

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核閱報告
民國一〇六年及一〇五年九月三十日

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、會計師核閱報告	第 3 ~ 4 頁
四、合併資產負債表	第 5 ~ 6 頁
五、合併綜合損益表	第 7 頁
六、合併權益變動表	第 8 頁
七、合併現金流量表	第 9 頁
八、財務報表附註	
(一)公司沿革	第 10 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 10 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 10 ~ 15 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 15 ~ 19 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 19 頁
(六)重要會計項目之說明	第 20 ~ 47 頁
(七)關係人交易	第 45 ~ 53 頁
(八)抵質押之資產	第 53 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 53 ~ 54 頁
(十)重大之災害損失	第 54 頁
(十一)重大之期後事項	第 54 頁
(十二)其他	第 54 ~ 60 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 61 ~ 66 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 66 頁
3. 大陸投資資訊之揭露	第 66 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 67 ~ 70 頁

會計師核閱報告

中華民國 106 年 11 月 13 日
(106)調和財簽字第 138 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

京城建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年及一〇五年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報告整體表示查核意見。

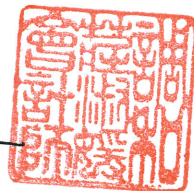
如合併財務報告附註四(三)及六(六)所述，列入民國一〇五年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇五年七月一日至九月三十日及一〇五年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇五年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表等合併財務報告之非重要子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，係依據各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表所編製。該等子公司民國一〇五年九月三十日之資產總額14,401千元，占合併資產負債表中合併資產總額之0.05%，負債總額分別為新臺幣902千元；占合併資產負債表中合併負債總額0.004%；民國一〇五年七月一日至九月三十日及民國一〇五年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為損失新臺幣2,431千元及4,646千元，各占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(1.12%)及(2.03%)。

另京城建設股份有限公司及子公司採用權益法之投資，係依據各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表所編製，民國一〇六年及一〇五年九月三十日之投資餘額分別為新台幣 14,142 千元及 8,000 千元，各占合併資產總額之 0.04%及 0.03%；民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日、民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之採用權益法認列關聯企業損益之份額分別為新台幣 3,323 千元、0 千元、6,161 千元及 0 千元，各占合併綜合損益之 1.12%、0%、1.39%及 0%。

依本會計師核閱結果，除上段所述列入合併報表之非重要子公司、採用權益法之投資及附註十三所揭露之相關資訊，若能取得其同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現第一段所述財務報告在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」與金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

調和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛

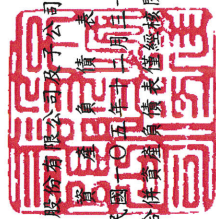


財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

會計師：張瑞玲



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證登(六)字第 4065 號



京城建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇六年九月三十日與民國一〇五年九月三十日

(民國一〇六年及一〇五年九月三十日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資產	附註	106年9月30日			105年12月31日			105年9月30日		
		金額	%		金額	%		金額	%	
11XX 流動資產										
1100 現金及約當現金	四、六(一)	\$348,314	1.05		\$247,914	0.78		\$233,169	0.74	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	23,508	0.07		22,113	0.07		18,159	0.06	
1150 應收票據淨額	四、六(三)	1,250	0.00		54	0.00		151	0.00	
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	22,563	0.07		21,730	0.07		1,107	0.00	
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	140	0.00		0	0.00		0	0.00	
1173 應收分期帳款淨額	四、六(三)	517	0.00		469	0.00		192	0.00	
1200 其他應收款	四、六(四)	663	0.00		565	0.00		4,167	0.01	
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	656	0.00		21,058	0.07		19,833	0.06	
1220 當期所得稅資產	四、六(廿三)	5,876	0.02		0	0.00		0	0.00	
1320 存貨	四、六(五)、八	30,672,248	92.76		29,932,871	94.14		29,885,917	94.64	
1410 預付款項	七	736,771	2.24		589,335	1.85		581,838	1.84	
1479 其他流動資產-其他		2,790	0.01		1,021	0.00		2,910	0.01	
11XX 流動資產合計		\$31,815,296	96.22		\$30,837,130	96.99		\$30,747,443	97.36	
15XX 非流動資產										
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六(二)	\$82	0.00		\$82	0.00		\$82	0.00	
1550 採用權益法之投資	四、六(六)	14,142	0.04		7,981	0.03		8,000	0.03	
1600 不動產、廠房及設備	四、六(七)	998,085	3.02		720,610	2.27		210	0.00	
1760 投資性不動產淨額	四、六(八)、七、八	27,320	0.08		27,412	0.09		624,886	1.98	
1780 無形資產	四、六(九)、八	182,645	0.55		183,240	0.58		183,258	0.58	
1840 遞延所得稅資產	四、六(廿三)	9,220	0.03		11,404	0.04		9,894	0.03	
1920 存出保證金	七	12,762	0.04		6,148	0.02		7,258	0.02	
1930 長期應收分期帳款	四、六(三)	451	0.00		802	0.00		301	0.00	
1990 其他非流動資產-其他		6,460	0.02		0	0.00		0	0.00	
15xx 非流動資產合計		\$1,251,167	3.78		\$957,679	3.01		\$833,889	2.64	
1xxx 資產總額		\$33,066,463	100.00		\$31,794,809	100.00		\$31,581,332	100.00	

(續次頁)

京城建設股份有限公司及其子公司
合併資產負債表

民國一〇六年九月三十日與民國一〇五年十二月三十一日及九月三十日
(民國一〇六年及一〇五年九月三十日之合併資產負債表經核對，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元										
105年9月30日										
105年12月31日										
106年9月30日										
負債及股東權益										
附註										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										
%										
金額										

(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及子公司

合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日
以及民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，本表未經會計師查核)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	106年7月1日至9月30日		105年7月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4110	銷貨收入		\$1,458,586	100.00	\$785,967	53.89	\$2,920,252	100.26	\$1,534,545	102.64
4170	銷貨退回		0	0.00	(39,456)	(1.35)	(6,768)	(0.23)	(39,456)	(2.64)
4190	銷貨折讓		(28)	(0.00)	0	0.00	(764)	(0.03)	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六(十七)	\$1,458,558	100.00	\$746,511	51.18	\$2,912,720	100.00	\$1,495,089	100.00
5000	營業成本		994,540	68.19	397,195	27.23	1,936,727	66.49	869,847	58.18
5900	營業毛利		\$464,018	31.81	\$349,316	23.95	\$975,993	33.51	\$625,242	41.82
6000	營業費用	六(廿四)								
6100	推銷費用		89,232	6.12	54,373	3.73	251,569	8.64	158,919	10.63
6200	管理費用		37,886	2.60	32,286	2.21	117,282	4.03	92,780	6.21
6000	營業費用合計		\$127,118	8.72	\$86,659	5.94	\$368,851	12.67	\$251,699	16.84
6900	營業利益		\$336,900	23.09	\$262,657	18.01	\$607,142	20.84	\$373,543	24.98
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六(十八)	\$4,323	0.30	\$1,492	0.10	\$9,068	0.31	\$4,380	0.29
7020	其他利益及損失	六(十九)	(1,134)	(0.08)	1,435	0.10	5,038	0.17	2,132	0.14
7050	財務成本	六(廿)	(37,181)	(2.55)	(38,725)	(2.66)	(110,397)	(3.79)	(107,469)	(7.19)
7060	採用權益法認列之子公司損益之份額		3,323	0.23	0	0.00	6,161	0.21	0	0.00
7000	營業外收入及支出合計		(\$30,669)	(2.33)	(\$35,798)	(2.46)	(\$90,130)	(3.31)	(\$100,957)	(6.76)
7900	稅前淨利		\$306,231	20.76	\$226,859	15.55	\$517,012	17.53	\$272,586	18.22
7950	所得稅費用		9,846	0.68	9,545	0.65	74,864	2.56	43,608	2.92
8200	本期淨利	四、六(廿三)	\$296,385	20.08	\$217,314	14.90	\$442,148	14.97	\$228,978	15.30
8300	其他綜合損益(淨額)		\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00
8500	本期綜合損益總額		\$296,385	20.08	\$217,314	14.90	\$442,148	14.97	\$228,978	15.30
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿五)	\$0.77		\$0.57		\$1.15		\$0.60	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿五)	\$0.77		\$0.57		\$1.15		\$0.60	

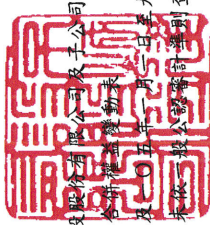
董事長：天賴投資股份有限公司 代表人：蔡永德

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

-7-

會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司

各附屬公司

民國一〇六年及一〇五年九月三十日

(僅經核閱，未依一般會計原則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	摘要	科目	股本	待分配股票股利	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	105年1月1日餘額		\$3,838,202		\$26,102	\$998,050	\$5,804,474	\$6,802,524	\$10,666,828
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積					23,351	(23,351)	0	0
B9	員工酬勞轉增資			3,578					3,578
D1	105年1月1日至9月30日淨利						228,978	228,978	228,978
D2	105年1月1日至9月30日其他綜合損益						0	0	0
D5	105年第3季綜合損益總額								
Z1	105年9月30日餘額		\$3,838,202	\$3,578	\$26,102	\$1,021,401	\$6,010,101	\$7,031,502	\$10,899,384
A1	106年1月1日餘額		\$3,840,047		\$27,835	\$1,021,401	\$6,351,097	\$7,372,498	\$11,240,380
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積					57,153	(57,153)	0	0
B9	員工酬勞轉增資		2,660	\$0	\$3,778			0	6,438
D1	106年1月1日至9月30日淨利						442,148	442,148	442,148
D2	106年1月1日至9月30日其他綜合損益						442,148	442,148	442,148
D5	106年第3季綜合損益總額						\$884,296	\$884,296	\$884,296
Z1	106年9月30日餘額		\$3,842,707	\$0	\$31,613	\$1,078,554	\$6,736,092	\$7,814,646	\$11,688,966

註：民國106年度及105年度第3季員工紅利分別為5,269千元及2,753千元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天額投資股份有限公司



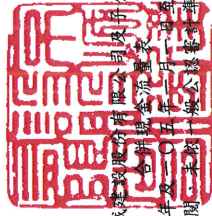
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：蔡素英





京城建設股份有限公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未作任何修改或重述)

單位：新臺幣千元

營業活動之現金流量：	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	投資活動之現金流量：	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
本期稅前淨利	\$517,012	272,586	取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	119	\$0
調整項目：			處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	0	(\$6,004)
不影響現金流量之收益費損項目			取得採用權益法之投資	43	3,000
折舊費用	27,347	512	取得不動產、廠房及設備	(992)	0
報廢損失及銷貨成本	2,057	(4,397)	存出保證金增加	0	(89,993)
攤銷費用	(6,161)	(6,161)	存出保證金減少	107,469	91,382
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	110,397		取得無形資產	(160)	(219)
採用權益法認列之子公司損益之份額	(141)		取得投資性不動產	(774)	(181,407)
利息費用	(868)		投資活動之淨現金流出	(387)	(\$310,243)
利息收入	2			0	(\$188,171)
股利收入	287				
處分投資利益	\$129,035		籌資活動之現金流量：		
不動產、廠房及設備轉列費用			短期借款增加	\$349	\$16,039,604
不影響現金流量之收益費損項目合計			短期借款減少	14,011	(15,589,015)
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券增加	(669)	31,785,600
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券減少	20,313	(31,576,600)
應收票據(增加)減少	(\$1,196)		舉借長期借款	(739,378)	1,821,667
應收帳款減少	20,313		償還長期借款	(880,235)	(2,412,300)
其他應收款(增加)減少	(739,378)		存入保證金增加	34,306	116,773
存貨增加	(140,437)		存入保證金減少	0	0
預付款項(增加)減少	(3,459)		籌資活動之淨現金流入	(2,084)	\$751,562
用品盤存增加	(3,459)			(\$839,466)	
其他流動資產	(5,217)				
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$870,043)		本期現金及約當現金餘額增加(減少)數		
與營業活動相關之負債之淨變動			期初現金及約當現金餘額	\$100,400	\$32,894
應付票據增加(減少)	\$1,239		期末現金及約當現金餘額	247,914	200,275
應付帳款增加	65,710			\$348,314	\$283,169
其他應付款增加	879				
負債準備增加	2,265				
預收款項增加	54,528				
其他流動負債增加(減少)	(391,860)				
應計退休負債增加	(4,632)				
應計退休負債增加	(\$271,871)				
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$99,505				
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$739,961)				
營運產生之現金流出	(\$1,141,914)				
收取之利息	(\$495,867)				
收取之股利	133				
退還之所得稅	868				
支付之利息	1				
支付之所得稅	(108,707)				
營業活動之淨現金流出	(56,443)				
	(\$680,015)				



會計主管：梁素英

經理人：陳添進

董事長：天頤投資股份有限公司 代表人：蔡永發

京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇六年及

一〇五年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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)成立於民國七十四年，登記地址原為高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2，已於106年6月份遷址至高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國八十三年十月十八日起在台灣證券交易所上市。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、區段徵收與市地重劃代辦業務及一般旅館業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇六年十一月十三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：

金管會認可之一〇六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 10 號、12 號及國際會計準則第 28 號「投資個體：適用合併報表之例外規定」	修訂企業無須提出個體報表之例外規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際財務報導準則第 11 號「取得聯合營運權益之會計處理」	當聯合營運之活動構成業務，收購者取得該聯合營運權益時，應適用所有國際財務報導準則第 3 號之企業合併會計原則以及其他國際財務報導準則之規定。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 1 號「揭露倡議」	不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。	西元 2016 年 1 月 1 日

(接下頁)

(承上頁)

· 修正國際會計準則第 16 號及 38 號「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	針對如何計算不動產、廠房及設備及無形資產之折舊及攤銷提供額外指引。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 16 號及 41 號「農業：生產性植物」	將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 19 號「確定福利計畫：員工提撥」	該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。	西元 2014 年 7 月 1 日
· 修正國際會計準則第 27 號「單獨財務報表之權益法」	允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。	西元 2016 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 36 號「非金融資產可回收金額之揭露」	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除揭露可回收金額之規定。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 修正國際會計準則第 39 號「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 國際財務報導解釋第 21 號「公課」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	西元 2014 年 1 月 1 日
· 2010-2012 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 2、3、8 及 13 號和國際會計準則第 16、24 及 38 號相關規定。	西元 2014 年 7 月 1 日
· 2011-2013 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 1、3 及 13 號和國際會計準則第 40 號相關規定。	西元 2014 年 7 月 1 日
· 2012-2014 年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第 5 及 7 號和國際會計準則第 19 及 34 號相關規定。	西元 2016 年 1 月 1 日

經評估後合併公司認為適用上述準則及解釋將不致對合併財務報告造成重大影響。

(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：

金管會認可之民國一〇七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
修正國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付與權益工具公允價值採用一致的基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元2018年1月1日
修正國際財務報導準則第4號「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」	此修正係為因應即將發布的國際財務報導準則第4號「保險合約」新準則，與國際財務報導準則第9號「金融工具」因適用日期差異導致資產及負債之衡量基礎不同，允許符合國際財務報導準則第4號「保險合約」規定之保險人於符合特定之條件時，得選擇採用暫時豁免採用國際財務報導準則第9號「金融工具」；或於適用國際財務報導準則第9號「金融工具」時選擇採用覆蓋法之替代處理。	西元2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。 要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當（不一致），則可反映於「當期損益」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。 允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	取代國際會計準則第11號「建造合約」、第18號「收入」及其相關解釋及解釋公告。其核心原則為企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元2018年1月1日

(接下頁)

(承上頁)

- 修正國際財務報導準則第15號「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」
此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。
西元2018年1月1日
- 修正國際會計準則第7號「揭露倡議」
此修正要求企業增加揭露有關(來自)籌資活動之負債變動，包括來自現金及非現金之變動。
西元2017年1月1日
- 修正國際會計準則第12號「未實現損失遞延所得稅資產之認列」
此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。
西元2017年1月1日
- 修正國際會計準則第40號「投資性不動產之轉換」
此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。
西元2018年1月1日
- 國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」
此解釋說明以外幣計價合約之交易日，為企業於認列相關資產、費用及收益前，預先收取或支付對價而原始認列非貨幣性資產或負債之日。
西元2018年1月1日
- 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」
刪除有關金融工具之揭露、員工福利及投資個體之短期豁免之規定。
西元2018年1月1日
- 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」
此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第B10至B16段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。
西元2017年1月1日
- 2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」
國際會計準則第28號允許當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體得選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此修正釐清企業適用前述規定時，應於原始認列每一關聯企業或合資時分別選擇。
西元2018年1月1日

經評估後合併公司認為適用上述準則及解釋將不致對合併財務狀況及財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會(已下簡稱 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，但尚未納入經金管會認可之一〇六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
· 修正國際財務報表準則第9號「具有負補償之提前還款選擇權」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差異，認列於損益。	西元2019年1月1日
· 修正國際財務報表準則第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」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待IASB決定
· 國際財務報導準則第16號「租賃」	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元2019年1月1日
· 國際財務報導準則第17號「保險合約」	取代國際財務報導準則第4號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約(包含再保險合約)、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成為虧損性及盛餘合約群組。此準則要求限時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤(合約服務邊際)之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法(保費分攤法)。於企業提供保險保障期間及企業自風險解除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自保險合約之金額、判斷及風險資訊。	西元2021年1月1日

- 國際財務報導準則第23號「不確定性之所得稅處理」 此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。 西元2019年1月1日
- 國際財務報導準則第28號「關聯企業與合資之長期權益」 此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資之一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第9號，再適用國際會計準則第28號認列損失之相關規定。 西元2019年1月1日

2. 合併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

除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與一〇五年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱一〇五年度合併財務報告附註四。除了另有說明外，此等政策在所有報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」、金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告與國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國 105 年度合併財務報告閱讀。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製；歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定，
 - (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(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用合併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，或涉及合併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

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」作為表達貨幣列報。

(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；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

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(%)			說明
				106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30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%	100%	子公司係非重要子公司，民國106年第三季財務報表業經本會計師核閱竣事。民國105年第三季之財務報表未經會計師核閱；截至民國106年9月30日之子公司股東權益淨值為(45,265)千元。

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)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。並以資產負債表日之確定福利義務現值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，折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

確定福利計畫產生再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘，而前期服務成本相關費用立即認列為損益。

當計劃內容之福利改善，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。

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

3. 離職福利

離職福利係指合併公司於正常退休日前終止某一員工或員工團體之聘僱契約，或為鼓勵員工自願接受資遣而提供離職福利。離職福利係當本公司已明確承諾詳細之正式終止聘雇計畫且該計畫實際上無撤銷之可能時，或在鼓勵自願資遣下，員工很有可能接受資遣提議，且接受之員工人數可合理估計時，認列為費用。當離職福利於報導期間之十二個月後方支付時，應予折現。

4. 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。

(五) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。
遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。
8. 期中期間之所得稅費用以估計年度之平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響，實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷及估計不確定性之主要來源與民國一〇五年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要項目之說明與民國105年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱105年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
庫存現金及零用金	\$1,475	\$84	\$410
活期存款	346,785	232,528	232,713
支票存款	54	15,302	46
合 計	<u>\$348,314</u>	<u>\$247,914</u>	<u>\$233,169</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，於資產負債表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之揭露請詳附註十二。

(二)金融資產

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
流 動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
持有供交易之金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	\$20,634	\$16,237	\$15,234
受益憑證	2,874	5,876	2,925
小 計	<u>\$23,508</u>	<u>\$22,113</u>	<u>\$18,159</u>
非 流 動			
以成本衡量之金融資產			
國內未上市櫃股票(創投基金)	\$82	\$82	\$82
合 計	<u>\$23,590</u>	<u>\$22,195</u>	<u>\$18,241</u>

1. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國106年及105年7月1日至9月30日暨106年及105年1月1日至9月30日分別認列之淨利益(損失)為(1,910)千元、692千元、4,397千元及992千元，處分產生之利益分別為0千元、62千元、(2)千元及387千元。
2. 合併公司所持有上列之創投基金投資，因無活絡市場公開報價，且公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
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	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
應收票據	\$1,250	\$54	\$151
應收帳款	22,703	21,730	1,107
合 計	<u>\$23,953</u>	<u>\$21,784</u>	<u>\$1,258</u>
應收分期帳款	\$968	\$1,271	\$493
減：未實現利息收入	0	0	0
淨 額	<u>\$968</u>	<u>\$1,271</u>	<u>\$493</u>
減：一年內到期應收分期帳款	(517)	(469)	(192)
一年以上到期應收分期帳款	<u>\$451</u>	<u>\$802</u>	<u>\$301</u>

合併公司應收分期帳款係提供客戶分期支付交屋尾款，期間最長三年，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，經評估尚無重大逾期及減損之情況，且未實現利息收入經評價不具重大性。

合併公司民國106年及105年1月1日至9月30日之應收票據、應收帳款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失	合 計
1月1日餘額(即9月30日餘額)	\$0	\$0	\$0

(1) 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向銀行申請尚未撥入而產生，截至資產負債表日合併公司之應收款項經評估無重大減損且無逾期之情事，另由於合併公司為營建業，客戶群廣大，故信用風險之集中度有限。

(2) 合併公司106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
未逾期亦未減損	\$23,929	\$21,754	\$1,221
已逾期但未減損			
逾期120天以上	24	30	37
合 計	\$23,953	\$21,784	\$1,258

(3) 合併公司之應收帳款於106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及帳款及帳面金額。

(四) 其他應收款淨額

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
其他應收款-關係人	\$656	\$21,058	\$19,833
其他應收款	663	565	4,167
合 計	\$1,319	\$21,623	\$24,000

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. 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	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
待售房屋	\$6,570,087	\$6,789,376	\$7,163,392
待售土地	1,882,388	1,947,986	2,092,442
在建土地	5,248,666	5,542,776	5,542,776
在建工程	4,293,066	3,703,326	3,453,111
營建用地	12,680,853	11,664,794	11,638,956
預付土地款	15,042	319,360	44,107
其他存貨：酒類及食品	3,951	1,029	1,029
減：備抵存貨跌價	(21,805)	(35,776)	(49,896)
合 計	<u>\$30,672,248</u>	<u>\$29,932,871</u>	<u>\$29,885,917</u>

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
1. 待售房屋			
緯城財經大樓	\$21,042	\$48,247	\$48,247
曼陀羅	117,127	223,217	278,712
高鐵站前	10,065	10,065	10,065
憲德段826	14,327	28,654	0
京城凱悅	1,063,610	1,059,393	28,404
圓 頂	0	0	1,058,965
親親京城	0	0	4,600
花 賞	113,710	175,381	216,655
湖 立 方	31,173	46,509	46,509
水 森 林	38,386	228,207	286,333
天 峰(原微風)	394,233	598,221	678,951
鉅 誕	863,000	1,030,188	1,029,360
樂 活	255,975	371,623	413,103
京 城	2,913,648	2,957,435	3,051,145
圓山大院	728,127	0	0
其他案別	5,664	12,236	12,343
合 計	<u>\$6,570,087</u>	<u>\$6,789,376</u>	<u>\$7,163,392</u>

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
2. 待售土地			
緯城財經大樓	\$26,546	\$104,655	\$104,655
曼陀羅	90,763	175,236	218,599
高鐵站前	6,716	6,716	6,716
憲德段826	4,000	8,000	8,000
京城凱悅	82,952	82,280	82,280
親親京城	0	0	1,767
湖立方	15,246	22,746	22,746
水森林	13,634	80,085	101,280
天 峰(原微風)	173,758	263,705	301,571
鉅 誕	531,435	645,372	645,372
樂 活	158,621	230,889	256,760
京 城	318,440	324,408	338,739
圓山大院	459,893	0	0
其他案別	384	3,894	3,957
合 計	<u>\$1,882,388</u>	<u>\$1,947,986</u>	<u>\$2,092,442</u>

項 目	106年9月30日		
3. 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$594,014	\$737,606
新光段356	1,051,539	1,170,887	2,222,426
青海61、63	2,379,751	1,906,039	4,285,790
青雲747(圓山大院)	0	0	0
新華段59、62	442,098	362,309	804,407
明仁段4	306,758	80,648	387,406
新庄92、95	645,050	139,713	784,763
福河段698-1	279,878	39,456	319,334
合 計	<u>\$5,248,666</u>	<u>\$4,293,066</u>	<u>\$9,541,732</u>

項 目	105年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$432,700	\$576,292
新光段356	1,051,539	988,785	2,040,324
青海61、63	2,379,751	1,476,751	3,856,502
青雲747(圓山大院)	573,988	495,728	1,069,716
新華段59、662	442,098	200,583	642,681
明仁段4	306,758	15,278	322,036
新庄92、95	645,050	93,477	738,527
青海76	0	24	24
合 計	<u>\$5,542,776</u>	<u>\$3,703,326</u>	<u>\$9,246,102</u>

項 目	105年9月30日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$408,427	\$552,019
新光段356	1,051,539	954,067	2,005,606
青海61、63	2,379,751	1,387,795	3,767,546
青雲747	573,988	451,652	1,025,640
新華段59、62	442,098	184,916	627,014
明仁段4	306,758	3,625	310,383
新庄92、95	645,050	62,629	707,679
合 計	<u>\$5,542,776</u>	<u>\$3,453,111</u>	<u>\$8,995,887</u>

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
4. 營建用地			
成功段84號	\$14,533	\$14,533	\$14,533
福河段698-1	0	265,492	265,492
成功段60-1、62~64	540,267	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653	370,653
愛群段2761等5筆	908,088	908,088	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110	1,610,109
龍中段128-4等3筆	716,926	716,926	716,926
愛群段2748等5筆	63,331	63,331	63,331
成功段74、78	28,397	28,397	28,397
成功段70	13,805	13,805	13,805
成功段83	19,016	19,016	19,016
青海229	4,278,594	4,278,594	4,278,594
愛群2738-2	30,279	30,279	30,279
青海126	685,719	685,719	685,719
青海127	662,012	662,012	662,012
青海128	379,145	379,145	379,145
龍中段128-3	52,266	52,266	52,266
容積移轉用地及畸零地	960,004	1,026,161	1,000,324
博孝段1140等9筆	654,443	0	0
新都段321、163-1、164	488,614	0	0
新都段163、320	204,651	0	0
合 計	<u>\$12,680,853</u>	<u>\$11,664,794</u>	<u>\$11,638,956</u>

5. 預付土地款

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
福河段698-1	\$15,042	\$2,500	\$0
新都段321、1163-1	0	316,860	44,107
合 計	\$15,042	\$319,360	\$44,107

6. 其他存貨

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
商品-酒類及食品	\$3,951	\$1,029	\$1,029

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。民國106年及105年7月1日至9月30日暨106年及105年1月1日至9月30日利息資本化列入在建工程之金額分別為45,878千元、40,973千元、128,311千元及139,261千元。
8. 營建用地係在高雄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。民國106年及105年7月1日至9月30日暨106年及105年1月1日至9月30日營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為185千元、0千元、2,503千元及822千元。
9. 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。
10. 民國106年及105年7月1日至9月30日暨106年及105年1月1日至9月30日因存貨淨變現價值增加及減少而(減少)及增加銷貨成本0千元、0千元、(13,971)千元及0千元。
11. 合併公司民國106年105年7月1日至9月30日暨106年及105年1月1日至9月30日認列為費損之存貨成本分別為976,026千元、396,983千元、1,917,629千元及868,141千元。

(六) 採用權益法之投資

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	\$14,142	\$7,981	\$8,000

1. 上開採用權益法之投資係依被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表所編製。民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日，此項投資成本均為8,000千元，其投資餘額分別為14,142千元、7,981千元及8,000千元，分別占合併資產總額0.04%、0.02%及0.025%；民國106年及105年7月1日至9月30日、民國106年及105年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益3,323千元、0千元、6,161千元及0千元，各佔合併綜合損益分別為1.12%、0%、1.39%及0%。

2. 關聯企業

(1) 合併公司重大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	持股比率		
			106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	台灣	餐飲業務	40%	40%	40%

(2) 合併公司重大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			
	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
流動資產	\$22,008	\$14,920	\$17,963
非流動資產	23,568	9,010	2,796
流動負債	10,137	3,977	759
非流動負債	84	0	0
淨資產	\$35,355	\$19,953	\$20,000

揚民國際餐飲股份有限公司			
	106年1月1日	105年1月1日	105年1月1日
綜合損益表	至9月30日	至12月31日	至9月30日
收入	\$63,244	\$0	\$0
繼續營業單位本期淨利	15,402	(47)	0
其他綜合損益(稅後淨利)	0	0	0
本期綜合損益損益總額	\$15,402	(\$47)	\$0
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0	\$0

(七) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	辦公設備	其他設備	預付設備款	未完工程	建造中之 不動產	合計
成本							
106.01.01	\$0	\$715	\$420	\$0	\$5,506	\$714,914	\$721,555
增添	0	20,565	11,215	4,859	3,899	262,859	303,397
重分類	979,106	14,264	0	(4,859)	(9,405)	(977,773)	1,333
106.09.30	<u>\$979,106</u>	<u>\$35,544</u>	<u>\$11,635</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,026,285</u>
105.01.01	\$0	\$715	\$420	\$0	\$0	\$0	\$1,135
增添	0	0	0	0	0	0	\$0
105.09.30	<u>\$0</u>	<u>\$715</u>	<u>\$420</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,135</u>
折舊及減損							
106.01.01	\$0	\$652	\$293	\$0	\$0	\$0	\$945
折舊	25,669	1,521	65	0	0	0	27,255
106.09.30	<u>\$25,669</u>	<u>\$2,173</u>	<u>\$358</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$28,200</u>
105.01.01	\$0	\$616	\$247	\$0	\$0	\$0	\$863
折舊	0	27	35	0	0	0	62
105.09.30	<u>\$0</u>	<u>\$643</u>	<u>\$282</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$925</u>
淨帳面金額							
106.09.30	<u>\$953,437</u>	<u>\$33,371</u>	<u>\$11,277</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$998,085</u>
105.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$63</u>	<u>\$127</u>	<u>\$0</u>	<u>\$5,506</u>	<u>\$714,914</u>	<u>\$720,610</u>
105.09.30	<u>\$0</u>	<u>\$72</u>	<u>\$138</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$210</u>

(1) 建造中之不動產係合併公司於民國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106年5月完工轉入房屋及建築，該房屋及建築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，於合併財務報告予以重分類。

(2) 建造中之不動產於民國106年9月30日及105年12月31日公允價值分別為0千元及714,914千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。

(3) 民國106年7月1日至9月30日及民國106年1月1日至9月30日建造中之不動產之利息資本化金額分別為0千元及4,456千元。

(4) 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。

(八) 投資性不動產

	土 地	建 築 物	建造中之 投資性不動產	合 計
成本				
106.01.01	\$22,217	\$10,275	\$0	\$32,492
移轉	0	0	0	0
增添	0	0	0	0
重分類	0	0	0	0
106.09.30	\$22,217	\$10,275	\$0	\$32,492
105.01.01	\$22,217	\$10,275	\$420,737	\$453,229
移轉	0	0	3,000	3,000
增添	0	0	181,407	181,407
105.09.30	\$22,217	\$10,275	\$605,144	\$637,636
折舊				
106.01.01	\$0	\$878	\$0	\$878
當期折舊	0	92	0	92
106.09.30	\$0	\$970	\$0	\$970
105.01.01	\$5,834	\$803	\$0	\$6,637
當期折舊	0	57	0	57
移轉	0	0	0	0
105.09.30	\$5,834	\$860	\$0	\$6,694
減損				
106.01.01	\$195	\$4,007	\$0	\$4,202
當期減損(回升)	0	0	0	0
106.09.30	\$195	\$4,007	\$0	\$4,202
105.01.01	\$5,834	\$6,056	\$0	\$11,890
當期減損(回升)	0	0	0	0
移轉	0	0	0	0
105.09.30	\$5,834	\$6,056	\$0	\$11,890
淨帳面金額				
106.09.30	\$22,022	\$5,298	\$0	\$27,320
105.12.31	\$22,022	\$5,390	\$0	\$27,412
105.09.30	\$16,383	\$3,359	\$605,144	\$624,886

1. 投資性不動產-土地及建築物係因所持有之待售房地供出租予他人使用，租賃合約之租期至108年3月，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入 (帳列營業收入)	\$509	\$195	\$911	\$584
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	31	20	92	57

2. 建造中之不動產係合併公司於民國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106年5月完工轉入房屋及建築，且於民國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。

3. 投資性不動產-土地及建築物於民國106年9月30日及105年12月31日之公允價值為27,412千元，該公允價值係以獨立評價師以收益法評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。

4. 投資性不動產-土地及建築物於民國105年9月30日之公允價值為19,799千元，該公允價值係以獨立評價師以比較法及收益法評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。

5. 合併公司因租賃合約之未來應收租賃給付總額如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
一年內	\$817	\$130	\$324
一年至三年	361	0	0

6. 投資性不動產-建造中之投資性不動產於民國105年9月30日之公允價值為605,144千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。

7. 民國105年7月1日至9月30日暨105年1月1日至9月30日投資性不動產之利息資本化金額分別為2,598千元及6,997千元。

8. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

(九)無形資產

成 本	土地使用權	其他無形資產	合 計
106年1月1日餘額	\$200,020	\$1,378	\$201,398
增添	0	2,795	2,795
到期除列	0	(143)	(143)
106年9月30日餘額	\$200,020	\$4,030	\$204,050
105年1月1日餘額	\$200,020	\$143	\$200,163
增添	0	219	219
到期除列	0	0	0
105年9月30日餘額	\$200,020	\$362	\$200,382
累計攤銷及減損			
106年1月1日餘額	\$18,001	\$157	\$18,158
攤銷	3,000	390	3,390
到期除列	0	(143)	(143)
106年9月30日餘額	\$21,001	\$404	\$21,405
105年1月1日餘額	\$14,001	\$80	\$14,081
攤銷	3,000	43	3,043
到期除列	0	0	0
105年9月30日餘額	\$17,001	\$123	\$17,124
淨帳面金額			
106年9月30日餘額	\$179,019	\$3,626	\$182,645
105年12月31日餘額	\$182,019	\$1,221	\$183,240
105年9月30日餘額	\$183,019	\$239	\$183,258

1. 合併公司民國106年及105年1月1日至9月30日無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

項 目	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
投資性不動產	\$0	\$1,000	\$1,333	\$3,000
其他銷貨成本	1,000	0	1,667	0
營業費用	173	19	390	43
合 計	<u>\$1,173</u>	<u>\$1,019</u>	<u>\$3,390</u>	<u>\$3,043</u>

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，作為興建觀光飯店之用。

3. 截至各資產負債表日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十)短期借款/應付短期票券

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
擔保借款	\$10,143,415	\$9,272,288	\$8,857,991
無擔保借款	35,000	30,000	30,000
應付短期票券	4,545,925	4,958,721	5,163,615
合 計	<u>\$14,724,340</u>	<u>\$14,261,009</u>	<u>\$14,051,606</u>
尚未使用額度	<u>\$5,425,955</u>	<u>\$3,752,183</u>	<u>\$4,093,880</u>
利率區間			
擔保及無擔保借款	<u>1.797%~2.18%</u>	<u>1.77744%~2.38%</u>	<u>1.7733%~2.38%</u>
融資性商業本票	<u>0.50%~1.30%</u>	<u>0.50%~1.30%</u>	<u>0.45%~1.362%</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註七、(五)及八。

(十一)負債準備-流動

	保固準備
106年1月1日餘額	\$13,066
當期新增之負債準備	2,265
當期減少之負債準備	0
106年9月30日餘額	\$15,331
105年1月1日餘額	\$10,387
當期新增之負債準備	2,117
當期減少之負債準備	0
105年9月30日餘額	\$12,504

負債準備係房屋售後保固支出，係依據歷史保固資料估計，預計該負債係將於完工交屋後3年內陸續發生。

(十二)預收款項

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
預收貨款	\$6,791	\$0	\$0
預收房屋款	80,338	48,542	45,401
預收土地款	100,672	49,504	56,382
預收裝潢款	6,429	41,609	49,981
其他預收款	52	99	152
合 計	\$194,282	\$139,754	\$151,916

(十三)代收款

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
代收土地款	\$66,415	\$503,482	\$460,318
代收款-其他	60,378	15,925	23,912
合 計	\$126,793	\$519,407	\$484,230

(十四)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
長期銀行借款				
土地抵押借款	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，按月付息，到期一次償清，浮動利率，106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日利率分別為1.9%、2.35%及2.35%。（若展期滿一年仍未動工興建，則保留一成之金額，取消不得動用，並收回現欠本金參佰萬元）	\$272,000	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款	自101年8月至106年8月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，105年12月31日及105年6月30日利率均為2.1%。	0	140,000	140,000
土地抵押借款	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，106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日利率分別為2.152452%~2.153393%、2.15057~2.151871%及2.1439%~2.1451%。	1,990,000	1,990,000	1,990,000
土地抵押借款	自106年7月至121年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，106年9月30日利率為1.9%	640,000	0	0

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
土地抵押借款	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，106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日利率分別為2.1691%、2.3414%及2.166%。	1,115,000	943,000	943,000
股票質押借款 (週轉金)	自104年9月至107年9月，自撥款日後前一年為寬限期按月繳息，第2年起分8期，每三個月為一期，按期平均攤還；利息則按月支付。浮動利率，106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日利率均為2.07%。	105,000	183,750	210,000
土地抵押借款	自104年3月至109年3月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日利率分別為2.17%、2.3044%及2.3044%。(倘自訂約日起1年6個月內無法如期動工興建，本金以一個月為一期，分42期攤還本金，1至41期每期攤還餘欠本金1%，第42期到期日清償餘欠本金，利息按月計收。)	124,308	136,738	294,000
合 計		\$4,246,308	\$3,668,488	\$3,852,000
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(229,308)	(264,574)	(140,280)
淨 額		<u>\$4,017,000</u>	<u>\$3,403,914</u>	<u>\$3,711,720</u>
尚未使用額度		<u>\$645,500</u>	<u>\$1,001,011</u>	<u>\$817,500</u>

銀行長期借款擔保品，請詳附註七.(六)及八之說明。

(十五)存入保證金

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
工程履約保證金	\$143,590	\$116,273	\$116,273
其 他	2,183	1,468	1,396
合 計	<u>\$145,773</u>	<u>\$117,741</u>	<u>\$117,669</u>

(十六)股本及其他權益

1. 民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為為3,842,707千元、3,840,047千元及3,838,202千元，已發行普通股分別為384,271千股、384,005千股及383,820千股，所有已發行股份之股款均已收取，另有未發行股本分別為657,293千元、659,953千元及661,798千元。
2. 本公司於民國106年6月28日經股東常會決議，以員工酬勞6,439千元辦理轉增資發行新股266,074股，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於106年7月28日核准在案，並經董事會決議增資基準日為106年8月20日，且於民國106年9月7日辦妥變更登記。
3. 本公司於民國105年6月24日經股東常會決議，以員工酬勞3,758千元辦理轉增資發行新股184,429股，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於105年7月28日核准在案，並經董事會決議增資及除權基準日為105年10月11日，且於民國105年11月8日辦妥變更登記。

4. 資本公積

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
發行股票溢價	<u>\$31,613</u>	<u>\$27,835</u>	<u>\$26,102</u>

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。

5. 保留盈餘

依民國104年5月公司法之修正，股息及紅利分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司於民國105年6月24日股東常會決議修訂之章程規定，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(廿二)。

(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。法定盈餘公積除供彌補虧損及撥充資本外，不得使用之。當公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收資本百分之二十五之部份，得以股東會決議於超過之範圍內發給新股或現金股利。

(2) 特別盈餘公積

本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東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；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東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

本公司於民國106年3月24日董事會通過105年度盈餘分派情形及民國105年6月24日股東常會決議民國104年度盈餘分配，除分別提列法定盈餘公積57,153千元及23,351千元外，其餘均保留不予分配。

相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十七) 營業收入

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
土地收入	\$738,520	\$378,372	\$1,489,670	\$735,036
房屋收入	675,053	404,943	1,369,895	792,616
租金收入	3,633	2,652	10,607	6,893
客房收入	18,230	0	21,513	0
餐飲收入	23,150	0	28,567	0
房地收入退回及折讓額	(28)	(39,456)	(7,532)	(39,456)
合 計	<u>\$1,458,558</u>	<u>\$746,511</u>	<u>\$2,912,720</u>	<u>\$1,495,089</u>

(十八) 其他收入

利息收入	\$54	\$15	\$141	\$161
租賃收入	1,012	0	1,691	0
其他收入-其他	3,257	1,477	7,236	4,219
合 計	<u>\$4,323</u>	<u>\$1,492</u>	<u>\$9,068</u>	<u>\$4,380</u>

(十九) 其他利益及損失

股利收入	\$868	\$701	\$868	\$774
處分投資利益(損失)	0	62	(2)	387
透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益 (損失)	(1,910)	692	4,397	992
什項支出	(92)	(20)	(225)	(21)
合 計	<u>(\$1,134)</u>	<u>\$1,435</u>	<u>\$5,038</u>	<u>\$2,132</u>

(廿) 財務成本

利息費用				
銀行借款	\$83,244	\$82,296	\$245,667	\$254,549
減：利息資本化	(46,063)	(43,571)	(135,270)	(147,080)
財務成本	<u>\$37,181</u>	<u>\$38,725</u>	<u>\$110,397</u>	<u>\$107,469</u>

(廿一) 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，合併公司於106年及105年1月1日至9月30日於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為2,795千元及1,198千元。

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$416	\$65	\$708	\$193
管理費用-退休金費用	\$491	\$368	\$1,581	\$1,005
營業成本-退休金費用	\$312	\$0	\$506	\$0

2. 確定福利計畫：

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利退休辦法，依該辦法之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，每月按員工薪資總額百分之二提撥員工退休金基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關管理，故本公司無權參與退休基金之運用。

3. 因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故本公司採用民國105年及104年12月31日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

本公司列報費用之明細如下：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$52	\$69	\$158	\$207
管理費用-退休金費用	\$254	\$297	\$758	\$889

4. 應計退休金準備

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
期末退休基金餘額	\$16,320	\$12,529	\$12,360
期末淨確定福利負債-非流動餘額	\$35,012	\$39,644	\$37,483

(廿二) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司民國105年6月24日股東常會決議修訂之章程規定，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%為董監酬勞。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。

本公司一〇六年七月一日至九月三十日及一〇六年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為3,059千元及5,269千元，董監酬勞均為0元係以截至當期之稅前淨利，考量按1%及0%作為基礎估列。

本公司一〇五年七月一日至九月三十日及一〇五年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為2,291千元及2,753千元，董監酬勞均為0元係以截至當期之稅前淨利，考量按1%及0%作為基礎估列。

本公司董事會於106年3月24日決議配發105年度員工酬勞6,439千元及董事酬勞0元，全數以股票發放之，配發股票之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價計配發一股，前述擬配發金額與本公司105年度以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司民國105年6月24日股東常會通過民國104年度員工酬勞為3,578千元，104年6月25日全數以股票發放之，配發股票之股數計數基礎係依據董監酬勞均為0元，104年度實際配發情形與本公司估列金額並無差異。

有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案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。

(廿三) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用				
當期發生				
所得稅	\$0	\$0	\$0	\$0
土地增值稅	13,871	8,838	29,472	15,653
未分配盈餘加徵百分之	0	0	51,438	21,016
應收調整前期之當期所得				
稅退稅款	(5,876)	0	(5,876)	0
補繳以前年度所得稅	0	0	78	0
遞延所得稅				
暫時性差異之產生及迴轉	1,851	707	(248)	6,939
所得稅費用	<u>\$9,846</u>	<u>\$9,545</u>	<u>\$74,864</u>	<u>\$43,608</u>

2. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國104年度。

3. 兩稅合一相關資訊：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$686,348</u>	<u>\$677,441</u>	<u>\$677,441</u>
盈餘分配稅額扣抵比率		105年度(實際) <u>11.09%</u>	104年度(實際) <u>11.72%</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國102年10月17日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。自民國104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。另外因股東所獲配股利淨額或盈餘之可扣抵稅額中屬已加徵10%營利事業所得稅實際繳納之稅額，亦得以該稅額之半數抵繳其扣繳之稅額。

4. 未分配盈餘相關資訊：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
86年度(含)以前	\$0	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206	1,524,206
99年度以後	5,211,886	4,826,891	4,485,895
合 計	<u>\$6,736,092</u>	<u>\$6,351,097</u>	<u>\$6,010,101</u>

(廿四)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	106年7月1日至9月30日			105年7月1日至9月30日		
	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	5,684	18,164	23,848	0	11,209	11,209
勞健保費用	609	1,863	2,472	0	980	980
退休金費用	312	1,213	1,525	0	799	799
其他員工福利費用	495	2,817	3,312	0	1,243	1,243
員工紅利	0	3,059	3,059	0	2,291	2,291
折舊費用	15,960	493	16,453	20	21	41
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	1,000	173	1,173	0	19	19

功能別 性質別	106年1月1日至9月30日			105年1月1日至9月30日		
	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	9,081	51,664	60,745	0	31,801	31,801
勞健保費用	969	5,122	6,091	0	2,804	2,804
退休金費用	506	3,205	3,711	0	2,294	2,294
其他員工福利費用	523	5,301	5,824	0	2,910	2,910
員工紅利	0	5,269	5,269	0	2,753	2,753
折舊費用	26,490	857	27,347	57	62	119
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	1,667	390	2,057	0	43	43

合併公司民國一〇六年及一〇五年九月三十日員工人數(含董事4人)分別為186人及49人。

(廿五) 每股盈餘

單位：每股元

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$0.77	\$0.57	\$1.15	\$0.60
稀釋每股盈餘	\$0.77	\$0.57	\$1.15	\$0.60

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
本期淨利	\$296,385	\$217,314	\$442,148	\$228,978

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之				
普通股加權平均千股	384,271	384,271	384,271	384,271
具稀釋作用潛在普通股之				
影響				
員工分紅	226	328	226	328
用以計算稀釋每股盈餘之				
普通股加權平均千股	384,497	384,599	384,497	384,599

上述民國106年第三季追溯調整流通在外股數，業已依民國105年度盈餘轉增資及員工紅利轉增資之股數追溯調整之。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

合併公司間之交易及帳戶餘額於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註，與其他關係人間之交易如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
建誌營造(股)公司	該公司董事長為合併公司董事長二親等內之親屬
百鉉營造(股)公司	該公司董事與合併公司董事長二親等內之親屬
蔡薛美雲	合併公司董事長之配偶
揚民國際餐飲(股)公司	合併公司之關聯企業

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷 貨

關係人名稱	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
建誌營造(股)公司	\$38	\$0	\$86	\$0
百鉉營造(股)公司	242	0	338	0
其他關係人	158	0	227	0
合 計	\$438	\$0	\$651	\$0

向關係人銷貨係以正常行場行情價格辦理，收款期間均為30~90天。

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鉉營造(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106年第3季及105年第3季委託建誌營造股份有限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23.37%及57.27%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款			
		106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
龍中段27	2,914,900	\$0	\$357,806	\$0	\$357,806
青海61.63	3,232,565	152,418	254,285	371,488	316,190
新華段59	617,880	85,783	27,282	152,457	158,427
明仁段4	256,240	19,093	0	57,216	0
合 計		<u>\$257,294</u>	<u>\$639,373</u>	<u>\$581,161</u>	<u>\$832,423</u>

- (2) 合併公司於民國106年第3季及105年第3季委託百鉞營造(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29.37%及27.71%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款			
		106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
林德官1135 、1135-1號	938,885	\$76,191	\$50,476	\$152,465	\$50,476
新光段356	1,849,460	57,152	121,360	152,463	210,187
青雲747 (圓山大院)	817,191	238,718	52,408	389,304	132,550
新庄段92	465,460	0	9,553	36,196	9,553
合 計		<u>\$372,061</u>	<u>\$233,797</u>	<u>\$730,428</u>	<u>\$402,766</u>

(二)應收票據、應收帳款、其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付款、預收貨款、代收土地款及存入保證金。

合併公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	106年9月30日		105年12月31日		105年9月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
1. 應收帳款						
百鉉營造(股)公司	\$121	0.53%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
建誌營造(股)公司	14	0.06%	0	0.00%	0	0.00%
其他關係人	5	0.02%	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$140</u>	<u>0.61%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
2. 其他應收款						
蔡薛美雲	\$550	41.70%	\$20,997	97.10%	\$19,776	82.35%
建誌營造(股)公司	0	0	0	0.00%	0	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	36	2.73%	0	0.00%	0	0.00%
其他關係人	70	5.31%	61	0.28%	57	0.24%
合 計	<u>\$656</u>	<u>49.74%</u>	<u>\$21,058</u>	<u>97.38%</u>	<u>\$19,833</u>	<u>82.59%</u>
3. 應付票據						
建誌營造(股)公司	\$98,523	46.33%	\$73,070	34.57%	\$94,017	35.01%
百鉉營造(股)公司	95,009	44.68%	78,678	37.22%	128,384	47.81%
合 計	<u>\$193,532</u>	<u>91.01%</u>	<u>\$151,748</u>	<u>71.79%</u>	<u>\$222,401</u>	<u>82.82%</u>
4. 應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$837,651	54.89%	\$942,616	64.55%	\$1,097,985	68.56%
百鉉營造(股)公司	615,803	40.36%	448,240	30.70%	465,843	29.09%
合 計	<u>\$1,453,454</u>	<u>95.25%</u>	<u>\$1,390,856</u>	<u>95.25%</u>	<u>\$1,563,828</u>	<u>97.65%</u>

項目及關係人名稱	106年9月30日		105年12月31日		105年9月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
5. 其他應付款						
其他關係人	\$257	0.52%	\$104	0.16%	\$167	1.51%
揚民國際餐飲(股)公司	7	0.01%	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$264</u>	<u>0.53%</u>	<u>\$104</u>	<u>0.16%</u>	<u>\$167</u>	<u>1.51%</u>
6. 預收貨款						
百鉞營造(股)公司	\$96	0.05%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
建誌營造(股)公司	117	0.06%	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$213</u>	<u>0.11%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
7. 代收土地款						
蔡薛美雲	<u>\$66,415</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$503,482</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$460,318</u>	<u>100.00%</u>
8. 存入保證金						
建誌營造(股)公司	\$75,401	51.72%	\$48,084	40.84%	\$48,084	40.86%
百鉞營造(股)公司	68,188	46.78%	68,189	57.91%	68,189	57.95%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.49%	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$144,297</u>	<u>98.99%</u>	<u>\$116,273</u>	<u>98.75%</u>	<u>\$116,273</u>	<u>98.81%</u>

(三) 其他發包工程

合併公司發包予其他關係人之工程

承包價款係依建誌營造(股)公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，依合約規定。

工地名稱	合約價款	支 付 價 款			
		106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
龍北段22	\$645,410	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$144,667</u>	<u>\$76,128</u>

民國106年3月24日合併公司與建誌營造(股)公司協議對龍北段22之營造契約追加工程款151,900千元。

(四) 租賃

租金支出	支 付 價 款			
	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
其他關係人	<u>\$257</u>	<u>\$229</u>	<u>\$714</u>	<u>\$686</u>

(1) 本公司向南京建設(股)公司承租辦公室，租約內容係由租賃雙方協議決定，租金係開立一年期票據支付。
已於106年6月份終止租約。

(2) 本公司自民國106年7月份向京成建設(股)公司承租辦公室，租約內容由租賃雙方協議決定。

(五) 其 他

1. 本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106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日借款金額分別為1,912,000千元、1,868,017千元及1,829,884千元。
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106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日發行商業本票金額分別為3,338,000千元、3,406,000千元及3,516,900千元。
3. 合併公司以待售房地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106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日發行商業本票金額分別為0千元、0千元及82,000千元。
4. 合併公司民國105年7月1日至9月30日及民國105年1月1日至9月30日出售紅酒及沐浴組給其他關係人，金額分別為0千元及83千元，作為預付費用減項。
5. 合併公司投資關聯企業詳附註六(六)之說明。
6. 合併公司於民國105年8月9日與揚民國際餐飲(股)公司簽訂合作協定，關聯企業出資1,200萬元，合併公司出資800萬元，共同經營餐廳事業。由揚民國際餐飲(股)公司擔任總管理人，綜理經營事務，並由合併公司遴聘監察人一人，於出帳時，需由雙方認可後，方可出帳。雙方同意提撥稅前純益10%作為經理人報酬。雙方同意每月盈餘扣除固定管銷、攤提等營運花費後之15%，將分作員工報酬。
7. 合併公司於民國105年8月9日與揚民國際餐飲(股)公司簽訂租賃契約，每月租金為354千元(含稅)，從餐廳營運日起開始計算租金，民國106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日之租金收入分別為1,012千元及1,686千元及押金設算息分別為0千元及5千元。
8. 合併公司民國106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日支付樣品客房椅打樣費予其他關係人，分別帳列什費0千元及48千元。
9. 合併公司民國106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，分別帳列水電費減項86千元及144千元及垃圾清運費減項18千元及28千元，另有代收代付24千元。

10. 合併公司民國106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日支付其他關係人其員工住宿費用，帳列什費均為11千元。

(六) 主要管理階層薪酬資訊

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$4,941	\$2,377	\$14,928	\$9,206
退職後福利	0	0	0	0
離職福利	0	0	0	0
其 他	0	0	0	0
合 計	<u>\$4,941</u>	<u>\$2,377</u>	<u>\$14,928</u>	<u>\$9,206</u>

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	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$7,736,986	\$6,687,085	\$6,892,478
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,222,398	9,246,078	8,995,887
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,499,223	10,151,514	10,151,513
房屋及建築	抵押借款	953,437	27,412	19,742
建造中之不動產		0	714,914	605,144
建造中之投資性 不動產	抵押借款	0	0	
存出保證金	超級市場保證金	1,094	1,094	0
合 計		<u>\$29,413,138</u>	<u>\$26,828,097</u>	<u>\$26,664,764</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國106年9月30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4,515,746千元，未付金額為3,679,632千元；建造中不動產之工程合約詳七關係人交易(三)其他發包工程之說明，合約之已付金額(含稅)為0千元未付金額為0千元；另簽訂不動產、廠房及設備合約之已付金額(含稅)為645,410千元，未付金額為0千元，及簽訂無形資產合約之已付金額(含稅)為0千元，未付金額為0千元。

2. 民國106年9月30日，合併公司應付保證票據餘額為342,700千元，係作為向銀行融資借款之擔保。

3. 合併公司因馬爾地夫大廈機械車位，週邊未予設置圍牆或柵欄，致該大樓之機械車位定期檢驗不符合法令規定，並限期改善，違者撤銷機械車位之使用許可證，因此馬爾地夫大廈管委會，對本公司提出損害賠償之訴訟，目前由臺灣高雄地方法院審理中。本公司可能遭受之最大損失可能低於原告請求之新台幣619千元。

4. 截至106年9月30日本公司為泰加實業之銀行借款額度內174,647千元內借款金額負連帶清償責任。

十、重大之災害損失

本公司無此事項。

十一、重大之期後事項

民國106年9月30日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，合併公司並無足以影響民國106年9月30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

合併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，合併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。合併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. 合併公司非以公允價值衡量之金融工具(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、本期所得稅負債、負債準備、淨確定福利負債及存入保證金)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)及附註十二3.(4)D，以金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

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。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。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

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險。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本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106年1月1日至9月30日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少2,351千元。

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合併公司承受公允價值利率風險。於民國106年及105年1月1日至9月30日，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106年1月1日至9月30日稅後淨利之最大影響為增加或減少522千元。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預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

C. 於民國106年及105年1月1日至9月30日，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(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，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
106年9月30日				
短期借款	\$1,834,144	\$3,351,630	\$4,779,141	\$213,500
應付短期票券	4,545,925	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	988,084	30,434	426,656	293,392
其他應付款	49,680	0	0	0
負債準備-流動	4,875	1,979	8,477	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	176,808	52,500	2,262,000	1,755,000
105年12月31日				
短期借款	\$3,158,238	\$1,094,800	\$4,565,850	\$483,400
應付短期票券	4,958,721	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	612,298	141,895	917,424	0
其他應付款	54,500	0	0	0
負債準備-流動	2,501	2,519	8,046	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	63,787	200,787	78,750	3,325,164

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
105年9月30日				
短期借款	\$1,626,171	\$2,576,770	\$4,395,150	\$289,900
應付短期票券	5,163,615	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	961,710	143,035	223,964	541,333
其他應付款 (含關係人款項)	44,959	0	0	0
負債準備-流動	2,802	1,966	7,736	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	70,140	210,140	105,000	3,466,720

(4) 公允價值資訊

A. 合併公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳負債十二、(二)1. 說明。合併公司以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(二)說明。

B. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。

各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。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. 106年9月30日與105年12月31日及9月30日以公允價值衡量之金融及非金融工具，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：

106年9月30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				
國內上市櫃股票	\$20,634	\$0	\$0	\$20,634
受益憑證	2,874	0	0	2,874
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$23,508</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$23,590</u>

105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				
國內上市櫃股票	\$16,237	\$0	\$0	\$16,237
受益憑證	5,876	0	0	5,876
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$22,113</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$22,195</u>

105年9月30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				
國內上市櫃股票	\$15,234	\$0	\$0	\$15,234
受益憑證	2,925	0	0	\$2,925
以成本衡量之金融資產	0	0	82	\$82
合 計	<u>18,159</u>	<u>0</u>	<u>82</u>	<u>18,241</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，包括以資產負債表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) 106及105年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。
- (5) 106年及105年1月1日至9月30日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。	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。	無
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。	附表三
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

京城建設股份有限公司
為他人背書保證
民國106年9月30日

(附表一)

為他人背書保證：

背書保證 者公司名 稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證額 (註1)	本期最高背 書保證餘額 (註3)	期末背書 保證餘額 (註3)	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2)	屬母公司對 子公司背書 保證(註7)	屬子公司對 母公司背書 保證(註7)	屬對大陸地 區背書保證 (註7)
	公司名稱	關係										
0	京城建設 股份有限公司	水京棧國際 酒店股份有 限公司	子公司	3,506,690	50,000	50,000	0	0.43%	5,844,483	Y	N	N

註1：對單一企業背書保證額度不得超過京城建設股份有限公司淨值之百分之三十，且以該被背書保證公司之淨值為限；惟京城建設股份有限公司對直接或間接持

有表決權股份百分之百之子公司經董事會核准，則不受前述之限制。

註2：對外背書保證總額度以京城建設股份有限公司淨值百分之五十為限。

註3：係董事會決議之金額。

(附表二)

京城建設股份有限公司

期末持有價證券明細表

民國106年9月30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	鴻海-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	192,838	20,634		20,634
	群益全球地產入息基金	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	300,000	2,874		2,874
	華志創投	本公司董事長為該 公司監察人	以成本衡量之金融資產- 非流動	8,152	82	1.63%	1,046
	水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	2,000,000	(45,265)	100%	(45,265)
水京棧國際 酒店(股)公 司	揚民國際餐飲(股)公司	本公司之子公司為 該公司法人監察人	採權益法之長期股權投資	800,000	14,142	40%	14,142

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

(附表三)

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	前金區博孝段												
	1140、1141、	106.03.09	651,900	已付	太平洋企業(有)公司	無	—	—	—	—	專業估價	營業所需	
	1142、1143、				開蘭興業(有)公司						事務所之		
	1144、1144-1、				皇家英迪格酒(有)公司						不動產估		
	1145、1162、				自然人顧君						價報告		
京城建設(股)公司	1163等9筆地號												
	新都段												
京城建設(股)公司	163-1.321	105.09.21	486,200	已付	高雄市	無	—	—	—	—	向高雄市	營業所需	
	.164地號			486,200	政府						政府標售		

※新都段163-1.321.164地號帳列預付土地款，截至民國106年4月30日已完成過戶。

※前金區博孝段1140~1163等9筆地號帳列營建用地，已於民國106年3月13日完成過戶。

(附表四)

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	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	581,161	23.37%	依合約規定	—	—	應付票據 98,523 應付帳款 837,651	46.33%		
京城建設(股)公司	百鉅營造(股)公司	該公司董事長與本公司董事長二親等內之親屬	進貨	730,428	29.37%	依合約規定	—	—	應付票據 95,009 應付帳款 615,803	44.68%		40.36%

(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	水京棧國際	高雄市鼓山	一般旅館	\$20,000	\$20,000	2,000	100	(\$45,265)	(\$56,541)	(\$56,541)	—
	酒店(股) 公司	區明華路366號	餐館業								
水京棧國 際酒店	揚民國際 餐飲	臺北市中山 區敬業二路 69巷51號2樓	餐館業	\$8,000	\$8,000	800	40	\$14,142	\$15,402	\$6,161	—

註：水京棧國際酒店於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

合併公司無對大陸地區進行投資。

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：

	106年7月1日至9月30日			
	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	\$1,417,178	\$41,380	\$0	\$1,458,558
部門間收入淨額	18,663	748	(19,411)	0
收入合計	<u>\$1,435,841</u>	<u>\$42,128</u>	<u>(\$19,411)</u>	<u>\$1,458,558</u>
利息收入	\$54	\$0	\$0	\$54
利息費用	36,904	277	0	37,181
折舊	15,557	896	0	16,453
權益法認列之投資損益	(20,360)	3,323	20,360	3,323
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	(1,910)	0	0	(1,910)
其他收入	3,074	183	0	3,257
應報導部門損益	<u>\$296,385</u>	<u>(\$20,360)</u>	<u>\$20,360</u>	<u>\$296,385</u>

105年7月1日至9月30日

	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	\$746,511	\$0	\$0	\$746,511
部門間收入淨額	0	0	0	0
收入合計	<u>\$746,511</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$746,511</u>
利息收入	\$15	\$0	\$0	\$15
利息費用	38,725	0	0	38,725
折舊	21	0	0	21
權益法認列之投資損益	(2,431)	0	2,431	0
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	692	0	0	692
股利收入	701	0	0	701
其他收入	1,477	0	0	1,477
應報導部門損益	<u>\$217,314</u>	<u>(\$2,431)</u>	<u>\$2,431</u>	<u>\$217,314</u>

106年1月1日至9月30日

	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	\$2,862,640	\$50,080	\$0	\$2,912,720
部門間收入淨額	31,105	1,127	(32,232)	0
收入合計	<u>\$2,893,745</u>	<u>\$51,207</u>	<u>(\$32,232)</u>	<u>\$2,912,720</u>
利息收入	\$140	\$1	\$0	\$141
利息費用	109,975	422	0	110,397
折舊	25,934	1,413	0	27,347
權益法認列之投資損益	(56,541)	6,161	56,541	6,161
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	4,397	0	0	4,397
其他收入	7,023	213	0	7,236
應報導部門損益	<u>\$442,148</u>	<u>(\$56,541)</u>	<u>\$56,541</u>	<u>\$442,148</u>

105年1月1日至9月30日

	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	\$1,495,089	\$0	\$0	\$1,495,089
部門間收入淨額	0	0	0	0
收入合計	<u>\$1,495,089</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,495,089</u>
利息收入	\$158	\$3	\$0	\$161
利息費用	107,469	0	0	107,469
折舊	62	0	0	62
權益法認列之投資損益	(4,646)	0	4,646	0
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值	992	0	0	992
衡量之金融資產利益				
股利收入	774	0	0	774
其他收入	4,219	0	0	4,219
應報導部門損益	<u>\$228,978</u>	<u>(\$4,646)</u>	<u>\$4,646</u>	<u>\$228,978</u>
應報導部門資產				
106年9月30日	<u>\$32,931,881</u>	<u>\$89,650</u>	<u>\$44,932</u>	<u>\$33,066,463</u>
105年12月31日	<u>\$31,786,615</u>	<u>\$19,561</u>	<u>(\$11,367)</u>	<u>\$31,794,809</u>
105年9月30日	<u>\$31,580,430</u>	<u>\$14,401</u>	<u>(\$13,499)</u>	<u>\$31,581,332</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

	106年7月1日	105年7月1日	106年1月1日	105年1月1日
產品及勞務名稱	至9月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
土地收入	\$738,520	\$378,372	\$1,489,670	\$735,036
房屋收入	675,053	404,943	1,369,895	792,616
租金收入	3,633	2,652	10,607	6,893
客房收入	18,230	0	21,513	0
餐飲收入	23,150	0	28,567	0
房地收入退回及折讓額	(28)	(39,456)	(7,532)	(39,456)
合 計	<u>\$1,458,558</u>	<u>\$746,511</u>	<u>\$2,912,720</u>	<u>\$1,495,089</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司106年及105年7月1日至9月30日暨106年及105年1月1日至9月30日單一客

戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

無此情形