度           |
|----------------|------------------|-----------------|
| 合約負債期初餘額本期認列收入 | <u>\$ 33,162</u> | <u>\$ 4,490</u> |

## (二十二) 其他收入

|         | 108年度           | 107年度           |
|---------|-----------------|-----------------|
| 利息收入：   |                 |                 |
| 銀行存款利息  | \$ 78           | \$ 392          |
| 其他利息收入  | 90              | 92              |
| 利息收入合計  | 168             | 484             |
| 其他收入－其他 | 5,984           | 4,003           |
|         | <u>\$ 6,152</u> | <u>\$ 4,487</u> |

(二十三) 其他利益及損失

|                            | <u>108年度</u>      | <u>107年度</u>    |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| 租賃修改利益                     | \$ 268            | \$ -            |
| 外幣兌換利益                     | 99                | 6,978           |
| 處分不動產、廠房及設備利益              | 3                 | 524             |
| 透過損益按公允價值衡量之金融<br>資產利益(損失) | 39 (              | 90)             |
| 什項支出                       | ( 6,823)          | ( 1,128)        |
|                            | <u>(\$ 6,414)</u> | <u>\$ 6,284</u> |

(二十四) 財務成本

|                | <u>108年度</u>     | <u>107年度</u>     |
|----------------|------------------|------------------|
| 利息費用           |                  |                  |
| 銀行借款           | \$ 21,492        | \$ 42,951        |
| 租賃負債           | 3,812            | -                |
| 應付公司債          | -                | 670              |
| 其他財務費用         | 5,340            | 11,134           |
| 減：符合要件之資產資本化金額 | ( 2,299)         | ( 14,614)        |
|                | <u>\$ 28,345</u> | <u>\$ 40,141</u> |

(二十五) 費用性質之額外資訊

|            | <u>108年度</u>      | <u>107年度</u>     |
|------------|-------------------|------------------|
| 員工福利費用     | \$ 61,521         | \$ 64,015        |
| 折舊費用-不動產   | 29,905            | 29,705           |
| 折舊費用-使用權資產 | 23,351            | -                |
| 攤銷費用       | 917               | 582              |
| 合計         | <u>\$ 115,694</u> | <u>\$ 94,302</u> |

(二十六) 員工福利費用

|        | <u>108年度</u>     | <u>107年度</u>     |
|--------|------------------|------------------|
| 薪資費用   | \$ 48,462        | \$ 51,296        |
| 勞健保費用  | 5,049            | 5,417            |
| 退休金費用  | 2,527            | 2,809            |
| 董事酬金   | 1,200            | 1,200            |
| 其他用人費用 | 4,283            | 3,293            |
|        | <u>\$ 61,521</u> | <u>\$ 64,015</u> |

1. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日員工人數皆為 102 人，其中未兼任員工之董事皆為 4 人。
2. 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。

3. 依本公司章程規定，民國 108 年及 107 年度本公司產生虧損，故暫不認列員工酬勞及董監酬勞。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

## (二十七)所得稅

### 1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

|               | 108年度     | 107年度 |
|---------------|-----------|-------|
| 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       | 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         | \$ 13,309 | \$ -  |

### 2. 所得稅費用與會計利潤關係

|                 | 108年度       | 107年度       |
|-----------------|-------------|-------------|
| 稅前淨利按法定稅率計算之所得稅 | (\$ 28,639) | (\$ 30,884) |
| 按稅法規定免課稅之所得     | ( 2,994)    | 3,312       |
| 按稅法規定應剔除之費用     | 28,452      | 3,166       |
| 暫時性差異未認列遞延所得稅資產 | ( 760)      | -           |
| 課稅損失未認列遞延所得稅資產  | 3,941       | 24,406      |
| 土地增值稅影響數        | 13,309      | -           |
| 遞延所得稅資產可實現性評估變動 | -           | -           |
| 所得稅費用           | \$ 13,309   | \$ -        |



3. 本公司及各子公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

108年12月31日

| 發生年度 | 公司名稱 | 申報數   | 未認列遞延             |                   |        |
|------|------|-------|-------------------|-------------------|--------|
|      |      | /核定數  | 尚未抵減金額            | 所得稅資產金額           | 最後扣抵年度 |
| 98   | 志嘉   | 核定數   | 17,416            | 17,416            | 108    |
| 99   | 志嘉   | 核定數   | 78,101            | 78,101            | 109    |
| 100  | 志嘉   | 核定數   | 98,999            | 98,999            | 110    |
| 102  | 志嘉   | 核定數   | 27,486            | 27,486            | 112    |
| 103  | 志嘉   | 核定數   | 23,564            | 23,564            | 113    |
| 104  | 志嘉   | 核定數   | 60,886            | 60,886            | 114    |
| 105  | 志嘉   | 核定數   | 60,741            | 60,741            | 115    |
| 106  | 志嘉   | 核定數   | 20,975            | 20,975            | 116    |
| 107  | 志嘉   | 申報數   | 66,406            | 66,406            | 117    |
| 108  | 志嘉   | 預計申報數 | 37,248            | 37,248            | 118    |
|      |      |       | <u>\$ 491,822</u> | <u>\$ 491,822</u> |        |

108年12月31日

| 發生年度 | 公司名稱 | 申報數   | 未認列遞延             |                   |        |
|------|------|-------|-------------------|-------------------|--------|
|      |      | /核定數  | 尚未抵減金額            | 所得稅資產金額           | 最後扣抵年度 |
| 105  | 新嘉   | 核定數   | \$ 5,899          | \$ 5,899          | 115    |
| 106  | 新嘉   | 核定數   | 30,752            | 30,752            | 116    |
| 107  | 新嘉   | 申報數   | 43,190            | 43,190            | 117    |
| 108  | 新嘉   | 預計申報數 | 24,348            | 24,348            | 118    |
|      |      | 小計    | <u>\$ 104,189</u> | <u>\$ 104,189</u> |        |
| 105  | 嘉客   | 核定數   | \$ 20,986         | \$ 20,986         | 115    |
| 106  | 嘉客   | 核定數   | 52,742            | 52,742            | 116    |
| 107  | 嘉客   | 申報數   | 37,010            | 37,010            | 117    |
| 108  | 嘉客   | 預計申報數 | 25,203            | 25,203            | 118    |
|      |      | 小計    | <u>\$ 135,941</u> | <u>\$ 135,941</u> |        |
| 105  | 麗安   | 核定數   | \$ 16,748         | \$ 16,748         | 115    |
| 107  | 麗安   | 申報數   | 1,602             | 1,602             | 117    |
| 108  | 麗安   | 預計申報數 | 988               | 988               | 118    |
|      |      | 小計    | <u>\$ 19,338</u>  | <u>\$ 19,338</u>  |        |
|      |      | 合計    | <u>\$ 259,468</u> | <u>\$ 259,468</u> |        |

107年12月31日

| 發生年度 | 公司名稱 | 申報數   | 未認列遞延             |                   |        |
|------|------|-------|-------------------|-------------------|--------|
|      |      | /核定數  | 尚未抵減金額            | 所得稅資產金額           | 最後扣抵年度 |
| 98   | 志嘉   | 核定數   | 17,416            | 17,416            | 108    |
| 99   | 志嘉   | 核定數   | 78,101            | 78,101            | 109    |
| 100  | 志嘉   | 核定數   | 98,999            | 98,999            | 110    |
| 102  | 志嘉   | 核定數   | 27,486            | 27,486            | 112    |
| 103  | 志嘉   | 核定數   | 23,564            | 23,564            | 113    |
| 104  | 志嘉   | 核定數   | 60,886            | 60,886            | 114    |
| 105  | 志嘉   | 核定數   | 60,741            | 60,741            | 115    |
| 106  | 志嘉   | 申報數   | 20,989            | 20,989            | 116    |
| 107  | 志嘉   | 預計申報數 | 45,659            | 45,659            | 117    |
|      |      |       | <u>\$ 433,841</u> | <u>\$ 433,841</u> |        |

107年12月31日

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

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

|          | 108年12月31日       | 107年12月31日       |
|----------|------------------|------------------|
| 可減除暫時性差異 | <u>\$ 35,503</u> | <u>\$ 39,305</u> |

5. 本公司及子公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度。

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

(二十八) 每股虧損

|                         | 108年度               |                            |                     |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
|                         | <u>稅後金額</u>         | <u>加權平均流通<br/>在外股數(仟股)</u> | <u>每股虧損<br/>(元)</u> |
| <u>基本每股虧損</u>           |                     |                            |                     |
| 歸屬於母公司普通股<br>股東之本期淨損    | <u>(\$ 152,872)</u> | <u>114,022</u>             | <u>(\$ 1.34)</u>    |
|                         |                     |                            |                     |
|                         | 107年度               |                            |                     |
|                         | <u>稅後金額</u>         | <u>加權平均流通<br/>在外股數(仟股)</u> | <u>每股虧損<br/>(元)</u> |
| <u>基本每股虧損</u>           |                     |                            |                     |
| 歸屬於母公司普通股<br>股東之本期淨損(註) | <u>(\$ 142,129)</u> | <u>104,270</u>             | <u>(\$ 1.36)</u>    |

(二十九) 與非控制權益之交易

1. 本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 107 年 12 月 24 日現金增資發行新股，本集團以現金 40,000 仟元認購，未依持股比例認購使認股權從 69.12% 增加至 78.75%。該交易減少非控制權益 11,584 仟元，歸屬於母公司業主之權益增加 11,584 仟元。
2. 本集團之子公司嘉客文旅飯店股份有限公司於民國 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。

(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 |                |
|------------|------------|----------------|
| 不超過1年      | \$         | 3,927          |
| 超過1年但不超過5年 |            | 15,707         |
| 超過5年       |            | 154,775        |
| 合計         | \$         | <u>174,409</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年度 |              | 107年度 |               |
|--------------------|-------|--------------|-------|---------------|
| 購置不動產、廠房及設備        | \$    | 3,279        | \$    | 6,515         |
| 加：期初應付設備款          |       | 1,441        |       | 14,076        |
| 減：應付工程款變動影響<br>成本數 |       | -            | (     | 4,401)        |
| 減：期末應付設備款          | (     | 459)         | (     | 1,441)        |
| 本期支付現金             | \$    | <u>4,261</u> | \$    | <u>14,749</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<br>量之變動         | 匯率變動<br>之影響    | 其他非現<br>金之變動       | 108年12月31日        |
|---------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| 短期借款          | \$ 239,600          | (\$ 184,844)          | \$ -           | \$ -               | \$ 54,756         |
| 應付短期票券        | -                   | 10,000                | -              | ( 35)              | 9,965             |
| 其他應付款<br>-關係人 | 442,093             | ( 352,212)            | -              | ( 2,086)           | 87,795            |
| 長期借款          | 1,067,673           | ( 748,846)            | ( 36)          | -                  | 318,791           |
| 存入保證金         | 15,781              | ( 11,393)             | -              | -                  | 4,388             |
| 租賃負債          | 234,758             | ( 21,405)             | -              | ( 83,769)          | 129,584           |
| 長期應付票據        | -                   | 12,114                | -              | ( 590)             | 11,524            |
|               | <u>\$ 1,999,905</u> | <u>(\$ 1,296,586)</u> | <u>(\$ 36)</u> | <u>(\$ 86,480)</u> | <u>\$ 616,803</u> |

|               | 107年1月1日            | 籌資現金流<br>量之變動       | 匯率變動<br>之影響       | 其他非現<br>金之變動    | 107年12月31日          |
|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| 短期借款          | \$ 290,297          | (\$ 50,747)         | \$ 50             | \$ -            | \$ 239,600          |
| 其他應付款<br>-關係人 | 253,299             | 187,130             | -                 | 1,664           | 442,093             |
| 長期借款          | 1,196,174           | ( 123,982)          | ( 4,519)          | -               | 1,067,673           |
| 存入保證金         | 2,252               | 13,529              | -                 | -               | 15,781              |
| 長期應付票據        | 10,040              | ( 10,040)           | -                 | -               | -                   |
| 應付公司債         | 399,330             | ( 400,000)          | -                 | 670             | -                   |
|               | <u>\$ 2,151,392</u> | <u>(\$ 384,110)</u> | <u>(\$ 4,469)</u> | <u>\$ 2,334</u> | <u>\$ 1,765,147</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12月31日 | 107年12月31日 |
|------|------------|------------|
| 長宏國際 | \$ 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

|      | 108年12月31日 | 107年12月31日 |
|------|------------|------------|
| 榮嘉投資 | \$ 87,795  | \$ 332,880 |
| 和嘉建設 | -          | 109,213    |
|      | \$ 87,795  | \$ 442,093 |

##### B. 利息費用

|      | 108年度    | 107年度     |
|------|----------|-----------|
| 榮嘉投資 | \$ 3,643 | \$ 8,006  |
| 和嘉建設 | 930      | 1,963     |
| 長宏國際 | 290      | 668       |
|      | \$ 4,863 | \$ 10,637 |

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年度 |       | 107年度 |       |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 短期員工福利 | \$    | 3,133 | \$    | 4,965 |
| 退職後福利  |       | 87    |       | 109   |
| 總計     | \$    | 3,220 | \$    | 5,074 |

### 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12月31日        | 107年12月31日          |               |
| 受限制定期存款(註1) | \$ 31,775         | \$ 31,565           | 短期借款、限制專款     |
| 存貨          |                   |                     |               |
| 待售土地        | 287,383           | 280,823             | 短、長期借款、應付短期票券 |
| 待售房屋        | 335,433           | 380,914             | 短、長期借款、應付短期票券 |
| 在建土地        | -                 | 126,671             | 短期借款          |
| 在建工程        | -                 | 451,954             | 長期借款          |
| 不動產、廠房及設備   | 11,669            | 15,339              | 長期應付票據(註2)    |
| 長期預付租金(註3)  | -                 | 858,920             | 長期借款          |
|             | <u>\$ 666,260</u> | <u>\$ 2,146,186</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 12 月 31 日，上述補助金業已估列(帳列「其他損失」)。另，文鼎公司以本公司變更設計致使其無法再以原計畫行銷，乃於民國 107 年 12 月間對本公司提起民事損害賠償事件，要求本公司給付已支出之廣告預算 11,549 仟元，本公司認定 11,549 仟元無請求之合理性，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。

## (二)承諾事項

已簽約但尚未發生之資本支出

|      | 108年12月31日 | 107年12月31日 |
|------|------------|------------|
| 在建工程 | \$ 93,698  | \$ 204,269 |
| 未完工程 | 6,052      | 6,052      |
| 合計   | \$ 99,750  | \$ 210,321 |

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

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。

## 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 年及 107 年 12 月 31 日，本集團之負債佔資產比率如下：

|      | 108年12月31日 | 107年12月31日   |
|------|------------|--------------|
| 負債總額 | \$ 700,304 | \$ 1,907,151 |
| 資產總額 | 1,375,085  | 2,606,436    |
| 比率   | 51%        | 73%          |

## (二) 金融工具

### 1. 金融工具之總類

|                           | <u>108年12月31日</u> | <u>107年12月31日</u>   |
|---------------------------|-------------------|---------------------|
| <u>金融資產</u>               |                   |                     |
| 透過損益按公允價值衡量之<br>金融資產      |                   |                     |
| 強制透過損益按公允價值<br>衡量之金融資產    | \$ 1,254          | \$ 1,215            |
| 按攤銷後成本衡量之金融資<br>產/放款及應收款  |                   |                     |
| 現金                        | \$ 34,042         | \$ 38,982           |
| 按攤銷後成本衡量之金融<br>資產         | 31,775            | 31,565              |
| 應收票據                      | -                 | 12,705              |
| 應收帳款                      | 26,603            | 18,520              |
| 其他應收款(表列其他流動<br>資產)       | 347               | 227                 |
| 存出保證金(表列其他非<br>流動資產)      | 192,633           | 39,981              |
|                           | <u>\$ 286,654</u> | <u>\$ 143,195</u>   |
|                           | <u>108年12月31日</u> | <u>107年12月31日</u>   |
| <u>金融負債</u>               |                   |                     |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債             |                   |                     |
| 短期借款                      | \$ 54,756         | \$ 239,600          |
| 短期票券                      | 9,965             | -                   |
| 合約負債                      | 36,247            | 36,692              |
| 應付票據                      | 5,336             | 21,805              |
| 應付帳款                      | 27,215            | 56,273              |
| 其他應付款                     | 14,240            | 20,718              |
| 其他應付款項-關係人                | 87,795            | 442,093             |
| 長期借款(包含一年或一營<br>業週期內到期)   | 318,791           | 1,067,673           |
| 長期應付票據(包含一年或<br>一營業週期內到期) | 12,114            | 4,385               |
| 存入保證金(表列其他非<br>流動負債)      | 4,388             | 15,781              |
|                           | <u>\$ 570,847</u> | <u>\$ 1,905,020</u> |
| 租賃負債                      | 129,584           | -                   |
|                           | <u>\$ 700,431</u> | <u>\$ 1,905,020</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年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之債務工具之利益將分別增加或減少10仟元及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108年及107年12月31日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國108年及107年度之稅後淨利將分別減少或增加299仟元及1,046仟元，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 12 月 31 日累計備抵損失金額皆為 8,373 仟元。
- H. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

|             | 108年     |
|-------------|----------|
|             | 應收帳款     |
| 1月1日/12月31日 | \$ 8,373 |
|             | 107年     |
|             | 應收帳款     |
| 1月1日/12月31日 | \$ 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. 本集團民國 108 年及 107 年 12 月 31 日未動用借款額度分別為 0 仟元及 71,400 仟元。

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-關係人                   | 87,795    | -      | -       | 87,795    |
| 租賃負債                        | 23,155    | 43,926 | 71,574  | 138,655   |
| 長期借款(包含<br>一年或一營業週<br>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：

| 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<br>一年或一營業週<br>期內到期) | 701,674    | 186,949 | 313,971 | 1,202,594  |
| 其他流動負債                      | 40,475     | 1,497   | 1,236   | 43,208     |
| 其他非流動負債                     | 14,168     | 1,613   | -       | 15,781     |

(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：

| 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 |
| 107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        | \$ 101 | \$ - | \$ -     | \$ 101   |
| 電影投資        | -      | -    | 1,114    | 1,114    |
| 合計          | \$ 101 | \$ - | \$ 1,114 | \$ 1,215 |

(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 108 年及 107 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 民國 108 年及 107 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。
- 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程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：

|               | 108年12月31日 |             | 重大不可觀察<br>輸入值                   | 區間<br>(加權平均) | 輸入值與<br>公允價值關係   |
|---------------|------------|-------------|---------------------------------|--------------|------------------|
|               | 公允價值       | 評價技術        |                                 |              |                  |
| 金融工具：<br>電影投資 | \$ 1,114   | 現金流量<br>折現法 | 1. 加權平均成本<br>計算之投資報酬率<br>2. 折現率 | 0.57         | 折現率愈高，<br>公允價值愈低 |

|               | 107年12月31日 |             | 重大不可觀察                          | 區間     | 輸入值與             |
|---------------|------------|-------------|---------------------------------|--------|------------------|
|               | 公允價值       | 評價技術        | 輸入值                             | (加權平均) | 公允價值關係           |
| 金融工具:<br>電影投資 | \$ 1,114   | 現金流量<br>折現法 | 1. 加權平均成本<br>計算之投資報酬率<br>2. 折現率 | 0.57   | 折現率愈高，<br>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<br>資金成本 | ±5%        | \$ 1 | (\$ 1)    | \$ - | \$ - |

|      |              | 107年12月31日 |        |           |      |      |
|------|--------------|------------|--------|-----------|------|------|
|      |              | 認列於損益      |        | 認列於其他綜合損益 |      |      |
|      | 輸入值          | 變動         | 有利變動   | 不利變動      | 有利變動 | 不利變動 |
| 金融資產 |              |            |        |           |      |      |
| 電影投資 | 加權平均<br>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，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：請詳附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
9. 從事衍生工具交易：詳附註六(二)相關資訊說明。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無此情形。

#### (二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表四。

#### (三)大陸投資資訊

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

### 十四、營運部門資訊

#### (一)一般性資訊

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

#### (二)部門資訊之衡量

本集團營運部門係以稅後損益衡量，並作為評估績效之基礎。

### (三) 部門損益、資產與負債之調節資訊

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

### (四) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

|        | 建設業          | 其他          | 調節及沖銷       | 合計           |
|--------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 108年度  |              |             |             |              |
| 外部客戶收入 | \$ 1,410,263 | \$ 133,917  | (\$ 13,015) | \$ 1,531,165 |
| 部門稅後損益 | (\$ 152,872) | (\$ 53,424) | \$ 49,792   | (\$ 156,504) |
| 107年度  |              |             |             |              |
| 外部客戶收入 | \$ 101,533   | \$ 113,322  | (\$ 15,844) | \$ 199,011   |
| 部門稅後損益 | (\$ 142,129) | (\$ 76,436) | \$ 64,143   | (\$ 154,422) |

2. 本集團因採用國際財務報導準則第16號「租賃」對民國108年度之部門資訊影響如下：

|        | 建設業       | 其他         | 總計         |
|--------|-----------|------------|------------|
| 折舊費用增加 | \$ 8,158  | \$ 15,193  | \$ 23,351  |
| 部門資產增加 | \$ 26,105 | \$ 102,211 | \$ 128,316 |
| 部門負債增加 | \$ 26,365 | \$ 103,219 | \$ 129,584 |

3. 本集團報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

4. 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：

|               | 108年度        | 107年度      |
|---------------|--------------|------------|
| 應報導營運部門調整後收入數 | \$ 1,410,263 | \$ 101,533 |
| 其他營運部門調整後收入數  | 133,917      | 113,322    |
| 營運部門合計        | 1,544,180    | 214,855    |
| 消除部門間收入       | (13,015)     | (15,844)   |
| 合併營業收入合計數     | \$ 1,531,165 | \$ 199,011 |

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年度        | 107年度        |
|----------------|--------------|--------------|
| 應報導營運部門調整後稅後損益 | (\$ 152,872) | (\$ 142,129) |
| 其他營運部門調整後稅後損益  | (53,424)     | (76,436)     |
| 營運部門合計         | (206,296)    | (218,565)    |
| 消除部門間利益        | 49,792       | 64,143       |
| 合併稅後損益         | (\$ 156,504) | (\$ 154,422) |

(六) 產業別及勞務別資訊

本集團係經營房地買賣及租賃之單一產業，收入明細請詳附註六(二十一)之說明。

(七) 地區別資訊

本集團民國 108 年及 107 年度非流動資產金額分別為 195,319 仟元及 900,850 仟元，所銷售地區均為台灣。

(八) 重要客戶資訊

本集團民國 108 年及 107 年度，其收入佔損益表銷貨收入淨額 10%以上之客戶明細如下：

|     | 108年度               |           | 107年度            |           |
|-----|---------------------|-----------|------------------|-----------|
|     | 收入                  | 所佔比例(%)   | 收入               | 所佔比例(%)   |
| A客戶 | \$ -                | -         | \$ 43,838        | 22        |
| B客戶 | -                   | -         | 22,571           | 11        |
| C客戶 | 1,283,810           | 84        | -                | -         |
|     | <u>\$ 1,283,810</u> | <u>84</u> | <u>\$ 66,409</u> | <u>33</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108年1月1日至12月31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) | 往來金額 | 有短期融通資金必要之原因 | 損失金額 | 提列備抵 | 擔保品  | 對個別對象資金貸與額 (註2) | 資金貸與總限額 (註3) | 備註 |
|----|------------|--------------|---------|--------|------------|-----------|-----------|------|-------------|------|--------------|------|------|------|-----------------|--------------|----|
| 0  | 志嘉建設股份有限公司 | 嘉客文成飯店股份有限公司 | 應收關係人款項 | 是      | \$ 115,000 | \$ 50,000 | \$ 28,800 | 3.0  | 2           | \$ - | 營運週轉         | \$ - | -    | \$ - | \$ 57,043       | \$ 268,170   |    |
| 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      | 65,000     | 30,000    | 1,150     | 3.0  | 2           | -    | 營運週轉         | -    | -    | -    | 57,043          | 268,170      |    |
| 0  | 志嘉建設股份有限公司 | 新嘉文創事業股份有限公司 | 應收關係人款項 | 是      | 50,000     | -         | -         | 3.0  | 2           | -    | 營運週轉         | -    | -    | -    | 57,043          | 268,170      |    |

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或孰高者，且不得超過本公司淨值之百分之二十五；其因董事會認為短期融通資金之必要者，不得超過本公司淨值之百分之十。總貸放金額，以不超過本公司淨值百分之四十為限。

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

志嘉建設股份有限公司及其子公司  
為他人背書保證

民國108年1月1日至12月31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<br>公司名稱 | 被背書保證對象<br>公司名稱    | 關聯                          | 針單一企業<br>背書保證限額 | 本期最高<br>背書保證限額 | 期末背書<br>保證餘額 | 實際動支<br>金額 | 以財產擔保<br>之背書保證金額 | 原對背書保證金<br>額佔最近期財務<br>報表淨值之比率 | 背書保證<br>最高限額<br>(註3) | 屬母公司對<br>子公司背書保證 | 屬子公司對<br>母公司背書保證 | 屬對大陸地<br>區背書保證 | 備註 |
|----|---------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|--------------|------------|------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|----|
|    |               |                    |                             |                 |                |              |            |                  |                               |                      |                  |                  |                |    |
| 0  | 本公司           | 長宏國際開發事業<br>股份有限公司 | 有業務往來之公司                    | \$ 385,213      | \$ 382,870     | \$ 230,000   | \$ 132,504 | \$ -             | 41.76                         | \$ 538,341           | N                | N                | N              | 無  |
| 0  | 本公司           | 嘉茗文森飯店股份<br>有限公司   | 直接持有普通股權<br>超過百分之五十之<br>子公司 | 538,341         | 56,600         | 42,420       | 42,420     | -                | 6.33                          | 538,341              | Y                | N                | N              | 無  |

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

志嘉建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國108年12月31日

附表三

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

| 持有之公司      | 有價證券種類及名稱<br>(註1) | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目                | 股數       | 期末    |        |      |
|------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|--------|------|
|            |                   |             |                     |          | 帳面金額  | 持股比例   | 公允價值 |
| 志嘉建設股份有限公司 | 股票 鈞麻吉            | 無           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 5,000 \$ | 0.02% | \$ 140 | 140  |
|            |                   |             |                     |          |       |        | -    |

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其子公司

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

民國108年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

| 處分不動產之公司   | 財產名稱 | 事實發生日(註1) | 原取得日期(註2) | 帳面金額         | 交易金額(註3)     | 價款收取情形           | 處分損益(註4) | 交易對象       | 關係 | 處分目的   | 價格決定之參考依據 | 其他約定事項 |
|------------|------|-----------|-----------|--------------|--------------|------------------|----------|------------|----|--------|-----------|--------|
| 志嘉建設股份有限公司 | 志嘉水曜 | 108/2/22  | 102/6/7   | \$ 1,304,568 | \$ 1,950,000 | \$ 1,948,000 (\$ | 20,758)  | 格茂投資股份有限公司 | -  | 正常營運交易 | 鑑價報告      | 無      |

註1：係指與交易對象簽訂不動產買賣契約書之日。

註2：係指與財政部國有財產署北區分署簽訂地上權契約書之日。

註3：交易金額與收價款收取情形之差異係為折讓款。

註4：處分損益為收取價款之未稅額扣除帳面金額。

志嘉建設股份有限公司及其子公司  
 被投資公司名稱、所在地區等相關資訊 (不包含大陸被投資公司)  
 民國108年1月1日至12月31日

附表五

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   |        | 帳面金額      | 被投資公司本<br>期損益<br>(註1) | 本期認列之投<br>資損益<br>(註1) | 備註 |
|------------|--------------|------|--------|------------|------------|--------|--------|-----------|-----------------------|-----------------------|----|
|            |              |      |        | 本期末        | 去年年底       | 股數     | 比率     |           |                       |                       |    |
| 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   | \$ 115,000 | \$ 100,000 | 11,500 | 100.00 | \$ 12,767 | (\$ 24,614)           | (\$ 24,614)           | 註2 |
| 志嘉建設股份有限公司 | 嘉客文旅館股份有限公司  | 台灣   | 旅館業    | 123,623    | 101,000    | 12,363 | 95.10  | 36,067    | ( 27,060)             | ( 21,322)             | 註2 |
| 志嘉建設股份有限公司 | 麗安管理顧問股份有限公司 | 台灣   | 管理顧問業  | 80,000     | 80,000     | 8,000  | 100.00 | 57,677    | ( 1,750)              | ( 1,750)              | 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。

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10900031 號

會員姓名：(1)王 玉 娟

(2)劉 美 蘭

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委託人名稱：志嘉建設股份有限公司

事務所地址：台北市基隆路1段333號27樓 委託人統一編號：58250510

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533



會員證書字號：(1)中市會證字第 635 號


(2)中市會證字第 953 號

印鑑證明書用途：辦理 志嘉建設股份有限公司

108 年度(自民國 108 年 1 月 1 日至

108 年 12 月 31 日)財務報表之查核簽證

|        |     |         |   |
|--------|-----|---------|---|
| 簽名式(一) | 王玉娟 | 存會印鑑(一) |  |
| 簽名式(二) | 劉美蘭 | 存會印鑑(二) |  |

理事長：

核對人：

中華民國

109

31

日

