

股票代號：2524

京城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 109 年度及 108 年度

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

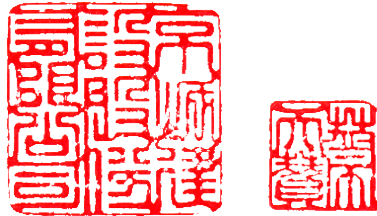
目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、關係企業合併財務報表聲明書	第 3 頁
四、會計師查核報告	第 4 ~ 9 頁
五、合併資產負債表	第 10 ~ 11 頁
六、合併綜合損益表	第 12 頁
七、合併權益變動表	第 13 頁
八、合併現金流量表	第 14 頁
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	第 15 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 15 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 15 ~ 21 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 21 ~ 40 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 40 ~ 41 頁
(六)重要會計項目之說明	第 42 ~ 78 頁
(七)關係人交易	第 79 ~ 84 頁
(八)抵質押之資產	第 84 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 85 頁
(十)重大之災害損失	第 86 頁
(十一)重大之期後事項	第 86 頁
(十二)其他	第 86 ~ 93 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 93 ~ 97 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 98 頁
3. 大陸投資資訊	第 98 頁
4. 主要股東資訊	第 99 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 99 ~ 102 頁

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 109 年度(自 109 年 1 月 1 日至 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 10 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



京城建設股份有限公司

負 責 人： 蔡 天 贊

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 24 日

會計師查核報告

中華民國 110 年 3 月 24 日
(110)信永中和財簽字第 017 號

京城建設股份有限公司 公鑒

查核意見

京城建設股份有限公司及其子公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 及 108 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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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暨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，與京城建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對京城建設股份有限公司及其子公司民國 109 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。

茲對京城建設股份有限公司及其子公司民國 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五(一)；存貨會計項目說明請詳合併財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司及其子公司之存貨佔合併資產負債表具有重大性，存貨評價係依金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，存貨係待售房地、在建土地及工程與營建用地、預付土地款，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，因國內不動產市場供需狀況，天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，其淨變現價值認定不易，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師之查核程序包括（但不限於），考量銷售價格易受外部市場因素變化的影響，查詢鄰近地區售價或已銷售單位之售價評估是否有跌價之情形；待售房地依據實際銷售價格與原存貨成本比較，以評估存貨價值減損情形；檢視新取得待開發土地之市場分析比較資訊，以評估存貨之淨變現價值是否允當表達。

房地銷貨收入之認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十九)，收入認列說明請詳合併財務報表附註六(廿一)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，由於房地銷售對象眾多，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊，需涉及許多人工作業且期間可能存有落差，因此，本會計師將京城建設股份有限公司及其子公司房地銷貨收入認列作為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師已執行之查核程序包含測試京城建設股份有限公司及其子公司房地銷貨收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽核土地及房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋資料收執表日期與入帳日期核對，及期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，確定房地銷貨收入符合認列收入之條件。

其他事項－個體財務報告

京城建設股份有限公司業已編製民國 109 年度及 108 年度之個體財務報表，業經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

其他事項－採用其他會計師

列入京城建設股份有限公司及其子公司合併財務報表採用權益法之被投資公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 109 年及 108 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 15,566 千元及 14,786 千元，分別占合併資產總額之 0.05%及 0.04%，民國 109 年度及 108 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 5,777 千元及 5,552 千元，占合併綜合損益均為 0.34%。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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、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京城建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

京城建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)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，惟其目的非對京城建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒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京城建設股份有限公司及其子公司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. 對於京城建設股份有限公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對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，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司及其子公司民國 109 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。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛

莊淑媛



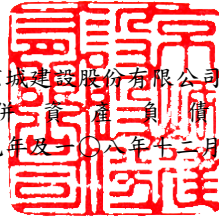
金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

會計師：張瑞玲

張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號



京城建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	附註	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六.(一)	\$624,909	1.93	\$394,662	1.10
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.(二)	89,930	0.28	87,400	0.24
1150 應收票據淨額	四、六.(三)	40,159	0.12	56,710	0.16
1170 應收帳款淨額	四、六.(三)	105,997	0.33	55,657	0.16
1173 應收分期帳款淨額	四、六.(三)	0	0.00	195	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六.(三)、七	2	0.00	10	0.00
1200 其他應收款	四、六.(四)	750,063	2.32	96	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.(四)、七	277	0.00	325	0.00
1220 當期所得稅資產	四、六.(廿六)	2,556	0.01	0	0.00
1320 存貨	四、六.(五)、八	29,186,432	90.13	33,672,307	93.37
1470 其他流動資產	六.(六)	471,217	1.46	576,566	1.60
1476 其他金融資產-流動	六.(七)、八	6,479	0.02	2,069	0.00
11XX 流動資產合計		<u>\$31,278,021</u>	<u>96.60</u>	<u>\$34,845,997</u>	<u>96.63</u>
15XX 非流動資產					
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六.(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六.(八)	15,566	0.05	14,786	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六.(九)	802,258	2.48	862,082	2.39
1755 使用權資產淨額	四、六.(十)	62,731	0.19	64,245	0.18
1780 無形資產	四、六.(十一)	169,290	0.52	173,523	0.48
1840 遞延所得稅資產	四、六.(廿六)	16,959	0.05	11,294	0.03
1920 存出保證金	八	34,307	0.11	38,594	0.11
1930 長期應收票據及款項	四、六.(三)	0	0.00	52,000	0.14
15xx 非流動資產合計		<u>\$1,101,193</u>	<u>3.40</u>	<u>\$1,216,606</u>	<u>3.37</u>
1xxx 資 產 總 額		<u><u>\$32,379,214</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>\$36,062,603</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

京城建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

		109年12月31日		108年12月31日		
負債及股東權益		附註	金 額	%	金 額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	四、六.(十二)、七、八	\$4,488,806	13.86	\$4,955,779	13.74
2110	應付短期票券	六.(十二)、七、八	4,208,307	13.00	4,278,153	11.86
2130	合約負債-流動	六.(廿一)、七	515,086	1.59	490,496	1.36
2150	應付票據	四	80,309	0.25	15,041	0.04
2160	應付票據-關係人	四、七	120,006	0.37	120,652	0.33
2170	應付帳款	四	40,901	0.13	64,952	0.18
2180	應付帳款-關係人	四、七	784,797	2.42	1,405,606	3.90
2200	其他應付款		72,930	0.23	85,508	0.24
2220	其他應付款項-關係人	七	208	0.00	214	0.00
2230	本期所得稅負債	四	156,680	0.48	73,990	0.21
2250	負債準備-流動	四、六.(十三)	35,817	0.11	31,504	0.09
2280	租賃負債-流動	六.(十六)	1,062	0.00	1,044	0.00
2399	其他流動負債-其他		966	0.00	193	0.00
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.(十五)、七、八	135,833	0.42	3,634,000	10.08
2335	代收款	六.(十四)、七	87,243	0.27	89,489	0.25
21XX	流動負債合計		\$10,728,951	33.13	\$15,246,621	42.28
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六.(十五)、七、八	\$6,862,034	21.19	\$7,094,055	19.67
2570	遞延所得稅負債	六.(廿六)	38,408	0.12	73,275	0.20
2580	租賃負債-非流動	六.(十六)	62,628	0.19	63,690	0.18
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六.(廿四)	21,392	0.07	24,632	0.07
2645	存入保證金	四、六.(十七)、七	3,586	0.01	137,544	0.38
25xx	非流動負債合計		\$6,988,048	21.58	\$7,393,196	20.50
2XXX	負債總計		\$17,716,999	54.71	\$22,639,817	62.78
3XXX	權益					
3110	普通股股本	六.(十八)	\$3,711,931	11.46	\$3,848,464	10.67
3211	資本公債-普通股股票溢價	六.(十九)	0	0.00	40,015	0.11
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六.(廿)	\$1,371,436	4.24	1,205,779	3.34
3320	特別盈餘公積	六.(廿)	0	0.00	0	0.00
3350	未分配盈餘	六.(廿五)	9,578,848	29.59	8,328,528	23.10
3300	保留盈餘合計		\$10,950,284	33.83	\$9,534,307	26.44
3XXX	權益總計		\$14,662,215	45.29	\$13,422,786	37.22
	負債及權益總計		\$32,379,214	100.00	\$36,062,603	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天賢

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

- 11 -

會計主管：梁素英

 京城建設股份有限公司
 合併綜合損益表
 民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	109年度		108年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$8,669,611	100.02	\$5,990,199	100.00
4170	銷貨退回		(1,762)	(0.02)	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六.(廿一)	\$8,667,849	100.00	\$5,990,199	100.00
5000	營業成本		(5,684,124)	(65.58)	3,398,823	56.74
5900	營業毛利		\$2,983,725	34.42	\$2,591,376	43.26
6000	營業費用	六.(廿七)				
6100	推銷費用		\$657,796	7.59	466,879	7.79
6200	管理費用		151,228	1.74	179,565	3.00
6000	營業費用合計		\$809,024	9.33	\$646,444	10.79
6900	營業利益		\$2,174,701	25.09	\$1,944,932	32.47
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入		\$218	0.00	\$285	0.00
7010	其他收入	六.(廿)	16,426	0.19	15,906	0.27
7020	其他利益及損失	六.(廿二)	(18,509)	(0.21)	40,073	0.67
7050	財務成本	六.(廿三)	(245,689)	(2.83)	(203,514)	(3.40)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.(八)	5,777	0.07	5,552	0.09
7000	營業外收入及支出合計		(\$241,777)	(2.78)	(\$141,698)	(2.37)
7900	稅前淨利		\$1,932,924	22.31	\$1,803,234	30.10
7950	所得稅費用	四、六.(廿六)	248,032	2.86	146,664	2.45
8200	本期淨利		\$2,180,956	25.17	\$1,656,570	27.65
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數	四、六.(廿四)	(\$270)	0.00	(\$912)	(0.02)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六.(廿六)	(54)	0.00	(182)	(0.00)
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$216)	0.00	(\$730)	(0.02)
8500	本期綜合損益總額		\$2,180,740	25.17	\$1,655,840	27.63
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(廿七)	\$4.48		\$4.31	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(廿七)	\$4.48		\$4.30	

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

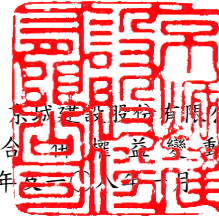


(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



會計主管：梁素英





天賴投資股份有限公司
合併損益變動表
民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	資本公積	保留盈餘			權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	合 計	
A1	108年1月1日餘額	\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490
B1	提列法定盈餘公積			49,724	(49,724)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	1,915	3,541			0	5,456
D1	108年度淨利				1,656,570	1,656,570	1,656,570
D3	108年度其他綜合損益				(730)	(730)	(730)
D5	108年度綜合損益總額				\$1,655,840	\$1,655,840	\$1,655,840
Z1	108年12月31日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,778	\$8,328,529	\$9,534,307	\$13,422,786
A1	109年1月1日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,778	\$8,328,529	\$9,534,307	\$13,422,786
B1	提列法定盈餘公積			165,658	(165,658)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	5,357	12,858			0	18,215
D1	109年度淨利				1,684,892	1,684,892	1,684,892
D3	109年度其他綜合損益				(216)	(216)	(216)
D5	109年度綜合損益總額				\$1,684,676	\$1,684,676	\$1,684,676
L1	庫藏股買回						
L3	庫藏股註銷	(141,890)	(52,873)		(\$268,699)	(\$268,699)	(\$463,462)
Z1	109年12月31日餘額	\$3,711,931	\$0	\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$14,662,215

註：民國109年度及108年度員工酬勞分別為19,524仟元及18,215仟元已於綜合損益表中扣除。

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天賴投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：陳添進

會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年與民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	109年1月1日 至12月31日	108年1月1日 至12月31日			
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$1,932,924	\$1,803,234	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$183,079)	(\$47,465)
調整項目：			處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	159,987	2,432
不影響現金流量之收益費損項目			其他金融資產-流動(增加)減少	(4,410)	375
折舊費用	69,482	67,751	收到採權益法之長期投資現金股利	4,997	4,819
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢及轉入銷貨成本)	1,471	1,449	取得不動產、廠房及設備	(17,037)	(18,111)
攤銷費用	4,770	4,994	取得無形資產	(477)	(1,168)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	7,599	(39,935)	存出保證金增加	(4,584)	(3,107)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(5,777)	(5,552)	存出保證金減少	8,871	2,540
負債準備增加	4,313	6,540	收回金融資產減資款	2,598	89
利息費用	245,689	203,514	投資活動之淨現金流出	(\$33,134)	(\$59,596)
利息收入	(218)	(285)			
股利收入	(710)	(815)	籌資活動之現金流量：		
處分投資(利益)損失	10,365	(291)	短期借款增加	\$24,334,940	\$22,997,052
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$336,984	\$237,370	短期借款減少	(24,801,914)	(27,006,481)
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券增加	28,279,200	25,841,800
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券減少	(28,346,200)	(26,047,800)
應收票據(增加)減少	\$68,551	(\$108,710)	舉借長期借款	3,962,000	8,465,487
應收帳款增加	(50,114)	(46,050)	償還長期借款	(7,692,188)	(4,096,035)
其他應收款(增加)減少	(749,919)	586	租賃負債本金償還	(1,044)	(1,026)
存貨(增加)減少	4,485,875	(2,601,261)	存入保證金增加	0	2,554
其他流動資產減少	105,349	231,971	存入保證金減少	(133,958)	(573)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	\$3,859,742	(\$2,523,464)	庫藏股票買回成本	(463,462)	0
與營業活動相關之負債之淨變動			籌資活動之淨現金流入	(\$4,862,626)	\$154,978
應付票據增加(減少)	\$64,622	(\$6,138)			
應付帳款增加(減少)	(644,860)	335,096	本期現金及約當現金餘額增加數	\$230,247	\$150,074
合約負債-流動增加	24,690	400,667	期初現金及約當現金餘額	394,662	244,588
其他應付款增加	16,513	19,524	期末現金及約當現金餘額	\$624,909	\$394,662
其他流動負債增加(減少)	(1,573)	52,320			
淨確定福利負債減少	(3,510)	(1,607)			
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$544,118)	\$799,862			
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	\$3,315,624	(\$1,723,602)			
營運產生之現金流入(出)	\$5,585,532	\$317,002			
收取之利息	218	284			
收取之股利	710	815			
支付之利息	(252,078)	(204,763)			
支付之所得稅	(208,375)	(58,646)			
營業活動之淨現金流入(出)	\$5,126,007	\$54,692			

董事長：天籟投資股份有限公司

代表人蔡添進

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
合併財務報告附註
民國109年度及108年度

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在臺灣證券交易所掛牌買賣。本公司合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發、區段徵收及市地重劃代辦業務與觀光飯店業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國110年3月24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、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

金管會認可之 109 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第3號「業務之定義」	此修正釐清國際財務報導準則第3號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第3號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否具實質、縮減對事業及產出之定義等。	西元2020年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 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「重大性之定義」	主要係重新定義重大資訊為：若某些項目之遺漏、誤述或模糊合理預期將影響一般用途財務報表主要使用者根據財務報表所作之決策。此修正釐清重大性將取決於資訊之性質或大小，企業需視資訊個別或併同其他資訊於財務報表中是否係屬重大。若合理預期對主要使用者產生影響，則誤述之資訊係屬重大。	西元2020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」	此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。	西元2020年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	此修正提供承租人得選擇免於評估新型冠狀病毒相關之租金減免是否屬於租賃修改之豁免，承租人得選擇非按租賃修改之租賃給付變動處理。 實務權宜作法僅適用於直接歸因於新型冠狀病毒之租金減讓，且符合所有以下條件：租賃給付之變動導致修改後租賃對價幾乎等於或少於變動前之租賃對價；僅限於原於2021年6月30日前到期之租賃給付之調減。若於2021年6月30日(含)以前調減租賃給付，但2021年6月30日後增加租金(即遞延支付租金)仍可符合此條件；租賃之其他條件或條款無重大變動。	西元2019年1月1日

合併公司評估適用上述認可之國際財務報導準則及解釋將不致對合併公司會計政策造成重大變動。

(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：

1. 金管會認可之一一〇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：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」	國際財務報導準則第 9 號規範金融工具之會計處理並對 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。惟對主要從事保險活動且以前未曾適用任何版本之國際財務報導準則第 9 號之保險人，國際財務報導準則第 4 號提供暫時豁免，允許但不規定保險人於 2023 年 1 月 1 日以前開始之年度期間適用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」，而非適用國際財務報導準則第 9 號。	西元 2021 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、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際財務報導準則第 16 號之修正「利率指標改革-第二階段」	此最終階段之修正主要著重於利率指標變革對企業財務報表之影響，包括： A. 對於決定金融工具合約現金流量之基礎之變動中屬利率指標變革所要求者，不會除列或調整金融工具帳面金額，係以更新有效利率之方式反應可替代指標利率之變動； B. 當避險仍然符合避險會計之規定，不會僅因為變革要求之改變而停止採用避險會計；及 C. 對於因變革產生之新風險及如何管理過渡至替代指標利率，要求提供揭露資訊。	西元 2021 年 1 月 1 日

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司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(以下簡稱 IASB)已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

1. 下列新準則及修正業經 IASB 發布，但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際會計準則第 1 號之修正「會計政策之揭露」	國際會計準則第 1 號之主要修正包括：規定企業揭露其重大會計政策而非其重要會計政策；闡明與不重大之交易、其他事項或情況有關之會計政策資訊係屬不重大，且不需揭露該等資訊；及闡明並非與重大之交易、其他事項或情況有關之所有會計政策資訊對公司之財務報表均屬重大。	西元2023年1月1日
國際會計準則第 8 號之修正「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	西元2023年1月1日
修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	此計畫係為處理國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」與國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第 28 號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第 10 號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第 28 號之前述規定，當構成國際財務報導準則第 3 號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間	待IASB決定

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
· 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」及國際財務報導準則第 17 號之修正「保險合約」	，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。 此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括未來現金流量之估計值、反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及對非財務風險之風險調整。 保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。 除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)及短期合約之簡化法(保費分攤法)。 此準則於 2017 年 5 月發布後，另於 2020 年 6 月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後 2 年(亦即由原先 2021 年 1 月 1 日延後至 2023 年 1 月 1 日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第 4 號「保險合約」)	西元 2023 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」	此係針對會計準則第 1 號「財務報表之表達」第 69 段至 76 段中負債分類為流動或非流動進行修正。	西元 2023 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號之修正「不動產、廠房及設備-達到預定使用狀態前之價款」	此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。	西元 2022 年 1 月 1 日
國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	此修正釐清企業於評估合約是否係屬虧損性時，應予計入之成本。明訂「履行合約之成本」包括履行合約之增額成本及與履行合約直接相關之其他成本。	西元 2022 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 3 號之修正「更新觀念架構之索引」	此修正係藉由取代對財務報導之觀念架構的舊版索引，以西元 2018 年 3 月發布之最新版本索引更新國際財務報導準則第 3 號。另新增一項認列原則之例外，以避免因負債及或有負債產生可能的「第 2 日」利得或損失。此外，釐清針對不受取代架構索引影響之或有資產之既有指引。	西元 2022 年 1 月 1 日
國際財務報導準則 2018-2020 週期之年度改善	國際財務報導準則第 1 號之修正 此修正簡化子公司於母公司之後成為首次適用者時，關於適用國際財務報導準則第 1 號之累積換算調整數衡量。 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之修正此修正釐清當企業評估金融負債之新合約條款或修改後條款是否與原始金融負債具有重大差異時所包括之費用。 國際財務報導準則第 16 號	西元 2022 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
	「租賃」釋例之修正 此係對釋例 13 承租人之權益改良相關之租賃誘因進行修正。 國際會計準則第 41 號之修正 此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規定，以使國際會計準則第 41 號之公允價值衡量之規定與其他國際財務報導準則之相關規定一致。	

2. 公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要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：

(1) 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) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 合併公司於編製合併財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。本合併財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與合併公司合併財務報告中歸屬於合併公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同，合併基礎與合併基礎下並無會計處理差異。

3. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體，當合併公司曝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，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司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) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 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。
- (4) 當合併公司喪失對子公司之控制，對該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，其會計處理與合併公司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. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	營業場所	所持股權百分比(%)	
				109年 12月31日	108年 12月31日
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、 餐館業	台灣 高雄市	100%	100%

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：

無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無此事項。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四) 外幣交易

1. 外幣交易採用交易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，按報導期間結束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，按報導期間結束日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，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。

(五) 資產負債區分流動及非流動之標準

合併公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期則以 3 年為劃分基礎。除上段所述外：

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) 預期於報導期間結束日後 12 個月內實現者。

(4) 現金或約當現金，但於報導期間結束日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1) 預期將於正常營業週期中清償者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於報導期間結束日後 12 個月內到期清償者。

(4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間結束日後至少 12 個月者。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(八)金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

1. 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為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包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過按其他綜合損益公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其產生之利益或損失(包含該金融資產所產生之任何股利或利息)係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註(十二)。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係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。
- b. 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。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據及帳款（含應收分期帳款、長期應收票據及款項）、其他應收款（含關係人）及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- a. 係以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- b. 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。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資，指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之

金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

2. 金融資產之減損

合併公司於每一報導期間結束日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產(含現金及約當現金、應收票據及帳款(含應收分期帳款、長期應收票據及款項)、其他應收款(含關係人)及存出保證金)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之減損損失。

應收票據及帳款與其他應收款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按報導日後12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

於每一報導期間結束日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- (1) 借款人或發行人之重大財務困難；
- (2) 違約，諸如延滯或逾期超過365天；
- (3) 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人

原本不會考量之讓步；

(4) 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或

(5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

3. 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(九) 金融負債及權益之分類工具

1. 金融負債或權益工具

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

2. 權益工具

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權利之任何合約。

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回合併公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷合併公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡

量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

4. 金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

5. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(十) 存貨

1. 建設業存貨

存貨包括在建土地及工程與待售房地、營建用地及預付土地款，預付土地款於所有權移轉時轉列營建用地，而營建用地於積極開發時轉列在建土地及房屋，在建土地及工程係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採建坪比例將出售部分結轉為營業成本，未售部份轉列待售房地。

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

(1) 營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

(2) 在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投

入之成本及銷售費用為計算基礎。

(3)待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

2. 旅館及餐飲存貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得及其他成本，並採加權平均法計算。比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法，淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除相關變動銷售費用後之餘額。

(十一)採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指合併公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係指直接或間接持有 20%以上表決權之股份。合併公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 合併公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如合併公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，合併公司不認列進一步之損失，除非合併公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代支付款項。
3. 關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，合併公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 合併公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
5. 關聯企業間增發新股時，若合併公司未按持股比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，則依減少比例重分類至損益。

6. 當關聯企業之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業時，係按處分比例轉列損益。
7. 當合併公司處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前已認列於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，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
8. 合併公司於每一報導期間結束日依國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業之投資發生減損，若有減損之客觀證據，合併公司即依國際會計準則第 36 號「資產減損」之規定以關聯企業之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，合併公司則依據下列估計決定相關使用價值：
 - (1) 合併公司所享有關聯企業估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
 - (2) 合併公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。因構成投資關聯企業帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第 36 號「資產減損」商譽減損測試之規定。當喪失對關聯企業之重大影響時，合併公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響時該投資關聯企業之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。

(十二) 不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自

建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產符合投資性不動產定義，且有用途改變證據時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產，僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

合併公司主要資產之耐用年數如下：

房屋及建築	5	～	45	年
機器設備	2	～	10	年
辦公設備	3	～	10	年
其他設備	2	～	20	年

(營業器具採盤存法)

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規

定處理。

(十三)租 賃

1. 租賃之判斷

合併公司就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，合併公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

(1)取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及

(2)主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，合併公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

3. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬予

承租人，則將其分類為融資租賃，否則則分類為營業租賃。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含取決於指數或費率之變動租賃給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付之現值加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列費用。

(十四)無形資產

合併公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量之。

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷：

土地使用權：50 年(依合約規定)

電腦軟體：3~10 年

形象設計：15 年

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十五)非金融資產減損

合併公司於每一報導期間結束日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用

價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額時，該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失立即認列於當年度損失。

當減損損失於後續期間迴轉時，該個別資產或現金產生單位之帳面金額則調增至修正後之估計可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過若以前年度該資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下應有之帳面金額為限。迴轉之減損損失係立即認列於當年度損益。

(十六)應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得原物料、商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十七)負債準備

合併公司因過去事件負有現時義務（法定或推定義務），且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

保固之負債準備依工程承攬合約約定以及管理階層對於因工程維護保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數（以歷史保固經驗為基礎）估列。

(十八)存入保證金

合併公司之存入保證金主要係於工程建造合約下，合併公司為確保工程建造履約而收取之保證金。存入保證金於收到現金時認列於存入保證金項下，並於保證合約約定達成時返還。

(十九)收入及成本之認列

1. 房地銷售

合併公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，係於對不動產之控制移轉時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

2. 住宿及餐飲收入

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務，當已提供之服務超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過本公司已提供之服務時則認列為合約負債。

(1)餐飲服務於商品銷售予客戶時認列。銷售之交易價款於客戶購買商品時立即向客戶收取。

(2)客房住宿於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款。

3. 財務組成部分

合併公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔有可能長於一年。依據IFRS 15之規定，合併公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，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分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

4. 租賃收入

租賃所產生之租賃收入係於資產實際出租使用時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量。相關成本則配合收入予以認列。

5. 取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為1年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(廿) 借款成本

(1) 直接可歸屬於取得或建造符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(2) 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(廿一) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。並減除計畫資產之公允價值。企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算，折現率係使用報導期間結束日與確定福利計算之貨幣及期間一致之高品質公司債或政府公債之市場殖利率。

確定福利退休計畫之確定福利成本包含服務成本、淨利息及再衡量數。服務成本(含當期服務成本)及淨確定福利負債(資產)淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數(含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬)於發生時認列於其他綜合損益並表達於保留盈餘，後續期間不重分類至損益，前期服務成本相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)係確定福利退休計畫之提撥短絀(剩餘)。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即列為損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(廿二)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日

列為所得稅費用。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債僅於同時符合下列條件時予以互抵：

1. 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
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1) 同一納稅主體；或

(2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導期間結束日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減，或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿三)每股盈餘

合併公司列示歸屬於合併公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於合併公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於合併公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛

在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司尚未經股東會決議且得以股票發放之員工分紅配股屬潛在普通股。

(廿四)政府補助

政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列。若政府補助之性質係補償本集團發生之費用，則在相關費用發生期間依有系統之基礎將政府補助認列為當期損益。

(廿五)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(廿六)股利分派

分派予合併公司股東之股利於合併公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(廿七)庫藏股票

合併公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積-庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積-股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司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，並依據報導期間結束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。所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。該等會計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)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故合併公司必須運用判斷及估計決定報導期間結束日存貨之淨變現價值。

合併公司評估報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依存貨特性、查詢鄰近地區售價或已銷售單位之售價為估計基礎，故可能產生重大變動。

(二)資產減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大差異。

(三)負債準備

負債準備係房屋售後保固負債準備，合併公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係依據工程承攬合約約定以及管理階層歷史保固經驗為基礎，並因建材、建築工法或其他影響產品品質之事件而進行調整。該等估計主要係依未來保固期間內之經濟效益流出為估計基礎，故可能產生變動。

(四)遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及零用金	\$2,039	\$736
活期存款	572,746	393,882
支票存款	50,124	44
合 計	<u>\$624,909</u>	<u>\$394,662</u>

1. 合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來，以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於報導期間結束日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

2. 合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	109年12月31日	108年12月31日
流 動		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$89,930</u>	<u>\$87,400</u>
非 流 動-109年	<u>108年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 合併公司投資國內未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

2. 合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國109年度認列評價損失7,599千元及108年度認列評價利益39,935千元，另民國109年度因處分產生損失10,365千元及108年度因處分產生利益291千元。

3. 合併公司已於附註十二揭露與金融工具相關之信用及利率風險。

4. 合併公司之金融資產無提供擔保情形。

(三)應收款項

項 目	109年12月31日	108年12月31日
應收票據		
按攤銷後成本衡量		
不超過一年	\$40,159	\$56,710
一年以上	0	52,000
合 計	\$40,159	\$108,710
應收帳款		
按攤銷後成本衡量		
不超過一年	\$106,019	\$55,679
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)
合 計	\$105,997	\$55,657
應收帳款-關係人		
按攤銷後成本衡量		
不超過一年	\$2	\$10
應收分期帳款		
不超過一年	\$0	\$195
一年以上	0	0
合 計	\$0	\$195

1. 合併公司一年以上之長期應收票據及長期應收分期帳款列於非流動資產項下。
2. 合併公司應收分期帳款係提供客戶分期支付交屋尾款，期間約為一至三年，並將各該戶房地設定第二順位抵押權予合併公司作為付款之擔保。
3. 合併公司一年以上之長期應收票據係向客戶預收裝潢工程款項，期間為一至三年係因購置毛胚屋需要經過設計及施工時間，俟裝潢完成驗收始認列收入。
4. 合併公司針對所有應收票據(含長期應收票據)及應收帳款(含應收分期帳款)採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司應收票據(含長期應收票據)及應收帳款(含應收分期帳款)之預期信用損失分析如下：

109年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含長期應收分期帳款)	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額		
未逾期	\$146,158	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$146,180</u>		<u>\$22</u>

108年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含長期應收分期帳款)	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額		
未逾期	\$164,530	0%	\$0
逾期60天以下	42	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$164,594</u>		<u>\$22</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年12月31日	108年12月31日
期初餘額	\$22	\$22
本期增加	0	0
期末餘額	<u>\$22</u>	<u>\$22</u>

5. 合併公司之應收款項授信期間大部分為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，或刷卡繳付房地款項及刷卡支付餐飲服務與客房住宿款項向銀行申請尚未撥入而產生，另預收裝潢工程款係客戶開立長期票據，須經設計及施工，俟裝潢完成驗收後始認列收入，合併公司為營建業及觀光飯店等，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限，相關信用風險資訊請詳附註十二。

6. 合併公司應收票據(含長期應收票據)及帳款(含應收分期帳款)均未貼現或提供作為擔保品。

(四)其他應收款淨額

項 目	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款-關係人	\$277	\$325
其他應收款	750,063	96
合 計	<u>\$750,340</u>	<u>\$421</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之費用。

2. 合併公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(五)存 貨

項 目	109年12月31日	108年12月31日
待售房屋	\$7,612,198	\$10,040,381
待售土地	3,067,455	4,579,585
在建土地	2,018,413	2,663,463
在建工程	694,670	747,836
營建用地	15,648,922	15,648,922
預付土地款	140,281	0
其他存貨(餐飲類及飲料類等)	5,035	4,953
減：備抵存貨跌價	(542)	(12,833)
合 計	\$29,186,432	\$33,672,307
項 目	109年12月31日	108年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$0	\$10,536
曼陀羅(極境)	21,194	30,820
憲德段826	15,262	15,262
京城凱悅	801,104	884,033
花 賞	114,478	114,478
湖 立 方	0	15,862
天 峰	145,518	145,014
鉅 誕	323,529	402,600
京 城	2,233,297	2,356,373
圓山大院	0	13,015
時尚京城	249,997	455,958
京城大苑	1,003,595	1,482,476
閱河堤	131,661	202,526
美術皇居	1,953,523	3,123,915
逸文苑	614,443	787,111
享京城	4,194	0
其他案別	403	402
合 計	\$7,612,198	\$10,040,381
減：備抵存貨跌價	(403)	(6,466)
淨 額	\$7,611,795	\$10,033,915

項 目	109年12月31日	108年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$0	\$13,273
曼陀羅(極境)	16,657	24,223
憲德段826	6,247	6,247
京城凱悅	58,510	65,958
湖立方	0	7,374
天峰	62,443	62,443
鉅誕	194,866	248,664
京城	235,794	253,410
圓山大院	0	9,062
時尚京城	164,196	300,458
京城大苑	521,512	813,211
閔河堤	128,525	201,851
美術皇居	1,341,896	2,146,941
逸文苑	332,401	426,331
享京城	4,269	0
其他案別	139	139
合 計	\$3,067,455	\$4,579,585
減：備抵存貨跌價	(139)	(6,367)
淨 額	\$3,067,316	\$4,573,218

項 目	109年12月31日		
3. 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
福河段698-1	\$353,729	\$76,007	\$429,736
新都段321、163-1、164	693,265	258,844	952,109
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	359,819	1,331,238
合 計	\$2,018,413	\$694,670	\$2,713,083

項 目	108年12月31日		
4. 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
新庄92、95(享京城)	\$645,050	\$533,259	\$1,178,309
福河段698-1	353,729	65,855	419,584
新都段321、163-1、164	693,265	53,129	746,394
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	95,593	1,067,012
合 計	<u>\$2,663,463</u>	<u>\$747,836</u>	<u>\$3,411,299</u>

項 目	109年12月31日	108年12月31日
5. 營建用地		
高雄成功段84號	\$14,533	\$14,533
高雄成功段60-1、62~64	540,267	540,267
高雄龍中段191	370,653	370,653
高雄龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110
高雄龍中段128-4等3筆	716,926	716,926
高雄成功段74、78	28,397	28,397
高雄成功段70	13,805	13,805
高雄成功段83	19,016	19,016
高雄青海229	4,278,594	4,278,594
高雄愛群2738-2	30,279	30,279
高雄青海126	685,719	685,719
高雄青海127	662,012	662,012
高雄青海128	379,145	379,145
高雄龍中段128-3	52,266	52,266
高雄博孝段1140等7筆	655,287	655,287
高雄藍田中段30-2	\$757,742	\$757,742
高雄興南段11	259,585	259,585
高雄龍中段22	1,998,033	1,998,033
高雄新民160	792,708	792,708
高雄新民159	828,072	828,072
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773
合 計	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$15,648,922</u>

項 目	109年12月31日	108年12月31日
5. 預付土地款		
台南安南區草湖一期	\$50,033	\$0
台南漁光段880等3筆	35,023	0
高雄成功段73	8,880	0
高雄橋頭仕興段924	1,400	0
高雄橋頭仕興段925等3筆	10,000	0
高雄橋頭仕興段927等3筆	9,250	0
高雄橋頭仕興段928等3筆	11,495	0
高雄橋頭仕興段967	660	0
高雄橋頭仕興段968	4,260	0
高雄成功段79	8,880	0
高雄橋頭仕興段867	400	0
小 計	<u>\$140,281</u>	<u>\$0</u>

6. 其他存貨

項 目	109年12月31日	108年12月31日
食品	\$3,378	\$3,125
飲料	1,657	1,828
小計	<u>\$5,035</u>	<u>\$4,953</u>

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。在建工程於民國109年度及108年度利息資本化列入在建工程之金額分別為42,126千元及133,144千元。
8. 營建用地及預付土地款係在高雄市及台南市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。營建用地及預付土地款民國109年度及108年度利息資本化金額分別為56千元及6,811千元。
9. 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報告附註八。
10. 民國109年度及108年度與存貨相關之銷貨成本分別為5,580,329千元及3,295,374千元；其中分別皆未包括民國109年度及108年度之存貨跌價回升利益分別為12,291千元及9,300千元。

(六)其他流動資產

項 目	109年12月31日	108年12月31日
預付費用	\$431,977	\$421,074
用品盤存	4,211	4,331
進項稅額	513	6,203
留抵稅額	25,919	133,724
應退稅額	14	0
代 付 款	8,583	11,234
合 計	<u>\$471,217</u>	<u>\$576,566</u>

1. 預付費用主要係預付各項事務費用、未開工在建工程之相關費用及保險費等。

2. 用品盤存係客房及餐館使用之用品結餘。

(七)其他金融資產-流動

項 目	109年12月31日	108年12月31日
受限制銀行存款	<u>\$6,479</u>	<u>\$2,069</u>

其他金融資產-流動係合併公司發行禮券預收款履約信託，提供銀行存款質押擔保，請詳附註八。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例
關聯企業				
揚民國際餐飲股份有限公司	<u>\$15,566</u>	40%	<u>\$14,786</u>	40%

1. 合併公司於105年度投資揚民國際餐飲股份有限公司，投資成本為8,000千元，主要係經營中西餐飲。採用權益法之投資係依被投資公司同期間經其他會計師查核之財務報表依所享有之份額認列。民國109年12月31日及108年12月31日，投資餘額分別為15,566千元及14,786千元，分別占合併資產總額0.05及0.04%；民國109年度及108年度採用權益法依所享有份額認列之關聯企業利益之別為5,777千元及5,552千元，佔合併綜合損益均為0.34%。

2. 關聯企業

(1) 合併公司關聯企業之基本資料如下：

被投資公司名稱	主要營業場所	主要業務	持股比例	
			109年 12月31日	108年 12月31日
揚民國際餐飲股份有限公司	台灣	餐飲業務	40%	40%

(2) 合併公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

	揚民國際餐飲股份有限公司	
	109年12月31日	108年12月31日
流動資產	\$40,814	\$34,990
非流動資產	11,105	11,730
流動負債	(13,004)	(9,755)
非流動負債	0	0
淨資產	\$38,915	\$36,965

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司	
	109年12月31日	108年12月31日
營業收入淨額	\$86,295	\$88,785
營業毛利	\$42,992	\$43,620
本期淨利(損)	\$14,443	\$13,881
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$14,443	\$13,881
自關聯企業收取之股利	\$4,997	\$4,819

(九) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	機器設備	辦公設備	其他設備	營業器具	預付設備款 及未完工程	合 計
成本							
109. 01. 01	\$973, 094	\$1, 266	\$8, 130	\$33, 017	\$13, 644	\$9, 235	\$1, 038, 386
增添	1, 461	1, 355	264	6, 366	2, 511	402	12, 359
處分及報廢	0	0	(493)	(163)	(1, 194)	0	(1, 850)
重分類	0	4, 942	0	4, 031	2	(9, 049)	(74)
其他	(2, 684)	0	0	0	(263)	0	(2, 947)
109. 12. 31	<u>\$971, 871</u>	<u>\$7, 563</u>	<u>\$7, 901</u>	<u>\$43, 251</u>	<u>\$14, 700</u>	<u>\$588</u>	<u>\$1, 045, 874</u>
108. 01. 01	\$971, 760	\$1, 006	\$8, 130	\$29, 716	\$12, 243	\$0	\$1, 022, 855
增添	1, 334	260	0	3, 301	2, 850	9, 235	16, 980
處分及報廢	0	0	0	0	(1, 412)	0	(1, 412)
其他	0	0	0	0	(37)	0	(37)
108. 12. 31	<u>\$973, 094</u>	<u>\$1, 266</u>	<u>\$8, 130</u>	<u>\$33, 017</u>	<u>\$13, 644</u>	<u>\$9, 235</u>	<u>\$1, 038, 386</u>
累計折舊及減損							
109. 01. 01	\$162, 774	\$304	\$3, 998	\$9, 228	\$0	\$0	\$176, 304
折舊	61, 180	570	1, 618	4, 600	0	0	67, 968
處分及報廢	0	0	(493)	(163)	0	0	(656)
109. 12. 31	<u>\$223, 954</u>	<u>\$874</u>	<u>\$5, 123</u>	<u>\$13, 665</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$243, 616</u>
108. 12. 31	\$101, 931	\$160	\$2, 319	\$5, 659	\$0	\$0	\$110, 069
折舊	60, 843	144	1, 679	3, 569	0	0	66, 235
108. 12. 31	<u>\$162, 774</u>	<u>\$304</u>	<u>\$3, 998</u>	<u>\$9, 228</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$176, 304</u>
淨帳面金額							
109. 12. 31	<u>\$747, 917</u>	<u>\$6, 689</u>	<u>\$2, 778</u>	<u>\$29, 586</u>	<u>\$14, 700</u>	<u>\$588</u>	<u>\$802, 258</u>
108. 12. 31	<u>\$810, 320</u>	<u>\$962</u>	<u>\$4, 132</u>	<u>\$23, 789</u>	<u>\$13, 644</u>	<u>\$9, 235</u>	<u>\$862, 082</u>
108. 01. 01	<u>\$869, 829</u>	<u>\$846</u>	<u>\$5, 811</u>	<u>\$24, 057</u>	<u>\$12, 243</u>	<u>\$0</u>	<u>\$912, 786</u>

- (1) 合併公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，權利期間為50年，用以興建觀光飯店，已於民國106年5月完工，該建築物於本公司個體財務報告列為投資性不動產，民國106年1月18日與子公司簽訂租賃合約，由子公司經營觀光飯店業務，屬合併公司之不動產、廠房及設備。
- (2) 民國109年1月1日至12月31日預付設備款及未完工程另重分類至無形資產60千元及轉列費用14千元。
- (3) 不動產、廠房及設備提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。
- (4) 不動產、廠房及設備與合併公司所持有之營建用地及待售房地，以營業租賃出租予他人之相關資訊請詳附註六(十六)。

(十) 使用權資產

1. 重要承租活動及條款

(1) 合併公司取得高雄市政府座落於鼓山區龍北段22地號之地上權作為興建觀光飯店使用，存續期間為50年，並約定合併公司除事先徵得高雄市政府同意外不得轉讓、抵押、出租或出借供他人建築使用，於存續期間終止時，合併公司對所有租賃之土地並無約定優惠承購權。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	土 地
使用權資產成本	
民國109年1月1日餘額	\$65,760
民國109年12月31日的餘額	\$65,760
民國108年1月1日餘額	\$0
追溯適用IFRS16之影響數	65,760
108年1月1日重編後餘額	\$65,760
民國108年12月31日的餘額	\$65,760
使用權資產之折舊	
民國109年1月1日餘額	\$1,515
本期折舊	1,514
民國109年12月31日餘額	\$3,029
民國108年1月1日餘額	\$0
本期折舊	1,515
民國108年12月31日餘額	\$1,515
帳面價值	
民國109年12月31日	\$62,731
民國108年12月31日	\$64,245

3. 租賃負債說明請詳附註六(十七)。

(十一)無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合 計
成本			
109年1月1日 餘額	\$200, 020	\$5, 891	\$205, 911
增添	0	477	477
重分類	0	60	60
到期除列	0	(766)	(766)
109年12月31日 餘額	\$200, 020	\$5, 662	\$205, 682
108年1月1日 餘額	\$200, 020	\$4, 830	\$204, 850
增添	0	1, 168	1, 168
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日 餘額	\$200, 020	\$5, 890	\$205, 910
累計攤銷			
109年1月1日 餘額	\$30, 002	\$2, 386	\$32, 388
攤銷	4, 001	769	4, 770
到期除列	0	(766)	(766)
109年12月31日 餘額	\$34, 003	\$2, 389	\$36, 392
108年1月1日 餘額	\$26, 002	\$1, 499	\$27, 501
攤銷	4, 000	994	4, 994
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日 餘額	\$30, 002	\$2, 385	\$32, 387
淨帳面金額			
109年12月31日 餘額	\$166, 017	\$3, 273	\$169, 290
108年12月31日 餘額	\$170, 018	\$3, 505	\$173, 523
108年1月1日 餘額	\$174, 018	\$3, 331	\$177, 349

1. 合併公司民國109年度及108年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	109年度	108年度
製造費用	\$2,801	\$2,800
營業費用	1,969	2,194
合 計	\$4,770	\$4,994

2. 合併公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，權利金金額為200,020千元，期間為民國101年7月至151年7月，作為經營觀光飯店之用。

3. 截至各報導期間結束日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十二) 短期借款/應付短期票券

	109年12月31日	108年12月31日
1. 短期借款		
擔保借款	\$4,488,806	\$4,954,779
信用借款	0	1,000
合 計	\$4,488,806	\$4,955,779
尚未使用額度-短期借款	\$2,047,854	\$1,001,881
利率區間		
擔保借款	1.387%~1.585%	1.545%~1.975%
還款期限	110.01.01~112.05.25	109.1.2~109.11.20
2. 應付短期票券	\$4,213,000	\$4,280,000
減：應付短期票券折價	(4,693)	(1,847)
淨 額	\$4,208,307	\$4,278,153
尚未使用額度-應付短期票券	\$2,384,000	\$1,507,000

	109年12月31日	108年12月31日
利率區間		
應付短期票券	1.498%~1.82%	0.688%~1.959%

合併公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押作為銀行借款及發行商業本票之擔保情形，請參閱附註七及八。

(十三) 負債準備-流動

	保固準備
109年1月1日餘額	\$31,504
當期新增之負債準備	4,313
109年12月31日餘額	\$35,817
108年1月1日餘額	\$24,964
當期新增之負債準備	6,540
108年12月31日餘額	\$31,504

負債準備係房屋售後保固支出，保固準備係依據歷史經驗及管理階層判斷未來可能發生經濟效益流出估計數之現值，預計該負債係將於完工交屋後5年內陸續發生。

(十四) 代收款

項 目	109年12月31日	108年12月31日
代收土地款	\$9,045	\$23,021
代收房屋款	20,960	31,531
代收裝潢款	26,400	9,200
代收款-其他	30,838	25,737
合 計	\$87,243	\$89,489

(十五)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年12月31日	108年12月31日
長期銀行借款			
抵押借款	自109年3月至117年12月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日利率為1.73%	\$1,765,000	\$0
抵押借款	自108年6月至115年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.7%~1.75%及1.95%~2%。	694,000	694,000
抵押借款	原自101年1月3日至105年1月3日，後展期至109年1月3日，再展期至113年1月3日，按月付息，到期一次償清，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.54%及1.9%。	272,000	272,000
抵押借款	自106年7月至121年7月，借款期間15年(含寬限期2年)，寬限期間按月付息，寬限期滿本金按利息法攤還，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.54%及1.85%。民國109年及108年12月31日轉列一年內到期之借款分別為45,847千元及0千元。	576,881	621,855
抵押借款	自108年5月至112年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日、108年12月31日利率分別為1.45%及1.7%。	530,000	530,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款	自109年3月至114年3月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日利率為1.45%	\$1,300,000	\$0
抵押借款	自108年10月至111年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.43%及1.68%。	550,000	550,000
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.43%及1.68%。	50,000	50,000
抵押借款	自109年1月至112年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日利率為1.43%	75,000	0
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.43%及1.68%。	545,000	545,000
抵押借款	自109年1月至112年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日利率為1.43%	50,000	0
抵押借款	自108年7月至110年7月，按月付息，首次動用日起算日一年之日應至少償還本金50,000千元，其餘到期一次清償，浮動利率，109年12月31日及108年12月31日利率分別為1.55%及1.7%。民國109年12月31日轉列一年內到期之借款為89,986千元。	89,986	255,700

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款	自109年6月至112年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年12月31日利率為1.606649%	\$500,000	\$0
抵押借款	原自101年1月至106年8月，於103年度增貸並展期至108年5月，原帳列短期借款，後因業務需要展期至110年6月，故轉列長期借款。按月付息，到期一次清償，浮動利率，但已於109年6月全數清償完畢，108年12月31日利率為2.10%～2.15%。	0	2,133,070
抵押借款	原自102年6月至105年10月，後於105年6月增貸並展期至109年6月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，已於109年3月全數清償完畢，108年12月31日利率為2.215179%。	0	2,530,000
抵押借款	自106年9月至109年9月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，已於109年5月全數清償完畢，108年12月31日利率為1.85%~1.9%。	0	480,000
抵押借款	自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，已於109年4月全數清償完畢，108年12月31日利率為2%。	0	599,430

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款	原自103年10月至108年10月，後於105年2月展期至110年10月，並於106年3月21日在額度內增借172,000千元；按月付息，本金以房地出售價款至少70%償還，剩餘本金到期一次清償，浮動利率，已於109年3月全數清償完畢，108年12月31日利率為2.0201%。	\$0	\$1,115,000
信用借款	自107年10月至109年10月，按月付息，本金按季平均償還，浮動利率，已於109年9月全數清償完畢，108年12月31日利率為1.6%。	0	350,000
信用借款	自107年2月至109年2月，按月付息到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率分別為1.975%。	0	2,000
合 計		\$6,997,867	\$10,728,055
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(135,833)	(3,634,000)
淨 額		\$6,862,034	\$7,094,055
尚未使用額度		\$1,560,000	\$3,941,945

銀行長期借款擔保品，係以合併公司自有資產及關係人提供之不動產及股票；請詳附註七及八之說明。

(十六)租賃協議

1. 合併公司租賃負債如下：

	109年12月31日	108年12月31日
流動	1,062	1,044
非流動	62,628	63,690

到期分析請詳附註十二。

合併公司於民國109年及108年1月1日至12月31日間並無因新增或解除租約而造成租賃負債重大發行，再買回或償還之情形。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	\$1,110	\$1,128
短期租賃費用	\$9,846	\$8,024
低價值標的租賃之費用	\$791	\$230

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	\$12,738	\$14,261

合併公司選擇對符合短期租賃之車輛及低價值之事務機器租賃等適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

2. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 合併公司出租投資性不動產、待售房地及營建用地，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

(2) 合併公司於民國109年及108年1月1日至12月31日基於營業租賃合約認列之租金收入(帳列營業收入)為23,689千元及14,722千元。

(3) 合併公司以營業租賃出租之租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現

租賃給付總額列示如下表：

	109年12月31日	108年12月31日
一年內	\$14,208	\$13,473
一至五年	20,536	19,699
五年以上	11,198	9,547
未折現租賃給付總額	<u>\$45,942</u>	<u>\$42,719</u>

(4) 合併公司有兩筆已簽訂之租約未列入上表中，其中期間為民國108年10月1日至124年2月28日之租約目前與承租人訴訟中，詳附註九之說明，另期間為民國109年1月1日至119年1月31日之租約經協議及正式起租日尚未確定，因此兩筆租約自簽訂後均未取租金，故未列入上表中。

(十七)存入保證金

	109年12月31日	108年12月31日
工程履約保證金	\$0	\$133,958
租賃保證金	3,586	3,586
合 計	<u>\$3,586</u>	<u>\$137,544</u>

(十八)股本

1. 民國109年12月31日及108年12月31日，合併公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,711,931千元及3,848,464千元，已發行普通股分別為371,193千股及384,846千股，所有已發行股份之股款均已收取。合併公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：千股)

	109年	108年
1月1日	384,846	384,655
買回庫藏股註銷	(14,189)	0
員工紅利增資	536	191
12月31日	<u>371,193</u>	<u>384,846</u>

2. 合併公司於民國109年5月13日經董事會決議，以員工酬勞18,215千元辦理轉增資發行新股535,736股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案已於民國109年9月14日向行政院金融監督管理委員會申報生效，且董事會於民國109年9月24日決議增資基準日為民國109年9月25日。
3. 合併公司於民國109年3月13日經董事會決議買回本公司普通股股份10,000千股，買回之股份將予以銷除，並於民國109年6月19日經董事會決議訂定民國109年6月29日為減資基準日，且於民國109年7月23日辦妥變更登記。
4. 合併公司於民國109年6月19日經董事會決議買回本公司普通股股份5,000千股，買回之股份將予以銷除，實際買回股數為4,189千股，並於民國109年9月24日經董事會決議訂定民國109年9月25日為減資基準日，且於民國109年10月21日辦妥變更登記。
5. 合併公司於民國108年6月27日經股東常會決議，以員工酬勞5,456千元辦理轉增資發行新股191,450股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於108年7月11日核准在案，並經董事會決議增資基準日為108年8月1日，且於民國108年8月30日辦妥變更登記。

6. 庫藏股

(1) 股份收回原因及其數量：

持有股份之			109年12月31日	
買回年	公司名稱	收回原因	千股數	帳面金額
第四次	本公司	維護公司信用及股東權益，並辦理銷除股份	10,000	310,543
第五次	本公司	維護公司信用及股東權益，並辦理銷除股份	4,189	152,919
		註銷	(14,189)	(463,462)
	合計		0	0

民國108年12月31日無此情形。

- (2) 證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。
- (3) 合併公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。
- (4) 合併公司於民國109年6月19日經董事會決議，依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益買回庫藏股5,000千股，已於民國109年6月22日至8月21日實際買回股數4,189千股，平均買回價格為每股36.52元。民國109年9月24日經董事會決議以民國109年9月25日為減資基準日將買回之庫藏股4,189千股辦理註銷，買回成本為152,919千元。以民國109年3月31日為計算基準，合併公司可買回本公司股數最高上限為37,484.6千股，收買股份金額最高上限為9,987,685千元。
- (5) 合併公司於民國109年3月13日經董事會決議，依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益買回庫藏股10,000千股，已於民國109年3月16日至5月15日全數執行買回，平均買回價格為每股31.05元。民國109年6月19日經董事會決議以民國109年6月29日為減資基準日將買回之庫藏股10,000千股辦理註銷，買回成本為310,543千元。以民國108年9月30日為計算基準，合併公司可買回本公司股數最高上限為38,484.6千股，收買股份金額最高上限為9,102,770千元。
- (6) 合併公司分別於民國109年6月19日及109年9月24日經董事會決議註銷買回之庫藏股10,000千股及4,189千股，減資100,000千元及41,890千元，減資基準日分別為民國109年6月29日及109年9月25日，註銷已發行股份10,000千股及4,189千股後，普通股流通在外股數為371,193千股，註銷時首先按股票面值沖抵股本，庫藏股帳面金額與面值之差額按註銷比例調節相關資本公積，如有不足再沖轉保留盈餘。

(十九)資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
發行股票溢價	\$40,015	\$36,474
前年度員工紅利轉增資溢價	12,858	3,541
註銷庫藏股交易	(52,873)	0
淨額	\$0	\$40,015

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。

(廿) 保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘時，應先提繳稅款、彌補以往虧損、次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘，加計以前年度之未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分配之。前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議，另於章程中訂立員工酬勞分派政策，請參閱附註六(廿五)。

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，應就稅後淨利提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限。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。

(2) 特別盈餘公積

合併公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益及前期未分配盈餘提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他權益減項如有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

(3) 盈餘分配

合併公司於民國109年6月24日及108年6月27日舉行股東常會，分別決議通過民國108年及107年度盈餘分配案。

(4) 合併公司於民國110年3月24日經董事會決議通過但尚未提報股東會之民國109年度之盈餘分派案如下：

	109年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$168,468	
現金股利	0	\$0

(廿一) 營業收入

	109年度	108年度
土地收入	\$4,207,699	\$2,976,146
房屋收入	4,212,905	2,743,046
租金收入	23,689	14,722
客房服務收入	88,606	130,870
餐飲服務收入	134,950	125,415
合 計	<u>\$8,667,849</u>	<u>\$5,990,199</u>

(1) 收入細分

	109年度	108年度
主要地區市場		
台灣	<u>\$8,667,849</u>	<u>\$5,990,199</u>

	109年度	108年度
主要產品/服務線		
房地收入	\$8,420,604	\$5,719,192
租金收入	23,689	14,722
餐飲服務收入	134,950	125,415
客房服務收入	88,606	130,870
合 計	<u>\$8,667,849</u>	<u>\$5,990,199</u>

	109年度	108年度
收入認列時點：		
於某一時點	\$8,556,986	\$5,847,174
隨時間逐步滿足	110,863	143,025
合 計	<u>\$8,667,849</u>	<u>\$5,990,199</u>

(2) 合約負債-流動

	109年12月31日	108年12月31日
銷售房地	\$494,825	\$475,689
出租房地	878	40
客房及餐飲服務	8,454	6,727
預收禮券	10,929	8,040
合 計	<u>\$515,086</u>	<u>\$490,496</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

合併公司銷售預售房地之合約及預收禮券含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制轉移之時間間隔長於一年。依據IFRS 15之規定認列與預售房地之及預收禮券合約相關之合約負債。

來自期初合約負債於109年及108年1月1日至12月31日認列於營業收入之金額分別為374,657千元及46,849千元。

(廿) 利息收入

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$151	\$198
其他利息收入	67	87
利息收入合計	<u>\$218</u>	<u>\$285</u>

(廿一) 其他收入

	109年度	108年度
股利收入	\$710	\$815
政府補助收入	9,016	0
其他收入-其他	6,700	15,091
合 計	<u>\$16,426</u>	<u>\$15,906</u>

(廿二) 其他利益及損失

	109年度	108年度
兌換利益	\$3	\$22
處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產	(10,365)	291
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價利益(損失)	(7,599)	39,935
其 他	(548)	(175)
合 計	<u>(\$18,509)</u>	<u>\$40,073</u>

(廿三) 財務成本

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款	\$286,761	\$342,341
租賃負債	1,110	1,128
減：利息資本化	(42,182)	(139,955)
財務成本	<u>\$245,689</u>	<u>\$203,514</u>

(廿四) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

合併公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，合併公司依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金融之法定或推定義務。合併公司於109及108年度於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為5,701千元及5,020千元。

	109年度	108年度
推銷費用-退休金費用	\$2,150	\$1,706
管理費用-退休金費用	\$1,797	\$1,857
營業成本-退休金費用	\$1,754	\$1,457

2. 確定福利計畫

合併公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。合併公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另合併公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，合併公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(1) 有關確定福利計畫認列於合併綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	109年度	108年度
當期服務成本	\$534	\$516
淨確定福利負債(資產)淨利息	245	283
認列於損益	\$779	\$799
再衡量數		
計畫資產報酬(不包括含於淨確		
定福利負債(資產)淨利息)	(\$814)	(\$732)
精算損失(利益)-經驗調整	18	1,271
精算損失(利益)-財務假設變動	1,066	373
認列於其他綜合損益	\$270	\$912

(2) 上開確定福利計畫認列於損益之退休金費用係列入下列項目：

	109年度	108年度
推銷費用	\$65	\$63
管理費用	714	736
合 計	\$779	\$799

(3) 合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

	109年12月31日	108年12月31日
確定福利義務現值	\$45,532	\$49,528
計畫資產公允價值	(24,140)	(24,896)
淨確定福利負債	\$21,392	\$24,632

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	109年度	108年度
年初餘額	\$49,528	\$46,894
當期服務成本	534	516
利息費用	416	474
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	18	1,271
精算損失(利益)-財務假設變動	1,066	373
計畫資產福利支付數	(6,030)	0
年底餘額	\$45,532	\$49,528

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	109年度	108年度
期初計畫資產公允價值	\$24,896	\$21,567
計畫資產預期報酬	171	191
再衡量數計畫資產報酬(不包括含於淨確定福利負債(資產)淨利息)	814	732
雇主之提撥金	3,351	2,406
實際支付福利	(5,092)	0
期末計畫資產公允價值	\$24,140	\$24,896

- (6) 合併公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因合併公司無權參與該基金會之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國109年及108年12月31日構成該基金會總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運作報告。

合併公司之臺灣銀行勞工退休準備金專戶餘額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
	\$24,140	\$24,896

(7) 合併公司之確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率	0.625%	1.000%
未來薪資成長率	2.000%	2.000%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$716)	(\$743)
減少0.25%	\$734	\$772
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$702	\$746
減少0.25%	(\$692)	(\$719)

合併公司預計於民國109年度報導日後一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為283千元。

確定福利義務之預期存續期間為10.11年。

退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$10,364
1-2年	914
2-5年	8,732
5年以上	17,427
	<u>\$37,437</u>

(廿五) 員工及董事酬勞

依本公司之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工，員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

合併公司民國109年度及108年度員工酬勞提列金額為19,524千元及18,215千元，董事酬勞提列金額均為0千元，係以合併公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上合併公司章程所訂之員工酬勞百分之一為估計基礎，董事酬勞為0元，並列報為該段期間之營業費用。

本公司董事會於民國110年3月24日決議分派109年度員工酬勞19,524千元及董事酬勞0元，及民國109年3月25日決議分派108年度員工酬勞18,215千元及董事酬勞0元。與本公司民國109年度及108年度以費用列帳之金額並無差異。

前述金額均以股票分派，其股數之計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。

有關本公司董事會決議通過之員工酬勞及董監酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿六) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$107,967	\$51,592
土地增值稅	108,590	58,460
未分配盈餘	74,509	22,397
以前年度退稅	(2,556)	0
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	(40,478)	14,215
所得稅費用	<u>\$248,032</u>	<u>\$146,664</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	109年度	108年度
會計利潤	<u>\$1,932,924</u>	<u>\$1,803,234</u>
按適用稅率計算之稅額	\$386,584	\$360,647
所得稅調節項目稅額之影響數		
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	(698)	651
金融資產評價損(益)	1,520	(7,987)
土地免稅所得	(276,296)	(279,799)
有價證券免稅所得	2,073	369
土地增值稅	(21,718)	(11,692)
採用權益法認列之損失	11,223	9,674
遞延推銷費用	5,455	38
保固負債準備	863	1,308
前十年虧損扣抵	(1,039)	(21,617)
暫時性差異之產生及迴轉	(40,478)	14,215
未分配盈餘加徵10%	74,509	22,397
其他所得稅(土地增值稅)	108,590	58,460
以前年度所得稅退稅額	(2,556)	0
所得稅費用	<u>\$248,032</u>	<u>\$146,664</u>

3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	109年度	108年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	(\$54)	(\$182)

4. 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(1) 109年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$47	\$5,456	\$0	\$5,503
應付保固準備	6,301	863	0	7,164
淨確定福利負債-非流動	4,926	(702)	54	4,278
職工福利財稅認列差異	20	(6)	0	14
遞延所得稅資產合計	\$11,294	\$5,611	\$54	\$16,959
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	\$73,275	(\$34,867)	\$0	\$38,408
(2) 108年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$85	(\$38)	\$0	\$47
備抵呆帳	2	(2)	0	0
虧損扣抵	21,617	(21,617)	0	0
應付保固準備	4,993	1,308	0	6,301
淨確定福利負債-非流動	5,065	(321)	182	4,926
職工福利財稅認列差異	0	20	0	20
遞延所得稅資產合計	\$31,762	(\$20,650)	\$182	\$11,294

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	\$79,710	(\$6,435)	\$0	\$73,275
投資性不動產	0	0	0	0
遞延所得稅負債合計	<u>\$79,710</u>	<u>(\$6,435)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$73,275</u>

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減；

	109年12月31日	108年12月31日
虧損扣抵	<u>\$39,845</u>	<u>\$32,263</u>

6. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國107年度。

7. 截至民國109年度12月31日止，合併公司尚未扣除之虧損扣抵金額及最後可扣抵年度列示如下：

發生年度	虧損金額	已扣抵金額	尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
104年	\$2,230	\$0	\$2,230	114年
105年	19,239	(11,003)	8,236	115年
106年	122,462	(51,872)	70,590	116年
107年	96,004	(50,410)	45,594	117年
108年	34,666	0	34,666	118年
109年	37,908	0	37,908	119年
合計	<u>\$312,509</u>	<u>(\$113,285)</u>	<u>\$199,224</u>	

(廿六)本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	109年度			108年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	34,972	113,871	148,843	29,999	109,025	139,024
勞健保費用	3,579	9,436	13,015	3,084	8,811	11,895
退休金費用	1,754	4,726	6,480	1,457	4,362	5,819
董事酬金	0	1,760	1,760	0	1,680	1,680
其他員工福利費用	1,656	11,816	13,472	2,029	9,290	11,319
折舊費用	46,116	23,366	69,482	45,662	22,089	67,751
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,801	1,969	4,770	2,800	2,194	4,994

合併公司截至民國109及108年度員工人數分別為231人及224人，其中未兼任員工之董事人數皆為4人及5人。

(廿七) 每股盈餘

	109年度	108年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$4.48	\$4.31
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$4.48	\$4.30

用以計算每股盈餘及普通股加權平均流通在外股數如下：

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股數益持有人之本期淨利	\$1,684,892	\$1,656,570

	109年度	108年度
用以計算基本每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	375,895	384,734
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	496	587
用以計算稀釋每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	376,391	385,321

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股報導期間結束日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

計算基本每股盈餘時，係於股東會決議上一年度員工酬勞採發放股票方式之股數確定時，始將該股數計入股東會決議年度普通股加權平均流通在外股數。且因員工酬勞轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

(廿八) 現金流量補充資訊

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備增加數	\$12,359	\$16,981
應付設備工程款淨減少	4,678	1,130
本年度支付現金	<u>\$17,037</u>	<u>\$18,111</u>

(廿九) 來自籌資活動之負債之變動

合併公司來籌資活動之負債之調節如下：

	109.1.1	現金流量	109.12.31
短期借款	\$4,955,779	(\$466,973)	\$4,488,806
應付短期票券面值	4,280,000	(67,000)	4,213,000
長期借款	10,728,055	(3,730,188)	6,997,867
存入保證金	137,544	(133,958)	3,586
來自籌資活動之負債	<u>\$20,101,378</u>	<u>(\$4,398,119)</u>	<u>\$15,703,259</u>

	108.1.1	現金流量	108.12.31
短期借款	\$8,965,208	(\$4,009,429)	\$4,955,779
應付短期票券面值	4,486,000	(206,000)	4,280,000
長期借款	6,358,603	4,369,452	10,728,055
存入保證金	135,563	1,981	137,544
來自籌資活動之負債	<u>\$19,945,374</u>	<u>\$156,004</u>	<u>\$20,101,378</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與合併公司之關係
建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
百鉉營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人
蔡薛美雲	本公司董事長之配偶
揚民國際餐飲(股)公司	本公司之關聯企業
陳美惠	本公司董事長二親等內之親屬
王獻聰	本公司董事長二親等內之親屬
陳進興	本公司土地開發部協理

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

關係人名稱	109年度		108年度	
	佔合併公司		佔合併公司	
	金 額	銷 貨%	金 額	銷 貨%
建誌營造(股)公司	\$551	0.01%	\$201	0.00%
百鉉營造(股)公司	571	0.01%	212	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	4,072	0.05%	4,053	0.07%
其他關係人	15,027	0.17%	14,196	0.24%
合 計	\$20,221	0.24%	\$18,662	0.31%

(1) 銷售房地予關係人係以正常市場行情價格辦理，其中民國109年度及108年度房地銷售予其他關係人金額分別為14,306千元及13,969千元，係於過戶交屋時交款，其餘餐飲收入收款期間均為30~90天。

(2) 民國109年及108年度關係人揚民國際餐飲(股)公司向合併公司承租情形如下：

租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃收入
<u>109年度</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓 山區明華 路366號1 樓(餐廳)	105/08/09～ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)，按 月計算租金收入，皆以銀行 匯款收取，押金設算息為 7元。	\$4,053
<u>108年度</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓 山區明華 路366號1 樓	105/08/09～ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)，按 月計算租金收入，皆以銀行 匯款收取，押金設算息為 7元。	\$4,053

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鉞營造(股)公司為合併公司之關係人，合併公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，惟票據實際兌現日期，會考量公司之資金情形。

(1) 合併公司於民國109年度及108年度委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔合併公司發包工程總金額分別為21.65%及17.21%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		109年度	108年度
青海61.63(美術皇居)	\$2,988,565	\$0	\$792,940
新華段59(時尚京城)	618,380	0	82,718
明仁段4(閱河堤)	274,940	0	67,479
愛群2748等5筆(京城世界心)	2,014,000	238,109	0
合 計		\$238,109	\$943,137

(2) 合併公司於民國109年度及108年度委託百銘營造(股)公司承包各營建工地之工程，估合併公司發包工程總金額分別為25.49%及13.14%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		109年度	108年度
林德官1135、1135-1號(逸文苑)	\$1,049,885	\$0	\$216,359
新光段356(京城大苑)	1,709,460	0	308,724
新庄段92、95(享京城)	465,460	89,884	195,264
新都段321.163-1.164		190,480	0
合 計		\$280,364	\$720,347

3. 應收帳款、其他應收款、代付款、應付票據、應付帳款、其他應付款、合約負債-流動、代收房地款、代收款及存入保證金。

項目及關係人名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1) 應收帳款				
百銘營造(股)公司	\$2	0.002%	\$10	0.02%
(2) 其他應收款				
蔡薛美雲	\$240	0.030%	\$285	67.70%
揚民國際餐飲(股)公司	37	0.005%	40	9.50%
合 計	\$277	0.035%	\$325	77.20%

其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用及關聯企業之代付款。

(3) 代付款				
其他關係人	\$0	0.00%	\$226	2.00%
(4) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$75,004	37.44%	\$72,872	53.70%
百銘營造(股)公司	45,002	22.47%	47,780	35.21%
合 計	\$120,006	59.91%	\$120,652	88.91%

項目及關係人名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(5) 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$398,863	48.31%	\$845,519	57.50%
百鉉營造(股)公司	385,934	46.74%	560,087	38.09%
合 計	<u>\$784,797</u>	<u>95.05%</u>	<u>\$1,405,606</u>	<u>95.59%</u>
(6) 其他應付款				
揚民國際餐飲(股)公司	<u>\$208</u>	<u>0.28%</u>	<u>\$214</u>	<u>0.25%</u>
(7) 合約負債-流動				
百鉉營造(股)公司	\$19	0.004%	\$30	0.00%
建誌營造(股)公司	35	0.007%	43	0.01%
其他關係人	117	0.023%	304	0.06%
合 計	<u>\$171</u>	<u>0.034%</u>	<u>\$377</u>	<u>0.07%</u>
(8) 代收房屋款				
建誌營造(股)公司	<u>\$5,360</u>	<u>6.14%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
(9) 代收土地款				
建誌營造(股)公司	<u>\$3,285</u>	<u>3.77%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
(10) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$87,412	63.55%
百鉉營造(股)公司	0	0.00%	46,546	33.84%
揚民國際餐飲(股)公司	708	19.74%	708	0.51%
合 計	<u>\$708</u>	<u>19.74%</u>	<u>\$134,666</u>	<u>97.90%</u>

存入保證金係工程履約保證金及租賃保證金。

4. 租賃支出

租金支出	支 付 價 款	
	109年度	108年度
其他關係人	\$1,029	\$1,029

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃支出
<u>109年度</u>				
京成建設股份有限公司	高雄市左營區	106/07/01～	每月90千元(含營業稅)，	
	博愛二路150	109/06/30	按月計算租金收入，皆以	
	號12樓	109/07/01～	銀行匯款支付。	\$1,029
		112/06/30		
<u>108年度</u>				
京成建設股份有限公司	高雄市左營區	106/07/01～	每月90千元(含營業稅)，	
	博愛二路150	109/06/30	按月計算租金收入，皆以	
	號12樓		銀行匯款支付。	\$1,029

5. 其 他

- (1) 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國109年12月31日及108年12月31日借款金額分別為1,672,146千元及2,257,465千元。
- (2) 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國109年12月31日及108年12月31日發行商業本票金額分別為970,000千元及2,247,200千元。
- (3) 合併公司董事長及配偶提供青海216地號土地與合併公司之營建用地青海229地號共同向銀行抵押借款及發行商業本票，民國109年12月31日及108年12月31日借款金額分別為1,765,000千元及0元與發行商業本票金額分別為1,765,000千元及0元。

- (4) 合併公司民國109年度及108年度向關係人揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項分別為293千元及346千元、垃圾清運費減項分別為123千元及120千元，另有代收代付房客用餐分別為575千元及1,015千元。
- (5) 合併公司關係人百銘營造股份有限公司提供工程之保固本票，民國109年及108年，帳列存入保證票據分別為134,566千元及42,177千元。
- (6) 合併公司關係人建誌營造股份有限公司提供工程之保固本票，民國109年及108年，帳列存入保證票據分別為288,812千元及0千元。
- (7) 合併公司與其他關係人提供高雄市苓雅區林德官段1135及1135-1等地號之土地，做為都更建築基地，由本公司負責興建。雙方簽訂都市更新權利變換協議書，其他關係人分得本案總價值26.23%之房地，其餘73.77%由本公司分得，本公司另支付差額價金372千元予其他關係人，上述之都市更新本公司換入及支付差額價金之部份，帳列逸文苑之待售土地。

6. 主要管理階層薪酬資訊

	109年度	108年度
短期員工福利	\$30,982	\$31,392

八、抵質押之資產

合併公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

資產名稱	擔保標的	109年12月31日	108年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$2,987,486	\$11,035,047
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,283,347	2,991,715
營建用地	抵押借款及發行商業本票	14,534,853	14,534,853
不動產、廠房及設備	抵押借款	747,691	810,320
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	6,479	2,069
存出保證金	災害處理保證金	24,977	24,977
合 計		\$20,584,833	\$29,398,981

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國109年12月31日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為450,018千元，未付金額為2,444,182千元。
2. 合併公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶王頌伶等人對合併公司提出損害賠償之訴訟，請求金額33,175千元，民國108年3月5日業經台灣橋頭地方法院民事判決合併公司勝訴，然對方不服提起上訴，請求金額變更為14,730千元，臺灣高等法院已於民國109年6月30日駁回該上訴。
3. 合併公司108年度因將花賞案地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租於健身公司，造成住戶不滿並召開108年度第二次臨時區分所有權人會議，並修訂其管理規約不得設置特定行業，其中包含健身房，合併公司認為已侵害合併公司之資產使用權；故對“花賞大廈管理委員會”提起民事訴訟，確認被告“花賞大廈管理委員會”於民國108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨時區分所有權人會議所為示之決議無效，該案(案號109年度訴字第1202號)目前由臺灣橋頭地方法院審理中，結果尚待法院審理。
4. 合併公司於108年度因花賞地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租予香港商世界健身事業有限公司台灣分公司，因住戶不滿合併公司未依原市場用地使用而出租予健身公司，引發抗爭，致香港商世界健身事業有限公司台灣分公司無法營業，而對合併公司提出其無法營業所產生相關已支出費用18,367千元、退還存出保證金720千元及會員未履行會員合約之損失20,545千元共計39,632千元之損害賠償訴訟，該案(案號109年度審重訴第233號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，尚未開庭，結果尚待法院審理。
5. 合併公司109年度因花賞地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租予香港商世界健身事業有限公司台灣分公司，因住戶不滿合併公司未依原市場用地使用，而出租於健身公司，引發抗爭，致香港商世界健身事業有限公司台灣分公司無法營業亦未支付租金，故對香港商世界健身事業有限公司台灣分公司提出訴訟，請求支付租金1,045千元及回復原狀之損害賠償3,150千元，合訴4,195千元，該案(案號110年度訴字第112號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，結果尚待法院審理。

6. 合併公司因將花賞案地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租予健身公司，造成住戶不滿合併公司未依原市場用地使用，花賞大廈管理委員會對高雄市政府提出行政訴訟。要求高雄市政府撤銷108年1月4日高市府經字第1073664122號核准花賞大廈二樓之變更商業使用函及訴願不受理之決定，若獲不利判決，可能影響合併公司之資產使用權，該案(原屬案號109年度訴字第118號)目前由最高行政法院審中，結果尚待法院審理。

7. 合併公司係為凱城建設股份有限公司(已消滅公司)與五甲瑞春社區管委會間建物毀損修理之損害賠償等訴訟第一審之訴訟代理人，該管委員會對本公司請求損害賠償金額1,000千元，該案(案號109年度審訴字第1126號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，結果尚待法院審理。

十、重大之災害損失

合併公司無此事項。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國109年12月31日報導期間結束後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國109年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其他

(一) 資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二) 金融工具

1. 本公司非以公允價值衡量之金融工具如下表(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、租賃負債及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註六(二)，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
國內上市櫃股票	\$89,930	\$87,400
國內未上市櫃股票	\$82	\$82
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$624,909	\$394,662
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	146,158	112,377
應收分期帳款淨額	0	195
其他應收款(包含關係人)	750,340	421
其他金融資產(包含流動及非流動)	6,479	2,069
存出保證金	34,307	38,594
長期應收票據及款項	0	52,000
小計	\$1,562,193	\$600,318
合計	\$1,652,205	\$687,800
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$4,488,806	\$4,955,779
應付短期票券	4,208,307	4,278,153
應付票據及帳款(包含關係人)	1,026,013	1,606,251
其他應付款(包含關係人)	73,138	85,722
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	6,997,867	10,728,055
租賃負債(含流動)	63,690	64,734
存入保證金	3,586	137,544
合計	\$16,861,407	\$21,856,238

2. 財務風險管理政策

- (1) 合併公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。合併公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對合併公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由合併公司財務部按照董事會核准之政策執行。合併公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。
- (3) 本公司未做乘作衍生工具以規避財務風險之情形。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

由於合併公司持有之投資於公司資產負債表中係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，因此合併公司暴露於權益工具之價格風險。合併公司未有商品價格風險之暴露。為管理權益工具投資之價格風險，合併公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據合併公司設定之限額進行。

合併公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，此等權益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。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國109年度及108年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將增加或減少分別為8,993千元及8,740千元。

B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。按浮動利率發行之借款使合併公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使合併公司承受公允價值利率風險。於民國109年度及108年度，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

合併公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國109年度及108年度稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為1,196千元及944千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

A. 信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。

B. 合併公司應收款項主要係房地過戶交屋前應向客戶收取之帳款，因該帳款係屬公司過戶交屋前之款項，因此經評估並無重大之信用風險。另有部份係提供住宿及餐飲相關服務後應收之款項，此部份之客戶係考慮其財務狀況過往經驗及其他因素，評估其信用品質。

C. 合併公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款及應收分期款分組，採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。本公司於民國109年及108年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 於民國109年及108年12月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由合併公司內各營運個體執行，並由合併公司財務部予以彙總。財務部監控合併公司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，以使合併公司不致違反相關之借款限額或條款。

B. 下表係合併公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據報導期間結束日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
109年12月31日				
短期借款	\$1,824,660	\$2,184,146	\$480,000	\$0
應付短期票券	4,208,307	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	439,649	22,112	564,252	0
其他應付款	72,496	40	546	56
負債準備-流動	3,390	3,086	13,233	16,108
長期借款(包含一 營業週期內到期)	22,835	112,998	2,393,839	4,468,195
租賃負債(含流動)	529	533	2,180	60,448
108年12月31日				
短期借款	\$2,955,659	\$2,000,120	\$0	\$0
應付短期票券	4,278,153	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	975,098	33,541	597,612	0
其他應付款	85,722	0	0	0
負債準備-流動	3,995	2,907	9,513	15,089
長期借款(包含一 營業週期內到期)	2,979,000	655,000	5,248,200	1,845,855
租賃負債(含流動)	520	524	2,142	61,548

(4) 公允價值資訊

A. 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。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市場。合併公司投資之上市櫃股票投資及有活絡市場公開報價衍生工具等的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包含於第一等級之報價外。合併公司投資之部分衍生工具及權益工具投資等的公允價值均屬之。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。合併公司投資之部分衍生性工具及無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

	無公開報價之權益工具
民國109年12月31日(即民國109年1月1日)	\$82
民國108年12月31日(即民國108年1月1日)	\$82

B. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依報導期間結束日之市場報價衡量。

當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。合併公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動。

C. 109年12月31日及108年12月31日以公允價值衡量之金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

109年12月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$89,930	\$0	\$0	\$89,930
透過損益公允價值衡量之				
金融資產-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	0	0	82	82
合 計	<u>\$89,930</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$90,012</u>
108年12月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$87,400	\$0	\$0	\$87,400
透過損益公允價值衡量之				
金融資產-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	0	0	82	82
合 計	<u>\$87,400</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$87,482</u>

D. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。

(3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。

(4) 109年度及108年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 109年度及108年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
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)	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上。	附表三
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額20%以上。	無
9	從事衍生性商品交易。	無
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。	附表四

(附表一)

京城建設股份有限公司

期末持有價證券明細表(不包含投資子公司)

民國109年12月31日

單位：新臺幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末			備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值
京城建設 (股)公司	大同-股票(普通 股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	3,400,000	\$89,930	0.145%	\$89,930
	華志創投	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-非流動	8,152	\$82	1.63%	*

*華志創投因金額不具重大性，未作公允價值評價。

京城建設股份有限公司

(附表二)

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	台南市安平區漁光段880、895、897等地號	109.12.17	\$348,090	已實際支付 \$35,000	自然人鍾君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃區之抵費地	109.12.17	\$395,000	已實際支付 \$50,000另未到期應付票據 \$145,000	自然人鍾君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	

上述兩筆土地於民國109年12月尚未完成過戶，故帳列預付土地款。

京城建設股份有限公司

(附表三)

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：

單位：新臺幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因			應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	\$238,109	21.65%	依合約規定	—	—	應付票據 \$75,004 應付帳款 \$398,863	37.44% 48.31%		
京城建設(股)公司	百鉅營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$280,364	25.49%	依合約規定	—	—	應付票據 \$45,002 應付帳款 \$385,934	22.47% 46.74%		

京城建設股份有限公司

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 (附表四)

民國109年1月1日至12月31日

單位：新臺幣千元

交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率
			科目	金額	交易條件	
京城建設股份有限公司	水京棧國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	銷貨收入	\$47,961	依合約按月收款	0.55%
水京棧國際酒店股份有限公司	京城建設股份有限公司	子公司對母公司	使用權資產	\$2,433,092	依合約按月收款	7.51%

京城建設股份有限公司

(二) 轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率(%)	帳面金額			
本公司	水京棧國際酒店(股)公司	高雄市鼓山區明華路366號	一般旅館 餐館業	\$320,000	\$250,000	32,000	100%	\$54,570	(\$69,215)	(\$56,115)	一
水京棧國際酒店(股)公司	揚民國際餐飲(股)公司	臺北市中山區敬業二路69巷51號2樓	餐館業	\$8,000	\$8,000	320	40%	\$15,566	\$14,443	\$5,777	一

註一：認列被投資公司損失份額69,215千元，另因出租不動產予子公司水京棧國際酒店(股)公司，該租賃子公司於民國108年1月1日依IFRS16分類為使用權資產及租賃負債，而合併公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響合併公司採用權益法認列之利益份額為13,100千元。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

合併公司無對大陸地區進行投資。

(四) 主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例
蔡天贊	85,577,838	23.05%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.06%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.37%
建誌營造股份有限公司	31,501,513	8.48%
蔡炅廷	23,616,339	6.36%
蔡薛美雲	20,209,951	5.44%

(1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資訊。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

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

十四、營運部門財務資訊

(一) 營業部門

合併公司管理階層係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司及子公司為各別應報導部門。

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依國際財務報導準則公報第8號「營運部門」之規定，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門；子公司水京棧酒店於104年4月16日設立，從事旅館及餐飲經營，營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總說明相同。

(二) 合併公司應報導部門收入、損益、資產及負債之金額暨調節至合併公司相對應金額，彙總如下：

	109年度			
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$8,440,239	\$223,555	\$4,055	\$8,667,849
部門間收入淨額	47,961	2,372	(50,333)	0
收入合計	<u>\$8,488,200</u>	<u>\$225,927</u>	<u>(\$46,278)</u>	<u>\$8,667,849</u>
利息收入	\$208	\$10	\$0	\$218
利息費用	244,175	28,991	(27,477)	245,689
折舊(含製造)	64,064	65,383	(59,965)	69,482
權益法認列之投資損益	(56,115)	5,777	56,115	5,777
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	(7,599)	0	0	(7,599)
出售有價證券利益(損益)	(10,365)	0	0	(10,365)
股利收入	710	0	0	710
政府補助收入	0	9,016	0	9,016
其他收入	5,382	29,175	(27,857)	6,700
應報導部門損益	<u>\$1,684,892</u>	<u>(\$69,215)</u>	<u>\$69,215</u>	<u>\$1,684,892</u>

108年度				
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$5,729,861	\$256,285	\$4,053	\$5,990,199
部門間收入淨額	74,952	1,829	(76,781)	0
收入合計	<u>\$5,804,813</u>	<u>\$258,114</u>	<u>(\$72,728)</u>	<u>\$5,990,199</u>
利息收入	\$277	\$8	\$0	\$285
利息費用	201,879	29,419	(27,784)	203,514
折舊(含製造)	63,736	62,793	(58,778)	67,751
權益法認列之投資損益	(48,373)	5,552	48,373	5,552
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益	39,935	0	0	39,935
股利收入	815	0	0	815
其他收入	12,869	2,222	0	15,091
應報導部門損益	<u>\$1,656,570</u>	<u>(\$61,478)</u>	<u>\$61,478</u>	<u>\$1,656,570</u>
應報導部門資產				
109年12月31日	<u>\$32,263,680</u>	<u>\$2,603,544</u>	<u>(\$2,488,010)</u>	<u>\$32,379,214</u>
108年12月31日	<u>\$35,941,507</u>	<u>\$2,656,092</u>	<u>(\$2,534,996)</u>	<u>\$36,062,603</u>

(三)地區別資訊：主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(四)產品別

產品及勞務名稱	109年度	108年度
土地收入	\$4,207,699	\$2,976,146
房屋收入	4,212,905	2,743,046
租金收入	23,689	14,722
客房收入	88,606	130,870
餐飲收入	134,950	125,415
合 計	\$8,667,849	\$5,990,199

(五)重要客戶資訊：

合併公司109年度及108年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

無此情形