

股票代號：2524

京城建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 112 年度及 111 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、會計師查核報告	第 3 ~ 7 頁
四、個體資產負債表	第 8 ~ 9 頁
五、個體綜合損益表	第 10 頁
六、個體權益變動表	第 11 頁
七、個體現金流量表	第 12 頁
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	第 13 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 13 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 13 ~ 14 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 14 ~ 32 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 32 ~ 33 頁
(六)重要會計項目之說明	第 34 ~ 68 頁
(七)關係人交易	第 69 ~ 74 頁
(八)抵質押之資產	第 74 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 74 ~ 76 頁
(十)重大之災害損失	第 77 頁
(十一)重大之期後事項	第 77 頁
(十二)其他	第 77 ~ 83 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 84 ~ 88 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 89 頁
3. 大陸投資資訊	第 90 頁
4. 主要股東資訊	第 90 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 90 頁
九、重要會計項目明細表	第 91 ~ 111 頁

會計師查核報告

中華民國 113 年 3 月 14 日
(113)信永中和財簽字第 011 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民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，上開個體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編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則暨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個體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，對京城建設股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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。

京城建設股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳個體財務報表附註四(九)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報表附註五(二)；存貨會計項目說明請詳個體財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司之存貨佔個體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、營建用地及預付土地款，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核重要事項之一。

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，待售房地係依據最近期鄰近成交行情或京城建設股份有限公司近期銷售之合約價格作比較，而在建土地及工程因未來投入成本之不確性較高，亦難取得可供比較之銷售價格，故取具各案別之投資報酬分析表抽核並抽樣與市場狀況進行比較，以評估淨變現價值是否允當，營建用地則委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及詢問評估之使用方法，並測試該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。

房地銷售收入歸屬期間之適當性

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十八)，收入認列說明請詳個體財務報表附註六(廿四)。

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房地銷售收入認列時點列為本年度查核重要事項之一。

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房地銷售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，確定房地銷售收入符合認列收入之條件。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，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。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執

行下列工作：

1. 辨認並評估個體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個體財務報表使用者注意個體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不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體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內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

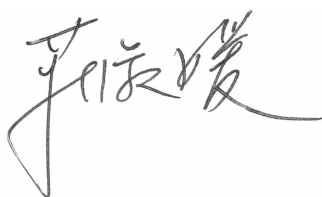
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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)。

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民國112年度個體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



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

會計師：卓傳陣



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號



京誠建設股份有限公司
個 體 資 產 負 債 表
民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	附 註	112年12月31日		111年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	六.(一)	\$530,843	1.44	\$531,329	1.52
1150 應收票據淨額	六.(三)	16,676	0.05	15,000	0.04
1170 應收帳款淨額	六.(三)	2,500	0.01	886	0.00
1200 其他應收款	六.(四)	7,964	0.02	2,609	0.01
1210 其他應收款-關係人	六.(四)、七	141	0.00	109	0.00
1320 存貨	六.(五)、八	34,788,812	94.14	32,662,856	93.37
1410 預付款項	六.(六)	451,904	1.22	571,681	1.63
1470 其他流動資產	六.(七)	108,283	0.29	114,624	0.33
1476 其他金融資產-流動	六.(八)、八	54,012	0.15	96,254	0.28
11XX 流動資產合計		\$35,961,135	97.32	\$33,995,348	97.18
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	六.(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	六.(九)	120,532	0.33	85,617	0.24
1600 不動產、廠房及設備	六.(十)	15,934	0.04	4,047	0.01
1755 使用權資產淨額	六.(十一)	67,004	0.18	61,646	0.17
1760 投資性不動產淨額	六.(十二)、七、八	563,942	1.53	625,192	1.79
1780 無形資產	六.(十三)	154,443	0.42	158,626	0.45
1840 遞延所得稅資產	六.(卅一)	18,352	0.05	19,770	0.06
1920 存出保證金	八	30,619	0.08	30,106	0.09
1930 長期應收票據及款項	六.(三)	20,000	0.05	2,785	0.01
15xx 非流動資產合計		\$990,908	2.68	\$987,871	2.82
1xxx 資 產 總 額		\$36,952,043	100.00	\$34,983,219	100.00

(續次頁)

 京城建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國一十二年及十一年十二月三十一日

		112年12月31日		111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	六.(十四)、七、八	\$3,756,950	10.17	\$4,401,950	12.58
2110	應付短期票券	六.(十四)、七、八	4,587,399	12.41	3,734,677	10.67
2130	合約負債-流動	六(廿四)	679,814	1.84	586,417	1.68
2150	應付票據		88,089	0.24	47,687	0.14
2160	應付票據-關係人	七	143,115	0.39	80,011	0.23
2170	應付帳款		2,690	0.01	26,381	0.08
2180	應付帳款-關係人	七	85,714	0.23	0	0.00
2200	其他應付款		41,473	0.11	40,744	0.12
2220	其他應付款項-關係人	七	101	0.00	783	0.00
2230	本期所得稅負債		51,861	0.14	138,450	0.40
2250	負債準備-流動	六.(十五)	45,488	0.12	51,779	0.15
2280	租賃負債-流動	六.(十九)	1,282	0.00	1,134	0.00
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.(十八)、七、八	146,936	0.40	1,030,393	2.94
2335	代收款	六.(十六)	50,421	0.14	72,878	0.21
2399	其他流動負債-其他	六.(十七)	4,346	0.01	8,499	0.02
21XX	流動負債合計		\$9,685,679	26.21	\$10,221,783	29.22
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六.(十八)、七、八	\$9,434,801	25.53	\$7,382,157	21.10
2570	遞延所得稅負債	六.(卅一)	3,987	0.01	17,121	0.05
2580	租賃負債-非流動	六.(十九)	68,013	0.19	62,373	0.18
2611	長期應付票據	六.(廿)	7,595	0.02	0	0.00
2640	淨確定福利負債-非流動	六.(廿九)	18,757	0.05	19,557	0.06
2645	存入保證金		5,196	0.01	5,202	0.01
25xx	非流動負債合計		\$9,538,349	25.81	\$7,486,410	21.40
2XXX	負債總計		\$19,224,028	52.02	\$17,708,193	50.62
3XXX	權益					
3110	普通股股本	六.(廿一)	\$3,694,196	10.00	\$3,690,564	10.55
3211	資本公債-普通股股票溢價	六.(廿二)	8,082	0.02	0	0.00
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六.(廿三)	1,776,451	4.81	1,681,444	4.81
3350	未分配盈餘	六.(廿三)	12,249,286	33.15	11,903,018	34.02
3300	保留盈餘合計		\$14,025,737	37.96	\$13,584,462	38.83
3XXX	權益總計		\$17,728,015	47.98	\$17,275,026	49.38
	負債及權益總計		\$36,952,043	100.00	\$34,983,219	100.00

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：蔡天贊

會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司
個 體 綜 合 損 益 表
民國一二年及一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	112年度		111年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$2,291,398	100.00	\$3,149,195	100.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	(90)	(0.00)
4100	銷貨收入淨額	六.(廿四).七	\$2,291,398	100.00	\$3,149,105	100.00
5000	營業成本		1,159,708	50.61	1,316,516	41.81
5900	營業毛利		\$1,131,690	49.39	\$1,832,589	58.19
6000	營業費用	六.(卅二)				
6100	推銷費用		191,066	8.34	293,070	9.31
6200	管理費用		115,543	5.04	123,507	3.92
6000	營業費用合計		\$306,609	13.38	\$416,577	13.23
6900	營業利益		\$825,081	36.01	\$1,416,012	44.96
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.(廿五)	\$2,124	0.09	\$841	0.03
7010	其他收入	六.(廿六)	872	0.04	2,520	0.08
7020	其他利益及損失	六.(廿七)	(25)	0.00	(160)	0.00
7050	財務成本	六.(廿八)	(318,198)	(13.89)	(230,056)	(7.31)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	六.(九)	(15,085)	(0.66)	(29,483)	(0.94)
7000	營業外收入及支出合計		(\$330,312)	(14.42)	(\$256,338)	(8.14)
7900	稅前淨利		\$494,769	21.59	\$1,159,674	36.82
7950	所得稅費用	六.(卅一)	52,728	2.30	150,000	4.76
8200	本期淨利		\$442,041	19.29	\$1,009,674	32.06
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	六.(廿九)	(\$957)	(0.04)	\$309	0.01
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	六.(卅一)	(191)	(0.01)	62	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$766)	(0.03)	\$247	0.01
8500	本期綜合損益總額		\$441,275	19.26	\$1,009,921	32.07
9750	基本每股盈餘(元)	六.(卅三)	\$1.20		\$2.73	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.(卅三)	\$1.20		\$2.73	

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：蔡天贊



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司

個體權益變動表

民國一十二年及一十一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			庫藏股	權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	合 計		
A1	111年1月1日餘額	\$3,717,590	\$13,865	\$1,513,033	\$11,121,358	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
B1	110年度盈餘提撥及分派			168,411	(168,411)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	5,414	14,048			0		19,462
D1	111年度淨利				1,009,674	1,009,674		1,009,674
D3	111年度其他綜合損益				247	247		247
D5	111年度綜合損益總額				1,009,921	1,009,921	0	\$1,009,921
L1	庫藏股買回						(120,203)	(120,203)
L3	庫藏股註銷	(32,440)	(27,913)		(59,850)	(59,850)	120,203	0
Z1	111年12月31日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
A1	112年1月1日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
B1	111年度盈餘提撥及分派			95,007	(95,007)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	3,632	8,082			0		11,714
D1	112年度淨利				442,041	442,041		442,041
D3	112年度其他綜合損益				(766)	(766)		(766)
D5	112年度綜合損益總額				441,275	441,275	0	441,275
Z1	112年12月31日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,776,451	\$12,249,286	\$14,025,737	\$0	\$17,728,015

註：民國112年度及111年度員工酬勞分別為4,998仟元及11,714仟元已於綜合損益表中扣除。

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：蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司及子公司

個體現金流量表

民國一二年與民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日			
AAAA 營業活動之現金流量：			BBBB 投資活動之現金流量：		
A10000 本期稅前淨利	\$494,769	\$1,159,674	B01800 取得採用權益法之投資	(\$50,000)	(\$50,000)
A20000 調整項目：			B02700 取得不動產、廠房及設備	(939)	(3,770)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目			B03700 存出保證金增加	(705)	(2,745)
A20100 折舊費用及其他營業成本	\$66,444	\$63,709	B03800 存出保證金減少	192	5,010
A20200 攤銷費用	4,183	4,260	B04500 取得無形資產	0	(430)
A20900 利息費用	318,198	230,056	B06500 其他金融資產(增加)減少	42,242	(30,098)
A21200 利息收入	(2,124)	(841)	BBBB 投資活動之淨現金流出	(\$9,210)	(\$82,033)
A21300 股利收入	(24)	(179)			
A22300 採用權益法認列之子公司損益之份額	15,085	29,483			
A20010 不影響現金流量之收益費損項目合計	\$401,762	\$326,488			
A30000 與營業活動相關之資產/負債變動數			CCCC 籌資活動之現金流量：		
A31000 與營業活動相關之資產之淨變動			C00100 短期借款增加	\$29,500,650	\$13,324,150
A31130 應收票據(增加)減少	(\$18,891)	\$33,897	C00200 短期借款減少	(30,145,650)	(12,577,450)
A31150 應收帳款(增加)減少	(1,614)	129,160	C00500 應付短期票券增加	21,133,900	17,651,000
A31180 其他應收款增加	(5,374)	(2,502)	C00600 應付短期票券減少	(20,283,200)	(17,812,600)
A31200 存貨增加	(2,140,534)	(1,164,092)	C01600 舉借長期借款	2,483,350	894,400
A31230 預付款項(增加)減少	118,997	(28,777)	C01700 償還長期借款	(1,314,163)	(1,136,883)
A31240 其他流動資產(增加)減少	6,341	(23,705)	C03000 存入保證金增加	880	1,517
A31000 與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$2,041,075)	(\$1,056,019)	C03100 存入保證金減少	(886)	(592)
A32000 與營業活動相關之負債之淨變動			C04020 租賃本金償還	(1,134)	(1,115)
A32125 合約負債-流動增加	\$93,397	\$24,849	C04800 庫藏股票買回成本	0	(120,203)
A32130 應付票據增加(減少)	111,101	(44,105)	CCCC 籌資活動之淨現金流入	\$1,373,747	\$222,224
A32150 應付帳款增加(減少)	62,023	(564,976)			
A32180 其他應付款增加	7,932	12,305			
A32200 負債準備增加(減少)	(6,291)	7,071			
A32230 其他流動負債減少	(26,610)	(12,354)			
A32240 淨確定福利負債減少	(1,757)	(2,541)	EEEE 本期現金及約當現金餘額減少數	(\$486)	(\$441,804)
A32000 與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$239,795	(\$579,751)	E00100 期初現金及約當現金餘額	531,329	973,133
A33000 營運產生之現金流出	(\$904,749)	(\$149,608)	E00200 期末現金及約當現金餘額	\$530,843	\$531,329
A33100 收取之利息	2,111	836			
A33200 收取之股利	24	179			
A33300 支付之利息	(311,567)	(224,278)			
A33500 支付之所得稅	(150,842)	(209,124)			
AAAA 營業活動之淨現金流出	(\$1,365,023)	(\$581,995)			

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：蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
個 體 財 務 報 告 附 註

民國112年度及111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日起在台灣證券交易所掛牌買賣。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發及區段徵收與市地重劃代辦業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國113年3月14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 112 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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	西元2023年1月1日
2	國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	西元2023年1月1日
3	國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	西元2023年1月1日
4	國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	西元2023年5月23日

本公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況及財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之 113 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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	西元2024年1月1日
2	國際會計準則第1號之修正「負債分類為流動或非流動」	西元2024年1月1日
3	國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	西元2024年1月1日
4	國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	西元2024年1月1日

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	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
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	西元2023年1月1日
3	國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	西元2023年1月1日
4	國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」	西元2023年1月1日
5	國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	西元2025年1月1日

2. 本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，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

編製本個體財務報告所採用之重大會計政策說明如下。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

本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：歷史成本通常係依取得資產所支付對價公允價值決定，

(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. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用公司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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 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；屬透過其他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。

4. 所有其他兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

(四) 資產負債區分流動及非流動之標準

本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。

本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。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其清償者，並不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 現金及約當現金

現金包括庫存現金及銀行存款。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。

(六) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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。

(七) 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本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

本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。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

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係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，本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為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

本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：

- (1)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。
- (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。

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，後續以原始認列金額加減計有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵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：

- (1) 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。
- (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。

本公司於原始認列時，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與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本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

本公司於每一報導期間結束日，就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預期信用損失認列備抵損失。

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。判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

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本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，本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。

所有金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除，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。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少

其金融資產總帳面金額。本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

3. 金融資產之除列

本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，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，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。

(八) 金融負債及權益之分類工具

1. 金融負債或權益工具

本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

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權利之任何合約。

本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。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本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。

按攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列

後，續後以有效利率法衡量。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

本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本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。

(九)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：淨變現價值係委由不動產估價師進行估價，其中非道路用地係採地政機關發佈之公告土地現值增值比例，作為地價調整之客觀依據及現值評估之準據。道路用地則採用比較法之估價方法進行總值評估。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(依據當時市場情況)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(依據當時市場情況)減去於銷售房地

時所產生之估計成本及銷售費用。

(十)採用權益法之投資

本公司採用權益之投資係投資子公司，子公司係指本公司具有控制之個體。

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第 21 條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，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，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與子公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益(包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益)時，係繼續按持股比例認列損失。

本公司與子公司之順流交易為未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(十一)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. 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應予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3. 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。

本公司主要資產之耐用年數如下：

運輸設備	3	～	5	年
其他設備	3	～	6	年

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。

(十二) 租賃

1. 租賃之判斷

本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，本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，本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. 本公司為承租人

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，本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，則使用本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。

本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。

針對運輸設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 本公司為出租人

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。

若本公司為轉租出租人，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，租賃給付包含固定給付及實質固定給付與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，以反映本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。

（十三）投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，是以將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。投資性不動產之房屋及建築耐用年限為5～45年。

自建之投資性不動產成本包含原料及工程款，為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

當投資性不動產用途變更而重分類時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

（十四）無形資產

本公司取得有限耐用年限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，依下列估計效益年限採直線法攤銷：

土地使用權 ： 50年(依合約規定)

電腦軟體 ： 5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

本公司於每一期間報導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

本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)收入及成本之認列

1. 房地銷售

本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，該不動產對本公司通常不具其他用途，但將不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地時，本公司始對已完成履約之款項具有可執行之權利。因此本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶及不動產已實際交付之時點認列收入。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. 財務組成部分

本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，本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。

3. 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本公司，且收入金額能可靠衡量。相關成本則配合收入予以認列。

4. 取得合約之增額成本

本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。

本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。

(十九) 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)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。本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. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董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。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(廿一)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或應收退稅款的調整。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、關聯企業及合資權益所產生，本公司可控制迴轉之時點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暫時性差異迴轉時之稅率衡量，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。

(廿二)部門資訊

本公司個體財務報告屬單一部門，因此個體財務報告不揭露部門資訊，另於合併財務報告揭露部門資訊。

(廿三)每股盈餘

本公司列示歸屬於本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本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本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。估列之員工酬勞若選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。

(廿四)股利分派

分派予本公司股東之股利於本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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報告時，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)投資性不動產之公允價值衡量

評估投資性不動產之公允價值時，本公司採收益法評價，係參考現有租賃合約之租金依得使用年期計算，以本公司之增額借款利率折現計算之金額為評價基礎，任何由於市場、經濟狀況之變遷、造成租金或利率等狀

況之改變均可能在未來產生變動。

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者衡量，故本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。

本公司評估報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或因市場銷售價格低於成本，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、實價登錄查詢鄰近地區成交價、已銷售單位之近期成交價、投資報酬分析表或外部不動產估價師提供之鑑價報告為估計基礎，故可能產生重大變動。

(三)負債準備

負債準備係房屋售後保固負債準備，本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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及零用金	\$70	\$58
活期存款	530,672	531,244
支票存款	101	27
合 計	<u>\$530,843</u>	<u>\$531,329</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本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. 本公司因預售建案信託款等用途受限部份係列於「其他金融資產-流動」項下，請詳附註六(八)及附註八。
3. 本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	112年12月31日	111年12月31日
非 流 動		
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 本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. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國112年度及111年度認列評價利益均為0千元，另民國112年度及111年度無處分之情事。
3. 本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. 本公司之金融資產無提供擔保情形。

(三)應收票據及帳款

項 目	112年12月31日	111年12月31日
應收票據		
不超過一年	\$16,676	\$15,000
一年以上	20,000	2,785
合 計	<u>\$36,676</u>	<u>\$17,785</u>
應收帳款		
不超過一年	\$2,500	\$886
一年以上	0	22
減：備抵損失	0	(22)
合 計	<u>\$2,500</u>	<u>\$886</u>

1. 本公司一年以上之長期應收票據列於非流動資產長期應收票據及款項項下。
2. 本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。
3. 本公司針對所有應收票據(含長期應收票據)及應收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。本公司應收票據(含長期應收票據)及應收帳款之預期信用損失分析如下：

112年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$39,098	0%	\$0
逾期90天以下	35	0%	0
逾期91~150天	43	0%	0
已逾期365天以上	0	100%	0
合 計	<u>\$39,176</u>		<u>\$0</u>

111年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$18,671	0%	\$0
逾期90天以下	0	0%	0
逾期91~150天	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$18,693</u>		<u>\$22</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年12月31日	111年12月31日
期初餘額	\$22	\$22
本期減少	(22)	0
期末餘額	<u>\$0</u>	<u>\$22</u>

4. 本期減少係收回逾期應收借款。

5. 本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向銀行申請尚未撥入而產生，另預收裝潢款係客戶開立長期應收票據，須經設計及施工，俟裝潢完成驗收後始認列收入，本公司為營建業，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. 本公司應收票據(含長期應收票據)及帳款均未貼現或提供作為擔保品。

(四)其他應收款

項 目	112年12月31日	111年12月31日
其他應收款	\$7,964	\$2,609
其他應收款-關係人	141	109
合 計	<u>\$8,105</u>	<u>\$2,718</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及出售禮盒予關係人應收取之款項。

2. 本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	112年12月31日	111年12月31日
待售房屋	\$5,042,191	\$4,586,949
待售土地	1,837,571	1,473,555
在建土地	2,821,180	2,703,979
在建工程	2,401,690	2,249,500
營建用地	21,900,303	20,847,402
預付土地款	786,044	801,638
減：備抵評價損失	(167)	(167)
合 計	<u>\$34,788,812</u>	<u>\$32,662,856</u>
項 目	112年12月31日	111年12月31日
1. 待售房屋		
京 城	\$1,754,647	\$1,860,268
京城凱悅	614,839	612,673
花 賞	114,478	114,478
逸 文 苑	59,364	190,091
鉅 誕	105,137	135,930
天 峰	145,518	145,518
時尚京城	13,569	20,360
美術皇居	1,187,493	1,243,664
京城大苑	119,870	216,641
享 京 城	0	4,194
閱 河 堤	42,965	42,965
馥+	884,144	0
其他案別	167	167
合 計	<u>\$5,042,191</u>	<u>\$4,586,949</u>
減：備抵評價損失	<u>(167)</u>	<u>(167)</u>
淨 額	<u>\$5,042,024</u>	<u>\$4,586,782</u>

項 目	112年12月31日	111年12月31日
2. 待售土地		
京 城	\$178,947	\$194,590
京城凱悅	44,555	44,598
逸 文 苑	32,094	99,233
鉅 誕	62,663	83,855
天 峰	62,443	62,443
時尚京城	8,946	13,423
美術皇居	783,810	831,196
京城大苑	54,048	98,095
享 京 城	0	4,269
閱 河 堤	41,853	41,853
馥+	568,212	0
合 計	<u>\$1,837,571</u>	<u>\$1,473,555</u>

項 目	112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
高雄福河段698-1	\$358,073	\$136,210	\$494,283
高雄龍中段191	370,653	186,598	557,251
高雄愛群2748(京城世界心)	1,001,698	1,775,817	2,777,515
高雄博孝段1140(京梧桐)	655,287	245,852	901,139
台南漁光段880等4筆	435,469	57,213	492,682
合 計	<u>\$2,821,180</u>	<u>\$2,401,690</u>	<u>\$5,222,870</u>

項 目	111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
高雄福河段698-1	\$353,729	\$121,525	\$475,254
高雄愛群2748(京城世界心)	1,001,698	1,305,230	2,306,928
高雄新都段163(馥+)	693,265	766,252	1,459,517
高雄博孝段1140(京梧桐)	655,287	56,493	711,780
合 計	<u>\$2,703,979</u>	<u>\$2,249,500</u>	<u>\$4,953,479</u>

項 目	112年12月31日	111年12月31日
4. 營建用地		
高雄成功段60-1及62~64號等數筆	\$864,273	\$862,995
高雄龍中段191	0	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
高雄青海229	4,278,594	4,278,594
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
台南漁光段880等4筆	0	435,469
高雄仕興段924	14,055	14,055
高雄仕興段925等2筆	112,196	112,196
高雄仕興段927等3筆	84,625	84,625

項 目	112年12月31日	111年12月31日
高雄仕興段928等3筆	\$107,554	\$107,554
高雄仕興段967	6,640	6,640
高雄仕興段968	42,794	42,794
高雄龍東段1	513,991	513,991
台南崁腳北段820	3,398,920	3,385,666
高雄新都段49	46,653	46,653
高雄新庄12小段1167、1175	617,961	614,152
台南崁腳北段913	0	13,130
高雄新康段25、29	188,458	0
高雄新康段25-1、29-1	188,548	0
高雄新康段26	34,123	0
高雄新康段30	59,256	0
高雄新康段31	12,058	0
容積移轉用地及畸零地	2,587,286	1,215,917
合 計	<u>\$21,900,303</u>	<u>\$20,847,402</u>

項 目	112年12月31日	111年12月31日
5. 預付土地款		
台南安南區草湖一期	\$201,677	\$201,677
高雄成功段65.66	335,361	0
台南崁腳南19-1等	4,995	0
容積移轉用地及畸零地	244,011	599,961
合 計	<u>\$786,044</u>	<u>\$801,638</u>

6. 利息資本化相關資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
利息資本化金額	<u>\$122,630</u>	<u>\$81,087</u>

7. 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。

8. 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。

9. 民國112年度及111年度經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為1,080,517千元及1,240,485千元；此外，另分別有存貨跌價回升利益0千元及375千元。

(六)預付款項

項 目	112年12月31日	111年12月31日
預付費用	\$451,769	\$571,542
進項稅額	135	139
合 計	<u>\$451,904</u>	<u>\$571,681</u>

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。

(七)其他流動資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
代 付 款	\$1,381	\$4,396
取得合約之增額成本	106,902	110,228
合 計	<u>\$108,283</u>	<u>\$114,624</u>

取得合約之增額成本係本公司預期可回收為取得房地銷售合約所支付予代銷公司之佣金，故將其認列為資產，於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國112年度及111年度分別認列17,861千元及0千元之攤銷費用(帳列推銷費用項下)。

(八)其他金融資產-流動

項 目	112年12月31日	111年12月31日
受限制銀行存款	<u>\$54,012</u>	<u>\$96,254</u>

其他金融資產-流動係本公司預售建案信託款、預收款履約信託及備償戶，提供銀行存款質押擔保，請詳附註八。

(九)採用權益法之投資

被投資公司名稱	112年12月31日		111年12月31日	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例
水京棧國際酒店股份有限公司	<u>\$120,532</u>	100%	<u>\$85,617</u>	100%

(1)有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國112年度合併財務報表。

(2)本公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

	水京棧國際酒店股份有限公司	
	112年12月31日	111年12月31日
流動資產	\$136,936	\$101,137
非流動資產	1,569,751	2,322,499
流動負債	(111,420)	(92,000)
非流動負債	(1,569,417)	(2,314,310)
淨資產	\$25,850	\$17,326

綜合損益表

	水京棧國際酒店股份有限公司	
	112年12月31日	111年12月31日
營業收入淨額	\$304,949	\$270,060
營業毛利	\$128,783	\$89,971
本期淨損	(\$41,476)	(\$58,757)
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	(\$41,476)	(\$58,757)

(3)本公司採權益法評價認列之投資損益，係依據子公司經會計師查核簽證之同期間財務報表計算，依持有期間認列投資損益份額，民國112年12月及民國111年12月水京棧國際酒店(股)公司辦理現金增資，金額均為50,000千元，全數由本公司投資，民國112年及111年12月31日投資水京棧國際酒店(股)公司投資成本分別為490,000千元及440,000千元，112年度及111年度認列子公司損失之份額分別為41,476千元及58,757千元。

(4)本公司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，而本公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響本公司112年及111年採用權益法認列之利益份額分別為26,391千元及29,274千元。

(5)投資子公司未有提供擔保之情事

(十)不動產、廠房及設備

	運輸設備	辦公設備	其他設備	合 計
成本				
112. 01. 01	\$3, 770	\$0	\$713	\$4, 483
增添	939	0	0	939
重分類	0	0	14, 578	14, 578
112. 12. 31	<u>\$4, 709</u>	<u>\$0</u>	<u>\$15, 291</u>	<u>\$20, 000</u>
111. 01. 01	\$0	\$4, 892	\$1, 231	\$6, 123
增添	3, 770	0	0	3, 770
處分及報廢	0	(4, 892)	(518)	(5, 410)
111. 12. 31	<u>\$3, 770</u>	<u>\$0</u>	<u>\$713</u>	<u>\$4, 483</u>
累計折舊及減損				
112. 01. 01	\$52	\$0	\$384	\$436
折舊	702	0	2, 928	3, 630
112. 12. 31	<u>\$754</u>	<u>\$0</u>	<u>\$3, 312</u>	<u>\$4, 066</u>
111. 01. 01	\$0	\$4, 239	\$712	\$4, 951
折舊	52	653	190	895
處分及報廢	0	(4, 892)	(518)	(5, 410)
111. 12. 31	<u>\$52</u>	<u>\$0</u>	<u>\$384</u>	<u>\$436</u>
淨帳面金額				
112. 12. 31	<u>\$3, 955</u>	<u>\$0</u>	<u>\$11, 979</u>	<u>\$15, 934</u>
111. 12. 31	<u>\$3, 718</u>	<u>\$0</u>	<u>\$329</u>	<u>\$4, 047</u>
111. 01. 01	<u>\$0</u>	<u>\$653</u>	<u>\$519</u>	<u>\$1, 172</u>

本公司之不動產、廠房及設備無提供擔保之情形。

(十一)使用權資產

1. 重要承租活動及條款

(1) 本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，並約定本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，本公司對所租賃之土地並無約定優惠承購權。於112年及111年配合物價指數調漲，予以重衡量。

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112年1月1日餘額	\$67,754
重衡量	6,922
民國112年12月31日餘額	\$74,676
民國111年1月1日餘額	\$65,760
重衡量	1,994
民國111年12月31日的餘額	\$67,754
使用權資產之折舊	
民國112年1月1日餘額	\$6,108
本期折舊	1,564
民國112年12月31日餘額	\$7,672
民國111年1月1日餘額	\$4,544
本期折舊	1,564
民國111年12月31日餘額	\$6,108
帳面價值	
民國112年12月31日餘額	\$67,004
民國111年12月31日餘額	\$61,646

3. 租賃負債說明請詳附註六(十九)。

(十二)投資性不動產

	建築物
成本	
112. 01. 01	\$971, 633
112. 12. 31	\$971, 633
111. 01. 01	\$971, 633
111. 12. 31	\$971, 633
累計折舊	
112. 01. 01	\$346, 441
當期折舊	61, 250
112. 12. 31	\$407, 691
111. 01. 01	\$285, 191
當期折舊	61, 250
111. 12. 31	\$346, 441
淨帳面金額	
112. 12. 31	\$563, 942
111. 12. 31	\$625, 192
111. 01. 01	\$686, 442

1. 投資性不動產係本公司向高雄市政府取得龍北段22地號之地上權用以興建觀光飯店，完工後出租予子公司經營，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$44, 286	\$37, 143
當期產生租金收入之投資性不動產所產生 之直接營運費用	75, 815	76, 026

2. 投資性不動產於民國112年及111年12月31日之公允價值分別為1,258,489千元及2,023,410千元，該等公允價值係由本公司管理階層採用投資性不動產各該年度簽訂租賃合約之租金收入依增額借款利率折現後之金額，屬於第三等級公允價值。
3. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。
4. 投資性不動產及本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(十九)。

(十三)無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合 計
成 本			
112年1月1日餘額	\$200,020	\$1,940	\$201,960
112年12月31日餘額	\$200,020	\$1,940	\$201,960
111年1月1日餘額	\$200,020	\$1,510	\$201,530
增添	0	430	430
111年12月31日餘額	\$200,020	\$1,940	\$201,960
累計攤銷及減損			
112年1月1日餘額	\$42,003	\$1,331	\$43,334
攤銷	4,001	182	4,183
112年12月31日餘額	\$46,004	\$1,513	\$47,517
111年1月1日餘額	\$38,003	\$1,071	\$39,074
攤銷	4,000	260	4,260
111年12月31日餘額	\$42,003	\$1,331	\$43,334
淨帳面金額			
112年12月31日餘額	\$154,016	\$427	\$154,443
111年12月31日餘額	\$158,017	\$609	\$158,626
111年1月1日餘額	\$162,017	\$439	\$162,456

其他無形資產係電腦軟體及系統。

1. 本公司民國112年度及111年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	112年度	111年度
其他營業成本	\$4,001	\$4,000
營業費用	182	260
合 計	\$4,183	\$4,260

2. 本公司於民國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，本公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十四) 短期借款/應付短期票券

1. 銀行借款	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款	\$3,756,950	\$4,401,950
尚未使用額度	\$997,050	\$592,050
利率區間	2.55%~2.89%	2.233%~2.85%
還款期限	113.01.19~116.05.16	112.02.09~113.11.25
2. 應付短期票券	\$4,591,100	\$3,740,400
減：應付短期票券折價	(3,701)	(5,723)
淨 額	\$4,587,399	\$3,734,677
利率區間	1.558%~2.838%	1.468%~2.743%
尚未使用額度	\$2,918,550	\$1,417,845

本公司以自有資產及關係人提供不動產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。

(十五)負債準備-流動

	保固準備
112年1月1日餘額	\$51,779
當期減少之負債準備	(6,291)
112年12月31日餘額	\$45,488
111年1月1日餘額	\$44,708
當期增加之負債準備	7,071
111年12月31日餘額	\$51,779

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。

(十六)代收款

項 目	112年12月31日	111年12月31日
代收土地款	\$10,236	\$19,790
代收房屋款	18,356	32,686
代收裝潢款	14,094	14,094
代收款-其他	7,735	6,308
合 計	\$50,421	\$72,878

(十七)其他流動負債-其他

項 目	112年12月31日	111年12月31日
應納稅額	\$4,346	\$8,499

(十八)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	112年12月31日	111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，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.73%及2.405%。	\$1,591,250	\$1,675,000
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，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.70%及2.325%。	547,200	576,000
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，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.24%及2.00%。民國112年及111年12月31日轉列一年內到期之借款分別為46,936千元及46,393千元。	439,207	485,150
抵押借款	自111年1月至116年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.50%及2.25%。	184,395	194,100
抵押借款	自111年1月至116年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.50%及2.25%。	176,035	185,300
抵押借款	自110年10月至115年10月，按月付息，首次動用日起寬限期三年第37個月起每半年償還本金100,000千元，其餘到期一次清償，浮動利率，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.55%及2.425%。民國112年及111年12月31日轉列一年內到期之借款分別為100,000千元及0元。	2,000,000	2,000,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	112年12月31日	111年12月31日
抵押借款	自111年12月至116年12月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.46%及2.335%。	\$415,000	\$415,000
抵押借款	自112年5月至115年5月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日利率為2.2438%。	1,200,700	0
抵押借款	自112年5月至115年5月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日利率為2.2438%。	50,000	0
抵押借款	自112年6月至114年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日利率為2.688985%。	627,300	0
抵押借款	自112年12月至116年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日利率為2.602%。	181,200	0
抵押借款	自112年3月至116年9月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日利率為3.002%。	139,900	0
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，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.27%及2.035%。	1,240,000	1,280,000
抵押借款	自108年10月至112年1月後展期到114年10月，按月付息，自111年10月至112年10月每4個月償還1.58億，其餘到期一次償還，浮動利率，112年12月31日及111年12月31日利率分別為2.675%及2.055%~2.425%。民國111年12月31日轉列一年內到期之借款為474,000千元。	598,000	1,092,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	112年12月31日	111年12月31日
抵押借款	自112年7月至117年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年12月31日利率為3.05%。	\$191,550	\$0
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，111年12月31日為2.035%，民國111年12月31日轉列一年內到期之借款為510,000千元。於112年6月因擔保品營建用地投入在建工程，故依性質重分類為短期借款。	0	510,000
合 計		\$9,581,737	\$8,412,550
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(146,936)	(1,030,393)
淨 額		\$9,434,801	\$7,382,157
尚未使用額度		\$7,360,170	\$3,798,600

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

(十九)租賃協議

1. 本公司租賃負債如下：

	112年12月31日	111年12月31日
流動	\$1,282	\$1,134
非流動	\$68,013	\$62,373

到期分析請詳附註十二。

本公司於民國112年及111年1月1日至12月31日間，係因物價指數變動調整租賃對價而重新衡量租賃負債，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。

2 租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$419	\$771
短期租賃費用	\$1,418	\$5,092
低價值標的租賃之費用	\$224	\$217
租賃之現金流出總額	\$3,177	\$7,029

本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。

3. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 本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) 本公司於民國112年及111年1月1日至12月31日基於營業租賃合約認列固定租賃給付及取決於指數或費率變動之租金收入(帳列營業收入)分別為82,920千元及67,380千元。

(3) 本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：

	112年12月31日	111年12月31日
一年內	\$74,866	\$58,446
一至二年	26,156	96,584
二至三年	18,101	29,152
三至五年	20,004	32,711
五年以上	7,843	16,131
未折現租賃給付總額	\$146,970	\$233,024

(4) 本公司有一筆已簽訂之租約未列入上表中，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，因此此筆租約自簽訂後均未取租金，故未收取列入上表中。

(5) 本公司另有部份營建用地提供出租作為停車場使用，期間為7年至15年不等，租金係依租賃標的物之營業收入收取百分之七十三至七十五，因每月營業收入係依實際停車之數量及時間計算屬變動性質，故未列入上述之未折現租賃給付金額內。

(廿)長期應付票據

	112年12月31日	111年12月31日
長期應付票據	\$7,595	\$0
減：長期應付票據折價	0	0
合 計	\$7,595	\$0

民國112年12月31日之長期應付票據係在建工案之瓦斯配管工程開立之票據，到期日為民國115年7月及116年1月。

(廿一)股本

1. 民國112年12月31日及111年12月31日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,694,196千元及3,690,564千元，已發行普通股分別為369,419千股及369,056千股，所有已發行股份之股款均已收取。本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：千股)

	112年度	111年度
期初流通在外股數(千股)	369,056	371,759
買回庫藏股註銷(千股)	0	(3,244)
員工酬勞增資(千股)	363	541
期末流通在外股數(千股)	369,419	369,056

2. 本公司於民國112年3月29日經董事會決議，以股票發放民國111年度員工酬勞11,714千元，並以董事會決議日前一收盤價32.25作為配發股票股數之計算基礎，共計發行新股363,221股此項增資案已於民國112年7月6日向行政院金融監督管理委員會申報生效，並於民國112年8月10日經董事會決議增資基準日為民國112年8月10日，民國112年9月4日已辦妥經濟部商業登記事項。

3. 本公司於民國111年3月23日經董事會決議，以股票發放民國110年度員工酬勞19,462千元，並以董事會決議日前一日收盤價35.95作為配發股票股數之計算基礎，共計發行新股541,356股此項增資案已於民國111年8月1日向行政院金融監督管理委員會申報生效，並於民國111年8月11日經董事會決議增資基準日為民國111年8月15日，民國111年9月12日已辦妥經濟部商業登記事項。

4. 本公司於民國111年7月8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3,244千股，並於民國111年11月10日經董事會決議訂定111年11月10日為減資基準日，將庫藏股3,244千股減資註銷，且於民國111年11月25日辦妥經濟部商業登記。

5. 庫藏股

(1) 本公司於民國111年7月8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，於民國111年7月11日至9月7日執行買回，買回之股數共計3,244千股，平均買回價格為每股37.06元，買回成本為120,217千元。

(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。以民國111年3月31日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為37,175.9千股，收買股份金額最高上限為12,886,644千元。

(3) 本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) 本公司於民國111年11月10日經董事會決議註銷買回之庫藏股3,244千股，總金額原為120,217千元，扣除手續費折讓14千元後，金額為120,203千元，減資基準日為民國111年11月10日，註銷已發行股份3,244千股。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。

(廿二)資本公積

	112年12月31日	111年12月31日
發行股票溢價	\$8,082	\$0

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

(廿三)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(卅)。

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，應就稅後淨利加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額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。法定盈餘公積得彌補公司虧損，公司無虧損時，得經股東會決議，按股東原有股份之比例發給新股或現金，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. 盈餘分配

本公司於民國112年6月28日及民國111年6月23日舉行股東常會，分別決議通過民國111年度及110年度盈餘分配案，除提列法定公積，其餘不予分配。

3. 本公司於民國113年3月14日經董事會決議通過但尚未提報股東會之民國112年度之盈餘分派案，除提列法定公積，其餘不予分配。

相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(廿四) 營業收入

	112年度	111年度
土地收入	\$1,101,511	\$1,497,063
房屋收入	1,106,967	1,584,752
租賃收入	82,920	67,380
房地收入退回及折讓	0	(90)
合 計	\$2,291,398	\$3,149,105

1. 收入細分

	112年度	111年度
主要地區市場		
台灣	\$2,291,398	\$3,149,105
主要產品/服務線		
房地銷售	\$2,208,478	\$3,081,725
租賃收入	82,920	67,380
合 計	\$2,291,398	\$3,149,105
收入認列時點：		
於某一時點	\$2,208,478	\$3,081,725
隨時間逐步滿足	82,920	67,380
合 計	\$2,291,398	\$3,149,105

2. 合約餘額

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
應收票據	\$16,676	\$15,000	\$36,682
長期應收票據	20,000	2,785	15,000
應收帳款	2,422	908	130,068
減：備抵損失	0	(22)	(22)
合 計	\$39,098	\$18,671	\$181,728
合約負債-房地銷售	\$678,540	\$585,115	\$560,581
合約負債-預收租金	1,274	1,302	987
合 計	\$679,814	\$586,417	\$561,568

(1) 來自期初合約負債於112年及111年1月1日至12月31日認列於營業收入之金額分別為130,693千元及181,939千元。

(2) 合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(3) 本公司銷售預售房地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之規定認列與預售房地之合約相關之合約負債。

(廿五) 利息收入

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$2,086	\$808
投資公司債券利息收入	34	0
其他利息收入	4	33
利息收入合計	\$2,124	\$841

本公司投資國內公司債券指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產，民國112年12月31日已予處分，期末餘額為0元。

(廿六) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$24	\$179
其他收入-其他	848	2,341
合 計	\$872	\$2,520

(廿七) 其他利益及損失

	112年度	111年度
什項支出	(\$25)	(\$160)

(廿八) 財務成本

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款	\$440,828	\$311,143
減：利息資本化	(122,630)	(81,087)
財務成本	\$318,198	\$230,056

(廿九) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

本公司自民國94年7月1日起依「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，本公司就員工適用「勞工退休金條例」所訂之勞工退休金制度部分，以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，在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或協定義務。本公司民國112年度及111年度於個體綜合損益表認列為費用之金額分別為1,561千元及1,450千元。

	112年度	111年度
推銷費用-退休金費用	\$261	\$250
管理費用-退休金費用	\$1,300	\$1,200

2. 確定福利計畫

本公司依據「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。本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臺灣銀行。另本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，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關受理，故本公司無權參與退休基金之運用。

(1) 有關確定福利計畫認列於個體綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$139	\$147
淨確定福利負債(資產)淨利息	291	112
認列於損益	<u>\$430</u>	<u>\$259</u>
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)	(\$270)	(\$2,131)
精算損失(利益)-經驗調整	955	1,921
精算損失(利益)-財務假設變動	272	(99)
認列於其他綜合損益	<u>\$957</u>	<u>(\$309)</u>

(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：

	112年度	111年度
推銷費用	\$42	\$24
管理費用	388	235
合 計	<u>\$430</u>	<u>\$259</u>

(3) 本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	\$46,209	\$48,912
計畫資產公允價值	(27,452)	(29,355)
淨確定福利負債	<u>\$18,757</u>	<u>\$19,557</u>

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	112年度	111年度
年初餘額	\$48,912	\$46,737
當期服務成本	139	147
利息費用	639	206
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	955	1,921
精算損失(利益)-財務假設變動	272	(99)
計畫資產福利支付數	(4,708)	0
年底餘額	\$46,209	\$48,912

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	112年度	111年度
期初計畫資產公允價值	\$29,355	\$24,330
計畫資產預期報酬	348	94
再衡量數計畫資產報酬(不包括包含於 淨確定福利負債(資產)淨利息)	270	2,131
雇主之提撥金	2,187	2,800
實際支付福利	(4,708)	0
期末計畫資產公允價值	\$27,452	\$29,355

- (6) 本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。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號及142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國112年及111年12月31日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休金基金運用報告。

本公司之臺灣銀行勞工退休準備金專戶餘額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
	\$27,452	\$29,355

(7) 本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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率	1.375%	1.500%
未來薪資成長率	3.000%	3.000%

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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$541)	(\$593)
減少0.25%	\$554	\$590
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$530	\$584
減少0.25%	(\$520)	(\$570)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本公司預計於民國112年度報導日後一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為287千元。

確定福利義務之預期存續期間為8.67年。

退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$12,420
1-2年	4,476
2-5年	10,640
5年以上	13,195
	<u>\$40,731</u>

(卅) 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，員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國112年度及111年度員工酬勞提列金額分別為4,998千元及11,714千元，董事酬勞提列金額均為0元，係以本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本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113年3月14日決議分派民國112年度員工酬勞4,998千元及董事酬勞0元，及民國112年3月29日決議分派民國111年度員工酬勞11,714千元及董事酬勞0元。與本公司民國112年度及111年度以費用列帳之金額並無差異。

前述員工酬勞金額均以股票分派，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事酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

(卅一) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用之主要組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$9,279	\$62,902
土地增值稅	12,221	18,112
未分配盈餘	42,753	75,596
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	(11,525)	(6,610)
所得稅費用	<u>\$52,728</u>	<u>\$150,000</u>

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

	112年度	111年度
遞延所得稅(利益)費用		
確定福利義務之再衡量數	<u>(\$191)</u>	<u>\$62</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$494,769</u>	<u>\$1,159,674</u>
依本公司法定稅率計算之所得稅	\$98,955	\$231,935
土地交易所得免稅	(101,111)	(174,847)
採權益法認列之損失	3,017	5,897
其他依稅法調整之所得稅影響數	8,418	(83)
暫時性差異之產生及迴轉	(11,525)	(6,610)
未分配盈餘加徵5%	42,753	75,596
土地增值稅	<u>12,221</u>	<u>18,112</u>
所得稅費用	<u>\$52,728</u>	<u>\$150,000</u>

3. 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) 112年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$5,503	\$0	\$0	\$5,503
應付保固準備	10,356	(1,258)	0	9,098
淨確定福利負債-非流動	3,911	(351)	191	3,751
遞延所得稅資產合計	<u>\$19,770</u>	<u>(\$1,609)</u>	<u>\$191</u>	<u>\$18,352</u>
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	<u>\$17,121</u>	<u>(\$13,134)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$3,987</u>
(2) 111年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$5,503	\$0	\$0	\$5,503
應付保固準備	8,942	1,414	0	10,356
淨確定福利負債-非流動	4,481	(508)	(62)	3,911
遞延所得稅資產合計	<u>\$18,926</u>	<u>\$906</u>	<u>(\$62)</u>	<u>\$19,770</u>
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	<u>\$22,825</u>	<u>(\$5,704)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$17,121</u>

4. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國110年度。

(卅二)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	112年度			111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	0	46,507	46,507	0	52,286	52,286
勞健保費用	0	4,349	4,349	0	3,495	3,495
退休金費用	0	1,991	1,991	0	1,709	1,709
董事酬金	0	2,704	2,704	0	2,500	2,500
其他員工福利費用	0	3,741	3,741	0	4,497	4,497
折舊費用	65,600	844	66,444	62,814	895	63,709
攤銷費用	4,001	182	4,183	4,000	260	4,260

1. 本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	48	44
未兼任員工之董事人數	6	5
平均員工福利費用	\$1,347	\$1,589
平均員工薪資費用	\$1,107	\$1,341
平均員工薪資費用調整情形	-17.45%	-16.08%

2. 本公司已依規定設置審計委員會替代監察人。

3. 董事及經理人之薪資報酬政策：

(1) 本公司董事之薪資報酬政策如下：

主要包含報酬及各項會議出席所支領之車馬費。依據公司章程第十六條董事因執行職務之報酬，不論公司盈虧，均應支付報酬，其報酬授權董事會依同業通常水準議定之。車馬費之數額由董事會決議之。

(2) 經理人之薪資報酬政策如下：

經理人之酬金係依所擔任之職位及所承擔的責任，參考同業水準制定，同時考量個人學、經歷、工作表現、工作評價、市場薪資水準、年資及擔任職位等考量給付酬金。另依據營運狀況進行彈性變動薪酬發放，年度調薪則依其職等及考績分別擬訂薪資調整項目及金額。

4. 員工支薪資報酬政策如下：

員工薪資報酬係依所擔任之職位及所承擔的責任，參考同業水準制定，同時考量個人學、經歷、工作表現、工作評價、市場薪資水準、年資及擔任職位等考量給付酬金。另依據營運狀況進行彈性變動薪酬發放，年度調薪則依其職等及考績分別擬訂薪資調整項目及金額。

(卅三) 每股盈餘

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均流通在外股數如下：

1. 基本每股盈餘

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$442,041	\$1,009,674
普通股加權平均流通在外股數(千股)	369,333	369,680
基本每股盈餘(元)	\$1.20	\$2.73

	112年度	111年度
2. 稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益		
持有人之本期淨利(稀釋)	\$442,041	\$1,009,674
普通股加權平均流通在外股數(千股)	369,333	369,680
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	244	364
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)	369,577	370,044
稀釋每股盈餘	\$1.20	\$2.73

若本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。於次年度董事會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。

(卅四) 來自籌資活動之負債之變動

本公司來籌資活動之負債之調節如下：

	112.1.1	現金流量	非現金之變動	112.12.31
短期借款	\$4,401,950	(\$645,000)	\$0	\$3,756,950
應付短期票券面值	3,740,400	850,700	0	4,591,100
長期借款	8,412,550	1,169,187	0	9,581,737
存入保證金	5,202	(6)	0	5,196
租賃負債	63,507	(1,134)	6,922	69,295
來自籌資活動之負債	\$16,623,609	\$1,373,747	\$6,922	\$18,004,278
	111.1.1	現金流量	非現金之變動	111.12.31
短期借款	\$3,655,250	\$746,700	\$0	\$4,401,950
應付短期票券面值	3,902,000	(161,600)	0	3,740,400
長期借款	8,655,033	(242,483)	0	8,412,550
存入保證金	4,277	925	0	5,202
租賃負債	62,628	(1,115)	1,994	63,507
來自籌資活動之負債	\$16,279,188	\$342,427	\$1,994	\$16,623,609

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
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
百鉞營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人
京成建設(股)公司	該公司董事長與本公司董事長為同一人
水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公司
揚民國際餐飲(股)公司	本公司之關聯企業
蔡天贊	本公司董事長
蔡薛美雲	本公司董事長之配偶及本公司之董事

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 租賃收入

關係人名稱	112年度		111年度	
	佔本公司		佔本公司	
	金 額	銷 貨%	金 額	銷 貨%
水京棧國際酒店(股)公司	\$46,006	2.00%	\$38,517	1.22%

(1) 係出租投資性不動產、待售房地及營建用地作為水京棧國際酒店(股)公司營業及員工宿舍使用，本公司與水京棧國際酒店(股)公司簽訂租賃合約，租賃內容由租賃雙方協議決定。

(2) 租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租金收取情形	112年度	111年度
水京棧國際酒店(股)公司	高雄市鼓山區明華路366號等163戶共1棟(龍北段22)	108/02/01~114/01/31	每月6,500千元(含營業稅)，按月以銀行匯款收取租金。因疫情關係於民國112年1至6月及民國111年1至12月租金減半，民國112年7月起租金變更為4,500千元，係參考鄰近地區租金行情。	\$44,286	\$37,143

承租人	承租標的	租賃期間	租金收取情形	112年度	111年度
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區富農 路300號等8層共1 棟(龍中段128-3)	108/02/01~ 114/01/31	每月32千元(含營業 稅)，係參考鄰近地區 租金行情，按月以銀行 匯款收取租金。	\$366	\$366
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區美術 東二路620號(美術 皇居)	108/09/01~ 116/08/31	民國108年11月1日起算 租金，每月158千元(含 營業稅)，係參考鄰近 租金行情，按月以銀行 匯款收取租金。因疫情 關係於民國112年1至 6月及111年1至12月租 金減半。	1,354	903
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市左營區孟子 路623號(京城大苑)	109/09/01~ 116/08/31 於111/12/1 終止契約	每月10千元(含營業稅)，係參考鄰近租金行 情，按月以銀行匯款收 取租金。	0	105
合 計				\$46,006	\$38,517

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百銘營造(股)公司為本公司之關係人，本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) 本公司於民國112年度及111年度委託建誌營造(股)公司承包各營建工地之工程，
佔本公司發包工程總金額分別為19.49%及24.03%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		112年度	111年度
高雄福河段698-1裝修工程	\$2,486,986	\$0	\$0
高雄愛群段2748(京城世界心)	\$2,014,000	407,652	538,121
高雄博孝段1140(京梧桐)	\$1,405,500	159,076	9,524
合 計		\$566,728	\$547,645

- (2) 本公司於民國112年度及111年度委託百銘營造(股)公司承包各營建工地之工程，
佔本公司發包工程總金額分別為11.47%及7.94%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		112年度	111年度
高雄福河段698-1結構體工程	\$2,006,214	\$0	\$0
高雄龍中段191	\$1,072,320	57,146	0
高雄新都段163(馥+)	\$970,200	276,311	180,992
台南漁光段880等3筆	\$1,377,360	0	0
合 計		\$333,457	\$180,992

3. 營建用地

- (1) 本公司向關係人蔡天贊購入仁德鍾厝段718地號等82筆道路用地，於民國111年11月1日簽訂合約，買賣合約總價原為230,772千元，係採關係人交易價格加計必要資金利息為總價，並按合約約定付款，部分標的土地因被占用故退回土地款1,452千元，僅支付土地價款為229,320千元，已於112年1月完成過戶。
- (2) 本公司向關係人蔡天贊、蔡薛美雲及其他關係人購入右昌三小段1061地號等174筆道路用地，於民國111年11月11日簽訂合約，買賣合約總價為305,995千元，係採關係人交易價格加計必要資金利息為總價，並按合約約定付款，已於112年3月完成過戶。

4. 本公司與關係人之應收付款項如下：

項目及關係人名稱	112年12月31日		111年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1) 其他應收款				
蔡薛美雲	\$109	1.34%	\$109	4.01%
京成建設(股)公司	25	0.31%	0	0.00%
其他關係人	7	0.09%	0	0.00%
合 計	<u>\$141</u>	<u>1.74%</u>	<u>\$109</u>	<u>4.01%</u>

其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用。

(2) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$40,011	17.31%	\$65,003	50.90%
百鉉營造(股)公司	103,104	44.59%	15,008	11.75%
合 計	<u>\$143,115</u>	<u>61.90%</u>	<u>\$80,011</u>	<u>62.65%</u>

(3) 應付帳款				
百鉉營造(股)公司	<u>\$85,714</u>	<u>96.96%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>

(4) 其他應付款				
水京棧國際酒店(股)公司	\$4	0.01%	\$749	1.80%
揚民國際餐飲(股)公司	97	0.23%	34	0.08%
合 計	<u>\$101</u>	<u>0.24%</u>	<u>\$783</u>	<u>1.88%</u>

5. 租賃支出

租賃支出	支 付 價 款	
	112年度	111年度
京成建設(股)公司	<u>\$1,029</u>	<u>\$1,029</u>

租賃支出明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租金支付情形	112年度	111年度
京成建設 (股)公司	高雄市左營區 博愛二路150 號12樓	110/07/01~ 111/06/30、 111/07/01~ 112/06/30、 112/07/01~ 113/06/30	每月90千元(含營業 稅)，係參考鄰近地 區租金行情，按月 以銀行匯款支付租 金。	\$1,029	\$1,029

6. 其 他

- (1) 本公司董事長及董事蔡薛美雲以其自有資產獅甲段551及554地號之土地提供本公司向銀行抵押借款，民國112年12月31日及111年12月31日借款金額均為1,000,000千元。
- (2) 本公司董事蔡薛美雲及其他關係人以其自有資產過田子段687等地號之土地提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國112年12月31日及111年12月31日發行商業本票金額分別為350,000千元及450,000千元。
- (3) 本公司董事長及董事蔡薛美雲提供青海216地號土地與本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112年12月31日及111年12月31日借款金額分別為1,591,250千元及1,675,000千元與發行商業本票金額均為1,675,000千元。
- (4) 本公司投資子公司詳附註六(九)之說明。
- (5) 本公司民國112年度及111年度向關係人水京棧國際酒店(股)公司支付招待客戶及場地費等支出，帳列交際費分別為953千元及1,009千元與雜費分別為150千元及15千元。
- (6) 本公司民國112年度及111年度支付關係人蔡天贊、蔡薛美雲及其他關係人建物拆遷補償費，帳列在建工程-雜費分別為0千元及1,239千元。

(7) 本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112年及111年12月31日帳列存入保證票據分別為678,061千元及429,362千元。

(8) 本公司關係人百鉉營造股份有限公司提供工程之保固本票，民國112年及111年12月31日帳列存入保證票據分別為580,155千元及134,566千元。

7. 主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	\$19,050	\$21,969

八、抵質押之資產

本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	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$5,565,214	\$4,129,718
在建房地	抵押借款及發行商業本票	5,222,870	4,953,479
營建用地	抵押借款及發行商業本票	19,266,364	17,098,597
投資性不動產	抵押借款	563,942	625,192
其他金融資產-流動	預收建案信託款及履約保證	54,012	96,254
存出保證金	災害處理保證金	27,046	27,019
合 計		\$30,699,448	\$26,930,259

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國112年12月31日，已簽訂合約之工程合約總價款(含稅)為10,362,380千元，未付金額為8,537,243千元。

2. 本公司民國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，修訂其管理規約不得設置特定行業，其中包含健身房，本公司認為已侵害本公司之資產使用權；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，該案經第一審臺灣橋頭地方法院以109年度訴字第1202號判決本公司獲部分勝訴，被告“花賞大廈管理委員會”已於法定期間提起上訴(案號111年度上字第62號)，結果尚待法院審理。
3. 本公司民國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，因住戶不滿本公司出租予健身公司，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，而對本公司提出其無法營業所產生相關已支出費用6,591千元、退還存出保證金574千元及會員未履行會員合約之損失20,545千元共計27,710千元之損害賠償訴訟，該案(案號110年度審重訴第57號)臺灣高雄地方法院於民國111年11月28日判決本公司應給付原告3,137千元加計利息，本公司已於法定期間提起上訴(案號112年度重上字第27號)，結果尚待法院審理。
4. 本公司民國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，因住戶不滿本公司出租於健身公司，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，合計4,195千元，該案(案號110年度訴字第780號)臺灣高雄地方法院於民國111年5月12日判決駁回本公司之請求，本公司已於法定期間提起上訴(案號111年度上字第200號)，結果尚待法院審理。
5. 本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)已由臺灣高雄地方法院民事判決予以駁回結案，該管委會再上訴，該案(案號111年度上易字第7號)於民國112年8月23日由臺灣高等法院高雄分院判決不得上訴。

6. “喜年來大廈管理委員會”於民國105年度主張因本公司工案施工導致喜年來大廈傾斜造成住戶資產受損，故對本公司提起損害賠償訴訟，請求修復喜年來大廈建物所受之損害，如電梯主機座更新修復、結構補強及回復喜年來大廈之傾斜狀態，且拆除林德官段1133地號土地之地下汙水處理管徑，並將該地返還，支付修復費用33,903千元加計利息2,669千元，合計36,572千元，該案(案號105年度訴字第1977號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，結果尚待法院審理。
7. 本公司與三地開發地產(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，就臺南市仁德區崁腳北段820地號等83筆土地及崁腳南段32地號等4筆土地，面積計111,797.54平方公尺，進行「共同投資興建」方式開發，雙方為合資比例各為50%，亦按合資比例出資起造並承擔本案之規劃、建造、銷售等有關之損益及風險。本公司擔任本案之「主辦營業人」，以處理並對外代表執行本合資專案相關事宜。
8. 本公司與三地開發地產(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，與三地開發地產(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。

截至民國112年及111年12月31日止，本公司之融資背書保證情形如下：

背書保證者	背書保證對象	112年12月31日	111年12月31日	擔保用途
京城建設股份有限公司	三地開發地產股份有限公司	\$2,000,000	\$2,000,000	借款融資 額度擔保

9. 本公司於民國112年12月31日及111年12月31日因預售案價金履約保證而委託銀行出具價金履約保證之保證金額均為18,580千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此情形。

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、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、長期應收票據及款項、銀行借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、租賃負債及存入保證金)，因其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)及附註十二(二)3.(4)D、E，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	112年12月31日	111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	\$530,843	\$531,329
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	19,176	15,886
其他應收款(包含關係人)	8,105	2,718
其他金融資產(包括流動及非流動)	54,012	96,254
存出保證金	30,619	30,106
長期應收票據及據款項	20,000	2,785
小計	\$662,755	\$679,078
合計	\$662,837	\$679,160
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$3,756,950	\$4,401,950
應付短期票券	4,587,399	3,734,677
應付票據及帳款(包含關係人)	319,608	154,079
其他應付款(包含關係人)	41,574	41,527
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	9,581,737	8,412,550
租賃負債(含流動)	69,295	63,507
長期應付票據	7,595	0
存入保證金	5,196	5,202
合計	\$18,369,354	\$16,813,492

2. 財務風險管理政策

- (1) 本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。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本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) 本公司未作承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

本公司主要投資於國內未上市櫃之權益工具(創投資金)，此等權益工具於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，因其投資金額不具重大性，因此本公司無暴露於權益工具之價格風險。本公司未有商品價格風險之暴險。

B. 現金流量及公允價值利率風險

本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本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本公司承受公允價值利率風險。於民國112年度及111年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

本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1%對民國112年度及111年度稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為99,251千元及96,042千元。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. 信用風險係本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。對於往來銀行及金融機構均係信用良好之機構，故存放於金融機構之信用風險均屬有限。
- B. 本公司主要經營住宅及土地之出租出售業務、出售房地係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，故因銷售房地所產生之應收帳款金額應屬微小，且無法收回之可能性小。另本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112年及111年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。
- C. 於民國112年及111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. 現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由本公司財務部予以彙總。財務部監控本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，以使本公司不致違反相關之借款限額或條款。
- B. 下表係本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
112年12月31日				
短期借款	\$2,714,466	\$560,414	\$26,010	\$514,894
應付短期票券	4,591,100	0	0	0
應付票據及款項				
(含關係人款項)	319,484	0	3,255	4,464
其他應付款	36,560	5,013	0	1
負債準備-流動	7,650	4,500	18,400	17,850
長期借款(包含一				
營業週期內到期)	145,618	245,158	6,603,699	3,309,194
租賃負債(含流動)	1,233	1,233	4,932	87,335
111年12月31日				
短期借款	\$3,321,950	\$600,000	\$480,000	\$0
應付短期票券	3,734,677	0	0	0
應付票據及款項	153,804	151	0	124
(含關係人款項)				
其他應付款	41,527	0	0	0
(含關係人款項)				
負債準備-流動	14,331	3,973	16,884	16,591
長期借款(包含一	339,081	691,312	2,293,615	5,088,542
營業週期內到期)				
租賃負債(含流動)	565	569	2,328	60,045

C. 本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(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。本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之公允價值皆屬之。

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。本公司投資之部分衍生工具及權益工具投資等之公允價值均屬之。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本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。

第三等級之變動明細表

	無活絡市場之權益工具投資
民國112年12月31日(即民國112年1月1日)	\$82
民國111年12月31日(即民國111年1月1日)	\$82

B. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請參閱附註六(十二)說明。

C. 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。本公司持有之金融資產係無活絡市場之權益工具，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動，因金額微小，故以成本為公允價值屬第三等級，惟若以淨資產價值法為公允價值之評價技術，亦無減損之情形。

D. 112年12月31日及111年12月31日以公允價值衡量之金融工具，本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：

112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-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	\$0	\$0	\$82	\$82

111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-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	\$0	\$0	\$82	\$82

E. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本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(即第三等級)。
- (3) 民國112年度及111年度，本公司並無公允價值層級第一等級與第二等級間移轉之情形。
- (4) 民國112年度及111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。	附表一
3	期末持有有價證券情形。(不包含投資子公司關聯企業部分)	附表二
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20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表四
8	應收關係人款項達新台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

(附表一)

京城建設股份有限公司
為他人背書保證明細表
民國112年12月31日

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	背書保證 者公司名 稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限 額 (註3)	本期最高背 書保證餘額	期末背書保 證餘額	實際動支金 額	以財產 擔保之 背書保 證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證最 高限額 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	京城建設 (股)公司	三地開發地 產(股)公司	5	5,318,405	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0	11.28%	8,864,008	N	N	N

註 1：編號欄之說明如下：

- (1)發行人填 0。
- (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 7 種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註 3：(1)本公司及子公司整體得對外背書保證總金額以未達本公司淨值之百分之五十為限。

- (2)本公司及子公司整體對單一企業背書保證時，最高額度不得超過本公司淨值之百分之三十，且不超過該企業實收資本額之百分之五十。惟本公司百分之百持有股權之子公司除外。

(附表二)

京城建設股份有限公司
期末持有價證券明細表(不包含投資子公司及關聯企業部分)
民國112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	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%	\$82	

*華志創投因不具重大性，故以成本為公允價值，惟若以淨資產價值法作為公允價值之評價技術，亦無減損之情形。

(附表三)

京城建設股份有限公司

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：新台幣千元

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 形 情	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 \$195,000	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	高雄市苓雅區成功段65、66號	112.08.29	\$334,410	已實際支付 \$334,410	第一銀行 (股)公司	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	

上述台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃區之抵費地及高雄市苓雅區成功段65、66號於民國112年12月尚未完成過戶，故帳列預付土地款。

(附表四)

京城建設股份有限公司

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：新台幣千元

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			餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
							單價	授信期間			
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	\$566,728	19.49%	依合約規定	—	—	應付票據 \$40,011 應付帳款 \$0	17.31% 0.00%	
京城建設(股)公司	百銘營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$333,457	11.47%	依合約規定	—	—	應付票據 \$103,104 應付帳款 \$85,714	44.59% 96.96%	

(二) 轉投資事業相關資訊：

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			
京城建設 (股)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	\$490,000	\$440,000	49,000	100%	\$120,532	(\$41,476)	(\$15,085)	一

註一：認列被投資公司損失份額41,476千元，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，而本公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響本公司採用權益法認列之利益份額為26,391千元。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

無此情形。

(四) 主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數	持股比例
蔡天贊	85,577,838	23.16%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.14%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.44%
建誌營造股份有限公司	31,651,513	8.56%
蔡炅廷	23,616,339	6.39%
蔡薛美雲	20,209,951	5.47%

(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

不適用。

京城建設股份有限公司

會計項目明細表

民國 112 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣千元為單位)

重要會計項目明細表目錄

項 目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動明細表	明細表二
待售房地明細表	明細表三
在建房地變動明細表	明細表四
營建用地變動表	明細表五
預付房地款明細表	明細表六
預付款項、其他流動資產及其他金融資產-流動明細表	明細表七
採權益法之長期股權投資變動明細表	明細表八
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.(十)
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.(十)
使用權資產變動明細表	附註六.(十一)
使用權資產累計折舊及累計減損變動明細表	附註六.(十一)
投資性不動產變動明細表	附註六.(十二)
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.(十二)
無形資產變動明細表	附註六.(十三)
無形資產攤銷變動明細表	附註六.(十三)
短期借款明細表	明細表九
應付短期票券明細表	明細表十
合約負債-流動明細表	明細表十一
其他應付款明細表	明細表十二
負債準備明細表	附註六.(十五)
代收款項明細表	附註六.(十六)
長期借款明細表	明細表十三
租賃負債明細表	明細表十四
損益項目明細表	
營業收入明細表	明細表十五
營業成本明細表	明細表十六
推銷費用明細表	明細表十七
管理費用明細表	明細表十八

明細表一

京城建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一十二年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$70	
銀行存款	活期存款	530,672	
	支票存款	101	
合 計		<u>\$530,843</u>	

明細表二

京城建設股份有限公司
透過損益按公允價值衡量金融資產-非流動變動明細表
民國一十二年十二月三十一日

	期 初 餘 額		本期增加		本期減少		期 末 餘 額				提供擔保或質押情形
被投資公司	股數	金額	股數	金額	股數	金額	種類	股數	持股比例	金額	
華志創業投資(股)公司	8,152	<u>\$82</u>	0	<u>\$0</u>	0	<u>\$0</u>	普通股	8,152	1.63%	<u>\$82</u>	無

明細表三

京城建設股份有限公司
待售房地明細表
民國一十二年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
京 城		\$1,933,594	\$6,940,487	抵押予金融機構
京城凱悅		659,394	853,932	無
花 賞		114,478	343,104	無
逸 文 苑		91,458	158,127	無
鉅 誕		167,800	336,447	無
天 峰		207,961	431,849	抵押予金融機構
時尚京城		22,515	52,686	無
美術皇居		1,971,303	3,718,300	抵押予金融機構
京城大苑		173,918	345,715	無
閱 河 堤		84,818	135,079	無
馥+		1,452,356	1,975,027	抵押予金融機構
其他工案		167	0	無
小 計		\$6,879,762	\$15,290,753	
減：備抵評價損失		(167)		
淨 額		\$6,879,595		

明細表四

京城建設股份有限公司
在建房地變動明細表
民國一十二年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數		備 註
		在建土地	工程成本	資本化利息	完工轉出	期末餘額	
高雄福河段698-1	\$475,254	\$4,344	\$2,250	\$12,435	\$0	\$494,283	抵押予金融機構
高雄龍中段191	0	370,653	182,775	3,823	0	557,251	抵押予金融機構
高雄愛群2748(京城世界心)	2,306,928	0	415,840	54,747	0	2,777,515	抵押予金融機構
高雄新都段163(馥+)	1,459,517	0	201,870	24,805	(1,686,192)	0	抵押予金融機構
高雄博孝段1140(京梧桐)	711,780	0	168,749	20,610	0	901,139	抵押予金融機構
台南漁光段880等4筆	0	435,469	53,494	3,719	0	492,682	抵押予金融機構
合 計	\$4,953,479	\$810,466	\$1,024,978	\$120,139	(\$1,686,192)	\$5,222,870	

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表
民國一十二年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數			期末餘額	備 註
		土地成本	資本化利息	重分類	轉入在建工程	出售	重分類		
高雄成功段60-1及62~64等數筆	\$862,995	\$1,278	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$864,273	抵押予金融機構
高雄龍中段191	370,653	0	0	0	370,653	0	0	0	無
高雄龍中129-3、129-4	1,610,110	0	0	0	0	0	0	1,610,110	抵押予金融機構
高雄龍中段128-4等3筆	716,926	0	0	0	0	0	0	716,926	抵押予金融機構
高雄青海229	4,278,594	0	0	0	0	0	0	4,278,594	抵押予金融機構
高雄青海段126	685,719	0	0	0	0	0	0	685,719	抵押予金融機構
高雄青海段127	662,012	0	0	0	0	0	0	662,012	抵押予金融機構
高雄青海段128	379,145	0	0	0	0	0	0	379,145	抵押予金融機構
高雄龍中段128-3	52,266	0	0	0	0	0	0	52,266	抵押予金融機構
高雄藍田中段30-2	757,742	0	0	0	0	0	0	757,742	抵押予金融機構
高雄興南段11	259,585	0	0	0	0	0	0	259,585	抵押予金融機構
高雄龍中段22	1,998,033	0	0	0	0	0	0	1,998,033	抵押予金融機構
高雄新民段160	792,708	0	0	0	0	0	0	792,708	抵押予金融機構
高雄新民段159	828,072	0	0	0	0	0	0	828,072	抵押予金融機構
台南漁光段880等4筆	435,469	0	0	0	435,469	0	0	0	無
高雄仕興段924	14,055	0	0	0	0	0	0	14,055	抵押予金融機構

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表(續)
民國一十二年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數			期末餘額	備 註
		土地成本	資本化利息	重分類	轉入在建工程	出售	重分類		
高雄仕興段925等2筆	112,196	0	0	0	0	0	0	112,196	抵押予金融機構
高雄仕興段927等3筆	84,625	0	0	0	0	0	0	84,625	抵押予金融機構
高雄仕興段928等3筆	107,554	0	0	0	0	0	0	107,554	抵押予金融機構
高雄仕興段967	6,640	0	0	0	0	0	0	6,640	抵押予金融機構
高雄仕興段968	42,794	0	0	0	0	0	0	42,794	抵押予金融機構
高雄龍東段1	513,991	0	0	0	0	0	0	513,991	抵押予金融機構
台南崁腳北段820	3,385,666	0	0	13,254	0	0	0	3,398,920	抵押予金融機構
高雄新都段49	46,653	0	0	0	0	0	0	46,653	無
高雄新庄12小段1167、1175	614,152	3,809	0	0	0	0	0	617,961	抵押予金融機構
台南崁腳北段913	13,130	124	0	0	0	0	13,254	0	無
高雄新康段25、29	0	187,844	614	0	0	0	0	188,458	抵押予金融機構
高雄新康段25-1、29-1	0	187,853	695	0	0	0	0	188,548	抵押予金融機構
高雄新康段26	0	34,034	89	0	0	0	0	34,123	抵押予金融機構
高雄新康段30	0	59,114	142	0	0	0	0	59,256	抵押予金融機構
高雄新康段31	0	12,058	0	0	0	0	0	12,058	抵押予金融機構
容積移轉用地及畸零地	1,215,917	1,379,437	1,553	0	0	9,621	0	2,587,286	無
	<u>\$20,847,402</u>	<u>\$1,865,551</u>	<u>\$3,093</u>	<u>\$13,254</u>	<u>\$806,122</u>	<u>\$9,621</u>	<u>\$13,254</u>	<u>\$21,900,303</u>	

京城建設股份有限公司
預付房地款變動明細表
民國一十二年十二月三十一日

項目/工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		成本	資本化利息	轉營建用地	
台南安南區草湖一期	\$201,677	\$0	\$0	\$0	\$201,677
高雄新康段25.29	0	187,845	323	188,168	0
高雄新康段25-1.29-1	0	187,852	394	188,246	0
高雄新康段26	0	34,034	4	34,038	0
高雄新康段30	0	59,114	0	59,114	0
高雄新康段31	0	12,058	0	12,058	0
高雄成功段65.66	0	334,410	951	0	335,361
台南崁腳南19-1等	0	4,995	0	0	4,995
容積移轉用地及畸零地	599,961	1,024,830	2,926	1,383,706	244,011
小計	\$801,638	\$1,845,138	\$4,598	\$1,865,330	\$786,044

京城建設股份有限公司
 預付款項、其他流動資產及其他金融資產-流動明細表
 民國一十二年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付工程費用	\$446,621	
	其他	5,148	
小 計		\$451,769	
進項稅額	112年12月底尚未申報之進項營業稅	\$135	
預付款項合計		\$451,904	
代 付 款	代付管理費及什支等	\$1,381	
取得合約之增額成本	預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金	106,902	
其他流動資產合計		\$108,283	
其他金融資產-流動	預收建案信託及履約保證	\$54,012	

明細表八

京城建設股份有限公司
採權益法之長期股權投資
民國一十二年十二月三十一日

被投資公司	期初餘額		本期增加			本期減少(註1)		期末餘額			股權淨值		提供擔保或質押情形	註
	股數 (千股)	金額	股數 (千股)	金額	依 IFRS16 產生採用權益法認列之損益份額	股數 (千股)	金額	股數 (千股)	持股比例	金額	總價	單價(元)		
水京棧國際酒店(股)公司	44,000	<u>\$85,617</u>	5,000	<u>\$50,000</u>	<u>\$26,391</u>	0	<u>(\$41,476)</u>	49,000	100.00%	<u>\$120,532</u>	<u>\$25,850</u>	0.53	無	

註1：本期減少係依權益法認列投資損失。

明細表九

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國一十二年十二月三十一日

借款種類	摘要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$550,000	112/11/15- 113/10/09	2.59378%	\$800,000	待售房屋：京城
抵押借款	金融機構借款	1,283,500	112/12/20- 113/01/09	2.79%~2.89%	1,365,000	在建房地：京城世界心
抵押借款	金融機構借款	1,000,000	112/12/20- 113/01/09	2.79%	1,260,000	關係人提供之土地
抵押借款	金融機構借款	413,450	112/12/20~ 113/01/09	2.79%	489,000	營建用地：藍田中段30-2
抵押借款	金融機構借款	510,000	108/05/16- 116/05/16	2.55%	840,000	在建房地：京梧桐
合 計		<u>\$3,756,950</u>			<u>\$4,754,000</u>	

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國一十二年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	兆豐銀行-苓雅	112. 09. 08- 113. 01. 16	2. 50%	\$1, 675, 000	\$1, 096	\$1, 673, 904	營建用地-青海229及 關係人提供私人土地
發行商業本票	兆豐銀行-苓雅	112. 09. 08- 113. 01. 16	2. 35%	576, 000	377	575, 623	營建用地-龍中段22
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	112. 12. 26- 113. 02. 05	2. 838%	350, 000	500	349, 500	關係人提供私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	112. 12. 12- 113. 02. 05	2. 728%	350, 700	494	350, 206	待售房地-美術皇居
發行商業本票	星展銀行	112. 11. 02- 113. 01. 26	1. 558%	282, 400	286	282, 114	在建房地-漁光段880等4筆
發行商業本票	星展銀行	112. 11. 02- 113. 01. 26	1. 558%	368, 000	372	367, 628	在建房地-龍中段191
發行商業本票	萬通票券金 融(股)公司	112. 12. 12- 113. 01. 11	2. 828%	95, 000	72	94, 928	營建用地-興南段11
發行商業本票	萬通票券金 融(股)公司	112. 12. 12- 113. 01. 11	2. 778%	205, 000	154	204, 846	待售房地-天峰
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	112. 10. 11- 113. 01. 09	2. 688%	399, 000	207	398, 793	待售房地-美術皇居
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	112. 11. 23- 113. 01. 09	2. 638%	290, 000	143	289, 857	待售房地-馥+
合計				<u>\$4, 591, 100</u>	<u>\$3, 701</u>	<u>\$4, 587, 399</u>	

京城建設股份有限公司
 合約負債-流動明細表
 民國一十二年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
銷售房地	京城	\$47,409	
	京城凱悅	37,235	
	逸文苑	9,257	
	美術皇居	93,922	
	京城大苑	9,933	
	世界心	454,011	
	馥+	8,635	
	京梧桐	18,138	
	小 計	<u>\$678,540</u>	
預收租金	美國在台協會	\$770	
	豐魚(股)	86	
	拾樞餐飲(股)	45	
	晶緻玥禾	68	
	寶盛停車場(有)	305	
	小 計	<u>\$1,274</u>	
	合 計	<u><u>\$679,814</u></u>	

明細表十二

京城建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國一十二年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$9,879	
應付員工紅利	112年度員工酬勞應提列數	4,998	
應付利息支出	12月利息費用	15,653	
其 他	勞務費、勞健保費、退休金、福利金 及租金等支出	11,044	(含其他關係人 應付款101千元)
合 計		<u>\$41,574</u>	

京城建設股份有限公司
長期借款明細表
民國一十二年十二月三十一日

借款種類	摘 要	金 額			契 約 期 限	利 率 區 間	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保
		一營業週 期內到期	一營業週期 以上到期	合 計				
抵押借款	金融機構借款	\$0	\$1,591,250	\$1,591,250	109.03.11-117.12.31	2.73%	\$1,591,250	營建用地-青海229及關係人 提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	0	547,200	547,200	108.06.28-115.06.30	2.70%	1,022,200	營建用地-龍中段22
抵押借款	金融機構借款	0	0	0	110.07.15-116.06.30	-	4,235,000	在建房地-福河段698-1
抵押借款	金融機構借款	46,936	392,271	439,207	106.07.17-121.07.17	2.24%	439,207	投資性不動產-龍北段22
抵押借款	金融機構借款	0	184,395	184,395	111.01.10-116.01.10	2.50%	230,000	營建用地-仕興段924等9筆
抵押借款	金融機構借款	0	176,035	176,035	111.01.10-116.01.10	2.50%	220,000	營建用地-龍東段1
抵押借款	金融機構借款	100,000	1,900,000	2,000,000	110.10.26-115.10.26	2.55%	2,000,000	營建用地-崁腳北段820
抵押借款	金融機構借款	0	415,000	415,000	111.12.06-116.12.06	2.46%	570,000	營建用地-龍中段128-3等共4筆
抵押借款	金融機構借款	0	1,200,700	1,200,700	112.05.16-115.05.16	2.2438%	2,000,000	營建用地-龍中段129-3等共2筆
抵押借款	金融機構借款	0	50,000	50,000	112.05.16-115.05.16	2.2438%	1,361,450	待售房地-京城
抵押借款	金融機構借款	0	627,300	627,300	112.06.30-114.06.30	2.688985%	627,300	待售房地-美術皇居
抵押借款	金融機構借款	0	181,200	181,200	111.12.11-116.07.31	2.602%	393,000	營建用地-新庄12小段1175
抵押借款	金融機構借款	0	139,900	139,900	112.03.01-116.09.30	3.002%	175,000	營建用地-新庄12小段1167
抵押借款	金融機構借款	0	1,240,000	1,240,000	109.03.12-114.03.12	2.270%	1,240,000	營建用地-青海126~128
抵押借款	金融機構借款	0	598,000	598,000	108.10.17-114.10.17	2.675%	598,000	營建用地-新民段159、160
抵押借款	金融機構借款	0	191,550	191,550	112.07.17-117.07.17	3.050%	239,500	營建用地-新康段25等共7筆
合 計		\$146,936	\$9,434,801	\$9,581,737			\$16,941,907	

京城建設股份有限公司

租賃負債明細表

民國一十二年十二月三十一日

項 目	金 額			契約期限	折現率
	一年內到期	一年以上到期	合 計		
土 地	\$1,282	\$68,013	\$69,295	向高雄市財政局租賃土地，租賃期間為101.8.7~151.6.7， 每年租金2,466千元。	1.73%

明細表十五

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一十二年十二月三十一日

項 目	摘 要	土 地	房 屋	合 計
營建收入	京 城	\$306,829	\$265,039	\$571,868
	京城凱悅	480	3,543	4,023
	逸 文 苑	142,824	230,320	373,144
	鉅 誕	84,816	53,851	138,667
	時尚京城	14,100	13,429	27,529
	美術皇居	119,697	118,650	238,347
	京城大苑	147,933	192,769	340,702
	享 京 城	7,579	5,906	13,485
	馥+	234,633	223,460	458,093
	其 他	42,620	0	42,620
	小 計	<u>\$1,101,511</u>	<u>\$1,106,967</u>	<u>\$2,208,478</u>
其他營業收入	出租收入			82,920
				<u><u>\$2,291,398</u></u>

京城建設股份有限公司
營業成本明細表
民國一十二年十二月三十一日

科 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
期初預付土地、房屋款		\$801,638	
本期購進土地、房屋款		1,849,736	
期末預付土地、房屋款		(786,044)	
轉入營建用地		\$1,865,330	
期初營建用地		20,847,402	
加：本期購入營建用地		3,315	
期末營建用地		(21,900,303)	
減：出售營建用地成本		(9,622)	
在建房地-營建用地		\$806,122	
營建工程款		831,074	
營建費用		314,042	
營建成本		\$1,951,238	
期初在建工程		4,953,479	
期末在建工程		(5,222,870)	
加：其他		4,344	
建屋成本		\$1,686,191	
期初待售房地		6,060,504	
期末待售房地		(6,879,762)	
加：本期裝潢工程增加數		101,969	
追加工程款及餘屋維護支出等		116,903	
出售營建用地成本		9,622	
減：裝潢工程重分類		(14,578)	
營建成本		\$1,080,849	
其他營業成本		\$78,859	
營業成本		\$1,159,708	

京城建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國一十二年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$7,019	
修繕費		8,005	
廣告費		84,526	
水電費		5,762	
稅捐		47,822	
雜費		35,765	
其他(註)		2,167	
合計		<u>\$191,066</u>	

註：各科目金額未達1,000千元。

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國一十二年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$42,192	
租金支出		1,642	
文具用品		1,253	
修繕費		1,042	
保險費		4,418	
交際費		4,442	
稅捐		38,555	
職工福利		2,291	
勞務費		2,667	
退休金		1,688	
雜費		10,753	
其他(註)		4,600	
合計		<u>\$115,543</u>	

註：各科目金額未達1,000千元。