

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
民國一〇六年度及一〇五年度

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 ~ 24 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 24 ~ 38 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 38 ~ 40 頁
(六)重要會計科目之說明	第 41 ~ 69 頁
(七)關係人交易	第 70 ~ 76 頁
(八)質押之資產	第 77 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 78 頁
(十)重大之災害損失	第 78 頁
(十一)重大之期後事項	第 78 頁
(十二)其他	第 79 ~ 84 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 81 ~ 89 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 89 頁
3. 大陸投資資訊	第 89 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 89 頁
九、重要會計科目明細表	第 90 ~ 119 頁

會計師查核報告

中華民國 107 年 3 月 28 日

(107)調和財簽字第 006 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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，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 106 年及 105 年 12 月 31 日日之個體財務狀況，暨民國 106 及 105 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查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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 106 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。

茲對京城建設股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

在建工程投入之計算

有關在建工程之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)，其會計科目說明請詳附註六(五)。

如會計政策所述，在建工程佔公司之總資產比率甚重，且建造中所衍生之借款成本亦作為在建工程之一部分，另公司為因應市場需求變化，須在建造過程中變更設計，導致建造合約之不確定性，常有追加減合約之情形，因此本會計師對公司在建工程投入之計算列為查核最重要事項之一。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序彙總說明如下：

1. 評估及測試公司管理階層針對在建工程認列之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 瞭解及評估管理階層對於施工品質及新推案態樣之政策及銷售方針之改變。
3. 核對所有建造合約、追加減合約書、工程估驗單及相關請款單據並是否經權責主管適當複核等相關控制。
4. 由董事會議事錄及公開資訊觀測站核對其工程契約異動情形之正確性。
5. 抽核驗證利息資本化計算之合理性。

房地銷售收入之截止

有關營業收入之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)，其會計科目說明請詳附註六(十八)。

如會計政策所述，因公司銷貨對象多且以房地銷售為主要經營項目，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊之期間可能存有落差，因此本會計師對公司房地銷售收入之截止列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師已執行之查核程序彙總說明如下：

1. 評估及測試公司管理階層針對房地銷售收入認列之內部控制程序，包括核對過戶及交屋日期之正確性與會計入帳之時點，且是否並經權責主管適當複核等相關控制。
2. 由公開資訊觀測站之每月營收公告金額與認列之收入金額判斷正確性，必要時進行分析比較。
3. 針對期末截止日前後一定期間之房地銷售收入，抽核相關憑證，確認過戶及交屋日期，以確認收入認列之正確性。

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在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估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。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司民國106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。

調和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



會計師：張瑞玲



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

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證登(六)第 4065 號

京城建設股份有限公司
個 體 資 產 負 債 表
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	附註	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六.(一)	\$266,095	0.82	\$246,261	0.77
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.(二)	21,268	0.07	22,113	0.07
1150 應收票據淨額	四、六.(三)	12,959	0.04	54	0.00
1170 應收帳款淨額	四、六.(三)	24	0.00	21,730	0.07
1173 應收分期帳款淨額	四、六.(三)	744	0.00	469	0.00
1200 其他應收款	四、六.(四)	4,387	0.01	565	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.(四)、七	758	0.00	21,058	0.07
1220 本期所得稅資產	四、六.(廿四)	5,876	0.02	0	0.00
1320 存貨	四、六.(五)、八	30,285,063	93.13	29,931,842	94.16
1470 其他流動資產	六.(六)	722,659	2.22	589,264	1.85
11XX 流動資產合計		<u>\$31,319,833</u>	<u>96.31</u>	<u>\$30,833,356</u>	<u>96.99</u>
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
1550 採用權益法之投資	四、六.(七)	17,352	0.05	11,275	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六.(八)	5,576	0.02	190	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六.(九)、七、八	966,325	2.97	742,326	2.34
1780 無形資產	四、六.(十)、八	179,163	0.55	182,812	0.58
1840 遞延所得稅資產	四、六.(廿四)	19,035	0.06	9,624	0.03
1920 存出保證金		11,909	0.04	6,148	0.02
1930 長期應收分期帳款	四、六.(三)	653	0.00	802	0.00
15xx 非流動資產合計		<u>\$1,200,095</u>	<u>3.69</u>	<u>\$953,259</u>	<u>3.01</u>
1xxx 資 產 總 額		<u><u>\$32,519,928</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>\$31,786,615</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

(續次頁)

京城建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	附註	106年12月31日		105年12月31日		
		金額	%	金額	%	
21XX	流動負債					
2100	短期借款	四、六.(十一)、七、八	\$9,364,003	28.78	\$9,302,288	29.26
2110	應付短期票券	六.(十一)、七、八	4,539,469	13.96	4,953,725	15.58
2150	應付票據	四	19,232	0.06	59,243	0.19
2160	應付票據-關係人	四、七	72,056	0.22	151,748	0.48
2170	應付帳款	四	23,456	0.07	69,366	0.22
2180	應付帳款-關係人	四、七	1,197,786	3.68	1,390,856	4.38
2200	其他應付款		79,919	0.25	51,511	0.16
2220	其他應付款項-關係人	七	65,173	0.20	195	0.00
2230	本期所得稅負債	四	51,282	0.16	26,892	0.09
2250	負債準備-流動	四、六.(十二)	16,214	0.05	13,066	0.04
2310	預收款項	六.(十三)、七	141,367	0.43	139,754	0.44
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.(十五)、七、八	78,750	0.24	264,574	0.83
2335	代收款	六.(十四)、七	20,842	0.06	519,407	1.63
21XX	流動負債合計		\$15,669,549	48.16	\$16,942,625	53.30
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六.(十五)、七、八	\$4,598,721	14.14	\$3,403,914	10.71
2570	遞延所得稅負債	六.(廿四)	50,567	0.16	42,311	0.13
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六.(廿二)	32,395	0.11	39,644	0.13
2645	存入保證金	六.(十六)、七	145,028	0.45	117,741	0.37
25xx	非流動負債合計		\$4,826,711	14.86	\$3,603,610	11.34
2XXX	負債總計		\$20,496,260	63.02	\$20,546,235	64.64
3XXX	權益					
3110	普通股股本	六.(十七)	\$3,842,707	11.82	\$3,840,047	12.08
3211	資本公債-普通股股票溢價	六.(十七)	31,614	0.10	27,835	0.09
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六.(十七)	1,078,555	3.32	1,021,401	3.21
3320	特別盈餘公積	四、六.(十七)	0	0.00	0	0.00
3350	未分配盈餘	六.(廿三)	7,070,792	21.74	6,351,097	19.98
3300	保留盈餘合計		\$8,149,347	25.06	\$7,372,498	23.19
3XXX	權益總計		\$12,023,668	36.98	\$11,240,380	35.36
	負債及權益總計		\$32,519,928	100.00	\$31,786,615	100.00

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
個體綜合損益表
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	106年度		105年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$4,139,199	100.18	\$2,660,296	101.51
4170	銷貨退回		(6,769)	(0.16)	(39,455)	(1.51)
4190	銷貨折讓		(763)	(0.02)	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六.(十八)	\$4,131,667	100.00	\$2,620,841	100.00
5000	營業成本		2,602,016	62.98	1,444,546	55.12
5900	營業毛利		\$1,529,651	37.02	\$1,176,295	44.88
6000	營業費用	六.(廿五)				
6100	推銷費用		304,855	7.38	236,164	9.01
6200	管理費用		150,685	3.65	167,990	6.41
6000	營業費用合計		\$455,540	11.03	\$404,154	15.42
6900	營業利益		\$1,074,111	26.00	\$772,141	29.46
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.(十九)	\$11,853	0.29	\$7,295	0.28
7020	其他利益及損失	六.(廿)	1,626	0.04	8,722	0.33
7050	財務成本	六.(廿一)	(152,176)	(3.68)	(143,826)	(5.49)
7060	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額		(73,923)	(1.79)	(\$6,870)	(0.26)
7000	營業外收入及支出合計		(\$212,620)	(5.14)	(\$134,679)	(5.14)
7900	稅前淨利		\$861,491	20.86	\$637,462	24.32
7950	所得稅費用	四、六.(廿四)	86,497	2.09	65,928	2.52
8200	本期淨利		\$774,994	18.77	\$571,534	21.80
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8360	確定福利計畫之再衡量數	四、六.(廿二)	\$2,235	0.05	(\$1,880)	(0.07)
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六.(廿四)	380	0.01	(320)	(0.01)
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$1,855	0.06	(\$1,560)	(0.08)
8500	本期綜合損益總額		\$776,849	18.83	\$569,974	21.72
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(廿六)	\$2.02		\$1.49	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(廿六)	\$2.01		\$1.49	

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司

個體權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘			權 益 總 計
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
A1	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	提列法定盈餘公積			23,351	(23,351)	0	0
B5	普通股現金股利					0	0
B9	普通股股票股利				0	0	0
B9	員工酬勞轉增資	1,845	1,733				3,578
D1	105年度淨利				571,534	571,534	571,534
D3	105年度其他綜合損益				(1,560)	(1,560)	(1,560)
Z1	105年12月31日餘額	\$3,840,047	\$27,835	\$1,021,401	\$6,351,097	\$7,372,498	\$11,240,380
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	提列法定盈餘公積			57,154	(57,154)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	2,660	3,779				6,439
D1	106年度淨利				774,994	774,994	774,994
D3	106年度其他綜合損益				1,855	1,855	1,855
Z1	106年12月31日餘額	\$3,842,707	\$31,614	\$1,078,555	\$7,070,792	\$8,149,347	\$12,023,668

註：民國106年度及105年度員工酬勞分別為8,702仟元及6,439仟元已於綜合損益表中扣除。

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
個體現金流量表
民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	106年度	105年度			
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$861,491	\$637,462	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	\$0	(\$9,006)
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	3,000	6,070
收益費損項目			取得不動產、廠房及設備	(5,903)	0
折舊費用	41,754	157	存出保證金增加	(8,462)	(208,752)
攤銷費用	3,082	77	存出保證金減少	2,702	211,252
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(2,172)	(2,265)	取得無形資產	(766)	(807)
採權益法認列之投資損失	73,923	6,870	取得採權益法之投資	(80,000)	(8,000)
利息費用	152,176	143,826	取得投資性不動產	(251,288)	(290,177)
利息收入	(220)	(228)	投資活動之淨現金流出	(\$340,717)	(\$299,420)
股利收入	(868)	(775)			
處分投資(利益)損失	17	(66)	籌資活動之現金流量：		
非金融資產減損損失(迴轉利益)	313	(7,689)	短期借款增加	\$22,940,770	\$21,417,117
收益費損項目合計	\$268,005	\$139,907	短期借款減少	(\$22,297,335)	(\$20,552,231)
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券增加	37,470,000	39,742,200
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券減少	(37,886,400)	(39,742,800)
應收票據減少	(\$12,905)	\$446	舉借長期借款	2,068,792	2,449,030
應收帳款增加	21,580	(7,390)	償還長期借款	(1,641,530)	(2,657,342)
其他應收款增加	16,477	(4,159)	存入保證金增加	28,220	116,845
存貨增加	(353,221)	(927,086)	存入保證金減少	(932)	0
其他流動資產(增加)減少	(133,395)	27,629	籌資活動之淨現金流入	\$681,585	\$772,819
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$461,464)	(\$910,560)			
與營業活動相關之負債之淨變動			本期現金及約當現金餘額增加數	\$19,834	\$55,221
應付票據增加(減少)	(\$119,703)	(\$289,686)	期初現金及約當現金餘額	246,261	191,040
應付帳款增加	(154,059)	9,923	期末現金及約當現金餘額	\$266,095	\$246,261
其他應付款增加(減少)	817	20,603			
負債準備增加(減少)	3,148	2,679			
預收款項增加	1,613	77,520			
其他流動負債增加	(498,565)	112,695			
淨確定福利負債增加(減少)	(5,014)	(1,075)			
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$771,763)	(\$67,341)			
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,233,227)	(\$977,901)			
營運產生之現金流出	(\$103,731)	(\$200,532)			
收取之利息	220	229			
收取之股利	868	775			
支付之利息	(148,873)	(138,649)			
支付之所得稅	(69,518)	(80,001)			
營業活動之淨現金流出	(\$321,034)	(\$418,178)			

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
個體財務報告附註

民國一〇六年及

一〇五年十二月三十一日

(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，登記地址為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臺灣證券交易所上市。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一〇七年三月二十八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：

1. 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

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，確定福利計畫約定期間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無形資產，但未有減損時，移除可回收金額之規定。	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

經評估後本公司認為適用上述準則及解釋將不致對個體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：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB發布之生效日</u>
· 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

- 修正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「客戶合約之收入」

取代國際會計準則第11號、第18號及收入相關解釋，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
- 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」

此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。

西元2017年1月1日
- 修正國際會計準則第12號「未實現損失之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」

闡明用以決定外幣交易匯率之交易日為企業原始認列預付或預收對價之日。

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

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動，造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

(1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司初步評估認為適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為以成本衡量之金融資產帳面金額82千元，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將依持有目的將其分類為透過損益按公允價值衡量，後續公允價值之利益及損失列報為損益，因此本公司預估上述改變對本公司民國一〇七年一月一日保留盈餘增減數影響不大。

(2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損

益按公允價值衡量之金融資產（除權益工具投資外）及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

本公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

(3) 揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金額負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。

— 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

— 一部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1) 銷售商品

針對產品之銷售，現行係於商品交付至客戶場址時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。依國際財務報導準則第十五號規定，將於客戶取得對產品之控制時認列收入，本公司評估認為產品之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故預期不會產生重大影響。

(2) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(3) 重大財務組成部分—預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合

約承諾對價與現銷價格並未存有差異且前述預收房地款之合約承諾對價並未包含重大之融資因素，故不具有重大財務組成部分，預期不會對個體財務報告造成重大影響。

(4)取得客戶合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷，現行符合認列為無形資產之條件之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。本公司初步比較預期可回收取得客戶合約之增額成本與現行符合認列為無形資產條件之金額不會有重大差異，故本公司預期不會對個體財務報告造成重大影響。

(5)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。本公司預期上述會計政策變動將不會對個體財務報告造成重大影響。

3. 國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

本公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

4. 國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

本公司預估上述修正可能改變遞延所得稅資產之衡量，惟影響金額尚不重大。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對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。

(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應認列於損益。	西元2019年1月1日
· 修正國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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

新準則、解釋及修正 主 要 修 訂 內 容 IASB 發布之生效日

- | 新準則、解釋及修正 | 主 要 修 訂 內 容 | IASB 發布之生效日 |
|----------------------------|--|-------------|
| · 國際財務報導準則第17號「保險合約」 | 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剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，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，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。 | 西元2021年1月1日 |
| · 修正國際會計準則第19號「計劃修正、縮減或清償」 | 該修正規定，發生計畫修正、縮減或清償時，應以發生時用以再衡量淨確定福利負債(資產)之精算假設來決定該年度剩餘期間之當期服務成本及淨利息。此外，該修正釐清計畫修正、縮減或清償對資產上限相關規定之影響。前述修正將推延適用。 | 西元2019年1月1日 |
| · 國際會計準則第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 |

新準則、解釋及修正 主 要 修 訂 內 容 IASB 發布之生效日

<p>· 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」</p>	<p>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。</p>	<p>西元 2019 年 1 月 1 日</p>
<p>· 2015-2017 週期之年度改善</p>	<p>國際財務報導準則第 3 號「企業合併」該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。</p> <p>國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。</p> <p>國際會計準則第 12 號「所得稅」此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。</p> <p>國際會計準則第 23 號「借款成本」該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。</p>	<p>西元 2019 年 1 月 1 日</p>

本公司認為除下列說明外，適用上述準則及解釋將不致對本公司會計政策造成重大變動：

1. 國際財務報導準則第 16 號之修正「租賃」

國際財務報導準則第 16 號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第 17 號「租賃」及相關解釋。

於適用國際財務報導準則第 16 號時，若本公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似國際會計準則第 17 號之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債

按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額及支付利息部分皆表達為籌資活動。

國際財務報導準則第 16 號生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

本公司正持續評估上述準則、解釋之修正對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主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

本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. 本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之當年損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」。

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。

(三) 外幣交易

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交

易產生之換算差額認列為當期損益。

2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(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；營業週期則以三年為劃分基礎。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) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

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) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。

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

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及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) 金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

2. 放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資及存出保證金。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

3. 備供出售金融資產

(1) 備供出售金融資產係指定為備供出售或未被分類為任何其他類別之非衍生金融資產。

- (2)本公司對於符合交易慣例之備供出售金融資產係採用交易日會計。
- (3)備供出售金融資產於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，續後按公允價值衡量，備供出售金融資產之利息收入，以及備供出售權益投資之股利係認列於損益，其餘公允價值之變動認列於其他綜合損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，當其公允價值無法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(七)金融資產減損

1. 本公司於每一報導期間結束日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），致使對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量受有損失，該金融資產即已發生減損。
2. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：
 - (1)發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2)違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3)本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (4)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或
 - (6)可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況。
 - (7)發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本。
 - (8)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經

個別評估未有客觀減損證據後，再以組合就過去收款經驗以及與應收款項違約有關之可觀察因素評估減損。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

所有金額資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

4. 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時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面之金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損

益。

(八) 金融負債及權益工具

1. 負債或權益之分類

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。

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益之任何合約。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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本或其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

2. 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- (1) 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- (2) 金融負債係以公允價值基礎評估績效。
- (3) 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包括相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

3. 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款、其他應付款及應付租賃款)，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；後續評價採有效利率法

以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

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有法定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) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於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。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於租賃期間內認列為收益。

2. 本公司為承租人

融資租賃係以各期最低租賃給付現值總額或租賃開始日租賃資產公允價值較低者作為成本入帳，並同時認列應付租賃款負債。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十) 存貨

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

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

(1) 營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(2) 在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投

入之成本及銷售費用為計算基礎。

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

(十一)營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入預收款項，於符合下列條件之一時認列營業收入：

- (1)房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
- (2)資產負債表日前辦妥所有權過戶(或僅辦妥交屋)，但於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權過戶)。

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線法認列為租金收入之減少。

2. 分期付款銷貨

本公司銷售房地部分款項客戶以分期付款支付，分期付款售價高於現銷價格之差額，列為未實現利息收入，並按利息法於分期付款期間內逐期認列為分期付款銷貨利息收入，未實現利息收入餘額列為應收票據及帳款之減項，惟利息收入之認列不具重大性之情形除外。

3. 在建房地及營業成本

本公司興建房屋部分採與地主合建分售；部分則採自地自建。對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；開始興建時之土地及實際投入之建造成本及可明確歸屬之工地費用，列為在建工程，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按建坪比例，轉為當年度營業成本。待售之土地及

房屋則轉列存貨。

4. 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。

(十二) 採用權益法之投資

本公司採用權益之投資係投資子公司。

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，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。

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。

(十三)不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

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

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

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

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

4. 折舊

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

本公司主要資產之耐用年數如下：

辦公設備	3	～	5	年
其他設備	1	～	5	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。

(十四)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。投資性不動產房屋及建築之耐用年限為50年。

自建之投資性不動產成本包含原料及工程款，為便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。

(十五)無形資產

本公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

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。

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷：

土地使用權：五十年(依合約規定)

電腦軟體：三~五年

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。

(十六)非金融資產減損

本公司於每一資產負債表日針對有減損跡象之資產估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

除商譽外，當以前年度已認列之資產減損情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十七)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。

(十八) 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。

(十九) 存入保證金

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

(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本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. 離職福利

離職福利係指本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本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(廿一) 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. 本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。

(廿二)特別盈餘公積

本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金得列入可供分派盈餘中。

(廿三)每股盈餘

本公司依國際會計準則公報第33號「每股盈餘」之規定計算每股盈餘。基本每股盈餘以普通股股東之本期淨利(損)除以普通股加權平均流通在外股數；稀釋每股盈餘則以普通股股東之本期淨利(損)調整具稀釋作用之潛在普通股之股利、具稀釋作用之潛在普通股於本期已認列之利息費用及具稀釋作用之潛在普通股因轉換而產生之任何其他收入與費用之變動後，除以普通股加權平均流通在外股數加上所有具稀釋作用之潛

在普通股轉換為普通股之加權平均流通在外股數。因盈餘、資本公積或員工酬勞轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

(廿四)部門資訊

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

(廿五)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

本公司編製本財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。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)投資性不動產之減損評估

評估投資性不動產減損過程中，本公司係依期後出售價格及估價方法中之收益法，將其租金依得使用年期計算，運用折現分子將其資本化得到不動產價格為評價基礎，任何由於市場、經濟狀況之變遷、過時或實體毀損、利率等狀況之改變均可能在未來造成變動。

(二)遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤

率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

(三)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故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。

由於環境快速變遷，本公司評估報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

(四)確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之退休金費用及應計退休金負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及長期平均調薪率之估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

(五)負債準備

負債準備後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、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金	\$69	\$84
活期存款	265,986	230,885
支票存款	40	15,292
合 計	<u>\$266,095</u>	<u>\$246,261</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. 本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12月31日	105年12月31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	\$18,358	\$16,237
受益憑證(基金)	2,910	5,876
小 計	<u>\$21,268</u>	<u>\$22,113</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
合 計	<u>\$21,350</u>	<u>\$22,195</u>

1. 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國一〇六年度及一〇五年度分別認列之淨利益分別為2,172千元及2,265千元，處分分別於民國一〇六年度及一〇五年度為損失17千元及利益66千元。

2. 本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. 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. 本公司之金融資產截至各報導期間結束日無提供擔保情形。

(三) 應收款項

項 目	106年12月31日	105年12月31日
應收票據	\$12,959	\$54
應收帳款	24	21,730
合 計	\$12,983	\$21,784
應收分期帳款	\$1,397	\$1,271
減：一年內之應收分期帳款	(744)	(469)
一年以上之長期應收分期帳款	\$653	\$802

本公司一年以上之長期應收分期帳款列於非流動資產項下。

本公司應收分期帳款係提供客戶分期支付交屋尾款，期間約為一至三年，並將各該戶房地設定第二順位抵押權予本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。

本公司民國106年及105年12月31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12月31日餘額)	\$0	\$0	\$0

(1) 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，截至報導期間結束日本公司之應收款項經評估無重大減損之情事，另由於本公司為營建業，客戶群廣大，故信用風險之集中度有限。

(2) 本公司106年及105年12月31日應收票據及應收帳款之帳齡資訊如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期亦未減損	\$14,356	\$23,025
已逾期但未減損		
逾期365天以上	24	30
合 計	<u>\$14,380</u>	<u>\$23,055</u>

(4) 本公司之應收帳款於106年及105年12月31日最大信用風險之曝險金額為每類應收票據及帳款之帳面金額。

(四) 其他應收款淨額

項 目	106年12月31日	105年12月31日
其他應收款-關係人	\$758	\$21,058
其他應收款	4,387	565
合 計	<u>\$5,145</u>	<u>\$21,623</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之電話費。

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12月31日	105年12月31日
待售房屋	\$6,048,429	\$6,789,376
待售土地	1,672,774	1,947,986
在建土地	5,266,488	5,542,776
在建工程	4,639,148	3,703,326
營建用地	12,680,853	11,664,794
預付土地款	0	319,360
減：備抵存貨跌價	(22,629)	(35,776)
合 計	<u>\$30,285,063</u>	<u>\$29,931,842</u>

項 目	106年12月31日	105年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$21,043	\$48,247
曼陀羅	85,507	223,217
高鐵站前	10,065	10,065
憲德段826	14,327	28,654
京城凱悅	1,065,718	1,059,393
花 賞	113,710	175,381
湖 立 方	32,609	46,509
水 森 林	0	228,207
天 峰	339,674	598,221
鉅 誕	834,850	1,030,188
京城樂活	236,890	371,623
京 城	2,772,658	2,957,435
圓山大院	515,943	0
其他案別	5,435	12,236
合 計	<u>\$6,048,429</u>	<u>\$6,789,376</u>

項 目	106年12月31日	105年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$26,546	\$104,655
曼陀羅	64,306	175,236
高鐵站前	6,716	6,716
憲德段826	4,000	8,000
京城凱悅	82,911	82,280
湖 立 方	15,246	22,746
水 森 林	0	80,085
天 峰	149,218	263,705
鉅 誕	513,155	645,372
京城樂活	146,646	230,889
京 城	304,465	324,408
圓山大院	359,299	0
其他案別	266	3,894
合 計	<u>\$1,672,774</u>	<u>\$1,947,986</u>

項 目	106年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$654,451	\$798,043
新光段356	1,051,539	1,252,032	2,303,571
青海61、63	2,379,751	2,007,974	4,387,725
新華段59、62	442,098	393,432	835,530
明仁段4	306,758	92,985	399,743
新庄92、95	645,050	189,243	834,293
福河段698-1	297,700	49,031	346,731
合 計	<u>\$5,266,488</u>	<u>\$4,639,148</u>	<u>\$9,905,636</u>

項 目	105年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 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、62	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	106年12月31日	105年12月31日
4. 營建用地		
成功段84號	\$14, 533	\$14, 533
福河段698-1	0	265, 492
成功段60-1、62~64	540, 267	540, 267
龍中段191	370, 653	370, 653
新都段321、163-1、164	488, 614	0
新都段163、320	204, 651	0
愛群段2761等5筆	908, 088	908, 088
龍中段129-3、129-4	1, 610, 110	1, 610, 110
龍中段128-4等3筆	716, 926	716, 926
愛群段2748等5筆	63, 331	63, 331
成功段74、78	28, 397	28, 397
成功段70	13, 805	13, 805
成功段83	19, 016	19, 016
青海229	4, 278, 594	4, 278, 594
愛群2738-2	30, 279	30, 279
博孝段1140	654, 443	0
青海126	685, 719	685, 719
青海127	662, 012	662, 012
青海128	379, 145	379, 145
龍中段128-3	52, 266	52, 266
容積移轉用地及畸零地	960, 004	1, 026, 161
合 計	<u>\$12, 680, 853</u>	<u>\$11, 664, 794</u>
5. 預付土地款		
項 目	106年12月31日	105年12月31日
福河段698-1	\$0	\$2, 500
新都段321、163-1	0	316, 860
合 計	<u>\$0</u>	<u>\$319, 360</u>

6. 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年度及105年度利息資本化列入在建工程之金額分別為168,561千元及180,095千元。
7. 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年度及105年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為2,578千元及1,500千元。
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106年度及105年度因存貨淨變現價值增加而減少銷貨成本13,147千元及14,120千元。
10. 本公司民國106年度及105年度認列為費損之存貨成本分別為2,563,632千元及1,456,924千元。

(六)其他流動資產

項 目	106年12月31日	105年12月31日
預付費用	\$453,861	\$323,009
進項稅額	670	12,735
留抵稅額	266,920	252,499
代 付 款	1,208	1,021
合 計	\$722,659	\$589,264

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)採用權益法之投資

被投資公司名稱	106年12月31日		105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	\$17,352	100%	\$11,275	100%

1. 本公司採用權益法之投資係投資子公司，子公司之基本資訊如下：

被投資公司名稱	主要營業場所	主要業務	本公司持有之所有數權益及表決數百分比	
			106年12月31日	105年12月31日
水京棧國際酒店股份有限公司	台灣	旅館餐飲業務	100%	100%

2. 本公司關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	水京棧酒店	
	106年12月31日	105年12月31日
流動資產	\$105,593	\$3,866
非流動資產	66,706	15,695
流動負債	(152,709)	(8,286)
非流動負債	(2,238)	0
淨資產	\$17,352	\$11,275

綜合損益表

	水京棧酒店	
	106年度	105年度
營業收入淨額	\$102,063	\$0
營業毛利	\$7,896	\$0
本期淨損	(\$73,923)	(\$6,870)
其他綜合損益(稅後淨額)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	(\$73,923)	(\$6,870)

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，民國106年12月水京棧國際酒店(股)公司現金增資8,000仟元，全數由本公司投資，民國106年及105年12月31日投資水京棧國際酒店(股)公司投資成本分別為100,000千元及20,000千元，106年度及105年度認列子公司投資損失之金額分別為73,923千元及6,870千元。

(八)不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	預付設備款	合計
成本				
106.01.01	\$715	\$420	\$0	\$1,135
增添	525	518	4,860	5,903
重分類	4,860	0	(4,860)	0
報廢	0	(105)	0	(105)
106.12.31	<u>\$6,100</u>	<u>\$833</u>	<u>\$0</u>	<u>\$6,933</u>
105.01.01	\$715	\$420	\$0	\$1,135
增添	0	0	0	0
105.12.31	<u>\$715</u>	<u>\$420</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,135</u>
折舊及減損				
106.01.01	\$652	\$293	\$0	\$945
折舊	415	102	0	517
報廢	0	(105)	0	(105)
106.12.31	<u>\$1,067</u>	<u>\$290</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,357</u>
105.01.01	\$616	\$247	\$0	\$863
折舊	36	46	0	82
105.12.31	<u>\$652</u>	<u>\$293</u>	<u>\$0</u>	<u>\$945</u>
淨帳面金額				
106.12.31	<u>\$5,033</u>	<u>\$543</u>	<u>\$0</u>	<u>\$5,576</u>
105.12.31	<u>\$63</u>	<u>\$127</u>	<u>\$0</u>	<u>\$190</u>
105.01.01	<u>\$99</u>	<u>\$173</u>	<u>\$0</u>	<u>\$272</u>

1. 民國106年12月31日及105年12月31日不動產、廠房及設備之利息資本化金額分別為32千元及0千元。

(九) 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	\$714,914	\$747,406
移轉	0	979,105	(977,772)	1,333
增添	0	1,358	262,858	264,216
106.12.31	\$22,217	\$990,738	\$0	\$1,012,955
105.01.01	\$22,217	\$10,275	\$420,737	\$453,229
移轉	0	0	4,000	4,000
增添	0	0	290,177	290,177
105.12.31	\$22,217	\$10,275	\$714,914	\$747,406
折舊				
106.01.01	\$0	\$878	\$0	\$878
當期折舊	0	41,237	0	41,237
106.12.31	\$0	\$42,115	\$0	\$42,115
105.01.01	\$0	\$803	\$0	\$803
當期折舊	0	75	0	75
105.12.31	\$0	\$878	\$0	\$878
減損				
106.01.01	\$195	\$4,007	\$0	\$4,202
當期減損(回升)	4,320	(4,007)	0	313
106.12.31	\$4,515	\$0	\$0	\$4,515
105.01.01	\$5,834	\$6,056	\$0	\$11,890
當期減損(回升)	(5,639)	(2,049)	0	(7,688)
105.12.31	\$195	\$4,007	\$0	\$4,202
淨帳面金額				
106.12.31	\$17,702	\$948,623	\$0	\$966,325
105.12.31	\$22,022	\$5,390	\$714,914	\$742,326
105.01.01	\$16,383	\$3,416	\$420,737	\$440,536

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1月，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	106年1月1日 至12月31日	105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)	\$50,335	\$779
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	49,283	75

2. 建造中之投資性不動產係本公司於民國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。

3. 投資性不動產-土地及建築物於民國106年12月31日之公允價值為2,307,945千元，該公允價值係以投資性不動產期後出售價格及出租收入運用折現因子將其資本化後之價格為基礎。

4. 投資性不動產-土地及建築物於民國105年12月31日公允價值27,412千元，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. 本公司因租賃合約之未來應收租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
一年內	\$74,558	\$130
一年至三年	6,190	0

6. 投資性不動產-建造中之投資性不動產於105年12月31日之公允價值為714,914千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。

7. 民國106年及105年度投資性不動產之利息資本化金額分別為4,456千元及9,829千元。

8. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。

(十)無形資產

	土地使用權利金	電腦軟體及其他	合計
成本			
106.01.01	\$200,020	\$950	\$200,970
增添	0	766	766
到期除列	0	(143)	(143)
106.12.31	\$200,020	\$1,573	\$201,593
105.01.01	\$200,020	\$143	\$200,163
增添	0	807	\$807
到期除列	0	0	\$0
105.12.31	\$200,020	\$950	\$200,970
攤銷及減損			
106.01.01	\$18,001	\$157	\$18,158
攤銷	4,000	415	4,415
到期除列	0	(143)	(143)
106.12.31	\$22,001	\$429	\$22,430
105.01.01	\$14,001	\$80	\$14,081
攤銷	4,000	77	\$4,077
到期除列	0	0	\$0
105.12.31	\$18,001	\$157	\$18,158
淨帳面金額			
106.12.31	\$178,019	\$1,144	\$179,163
105.12.31	\$182,019	\$793	\$182,812
105.01.01	\$186,019	\$63	\$186,082

1. 本公司民國106年度及105年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	106年度	105年度
投資性不動產	\$1,333	\$4,000
其他營業成本	2,667	0
營業費用	415	77
合 計	<u>\$4,415</u>	<u>\$4,077</u>

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。

(十一)短期借款/應付短期票券

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款	\$9,364,003	\$9,272,288
信用借款	0	30,000
融資性商業本票	4,539,469	4,953,725
	<u>\$13,903,472</u>	<u>\$14,256,013</u>
尚未使用額度	<u>\$4,962,769</u>	<u>\$3,707,183</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>
融資性商業本票	<u>0.5%~1.3%</u>	<u>0.5%~1.3%</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、(六)及八。

(十二)負債準備

	保固準備
106年1月1日餘額	\$13,066
當期新增之負債準備	3,148
106年12月31日餘額	\$16,214
105年1月1日餘額	\$10,387
當期新增之負債準備	5,120
當期使用之負債準備	(2,441)
105年12月31日餘額	\$13,066

保固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3年內陸續發生。

(十三)預收款項

項 目	106年12月31日	105年12月31日
預收房屋款	\$55,912	\$48,542
預收土地款	63,938	49,504
預收裝潢款	21,371	41,609
預收租金	146	99
合 計	\$141,367	\$139,754

(十四)代收款

項 目	106年12月31日	105年12月31日
代收土地款	\$6,415	\$503,482
代收款-其他	14,427	15,925
合 計	\$20,842	\$519,407

(十五)長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式與利率區間</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
長期銀行借款			
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12月31日及105年12月31日利率分別為1.9%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)轉列一年內到期長期借款106年及105年12月31日分別為0千元及3,000千元。	\$272,000	\$275,000
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，106年12月31日及105年12月31日及利率分別為0%及2.1%。轉列一年內到期長期借款106年及105年12月31日分別0千元及140,000千元。	0	140,000
抵押借款	自106年7月至121年7月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，106年12月31日利率為1.9%。	640,000	0
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12月31日及105年12月31日利率分別為2.151987%及2.15057%~2.151871%。	1,990,000	1,990,000
抵押借款	自106年3月至108年3月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，106年12月31日利率為1.8%。	281,721	0

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	106年12月31日	105年12月31日
抵押借款	自106年9月至109年9月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，106年12月31日利率為1.9%。	300,000	0
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，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12月31日及105年12月31日利率分別為2.1691%及2.3414%。	1,115,000	943,000
抵押借款	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12月31日及105年12月31日利率均為2.07%。轉列一年內到期之長期借款106年及105年12月31日分別為78,750千元及105,000千元。	78,750	183,750
抵押借款	自104年3月至109年3月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，106年12月31日及105年12月31日利率分別為0%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。)該筆借款已於106年10月全數償還；轉列一年內到期之長期借款105年12月31日為16,574千元。	-	136,738
合計		\$4,677,471	\$3,668,488
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(78,750)	(264,574)
淨額		<u>\$4,598,721</u>	<u>\$3,403,914</u>
尚未使用額度		<u>\$829,279</u>	<u>\$1,001,011</u>

銀行長期借款擔保品，請詳附註七.(六)及八之說明。

(十六)存入保證金

	106年12月31日	105年12月31日
工程履約保證金	\$143,589	\$116,273
其他	1,439	1,468
合計	\$145,028	\$117,741

(十七)股本及其他權益

1. 民國106年12月31日及105年12月31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3,842,707千元及3,840,047千元，已發行普通股均分別為384,271千股及384,005千股，另有未發行股本分別為657,293千元及659,953千元。

2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數(千股)調節如下：

	106年1月1日至12月31日	105年1月1日至12月31日
1月1日餘額	384,005	383,820
盈餘轉增資	0	0
員工酬勞轉增資	266	185
12月31日餘額	384,271	384,005

3. 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及除權基準日為106年8月20日，且於民國106年9月7日辦妥變更登記。

4. 本公司於民國105年6月24日經股東常會決議，以員工酬勞3,578千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。

5. 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
發行股票溢價	\$31,614	\$27,835

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，得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。

6. 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(廿三)。

(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權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益及前期未分配盈餘提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他權益減項如有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國106年6月28日及105年6月24日股東常會決議民國105年度及104年度盈餘分配，除分別提列法定盈餘公積57,154千元及23,351千元外，其餘保留不予分配。

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議之盈餘分配案並無差異，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

民國106年度之盈餘分配案，尚待董事會擬決議及股東會決議，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八) 營業收入

	106年度	105年度
土地收入	\$2,140,746	\$1,308,221
房屋收入	1,934,274	1,341,741
租金收入	64,179	10,334
房地收入退回及折讓額	(7,532)	(39,455)
合計	<u>\$4,131,667</u>	<u>\$2,620,841</u>

(十九) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$220	\$228
股利收入	868	775
其他收入-其他	10,765	6,292
合 計	\$11,853	\$7,295

(廿) 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分金融資產利益(損失)	(\$17)	\$66
減損損失	(313)	0
減損迴轉利益	0	7,689
透過損益按公允價值衡量之金融資 產利益(損失)	2,172	2,265
什項支出	(216)	(1,298)
合 計	\$1,626	\$8,722

(廿一) 財務成本

	106年度	105年度
利息費用	\$327,803	\$335,250
銀行借款		
減：利息資本化	(175,627)	(191,424)
財務成本	\$152,176	\$143,826

(廿二) 退職後福利計劃

1. 確定提撥計畫

本公司依「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，本公司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，本公司於106及105年度於個體綜合損益表認列為費用之金額分別為1,185千元及1,375千元。

	106年度	105年度
推銷費用-退休金費用	\$147	\$258
管理費用-退休金費用	\$1,038	\$1,117

2. 確定福利計劃

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。

(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：

	106年度	105年度
當期服務成本	\$777	\$833
淨利息費用	444	628
認列於損益	\$1,221	\$1,461
再衡量數		
計畫資產報酬(除包含於淨 利息之金額外)	(\$64)	\$10
精算損失(利益)-經驗調整	(1,347)	(105)
精算損失(利益)-財務假設 變動	(824)	1,975
認列於其他綜合損益	(2,235)	1,880
合 計	(\$1,014)	\$3,341

(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各單行項目：

	106年度	105年度
推銷費用	\$1,012	\$276
管理費用	209	1,185
合 計	\$1,221	\$1,461

(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：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	(\$45,712)	(\$52,172)
計畫資產公允價值	13,317	12,529
淨確定福利負債	(\$32,395)	(\$39,643)

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	106年度	105年度
年初餘額	\$52,172	\$48,747
當期服務成本		
利息費用	777	833
再衡量數	518	722
精算損失(利益)-經驗調整	(1,347)	(105)
精算損失(利益)-財務假設變動	(824)	1,975
計畫資產福利支付數	(5,584)	0
年底餘額	\$45,712	\$52,172

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	106年度	105年度
期初計畫資產公允價值	\$12,529	\$9,908
計畫資產預期報酬	74	94
再衡量數計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	64	(10)
雇主之提撥金	3,838	2,537
匯率調整數	0	0
實際支付福利	(3,188)	0
期末計畫資產公允價值	\$13,317	\$12,529

(6) 計畫資產之主要類別於報導期間結束日之公允價值列示如下：

	計畫資產公允價值	
	106年12月31日	105年12月31日
現金	\$13,317	\$12,529

(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：

	衡 量 日	
	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1.375%	1.125%
未來薪資成長率	2.000%	2.000%

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

A. 投資風險：中央主管機關擬訂之機關透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於權益證券、債務證券及銀行存款等標的，惟依據「勞動基準法」規定，整體資產報酬率不得低於當地銀行2年定期存款利率；如有低於該利率之情形，由國庫補足之。

B. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

假若因報導期間結束日之利率下降導致折現率下降0.25%，且其他假設固定不變的情況下，本公司106年及105年12月31日之確定福利義務現值將分別增加824千元及1,044千元。

C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

假若報導期間結束日之預期薪資增加率上升0.25%，且其他假設固定不變的情況下，本公司106年及105年12月31日之確定福利義務現值將分別增加802千元及1,014千元。

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反應確定福利義務現值實際變動情形。

此外，於前述敏感度分析中，報導期間結束日之確定福利義務現值係採預計單位福利法精算，與列入個體資產負債表之確定福利負債採用相同基礎衡量。

本公司預期於106年12月31日以後1年內對確定福利計畫提撥金為344千元。確定福利義務之加權平均存續期間為12.44年。

(廿三) 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。

本公司民國106年度及105年度員工酬勞提列金額為8,702千元及6,439千元，董事酬勞提列金額均為0千元，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，董監酬勞為0元，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年損益。

本公司董事會於107年3月28日決議配發106年度員工酬勞8,702千元及董事酬勞0元，前述擬配發金額與本公司106年度以費用列帳之金額並無重大差異。

前述金額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。惟若次年度實際配發金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國106年6月28日股東常會通過民國105年度員工酬勞為6,439千元，及民國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，全數以股票發放之，105年度及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。

(廿四)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$0	\$5,876
土地增值稅	42,547	28,099
未分配盈餘加徵百分之十	51,282	21,016
補繳以前年度所得稅	79	0
以前年度所得稅高估	(5,876)	0
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	(1,535)	10,937
所得稅費用(利益)	<u>\$86,497</u>	<u>\$65,928</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	106年度	105年度
會計利潤	<u>\$861,491</u>	<u>\$637,462</u>
按適用稅率17%計算之稅額	\$146,453	\$108,369
所得稅調節項目稅額之影響數		
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	13,214	(1,506)
免稅所得	(159,667)	(100,987)
暫時性差異之產生及迴轉	(1,535)	10,937
補繳以前年度所得稅	79	0
以前年度所得稅高估	(5,876)	0
未分配盈餘加徵10%	51,282	21,016
其他所得稅(土地增值稅)	42,547	28,099
所得稅費用	<u>\$86,497</u>	<u>\$65,928</u>

我國於107年2月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅率由17%調整為20%，並自107年度施行。此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。106年12月31日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而於107年度分別調整增加3,359千元及8,924千元。

3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	106年度	105年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	\$380	\$320

4. 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(1) 106年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$67	(\$2)	\$0	\$65
投資性不動產	596	(596)	0	0
虧損扣抵	0	10,707	0	10,707
應付保固準備	2,221	535	0	2,756
淨確定福利負債-非流動	6,740	(853)	(380)	5,507
遞延所得稅資產合計	<u>\$9,624</u>	<u>\$9,791</u>	<u>(\$380)</u>	<u>\$19,035</u>
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$42,311	\$8,158	\$0	\$50,469
投資性不動產	0	98	0	98
遞延所得稅負債合計	<u>\$42,311</u>	<u>\$8,256</u>	<u>\$0</u>	<u>\$50,567</u>

	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
(2) 105年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$242	(\$175)	\$0	\$67
投資性不動產	966	(370)	0	596
應付保固準備	1,766	455	0	2,221
淨確定福利負債-非流動	6,158	262	320	6,740
遞延所得稅資產合計	<u>\$9,132</u>	<u>\$172</u>	<u>\$320</u>	<u>\$9,624</u>
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	<u>\$31,202</u>	<u>\$11,109</u>	<u>0</u>	<u>\$42,311</u>

5. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國104年度。

6. 截至民國106年度12月31日止，本公司尚未扣除之虧損扣抵金額及最後可扣抵年度列示如下：

發生年度	虧損金額	已扣抵金額	尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
105年	\$11,112	\$0	\$11,112	115年
106年	51,874	0	51,874	116年
合計	<u>\$62,986</u>	<u>\$0</u>	<u>\$62,986</u>	

7. 兩稅合一相關資訊：

	106年12月31日	105年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$692,225	\$677,441

105年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率為11.09%。由於107年2月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期107年分配盈餘時將不適用前述稅額扣抵比率。

8. 未分配盈餘相關資訊：

	106年12月31日	105年12月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206
99年度以後	5,546,586	4,826,891
合 計	\$7,070,792	\$6,351,097

(廿五)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年度			105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	39,175	39,175	0	41,656	41,656
勞健保費用	0	3,301	3,301	0	3,578	3,578
退休金費用	0	2,406	2,406	0	2,836	2,836
其他員工福利費用	0	5,545	5,545	0	4,386	4,386
員工酬勞	0	8,702	8,702	0	6,439	6,439
折舊費用	41,237	517	41,754	75	82	157
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,667	415	3,082	0	77	77

本公司民國一〇六年十二月三十一日員工人數(含董事6人)及一〇五年十二月三十一日員工人數(含董事5人)分別為44人及49人。

(廿六) 每股盈餘

	106年度	105年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$2.02	\$1.49
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$2.01	\$1.49

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	106年度	105年度
本期淨利	\$774,994	\$571,534

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均千股	384,271	384,005
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	390	300
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	384,661	384,305

上述民國106年度及105年度追溯調整流通在外股數，業已依民國106年度員工酬勞轉增資之股數追溯調整之。

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。於次年度股東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。

(廿七) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付支投資活動：

	106年度	105年度
投資性不動產增加數	\$1,358	\$0
建造中之投資性不動產(減少)增加	262,858	290,177
應付工程款淨增加	(12,928)	0
本年度支付現金	\$251,288	\$290,177

七、關係人交易

除已於其他附註揭露者外，本公司與關係人間之重大交易明細揭露如下。

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與合併公司之關係
建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
百鎡營造(股)公司	該公司董事與本公司董事長二親等內之親屬
蔡薛美雲	本公司董事長之配偶
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

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鎡營造(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106年度及105年度委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為24.72%及44.37%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	進 貨	
		106年度	105年度
龍中段27(京城)	\$2,914,900	\$0	\$357,806
青海61.63	3,232,565	428,632	373,333
新華段59	617,880	176,270	168,020
明仁段4	256,240	64,836	9,524
合 計		\$669,738	\$908,683

(2) 本公司於民國106年度及105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30.02%及24.49%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	進 貨	
		106年度	105年度
林德官1135、1135-1號	938,885	\$209,617	\$71,428
新光段356	1,849,460	219,135	229,237
青雲747(圓山大院)	729,191	305,494	167,521
新庄段92	465,460	79,056	33,367
合 計		\$813,302	\$501,553

(三) 其他應收款、代付款、應付票據、應付帳款、其他應付款、代收土地款及存入保證金。

項目及關係人名稱	106年12月31日		105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	\$616	11.97%	\$20,997	97.10%
建誌營造(股)公司	67	1.30%	-	0.00%
其他關係人	75	1.45%	61	0.28%
合 計	\$758	14.72%	\$21,058	97.38%
2. 代付款				
建誌營造(股)公司	\$9	0.75%	\$0	0.00%

	106年12月31日		105年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
3. 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$20,048	21.96%	\$73,070	34.63%
百銘營造(股)公司	52,008	56.97%	78,678	37.29%
合 計	\$72,056	78.93%	\$151,748	71.92%

	106年12月31日		105年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
4. 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$710,101	58.15%	\$942,616	64.55%
百銘營造(股)公司	487,685	39.93%	448,240	30.70%
合 計	\$1,197,786	98.08%	\$1,390,856	95.25%

	106年12月31日		105年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
5. 其他應付款				
水京棧國際酒店(股)公司	\$340	0.23%	\$144	0.28%
揚民國際餐飲(股)公司	292	0.20%	0	0.00%
建誌營造(股)公司	64,541	44.48%	0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	51	0.10%
合 計	\$65,173	44.91%	\$195	0.38%

	106年12月31日		105年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
6. 代收土地款				
蔡薛美雲	\$6,415	100.00%	\$503,482	100.00%

項目及關係人名稱	106年12月31日		105年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
7. 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$75,401	51.99%	\$48,084	40.84%
百鎰營造(股)公司	68,188	47.02%	68,189	57.91%
合 計	143,589	99.01%	\$116,273	98.75%

(四) 其他發包工程

本公司發包予其他關係人之工程

承包價款係依該其他關係人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 (含稅)	支 付 價 款	
		106年度	105年度
龍北段22	\$645,410	\$144,667	\$90,581

(五) 租 賃

(1)

租金支出	支 付 價 款	
	106年度	105年度
其他關係人	\$971	\$914

(a) 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。

(b) 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。

(2)

租金收入	支 付 價 款	
	106年度	105年度
水京棧國際酒店(股)公司	\$49,768	\$0

(a) 子公司水京棧國際酒店股份有限公司向本公司承租坐落於高雄市鼓山區明華路366號整棟房屋作為營業處所，租賃期間為民國106年2月1日至108年1月31日，每月租金為含稅額6,500千元，於民國106年5月1日起算租金，截至民國106年認列之租金收入為49,524千元。

(b) 子公司水京棧國際酒店股份有限公司向本公司承租坐落於高雄市鼓山區富農路300號整棟房屋作為員工宿舍，租賃期間為民國106年5月1日至108年1月31日，每月租金為含稅額32千元，截至民國106年認列之租金收入為244千元。

(六) 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12月31日及105年12月31日借款金額分別為1,750,750千元及1,868,017千元。
2. 本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12月31日及105年12月31日發行商業本票金額分別為3,468,000千元及3,406,000千元。
3. 本公司出售紅酒沐浴組予其他關係人，民國105年12月31日共計83千元，帳列預付費用減項。

4 本公司為子公司水京棧國際酒店(股)公司之借款融資額度擔保提供背書保證，民國106年12月31日及105年12月31日提供背書保證金額均50,000千元。

(七) 主要管理階層薪酬資訊

	106年度	105年度
薪資及其他短期員工福利	\$22,046	\$12,506
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
其他	0	0
合計	<u>\$22,046</u>	<u>\$12,506</u>

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	106年12月31日	105年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$6,212,462	\$6,687,085
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,558,905	9,246,078
營建用地	抵押借款及發行商業本票	10,958,955	10,151,514
投資性不動產	抵押借款	939,348	27,412
建造中之投資性不動產	抵押借款	0	714,914
存出保證金	超級市場保證金	1,106	1,094
合計		<u>\$27,670,776</u>	<u>\$26,828,097</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國106年12月31日，本公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明，合約之已付金額為4,680,769千元，未付金額為3,408,912千元。
2. 民國106年12月31日，本公司應付保證票據餘額為342,700千元。
3. 本公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶李圳奎等人對本公司提出損害賠償之訴訟，請求金額33,175千元，目前由臺灣橋頭地方法院審理中。上述損害賠償訴訟案本公司或有獲得勝訴判決之可能性。惟若判決敗訴，本公司賠償金額亦可能低於原告請求之金額。
4. 截至106年12月31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。
5. 截至民國106年及105年12月31日止，本集團間融資背書保證情形如下：

背書保證者	背書保證對象	106年12月31日	105年12月31日	擔保用途
京城建設股份有限公司	水京棧國際酒店股份有限公司	\$50,000	\$50,000	借款融資 額度擔保

截至民國106年及105年12月31日止，本公司為子公司水京棧國際酒店股份有限公司背書保證實際動用金額分別為50,000千元及5,000千元。

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12月31日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國106年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 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、應付短期票據、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及附註十二3.(4)E，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) 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。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

由於本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，因此本公司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。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。

本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及105年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少2,127千元及2,211千元。

B. 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106年度及105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0.01%對民國106及105年度稅後淨利之最大影響為增加或減少720千元及631千元。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. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，該帳款中屬公司完工交屋前之預售房地款性質，另有部份帳款係交屋後分期收取之帳款，但已設定該戶房地之第二順位抵押權，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 於民國106年度及105年度，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. 現金流量預測是由公司內各營運個體執行，並由公司財務部予以彙總。財務部監控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12月31日				
短期借款	\$2,735,163	\$2,124,340	\$4,291,000	\$213,500
應付短期票券	4,539,469	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	584,378	5,130	412,629	310,393
其他應付款	47,243	20,555	77,294	0
負債準備-流動	4,375	2,551	9,288	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	78,750	2,843,721	1,755,000

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	4,953,725	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	611,894	141,895	917,424	0
其他應付款	51,706	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

(4) 公允價值估計

A. 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。

B. 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12月31日及105年12月31日以公允價值衡量之金融及非金融工具，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：

	106年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$18,358	\$0	\$0	\$18,358
受益憑證	2,910	0	0	2,910
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	\$21,268	\$0	\$82	\$21,350

	105年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
重復性公允價值				
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	\$22,113	\$0	\$82	\$22,195

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年度及105年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 106年度及105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。	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

京城建設股份有限公司
為他人背書保證
民國106年1月1日至民國106年12月31日

(附表一)

為他人背書保證：

編號	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	3,607,100	50,000	50,000	50,000	0	0.42%	6,011,834	Y	N	N
1	京城建設股份有限公司	泰加實業股份有限公司	業務往來之公司	3,607,100	174,647	174,647	173,807	0	1.45%	6,011,834	N	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	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	18,358		18,358	
	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	2,910		2,910	
	華志創投	無	以成本衡量之金 融資產-非流動	8,152	82	1.63%	1,053	
	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	10,000,000	17,352	100%	17,352	

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

※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	669,738	24.72%	依合約規定	—	—	應付票據 20,048	21.96%	
									應付帳款 710,101	58.15%	
京城建設(股)公司	百銳營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	813,302	30.02%	依合約規定	—	—	應付票據 52,008	56.97%	
									應付帳款 487,685	39.93%	

(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	水京棧國際酒店(股)公司	高雄市鼓山區明華路366號	一般旅館餐館業	\$100,000	\$20,000	10,000	100%	\$17,352	\$73,923	\$73,923	—

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

十四、營運部門財務資訊

本公司業已依規定予合併財務報告揭露相關營運部門資訊。

京城建設股份有限公司

會計科目明細表

民國 106 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-流動明細表	明細表二
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表	明細表三
採權益法之長期股權投資變動明細表	明細表四
應收票據	明細表五
應收帳款及應收分期帳款	明細表六
其他應收款	明細表七
待售房地明細表	明細表八
在建房地變動明細表	明細表九
營建用地變動表	明細表十
預付房地明細表	明細表十一
其他流動資產明細表	明細表十二
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.(七)
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.(七)
投資性不動產變動明細表	附註六.(八)
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.(八)
無形資產變動明細表	附註六.(九)
無形資產攤銷變動明細表	附註六.(九)
短期借款明細表	明細表十三
應付短期票券明細表	明細表十四
應付票據明細表	明細表十五
應付帳款明細表	明細表十六
其他應付款明細表	明細表十七
預收房屋款變動明細表	明細表十八
預收土地款變動明細表	明細表十九
預收裝潢款變動明細表	明細表二十
代收款項明細表	附註六.(十三)
保固之短期負債準備明細表	附註六.(十一)
長期借款明細表	明細表二十一
損益項目明細表	
營業收入明細表	明細表二十二
營業成本明細表	明細表二十三
推銷費用明細表	明細表二十四
管理費用明細表	明細表二十五
其他收益及費損淨額	附註六.(十七、十八、十九)

京城建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇六年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$69	
銀行存款	活期存款	265,986	
	支票存款	40	
合 計		<u>\$266,095</u>	

京城建設股份有限公司
 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表
 民國一〇六年十二月三十一日

金融商品名稱	摘要	股數(股)	面值(元)	總 額	取得成本	公 平 價 值		備 註
						單 價	總 額	
鴻 海	普通股	192,838	\$10	\$1,928	\$13,517	\$95.20	\$18,358	
群益全球地產入息基金	基金	300,000		3,000	3,002	9.70	2,910	
合 計					\$16,519		\$21,268	
減：評價調整					4,749			
淨 額					\$21,268			

京城建設股份有限公司
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國一〇六年十二月三十一日

被投資公司	期 初 餘 額		本期增加		本期減少		期 末 餘 額				提供擔保或質押情形
	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	\$82	—	\$0	—	\$0	普通股	8,152	1.63%	\$82	無

明細表四

京城建設股份有限公司
採權益法之長期股權投資
民國一〇六年十二月三十一日

被投資公司	期初餘額		本期增加		本期減少		投資 (損)益	期 末 餘 額			股權淨值		評價 基礎	提供擔 保或質 押情形	
	股數	金額	股數	金額	股數	金額		種類	股數	持股比例	金額	總價			單價(元)
水京棧 國際酒 店(股)	2,000,000	<u>\$11,275</u>	8,000,000	<u>\$80,000</u>	—	<u>\$0</u>	<u>(\$73,923)</u>	普通股	10,000,000	100.00%	<u>\$17,352</u>	\$17,352	1.74	權益法	無

京城建設股份有限公司
應收票據淨額明細表
民國一〇五年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
李 君		\$635	
憶愷投資		12,000	
麗舍生活		324	
小 計		\$12,959	
減：備抵呆帳		0	
應收票據淨額		\$12,959	

京城建設股份有限公司
 應收帳款及應收分期帳款淨額明細表
 民國一〇六年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
(1)應收帳款：			
非關係人			
葉 君	營 業	\$24	
小 計		\$24	
減：備抵呆帳		0	
應收帳款淨額		\$24	
(2)應收分期帳款			
非關係人			
潘 君	營 業	\$549	
張君及林君	營 業	253	
翁 君	營 業	486	
顏 君	營 業	34	
楊 君	營 業	75	
減：未實現利息收入		0	
合 計		\$1,397	
減：一年內到期之應收分期帳款		(744)	
應收分期帳款-非流動		\$653	

京城建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡薛美雲	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$616	
陳進興、王獻聰及陳美惠	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	55	
蔡天贊	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	20	
建誌營造(股)公司	應收分攤之影印機租金	67	
小 計		<u>\$758</u>	
非關係人：			
侑停系統	成功段60-1、62、63租金收入	\$109	
泰加實業	分攤工程、管理費、什費等費用	3,624	
統固力工程	龍中段191租金收入	86	
統強工程	愛群2761租金收入	345	
停網科技	龍中128-4租金收入	73	
停壹科技	青海段127租金收入	128	
其 他	應收定存利息、應收差旅費餘額返還	22	
小 計		<u>\$4,387</u>	
合 計		<u><u>\$5,145</u></u>	

京城建設股份有限公司
待售房地明細表
民國一〇六年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	
		成 本	市 價(註)
緯城財經大樓		\$47,589	\$25,579
曼陀羅		149,813	270,700
高鐵站前		16,781	115,851
憲德段826		18,327	41,441
京城凱悅		1,148,629	2,223,961
花 賞		113,710	240,034
湖 立 方		47,855	62,683
天峰(原微風)		488,892	845,929
鉅 誕		1,348,005	2,254,110
京城樂活		383,536	482,445
京 城		3,077,123	9,658,948
圓山大院		875,242	1,499,271
其他工案		5,701	17,580
小 計		\$7,721,203	\$17,738,532
減：備抵跌價損失		(22,629)	
淨 額		\$7,698,574	

註：市價係採淨變現價值

京城建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇六年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息	完工轉出	
林德官1135, 1135-1(和平社區)	\$576, 292	\$210, 262	\$11, 489	\$0	\$798, 043
新光段356	2, 040, 324	225, 775	37, 472	0	2, 303, 571
青海61、63	3, 856, 502	459, 676	71, 547	0	4, 387, 725
青雲747(圓山大院)	1, 069, 716	397, 113	13, 038	1, 479, 867	0
新華段59、62	642, 681	180, 288	12, 561	0	835, 530
明仁段4	322, 036	71, 370	6, 337	0	399, 743
新庄92、95	738, 527	82, 237	13, 529	0	834, 293
青海76	24	(24)	0	0	0
福河段698-1	0	344, 143	2, 588	0	346, 731
合 計	\$9, 246, 102	\$1, 970, 840	\$168, 561	\$1, 479, 867	\$9, 905, 636

京城建設股份有限公司

營建用地變動明細表

民國一〇六年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息		
成功段84號	\$14,533	\$0	\$0	\$0	\$14,533
福河段698-1	265,492	14,370	91	279,953	0
成功段60-1、62~64	540,267	0	0	0	540,267
龍中段191	370,653	0	0	0	370,653
新都段321、163-1、164	0	488,614	0	0	488,614
新都段163、320	0	204,498	153	0	204,651
愛群2761等5筆	908,088	0	0	0	908,088
龍中129-3、129-4	1,610,110	0	0	0	1,610,110
龍中段128-4等3筆	716,926	0	0	0	716,926
愛群段2748等5筆	63,331	0	0	0	63,331
成功段74、78	28,397	0	0	0	28,397
成功段70	13,805	0	0	0	13,805
成功段83	19,016	0	0	0	19,016
青海229	4,278,594	0	0	0	4,278,594
愛群2738-2	30,279	0	0	0	30,279

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表(續)
民國一〇六年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		土地成本	資本化利息		
博孝段1140	\$0	\$654,443	\$0	\$0	\$654,443
青海126	685,719	0	0	0	685,719
青海127	662,012	0	0	0	662,012
青海128	379,145	0	0	0	379,145
龍中段128-3	52,266	0	0	0	52,266
容積移轉用地及畸零地	1,026,161	115	0	66,272	960,004
合 計	\$11,664,794	\$1,362,040	\$244	\$346,225	\$12,680,853

京城建設股份有限公司
 預付房地款變動明細表
 民國一〇六年十二月三十一日

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		
預付土地款					
福河段698-1	\$2,500	\$29,567	\$33	\$32,100	\$0
新都段321、163-1	316,860	170,170	1,533	488,563	0
新都段163、320	0	203,730	768	204,498	0
博孝段1140	0	653,057	0	653,057	0
總計	\$319,360	\$1,056,524	\$2,334	\$1,378,218	\$0

京城建設股份有限公司
其他流動資產明細表
民國一〇六年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付建築物、團體保險等保險費	\$508	
	預付租金	258	
	預付工程費用	420,461	
	預付建築師設計費	28,237	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	4,397	
小 計		\$453,861	
進項稅額	106年12月底尚未申報之進項營業稅	\$670	
留抵稅額	累積迄106年12月底未扣抵之進項營業稅	266,920	
代付款	代付稅捐、什支等	1,208	
小 計		\$268,798	
合 計		\$722,659	

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國一〇六年十二月三十一日

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	\$292,000	105.8.17 107.6.30	2.100%	\$292,000	營建用地： 龍中191
抵押借款	金融機構借款	2,611,000	101.06.18 108.05.31	2.1% ~2.15%	3,747,000	在建工程： 青海61,63
抵押借款	金融機構借款	180,000	106.3.31 107.3.31	1.8%	185,000	待售房屋： 鉅誕
抵押借款	金融機構借款	874,800	106.7.29 107.7.29	1.89567%	1,194,000	營建用地： 龍中段129-3, 129-4
抵押借款	金融機構借款	140,000	105.6.14 109.6.14	2.15%	240,000	在建工程： 新華段59,62
抵押借款	金融機構借款	1,249,540	105.9.2 107.9.2	2.030%	1,719,200	待售房屋： 京城
抵押借款	金融機構借款	1,467,000	106.12.6 107.1.5	1.97%	1,565,000	營建用地： 愛群段2761~64, 2768-1
抵押借款	金融機構借款	260,711	106.7.20 107.6.27	1.919429%	261,971	待售房地： 京城凱悅
抵押借款	金融機構借款	200,000	105.8.17 108.8.17	2.050%	690,000	在建工程： 林德官段1135, 1135-1
抵押借款	金融機構借款	1,340,000	106.6.12 108.06.12	2.06% ~2.18%	1,788,000	在建工程： 新光段356等
抵押借款	金融機構借款	213,500	105.8.17 110.7.29	2.100%	213,500	在建工程： 明仁段4
抵押借款	金融機構借款	400,000	106.6.2 107.6.19	1.797% ~1.8499%	400,000	關係人提供其房地
抵押借款	金融機構借款	135,452	106.1.17 107.1.17	1.797%	170,000	待售房地： 天峰
合計		<u>\$9,364,003</u>			<u>\$12,465,671</u>	

京城建設股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇六年十二月三十一日

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	國際票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	\$810,000	\$160	\$809,840	其他關係人提供之私人土地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	428,000	232	427,768	營建用地-龍中段128-4.5.10
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.8%	123,000	22	122,978	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.75%	156,000	26	155,974	待售房地(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.8%	395,000	69	394,931	在建工程-新庄92、95

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表(續)
民國一〇六年十二月三十一日

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	兆豐票券金 融(股)公司	一年以內	1.1%	\$200,000	\$132	\$199,868	其他關係人提供私人有價證券
發行商業本票	兆豐票券金 融(股)公司	一年以內	1.3%	532,000	152	531,848	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	220,000	212	219,788	其他關係人提供之私人房地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.55%	600,000	72	599,928	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.55%	123,000	15	122,985	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.5%	370,000	15	369,985	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.5%	360,000	15	359,985	其他關係人提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.5%	130,000	5	129,995	關係人提供私人有價證券
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.5%	93,600	4	93,596	待售房地(餘屋)鉅誕
合 計				<u>\$4,540,600</u>	<u>\$1,131</u>	<u>\$4,539,469</u>	

京城建設股份有限公司
應付票據明細表
民國一〇六年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$20,048	
百鎰營造(股)公司	工程款	52,008	
小 計		\$72,056	
非關係人：營業			
宏 榮 勝	裝潢工程款	\$1,289	
欣高石油氣	天然氣工程款	8,816	
富 士 達	電梯工程款	2,020	
許 君	土地尾款	2,341	
其 他		4,766	(註)
小 計		\$19,232	
合 計		\$91,288	

註：各戶餘額均未超過該科目金額1,000千元。

京城建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$710,101	
百鎰營造(股)公司	工程款	487,685	
小 計		<u>\$1,197,786</u>	
非關係人：營業			
美滿傢俱	傢俱工程款	\$158	
高豐衛浴	衛浴設備工程款	154	
欣高瓦斯	瓦斯工程款	4,153	
麗舍生活	裝潢工程款	976	
竹 月 軒	木作工程款	982	
其 他		17,033	(註)
小 計		<u>\$23,456</u>	
合 計		<u><u>\$1,221,242</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額1,000千元。

京城建設股份有限公司
其他應付款明細表
民國一〇六年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$9,249	
應付員工紅利	106年度員工酬勞應提列數	8,702	
應付退休金費用	12月退休金	184	
應付利息支出	12月利息費用	14,331	
應付租金支出	影印機租金	37	
其 他	勞務費、勞健保費、福利金、保全費 、修繕費、管理費、廣告費及交通費 等支出	14,715	
小 計		\$47,218	
其他應付款-其他	應付交屋結算退款及退戶款	\$8	
其他應付款-其他	逾期票據轉其他應付款	17	
其他應付款-其他	投資性不動產之應付工程款	97,849	
小 計		\$97,874	
合 計		\$145,092	

京城建設股份有限公司
預收房屋款變動明細表
民國一〇六年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
曼陀羅	\$838	\$143,192	\$143,192	\$838
京城玫瑰園	0	190	190	0
愛的世界A	0	86	86	0
京 城	13,137	244,081	251,494	5,724
京城樂活	255	123,070	122,730	595
水森林	1,720	213,571	215,291	0
緯城財經	0	45,714	45,714	0
京城凱悅	0	1,059	1,029	30
花 賞	8,333	129,453	137,786	0
鉅 誕	6,858	236,834	235,624	8,068
湖立方	0	16,776	16,776	0
南洋之星	0	23,954	23,954	0
天峰(原微風)	1,905	235,501	233,577	3,829
憲德段826	0	26,276	26,276	0
圓山大院	15,496	388,241	366,909	36,828
合 計	<u>\$48,542</u>	<u>\$1,827,998</u>	<u>\$1,820,628</u>	<u>\$55,912</u>

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司
預收土地款變動明細表
民國一〇六年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
曼陀羅	\$1,320	\$225,528	\$225,528	\$1,320
京城玫瑰園	0	300	300	0
愛的世界A	0	110	110	0
京 城	17,556	326,185	336,091	7,650
京城樂活	302	145,682	145,306	678
水森林	1,805	224,250	226,055	0
緯城財經	0	72,000	72,000	0
京城凱悅	0	740	720	20
花 賞	0	0	0	0
鉅 誕	10,506	373,014	370,812	12,708
湖立方	0	17,615	17,615	0
南洋之星	0	37,728	37,728	0
天峰(原微風)	3,000	370,884	367,884	6,000
憲德段826	0	16,910	16,910	0
圓山大院	15,015	376,158	355,611	35,562
合 計	<u>\$49,504</u>	<u>\$2,187,104</u>	<u>\$2,172,670</u>	<u>\$63,938</u>

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司
預收裝潢款變動明細表
民國一〇六年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
曼陀羅	\$0	\$15,714	\$11,714	\$4,000
京 城	28,571	72,191	89,333	11,429
鉅 誕	3,429	35,152	35,724	2,857
天峰(原微風)	3,809	5,876	9,685	0
花 賞	0	2,343	2,343	0
水森林	3,990	20,857	24,276	571
湖立方	0	1,905	1,905	0
京城-樂活	1,810	4,181	5,991	0
圓山大院	0	6,790	4,276	2,514
合 計	<u>\$41,609</u>	<u>\$165,009</u>	<u>\$185,247</u>	<u>\$21,371</u>

京城建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

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	\$272,000	101.01.03~109.01.03	1.90%	\$326,000	其他關係人提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	640,000	106.07.17~121.07.17	1.90%	640,000	投資性不動產龍北段22
抵押借款	金融機構借款	1,990,000	105.06.29~109.06.29	2.151987%	2,530,000	營建用地-青海229
抵押借款	金融機構借款	1,115,000	103.10.24~110.10.23	2.1691%	1,115,000	營建用地-青海段126~128
抵押借款	金融機構借款	78,750	104.9.22~107.9.22	2.0700%	210,000	其他關係人提供其有價證券
抵押借款	金融機構借款	281,721	106.3.17~108.3.15	1.80%	340,000	待售房屋：鉅誕
抵押借款	金融機構借款	300,000	106.9.14~109.9.14	1.90%	480,000	營建用地-新都段321、163-1、 164、163、320
合計		\$4,677,471			\$5,641,000	
減：一營業週期內到期長期借款		(78,750)				
長期借款淨額		\$4,598,721				

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇六年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	京城玫瑰園	\$300	
	曼陀羅	225,528	
	南洋之星	37,728	
	京城凱悅	720	
	緯城國際財經大樓	72,000	
	圓山大院	344,734	
	花 賞	0	
	鉅 誕	355,956	
	天峰(原微風)	363,906	
	湖 立 方	17,615	
	水 森 林	224,535	
	京城-樂活	145,057	
	京 城	335,531	
	憲德段	16,910	
	旗港段826	116	
	愛的世界A	110	
	小 計	\$2,140,746	
銷貨退回及折讓	出售土地	(4,607)	
		\$2,136,139	

京城建設股份有限公司

營業收入明細表(續)

民國一〇六年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋收入	京城玫瑰園	\$191	
	曼陀羅	154,907	
	南洋之星	23,954	
	京城凱悅	1,029	
	緯城國際財經大樓	45,714	
	圓山大院	359,957	
	花 賞	138,796	
	鉅 誕	253,861	
	天峰(原微風)	240,737	
	湖 立 方	18,681	
	水 森 林	238,119	
	京城-樂活	128,511	
	京 城	303,456	
	憲德段	26,276	
	旗港段826	0	
	愛的世界A	85	
	小 計	\$1,934,274	
銷貨退回及折讓	出售房屋	(2,925)	
		\$1,931,349	
其他營業收入	出租收入	\$64,179	

京城建設股份有限公司
營業成本明細表
民國一〇六年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
本期出售土地成本		\$310	
期初預付土地、房屋款		\$319,360	
本期購進土地、房屋款		1,058,858	
減：本期預付土地款、房屋款 轉至待售房屋、土地		(17,738)	
期末預付土地、房屋款		0	
轉入營建用地		\$1,360,480	
期初營建用地		11,664,794	
本期投入			
加：本期購進營建用地		1,729	
期末營建用地		(12,680,853)	
減：營建用地出售		(310)	
營建用地容積轉移		(65,962)	
在建房地-營建用地		\$279,878	
加：本期購進再建工程-營建用地 預付土地轉進再建工程-營建用地		9 17,813	
營建工程款		1,575,389	
營建費用		261,405	
營建成本		\$2,134,494	
期初在建工程		9,246,101	
期末在建工程		(9,905,636)	
建屋成本		\$1,474,959	
期初待售房地		8,737,362	
期末待售房地		(7,721,202)	
加：本期裝潢工程增加數 本期購回待售房地 工程追加(減)數		129,271 1,680 (58,748)	
減：其他(存貨跌價損失)		(13,147)	
營建成本		\$2,550,175	
其他營業成本		\$51,531	
營業成本		\$2,602,016	

京城建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國一〇六年十二月三十一日

科 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$7,895	
郵電費		67	
修繕費		14,698	
廣告費		152,000	
水電費		13,591	
保險費		888	
稅 捐		64,879	
伙食費		216	
佣金支出		7,637	
雜 費		42,398	
勞務費		230	
退休金		356	
合 計		\$304,855	

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國一〇六年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$39,982	
租金支出		6,363	
文具用品		585	
旅費		694	
運費		62	
郵電費		741	
修繕費		621	
廣告費		1,092	
水電瓦斯費		237	
保險費		2,971	
交際費		3,976	
捐贈		110	
稅捐		19,890	
折舊		517	
各項攤提		414	
加班費		114	
伙食費		989	
職工福利		4,132	
訓練費		49	
交通費		548	
雜項購置		393	
勞務費		2,329	
退休金		2,050	
書報費		24	
其他費用		61,802	
合計		\$150,685	