

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 108 年及 107 年 3 月 31 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、財務報告附註	
(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 ~ 20 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 20 頁
(六)重要會計項目之說明	第 21 ~ 51 頁
(七)關係人交易	第 52 ~ 57 頁
(八)抵質押之資產	第 58 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 58 頁
(十)重大之災害損失	第 59 頁
(十一)重大之期後事項	第 59 頁
(十二)其他	第 59 ~ 66 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 67 ~ 71 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 72 頁
3. 大陸投資資訊之揭露	第 72 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 73 ~ 74 頁

會計師核閱報告

中華民國 108 年 5 月 10 日
(108)信永中和財簽字第 023 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

前言

京城建設股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係根據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

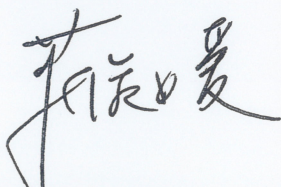
如合併財務報告附註四（三）所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司財務報表係依據該公司自編未經會計師核閱之財務報表所編製。該子公司民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 2,604,994 千元及 97,710 千元，各占合併資產負債表中合併資產總額之 7.6% 及 0.3%；民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 10,922 千元及新台幣 14,704 千元，各占合併綜合損益表中合併綜合損益總額 2.31% 及 6.92%。

另又如合併財務報表附註六(八)所述，民國 108 年及 107 年 3 月 31 日採用權益法之投資分別為新台幣 15,470 千元及 16,537 千元，民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日採用權益法認列關聯企業損益之份額分別為新台幣 1,417 千元及 1,555 千元，係依據被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表認列及揭露。另合併財務報表附註揭露相關資訊，與前述子公司及被投資公司有之資訊亦未經會計師核閱。

保留結論

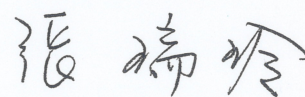
依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述列入合併報表之非重要子公司、採用權益法之投資及附註十三所揭露之相關資訊，若能取得其同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

信永中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



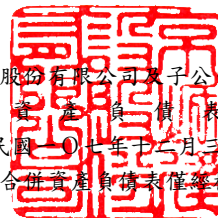
財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證登(六)字第 4065 號

京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年三月三十一日與民國一〇七年十二月三十一日及三月三十一日

(民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)



單位：新臺幣千元

資 產	附註	108年3月31日		107年12月31日		107年3月31日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	四、六(一)	\$408,368	1.20	\$244,588	0.73	\$319,502	0.99
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	0	0.00	2,230	0.01	19,793	0.06
1150 應收票據淨額	四、六(三)	5,110	0.01	0	0.00	6,990	0.02
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	68,186	0.20	8,924	0.03	74,702	0.23
1173 應收分期帳款淨額	四、六(三)	429	0.00	523	0.00	704	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	5	0.00	83	0.00	0	0.00
1200 其他應收款	四、六(四)	6,979	0.02	15	0.00	974	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	140	0.00	967	0.00	779	0.00
1220 當期所得稅資產	四	0	0.00	0	0.00	5,876	0.02
1320 存貨	四、六(五)、八	31,683,694	92.84	31,071,046	93.27	30,028,541	92.70
1470 其他流動資產	四、六(六)、七	751,083	2.20	807,007	2.42	730,291	2.26
1476 其他金融資產-流動	四、六(七)、八	2,444	0.01	2,444	0.01	700	0.00
11XX 流動資產合計		\$32,926,438	96.48	\$32,137,827	96.48	\$31,188,852	96.28
15XX 非流動資產							
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六(二)	\$82	0.00	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六(八)	15,470	0.04	14,052	0.04	16,537	0.05
1600 不動產、廠房及設備	四、六(九)	896,317	2.63	912,786	2.74	969,974	2.99
1755 使用權資產	四、六(十)	65,381	0.19	0	0.00	0	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六(十一)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1780 無形資產	四、六(十二)、八	176,219	0.52	177,349	0.53	181,030	0.56
1840 遞延所得稅資產	四	9,508	0.03	31,762	0.10	22,767	0.07
1920 存出保證金		36,823	0.11	38,027	0.11	14,738	0.05
1930 長期應收分期帳款	四、六(三)	111	0.00	153	0.00	494	0.00
15XX 非流動資產合計		\$1,199,911	3.52	\$1,174,211	3.52	\$1,205,622	3.72
1XXX 資 產 總 額		\$34,126,349	100.00	\$33,312,038	100.00	\$32,394,474	100.00

(續次頁)

京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年三月三十一日與民國一〇七年十二月三十一日及三月三十一日

(民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之合併資產負債表係經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益	附註	108年3月31日		107年12月31日		107年3月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十三)、七、八	\$7,660,112	22.45	\$8,965,208	26.91	\$9,145,969	28.23
2110 應付短期票券	六(十三)、七、八	4,118,876	12.07	4,484,040	13.46	4,553,469	14.06
2130 合約負債-流動	六(廿一)、七	212,540	0.62	89,830	0.27	122,213	0.38
2150 應付票據		10,908	0.03	5,798	0.02	6,891	0.02
2160 應付票據-關係人	七	215,510	0.63	134,502	0.40	98,508	0.30
2170 應付帳款		25,138	0.07	26,472	0.08	33,139	0.10
2180 應付帳款-關係人	七	1,479,582	4.34	1,108,990	3.33	1,123,933	3.47
2200 其他應付款	六(廿五)、(廿六)	56,756	0.17	73,008	0.22	77,854	0.24
2220 其他應付款項-關係人	七	451	0.00	986	0.00	65,030	0.20
2230 本期所得稅負債	四	7,431	0.02	186	0.00	51,282	0.16
2250 負債準備-流動	四、六(十四)	23,850	0.07	24,964	0.07	15,868	0.05
2280 租賃負債-流動	四、六(十八)	1,030	0.00	0	0.00	0	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六(十七)、七、八	350,000	1.03	449,793	1.35	264,585	0.82
2335 代收款	六(十五)、七	49,592	0.15	37,361	0.11	28,777	0.09
2399 其他流動負債-其他	六(十六)	347	0.00	0	0.00	26	0.00
21XX 流動負債合計		\$14,212,123	41.65	\$15,401,138	46.23	\$15,587,544	48.12
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十七)、七、八	\$7,374,210	21.61	\$5,908,810	17.74	\$4,327,000	13.36
2570 遞延所得稅負債	四	83,676	0.25	79,710	0.24	60,865	0.19
2580 租賃負債-非流動	四、六(十八)	64,475	0.19	0	0.00	0	0.00
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿五)	23,359	0.07	25,327	0.08	25,302	0.08
2645 存入保證金	六(十九)、七	135,062	0.40	135,563	0.41	157,748	0.49
25XX 非流動負債合計		\$7,680,782	22.52	\$6,149,410	18.46	\$4,570,915	14.12
2XXX 負債總計		\$21,892,905	64.17	\$21,550,548	64.69	\$20,158,459	62.24
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(廿)	\$3,846,549	11.27	\$3,846,549	11.55	\$3,842,707	11.86
3211 資本公積-普通股股票溢價	六(廿)	36,474	0.11	36,474	0.11	31,614	0.10
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(廿)	1,156,054	3.38	1,156,054	3.47	1,078,555	3.33
3320 特別盈餘公積	四、六(廿)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3350 未分配盈餘	六(廿六)	7,194,367	21.07	6,722,413	20.18	7,283,139	22.47
3300 保留盈餘合計		\$8,350,421	24.45	\$7,878,467	23.65	\$8,361,694	25.80
3XXX 權益總計		\$12,233,444	35.83	\$11,761,490	35.31	\$12,236,015	37.76
負債及權益總計		\$34,126,349	100.00	\$33,312,038	100.00	\$32,394,474	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡大賢

(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
民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	108年1月1日至3月31日		107年1月1日至3月31日	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$1,077,705	100.00	\$1,079,669	100.00
4170	銷貨退回		0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六(廿一)	\$1,077,705	100.00	\$1,079,669	100.00
5000	營業成本		432,888	40.17	687,351	63.66
5900	營業毛利		\$644,817	59.83	\$392,318	36.34
6000	營業費用	六(廿八)				
6100	推銷費用		54,881	5.09	88,785	8.22
6200	管理費用		40,461	3.75	35,748	3.31
6000	營業費用合計		\$95,342	8.84	\$124,533	11.53
6900	營業利益		\$549,475	50.99	\$267,785	24.81
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(廿二)	\$2,016	0.19	\$4,604	0.43
7020	其他利益及損失	六(廿三)	251	0.02	(1,520)	(0.14)
7050	財務成本	六(廿四)	(37,806)	(3.51)	(36,175)	(3.35)
7060	採用權益法認列之子公司損益之份額	六(八)	1,417	0.13	1,555	0.14
7000	營業外收入及支出合計		(\$34,122)	(3.17)	(\$31,536)	(2.92)
7900	稅前淨利		\$515,353	47.82	\$236,249	21.89
7950	所得稅費用(利益)	四、六(廿七)	43,399	4.03	23,902	2.20
8200	本期淨利		\$471,954	43.79	\$212,347	19.69
8300	其他綜合損益(淨額)		\$0	0.00	\$0	0.00
8500	本期綜合損益總額		\$471,954	43.79	\$212,347	19.69
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿九)	\$1.23		\$0.55	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿九)	\$1.23		\$0.55	

(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大賢

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

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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	107年1月1日餘額	\$3,842,707	\$31,614	\$1,078,555	\$7,070,792	\$8,149,347	\$12,023,668
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				0	0	0
B9	員工酬勞轉增資					0	0
D1	107年1月1日至3月31日淨利				212,347	212,347	212,347
D2	107年1月1日至3月31日其他綜合損益					0	0
D5	107年第1季綜合損益總額				\$212,347	\$212,347	\$212,347
Z1	107年3月31日餘額	\$3,842,707	\$31,614	\$1,078,555	\$7,283,139	\$8,361,694	\$12,236,015
A1	108年1月1日餘額	\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				0	0	0
B5	普通股現金股利						0
B9	員工酬勞轉增資					0	0
D1	108年1月1日至3月31日淨利				471,954	471,954	471,954
D2	108年1月1日至3月31日其他綜合損益				0	0	0
D5	108年第1季綜合損益總額				\$471,954	\$471,954	\$471,954
Z1	108年3月31日餘額	\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$7,194,367	\$8,350,421	\$12,233,444

註：民國108年度及107年度第1季員工紅利分別為5,206千元及2,398千元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇八年與民國一〇七年一月二日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

	108年1月1日 至03月31日	107年1月1日 至03月31日		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$515,353	\$236,249	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	\$2,432
調整項目：			其他金融資產-流動增加	0
不影響現金流量之收益費損項目			取得不動產、廠房及設備	(7,509)
折舊費用	\$16,901	\$16,781	取得無形資產	(101)
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢及轉入銷貨成本)	553	821	存出保證金增加	(23)
攤銷費用	1,232	1,222	存出保證金減少	1,226
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	0	1,475	收回金融資產減資款	89
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(1,417)	(1,555)	投資活動之淨現金流出	(\$3,886)
利息費用	37,806	36,176		
利息收入	(100)	(89)		
處分投資利益	(291)	0		
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$54,684	\$54,831		
與營業活動相關之資產/負債變動數			籌資活動之現金流量：	
與營業活動相關之資產之淨變動			短期借款增加	\$8,675,860
應收票據(增加)減少	(\$5,110)	\$5,969	短期借款減少	(9,980,956)
應收帳款增加	(58,918)	(69,324)	應付短期票券增加	5,633,600
其他應收款(增加)減少	(6,137)	3,420	應付短期票券減少	(5,999,800)
存貨(增加)減少	(612,649)	287,385	舉借長期借款	1,875,540
預付款項減少	2,274	0	償還長期借款	(509,933)
用品盤存增加	(51)	0	存入保證金增加	0
其他流動資產(增加)減少	54,498	(872)	存入保證金減少	(501)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$626,093)	\$226,578	長期應付票據增加(減少)	(62)
與營業活動相關之負債之淨變動			租賃負債本金償還	(255)
應付票據增加(減少)	\$84,649	\$13,851	籌資活動之淨現金流入(出)	(\$306,507)
應付帳款增加(減少)	369,258	(76,652)		
合約負債-流動增加	122,710	122,213	本期現金及約當現金餘額增加數	\$163,780
其他應付款減少	(8,902)	(10,662)	期初現金及約當現金餘額	244,588
負債準備減少	(1,114)	(347)	期末現金及約當現金餘額	\$408,368
預收款項減少	0	(149,923)		
其他流動負債增加	13,215	8,559		
應計退休金負債減少	(1,968)	(7,093)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$577,848	(\$100,054)		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$48,245)	\$126,524		
營運產生之現金流出	\$521,792	\$417,604		
收取之利息	100	89		
支付之利息	(37,786)	(43,888)		
支付之所得稅	(9,933)	(10,536)		
營業活動之淨現金流入(出)	\$474,173	\$363,269		

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天賢

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國108年及

107年1月1日至3月31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74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在台灣證券交易所上市。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餐飲旅館業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國108年5月10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 108 年適用之國際財務報導準則修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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「具負補償之提前還款特性」	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額應認列於損益。	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
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
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
修正國際會計準則第 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
國際財務報導解釋第 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
2015-2017 週期之年度改善	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。 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。 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。 國際會計準則第 23 號「借款成本」	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
	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。	

合併公司認為除下列說明外，適用上述準則及解釋將不致對合併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。

首次適用國際財務報導準則第 16 號時，合併公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂(或變動)之合約依國際財務報導準則第 16 號評估是否係屬(或包含)租賃，目前已依國際會計準則第 17 號及國際財務報導準則解釋第 4 號辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依國際財務報導準則第 16 號之過渡規定處理。

於適用國際財務報導準則第 16 號時，若合併公司為承租人，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，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併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。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額為籌資活動，支付利息部份則列為營業活動。適用國際財務報導準則第 16 號前，合併公司營業租賃合約係按直線基礎認列費用，未取得租賃資產使用權預付之租賃給付係認列為預付租金。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用國際財務報導準則第 16 號之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依國際會計準則第 17 號以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額，並調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額衡量。所認列之使用權資產

均將適用國際會計準則第 36 號評估減損。

合併公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

若合併公司為出租人，於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用國際財務報導準則第 16 號。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 1.73%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$106,985
減：適用豁免之低價值資產租賃	(13,453)
108 年 1 月 1 日未折現總額	<u>\$93,532</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之租賃負債餘額	<u>\$65,760</u>

首次適用國際財務報導準則第 16 號對 108 年 1 月 1 日資產、負債及權益項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 調整前 帳面金額	首次適用 I F R S 1 6 之調整	108 年 1 月 1 日 調整後 帳面金額
預付租金(帳列預付款項)	\$0	\$0	\$0
使用權資產	0	65,760	65,760
資產影響	<u>\$0</u>	<u>\$65,760</u>	<u>\$65,760</u>
租賃負債—流動	\$0	\$1,026	\$1,026
租賃負債—非流動	0	64,734	64,734
負債影響	<u>\$0</u>	<u>\$65,760</u>	<u>\$65,760</u>

(二)國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」	此修正釐清國際財務報導準則第 3 號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第 3 號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否具實質、縮減對事業及產出之定義等。	西元 2020 年 1 月 1 日 (註 1)
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 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，企業應分別列報保險收	西元 2021 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	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。 主要係重新定義重大資訊為：若某些項目之遺漏、誤述或模糊合理預期將影響一般用途財務報表主要使用者根據財務報表所作之決策。此修正釐清重大性將取決於資訊之性質或大小，企業需視資訊個別或併同其他資訊於財務報表中是否係屬重大。若合理預期對主要使用者產生影響，則誤述之資訊係屬重大。	西元2020年1月1日 (註2)

註1：收購日在年度報導期間開始於2020年1月1日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註2：2020年1月1日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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107年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱107年度合併財務報告附註四。

(一) 遵循聲明

1. 本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

2. 除下列所述外，本合併財務報告應併同民國107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
				108年 3月31日	107年 12月31日	107年 3月31日	
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、餐館業	台灣 高雄市	100%	100%	100%	子公司係非重要子公司，民國108年第一季財務報表未經會計師核閱竣事。

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. 合併公司取得或使用合併公司資產及清償合併公司負債之能力受重大限制：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) 租賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

(1) 合併公司為出租人

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。

合併公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係合併公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

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

(2) 合併公司為承租人

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

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額及租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本等成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付等支出項目）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動等情事導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107 年

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) 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

(2) 合併公司為承租人

因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資

產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(五)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，並以報導期間結束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。離職福利係當合併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。

(六) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第 B12 段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

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107年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
庫存現金及零用金	\$1,518	\$1,059	\$1,318
活期存款	406,811	243,490	268,019
支票存款	39	39	50,165
合 計	<u>\$408,368</u>	<u>\$244,588</u>	<u>\$319,502</u>

1. 合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來，以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於報導期間結束日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 合併公司金融資產及負債之利率風險之揭露請詳附註十二。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
流 動			
持有供交易之金融資產			
國內上市(櫃)公司股票	\$0	\$2,230	\$17,066
國內基金受益憑證	0	0	2,727
合 計	<u>\$0</u>	<u>\$2,230</u>	<u>\$19,793</u>
非 流 動			
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 合併公司投資國內外未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。
2. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國108年及107年1月1日至3月31日認列之淨利益(損失)分別為0元及(1,475)千元，另處分產生之利益分別為291千元及0千元。

3. 合併合約未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

4. 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。

(三)應收款項

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
應收票據	\$5,110	\$0	\$6,990
應收帳款	68,208	8,946	74,702
應收帳款-關係人	5	83	0
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)	0
合 計	<u>\$73,301</u>	<u>\$9,007</u>	<u>\$81,692</u>
應收分期帳款	\$540	\$676	\$1,198
減：一年內之應收分期帳款	(429)	(523)	(704)
一年以上之長期應收分期帳款	<u>\$111</u>	<u>\$153</u>	<u>\$494</u>

合併公司一年以上之長期應收分期帳款列於非流動資產項下。

合併公司應收分期帳款係提供客戶分期支付交屋尾款，期間約為一至三年，並將各該戶房地設定第二順位抵押權予合併公司作為付款之擔保。

合併公司針對所有應收票據、應收帳款(含應收分期帳款)採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司應收票據及應收帳款(含應收分期帳款)之預期信用損失分析如下：

	108年3月31日		
	應收票據及帳款		
	(含應收分期帳款)	加權平均預期	備抵存續期間
	帳面金額	信用損失率	預期信用損失
未逾期	\$73,841	0	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$73,863</u>		<u>\$22</u>

107年12月31日			
	應收票據及帳款 (含應收分期帳款)	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額		
未逾期	\$9,683	0	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$9,705</u>		<u>\$22</u>
107年3月31日			
	應收票據及帳款 (含應收分期帳款)	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額		
未逾期	\$82,868	0	\$0
已逾期365天以上	22	0	0
合 計	<u>\$82,890</u>		<u>\$0</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年1月至3月	107年1月至3月
期初餘額	\$22	\$0
本期增加	0	0
期末餘額	<u>\$22</u>	<u>\$0</u>

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，另合併公司為營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限，相關信用風險資訊請詳附註十二。

(四)其他應收款淨額

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
其他應收款-關係人	\$140	\$967	\$779
其他應收款	6,979	15	974
合 計	<u>\$7,119</u>	<u>\$982</u>	<u>\$1,753</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之費用。

2. 合併公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(五)存 貨

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
待售房屋	\$7,323,443	\$4,866,247	\$5,672,729
待售土地	2,394,444	1,020,149	1,434,470
在建土地	3,803,658	5,297,294	5,281,712
在建工程	4,314,470	6,210,104	4,908,880
營建用地	13,694,793	13,694,793	12,680,853
預付土地款	170,213	0	68,252
其他存貨：餐飲類及飲料類等	4,179	4,592	4,078
減：備抵存貨跌價	(21,506)	(22,133)	(22,433)
合 計	<u>\$31,683,694</u>	<u>\$31,071,046</u>	<u>\$30,028,541</u>

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
1. 待售房屋			
緯城財經大樓	\$21,043	\$21,043	\$21,043
曼陀羅(極境)	30,667	30,667	64,142
憲德段826	14,327	14,327	14,327
京城凱悅	1,006,081	1,003,859	1,065,951
花 賞	114,259	114,259	113,710
湖 立 方	32,697	32,697	32,609
天 峰	202,068	216,038	312,227
鉅 誕	581,150	638,278	770,015
樂 活	106,187	126,892	221,066
京 城	2,572,711	2,646,344	2,753,428
圓山大院	13,015	21,226	298,776
時尚京城	603,471	0	0
京城大苑	2,025,150	0	0
其他案別	617	617	5,435
合 計	<u>\$7,323,443</u>	<u>\$4,866,247</u>	<u>\$5,672,729</u>

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
2. 待售土地			
緯城財經大樓	\$26,546	\$26,546	\$26,545
曼陀羅	24,223	24,223	50,715
憲德段826	4,000	4,000	4,000
京城凱悅	77,770	77,770	82,911
湖立方	15,246	15,246	15,246
天峰	87,731	93,972	136,957
鉅誕	363,073	394,959	470,417
樂活	66,269	79,190	136,791
京城	280,290	289,304	302,233
圓山大院	9,062	14,673	208,389
時尚京城	397,876	0	0
京城大苑	1,042,092	0	0
其他案別	266	266	266
合 計	<u>\$2,394,444</u>	<u>\$1,020,149</u>	<u>\$1,434,470</u>

項 目	108年3月31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	\$937,768	\$1,081,360
青海61、63	2,379,751	2,717,026	5,096,777
明仁段4	306,758	269,169	575,927
新庄92、95	645,050	330,907	975,957
福河段698-1	328,507	59,600	388,107
合 計	<u>\$3,803,658</u>	<u>\$4,314,470</u>	<u>\$8,118,128</u>

項 目	107年12月31日		
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	\$885,595	\$1,029,187
新光段356	1,051,538	1,579,527	2,631,065
青海61、63	2,379,751	2,567,882	4,947,633
新華段59、62	442,098	580,652	1,022,750
明仁段4	306,758	233,293	540,051
新庄92、95	645,050	306,930	951,980
福河段698-1	328,507	56,225	384,732
合 計	<u>\$5,297,294</u>	<u>\$6,210,104</u>	<u>\$11,507,398</u>

項 目	107年3月31日		
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	\$706,481	\$850,073
新光段356	1,051,538	1,300,057	2,351,595
青海61、63	2,379,751	2,103,950	4,483,701
新華段59、62	442,098	426,375	868,473
明仁段4	306,758	109,481	416,239
新庄92、95	645,050	212,003	857,053
福河段698-1	312,925	50,533	363,458
合 計	<u>\$5,281,712</u>	<u>\$4,908,880</u>	<u>\$10,190,592</u>

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
4. 營建用地			
成功段84號	\$14,533	\$14,533	\$14,533
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	1,610,110
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
博孝段1140等9筆	655,287	655,287	654,443
新都段321、163-1、164、163、320	693,265	693,265	693,265
藍田中段30-2	757,742	757,742	0
興南段11	259,585	259,585	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773	960,004
合 計	<u>\$13,694,793</u>	<u>\$13,694,793</u>	<u>\$12,680,853</u>

5. 預付土地款

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
藍田中段30-2號	\$0	\$0	\$54,718
龍中段22	150,184	0	0
福河段714、714-1	20,029	0	13,534
合 計	<u>\$170,213</u>	<u>\$0</u>	<u>\$68,252</u>

6. 其他存貨

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
餐飲類及飲料類等	<u>\$4,179</u>	<u>\$4,592</u>	<u>\$4,078</u>

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。在建工程於民國108年及107年1月1日至3月31日之利息資本化金額分別為46,986千元及42,751千元。

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108年及107年1月1日至3月31日營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為213千元及48千元。

9. 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報告附註八。

10. 民國108年及107年1月1日至3月31日與存貨相關之銷貨成本分別為407,400千元及675,045千元；其中分別皆未包括存貨跌價回升利益626千元及196千元。

(六) 其他流動資產

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
預付費用	\$510,187	\$509,136	\$458,939
用品盤存	4,253	4,202	4,665
進項稅額	0	17,967	0
留抵稅額	236,636	269,806	264,667
代 付 款	7	5,896	2,020
合 計	<u>\$751,083</u>	<u>\$807,007</u>	<u>\$730,291</u>

1. 預付費用主要係預付各項事務費用、未開工在建工程之相關費用及保險費等。

2. 用品盤存係客房及餐館使用之用品結餘。

(七) 其他金融資產-流動

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
受限制銀行存款	<u>2,444</u>	<u>\$2,444</u>	<u>\$700</u>

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

(八) 採用權益法之投資

被投資公司名稱	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
揚民國際餐飲股份有限公司	<u>\$15,470</u>	<u>\$14,052</u>	<u>\$16,537</u>

1. 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認列之份額。民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日，分別占合併資產總額0.05%、0.04%及0.05%；民國108年及107年1月1日至3月31日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益1,417千元及1,555千元，分別佔合併綜合損益為0.3%及0.73%。

2. 關聯企業

(1) 合併公司關聯企業之基本資料如下：

被投資公司名稱	主要營業場所	主要業務	合併公司持有之所有權權益 及表決權百分比		
			108年	107年	107年
			3月31日	12月31日	3月31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		
	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
流動資產	\$34,507	\$29,870	\$32,349
非流動資產	15,805	16,980	20,593
流動負債	11,547	11,719	11,600
非流動負債	91	0	0
淨資產	\$38,674	\$35,131	\$41,342

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司		
	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至3月31日
營業收入淨額	\$21,945	\$90,582	\$24,056
營業毛利	\$15,002	\$43,813	\$15,980
本期淨利(損)	\$3,543	\$13,385	\$3,889
其他綜合損益	\$0	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$3,543	\$13,385	\$3,889
自關聯企業收取之股利	\$0	\$6,283	\$0

(九) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	機械設備	辦公設備	其他設備	營業器具	合 計
成本						
108.01.01	\$971,760	\$1,006	\$8,130	\$29,716	\$12,243	\$1,022,855
增添	0	0	0	0	606	606
處分及報廢	0	0	0	0	(553)	(553)
108.03.31	<u>\$971,760</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$8,130</u>	<u>\$29,716</u>	<u>\$12,296</u>	<u>\$1,022,908</u>
107.01.01	\$980,463	\$699	\$8,326	\$29,687	\$12,145	\$1,031,320
增添	0	0	0	81	926	1,007
處分及報廢	0	0	(600)	(44)	(782)	(1,426)
107.03.31	<u>\$980,463</u>	<u>\$699</u>	<u>\$7,726</u>	<u>\$29,724</u>	<u>\$12,289</u>	<u>\$1,030,901</u>
累計折舊及減損						
108.01.01	\$101,931	\$160	\$2,319	\$5,659	\$0	\$110,069
折舊	15,194	33	420	875	0	16,522
處分及報廢	0	0	0	0	0	0
108.03.31	<u>\$117,125</u>	<u>\$193</u>	<u>\$2,739</u>	<u>\$6,534</u>	<u>\$0</u>	<u>\$126,591</u>
107.01.01	\$41,115	\$48	\$1,323	\$2,315	\$0	\$44,801
折舊	15,435	25	395	876	0	16,731
處分及報廢	0	0	(600)	(5)	0	(605)
107.03.31	<u>\$56,550</u>	<u>\$73</u>	<u>\$1,118</u>	<u>\$3,186</u>	<u>\$0</u>	<u>\$60,927</u>
淨帳面金額						
108.03.31	<u>\$854,635</u>	<u>\$813</u>	<u>\$5,391</u>	<u>\$23,182</u>	<u>\$12,296</u>	<u>\$896,317</u>
107.12.31	<u>\$869,829</u>	<u>\$846</u>	<u>\$5,811</u>	<u>\$24,057</u>	<u>\$12,243</u>	<u>\$912,786</u>
107.03.31	<u>\$923,913</u>	<u>\$626</u>	<u>\$6,608</u>	<u>\$26,538</u>	<u>\$12,289</u>	<u>\$969,974</u>

(1) 房屋及建築係合併公司於民國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，存續期間為50年，用以興建觀光飯店，已於106年5月完工，該建築物於本公司個體財務報告列為投資性不動產，民國106年1月18日與子公司簽訂租賃合約，由子公司經營觀光飯店業務，屬合併公司之不動產、廠房及設備。

(2) 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。

(十) 使用權資產

1. 重要承租活動及條款

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

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊實用資訊如下：

	土 地
使用權資產成本	
民國108年1月1日餘額	\$65,760
民國108年3月31日餘額	\$65,760
使用權資產之折舊	
民國108年1月1日餘額	\$0
本期折舊	379
民國108年3月31日餘額	\$379
帳面價值	
民國108年3月31日餘額	\$65,381

3. 租賃負債說明請詳附註六(十八)。

(十一)投資性不動產

	土 地	建 築 物	合 計
成本			
108. 01. 01	\$0	\$0	\$0
108. 03. 31	\$0	\$0	\$0
107. 01. 01	\$22, 217	\$10, 275	\$32, 492
處分	(22, 217)	(10, 275)	(32, 492)
107. 03. 31	\$0	\$0	\$0
累計折舊			
108. 01. 01	\$0	\$0	\$0
108. 03. 31	\$0	\$0	\$0
107. 01. 01	\$0	\$1, 000	\$1, 000
當期折舊	0	50	50
處分	0	(1, 050)	(1, 050)
107. 03. 31	\$0	\$0	\$0
減損			
108. 01. 01	\$0	\$0	\$0
108. 03. 31	\$0	\$0	\$0
107. 01. 01	\$4, 515	\$0	\$4, 515
當期減損(回升)	(4, 515)	0	(4, 515)
107. 03. 31	\$0	\$0	\$0
淨帳面金額			
108. 03. 31	\$0	\$0	\$0
107. 12. 31	\$0	\$0	\$0
107. 03. 31	\$0	\$0	\$0

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107年4月2日，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$0	\$205
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	0	50

2. 截至各報導期間結束日，合併公司之投資性不動產均未有提供質押擔保之情形。

(十二)無形資產

成 本	土地使用權	資訊軟體系統	合 計
108年1月1日餘額	\$200,020	\$4,830	\$204,850
增添	0	102	102
108年3月31日餘額	\$200,020	\$4,932	\$204,952
107年1月1日餘額	\$200,020	\$4,205	\$204,225
增添	0	625	625
107年3月31日餘額	\$200,020	\$4,830	\$204,850
累計攤銷及減損			
108年1月1日餘額	\$26,002	\$1,499	\$27,501
攤銷	1,000	232	1,232
108年3月31日餘額	\$27,002	\$1,731	\$28,733
107年1月1日餘額	\$22,001	\$597	\$22,598
攤銷	1,000	222	1,222
107年3月31日餘額	\$23,001	\$819	\$23,820

	土地使用權	資訊軟體系統	合 計
淨帳面金額			
108年3月31日餘額	\$173,018	\$3,201	\$176,219
107年12月31日餘額	\$174,018	\$3,331	\$177,349
107年3月31日餘額	\$177,019	\$4,011	\$181,030

1. 合併公司民國108年及107年1月1日至3月31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	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
製造費用	\$700	\$0
營業費用	532	1,222
合 計	\$1,232	\$1,222

2. 合併公司於民國101年7月取得高雄市政府座落於龍北段22地號之地上權，作為興建觀光飯店使用，權利金金額為200,020千元，期間為民國101年7月至151年7月。

3. 截至各報導期間結束日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十三)短期借款/應付短期票券

1. 短期借款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
擔保借款	\$7,660,112	\$8,965,208	\$9,145,969
信用借款	0	0	0
合 計	\$7,660,112	\$8,965,208	\$9,145,969
尚未使用額度-短期借款	1,244,458	\$2,739,362	\$3,857,402
利率區間			
擔保借款	1.65%~2.18%	1.65%~2.18%	1.797%~2.18%
還款期限	108.4.17~110.6.30	108.1.19~110.7.29	107.5.2~110.7.29

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
2. 應付短期票券	\$4,119,800	\$4,486,000	\$4,556,000
減：應付短期票券折價	(924)	(1,960)	(2,531)
	<u>\$4,118,876</u>	<u>\$4,484,040</u>	<u>\$4,553,469</u>
尚未使用額度-短期借款	<u>\$442,200</u>	<u>\$471,000</u>	<u>\$1,219,000</u>
利率區間			
應付短期票券	0.6%~1.13%	0.63%~1.13%	0.5%~1.15%

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，請參閱附註七及八。

(十四) 負債準備-流動

	保固準備
108年1月1日餘額	\$24,964
當期減少之負債準備	(1,114)
108年3月31日餘額	<u>\$23,850</u>
107年1月1日餘額	\$16,214
當期減少之負債準備	(346)
107年3月31日餘額	<u>\$15,868</u>

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5年內陸續發生。

(十五)代收款

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
代收土地款	\$25,240	\$26,255	\$6,415
代收款-其他	24,352	11,106	22,362
合 計	\$49,592	\$37,361	\$28,777

(十六)其他流動負債-其他

項 目	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
暫 收 款	\$50	\$0	\$26
應納稅額	297	0	0
合 計	\$347	\$0	\$26

(十七)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
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，108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日利率均為1.9%。	\$272,000	\$272,000	\$272,000
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，108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日利率均為1.9%。	640,000	640,000	640,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
抵押借款	原自102年6月至105年10月， 於105年6月增貸並展期至109 年6月，又於108年3月於額度 內增借250,000千元，按月付 息，到期一次償清，浮動利率 ，108年3月31日、107年12月 31日及107年3月31日利率分別 為2.156215%~2.156448%、 2.152684%~2.156091%及 2.152219%。	2,240,000	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，108年3月31日、107年12 月31日及107年3月31日利率分 別為0%、1.8%及1.8%。	0	91,793	212,085
抵押借款	自106年9月至109年9月，並於 107年間在額度內增借180,000 千元，按月付息，到期一次清 償，浮動利率，108年3月31 日、107年12月31日及107年3 月31日利率分別為 1.85%~1.9%、1.85%~1.9%及 1.9%。	480,000	480,000	300,000
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，108年3月31 日、107年12月31日及107年3 月31日利率均為2.1691%。	1,115,000	1,115,000	1,115,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
抵押借款	自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年3月31日利率為2.06~2.18%。	1,413,540	0	0
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，已於107年9月清償完畢。浮動利率，107年3月31日利率為2.07%。	0	0	52,500
信用借款	自107年2月至109年2月，按月付息到期一次清償，浮動利率，108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日利率分別為1.971%、1.968%及1.9642%。	8,000	10,000	10,000
抵押借款	自107年9月至109年9月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，108年3月31日及107年12月31日利率均為2.03%。	943,170	1,059,810	0
信用借款	自107年10月至109年10月，按月付息，本金按季平均償還，浮動利率，108年3月31日及107年12月31日利率均為1.6%	612,500	700,000	0
合 計		\$7,724,210	\$6,358,603	\$4,591,585
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(350,000)	(449,793)	(264,585)
淨 額		\$7,374,210	\$5,908,810	\$4,327,000
尚未使用額度		\$823,960	\$951,817	\$938,915

銀行長期借款擔保品，請詳附註七及八之說明。

(十八)租賃協議

1. 合併公司租賃負債如下：

	108年3月31日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
一年內	\$2,154	\$1,124	\$1,030
一年至五年	10,772	5,344	5,428
五年以上	80,068	21,021	59,047
	<u>\$92,994</u>	<u>\$27,489</u>	<u>\$65,505</u>
流動	<u>\$2,154</u>	<u>\$1,124</u>	<u>\$1,030</u>
非流動	<u>\$90,840</u>	<u>\$26,365</u>	<u>\$64,475</u>

租賃負債之折現率如下：

	108年3月31日
土地	<u>1.73%</u>

合併公司於民國108年1月1日至3月31日間並無因新增或解除租約而造成租賃負債重大發行，再買回或償還之情形。

認列於損益之金額如下：

	108年1月至3月
租賃負債之利息費用	<u>\$284</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至3月
租賃之現金流出總額	<u>\$255</u>

2. 其他租賃資訊

108年	108年1月1日 至3月31日
短期租賃費用	<u>\$2,173</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$2,087)</u>

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

107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	107年3月31日
不超過1年	\$8,072	\$8,092
1～5年	4,215	10,017
	<u>\$12,287</u>	<u>\$18,109</u>

3. 出租人租賃(帳列營業收入)

合併公司出租其待售房地及營建用地，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。待售房地出租係出租作為辦公處所使用收取固定租金，營建用地則為出租作為停車場，租金係依出租標的物之收入收取固定成數，然該收入係為變動。

待售房地租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108年3月31日
低於一年	\$6,241
一至二年	5,898
二至三年	4,886
三至四年	1,389
未折現租賃給付總額	<u>\$18,414</u>

待售房地不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107年12月31日	107年3月31日
一年內	\$6,309	\$6,309
一年至五年	13,681	18,413
	<u>\$19,990</u>	<u>\$24,722</u>

(十九)存入保證金

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
工程履約保證金	\$133,958	\$133,958	\$155,601
其 他	1,104	1,605	2,147
合 計	\$135,062	\$135,563	\$157,748

(廿)股本及其他權益

1. 民國108年3月31日、107年12月31日及107年3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3,846,549千元、3,846,549千元及3,842,707千元，已發行普通股分別為384,655千股、384,655千股及384,271千股，所有已發行股份之股款均已收取，另有未發行股本分別為653,451千元、653,451千元及657,293千元。

2. 本公司於民國107年6月22日經股東常會決議，以員工酬勞8,702千元辦理轉增資發行新股384,190股，發行股數以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於107年8月24日核准在案，並經董事會決議增資基準日為107年9月27日，且於民國107年10月19日辦妥變更登記。

4. 資本公積

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
發行股票溢價	\$36,474	\$36,474	\$31,614

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

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘時，應先提繳稅款、彌補以往虧損、次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘，加計以前年度之未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分配之。前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議，另於章程中訂立員工酬勞分派政策，請參閱附註六(廿六)。

(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

本公司於民國108年3月29日經董事會擬議民國107年度盈餘分配派及民國107年6月22日經股東常會決議民國106年度盈餘分配案，有關盈餘分配如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$49,725	\$77,499		
現金股利	0	768,541	\$0	\$2

上述盈餘分配情形，民國107年度盈餘分配案，尚待民國108年股東會決議，民國106年度原依民國107年3月28日董事會通過除提列法定公積77,499千元外，其餘不予分配，經股東會決議後修正為分配現金股利768,541千元，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(廿一) 營業收入

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
土地收入	\$556,460	\$540,695
房屋收入	450,552	482,359
租金收入	3,216	5,010
客房收入	35,809	22,332
餐飲收入	31,668	29,273
合 計	<u>\$1,077,705</u>	<u>\$1,079,669</u>

(1) 收入細分

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
主要地區市場		
台灣	<u>\$1,077,705</u>	<u>\$1,079,669</u>
主要產品/服務線		
房地收入	\$1,007,012	\$1,023,054
租金收入	3,216	5,010
客房及餐飲收入	67,477	51,605
合 計	<u>\$1,077,705</u>	<u>\$1,079,669</u>
收入認列時點：		
於某一時點	\$1,074,489	\$1,074,659
隨時間逐步滿足	3,216	5,010
合 計	<u>\$1,077,705</u>	<u>\$1,079,669</u>

(2) 合約負債-流動

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
銷售房地	\$201,336	\$76,111	\$113,685
出租房地	188	155	188
客房及餐飲服務	3,089	7,088	1,806
預收禮券	7,927	6,476	6,534
合 計	<u>\$212,540</u>	<u>\$89,830</u>	<u>\$122,213</u>

合併公司合約負債餘額減少係因前期之履約義務部分已履約於本期轉列收入。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債於108年及107年1月1日至3月31日認列於營業收入之金額分別為36,837千元及119,614千元。

(廿二) 其他收入

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
利息收入	\$100	\$89
其他收入-其他	1,916	4,515
合 計	<u>\$2,016</u>	<u>\$4,604</u>

(廿三) 其他利益及損失

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
兌換利益	\$6	\$3
處分金融投資利益	291	0
報廢資產損失	0	(30)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	0	(1,475)
什項支出	(46)	(18)
合 計	<u>\$251</u>	<u>(\$1,520)</u>

(廿四) 財務成本

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
利息費用		
銀行借款	\$84,721	\$78,974
租賃負債	284	0
減：利息資本化	(47,199)	(42,799)
財務成本	\$37,806	\$36,175

(廿五) 員工福利計畫

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，合併公司於民國108年及107年1月1日至3月31日於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為1,203千元及1,230千元。

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
推銷費用-退休金費用	\$411	\$440
管理費用-退休金費用	\$436	\$449
營業成本-退休金費用	\$356	\$341

2. 確定福利計畫：

(1) 合併公司依「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，故合併公司無權參與退休基金之運用。

(2) 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，故合併公司採用民國107年及106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：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
推銷費用-退休金費用	\$16	\$19
管理費用-退休金費用	\$184	\$243

(3) 應計退休金準備

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
期末退休基金餘額	\$24,504	\$21,567	\$21,197
期末淨確定福利負債-非流動餘額	\$23,359	\$25,327	\$25,302

3. 短期帶薪及負債

本公司於民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日帶薪假應計負債分別為2,572千元、83千元及1,607千元，列入其他應付款項下。

(廿六) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利扣除分派員工及董事酬勞前之利益以不低於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108年及107年度1月1日至3月31日員工酬勞估列金額分別為5,206千元及2,398千元，董監酬勞均為0元。本公司員工酬勞提列金額，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，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。

本公司董事會於民國108年3月29日及107年3月28日分別決議配發民國107年度員工酬勞5,456千元及民國106年度員工酬勞8,702千元，均以股票發放之，配發股票之股數計算基礎係依據董事會決議日前一收盤價分別為28.5元及22.65元配發一股，分別配發191,450股及384,190股，前述擬配發金額與本公司民國107年度及106年度以費用列帳之金額並無差異。

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。

(廿七) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$7,246	\$0
土地增值稅	9,933	10,536
遞延所得稅		
所得稅稅率改變之影響	0	5,800
暫時性差異之產生及迴轉	26,220	7,566
所得稅費用	<u>\$43,399</u>	<u>\$23,902</u>

台灣於民國107年修正所得稅法，將營利事業所得稅稅率由17%調整為20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅損失已於稅率變動當期全數認列。此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。

2. 合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國106年度。

(廿八)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	108年1月1日至3月31日			107年1月1日至3月31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	7,383	22,731	30,114	6,320	21,607	27,927
勞健保費用	743	2,221	2,964	669	2,047	2,716
退休金費用	356	1,047	1,403	341	1,151	1,492
董事酬金	0	420	420	0	360	360
其他員工福利費用	593	1,949	2,542	503	2,056	2,559
員工紅利	0	5,206	5,206	0	2,398	2,398
折舊費用	11,402	5,499	16,901	539	16,242	16,781
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	700	532	1,232	0	1,222	1,222

合併公司民國108年及107年3月31日員工人數分別為211人及204人，其中未兼任員工之董事人數分別為5人及7人。

(廿九) 每股盈餘

單位：每股元

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
基本每股盈餘	\$1.23	\$0.55
稀釋每股盈餘	\$1.23	\$0.55

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
本期淨利	\$471,954	\$212,347

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
用以計算基本每股盈餘之		
普通股加權平均千股	384,655	384,271
具稀釋作用潛在普通股之		
影響		
員工酬勞	373	490
用以計算稀釋每股盈餘之		
普通股加權平均千股	385,028	384,761

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

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

(卅) 現金流量補充資訊

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備增加數	\$606	\$1,007
建造中之不動產設備款增加	0	0
未完工程及預付設備款增加	0	0
應付設備工程款淨減少(增加)	6,903	4,154
本年度支付現金	<u>\$7,509</u>	<u>\$5,161</u>

(卅一) 來自籌資活動之負債之變動

合併公司來籌資活動之負債之調節如下：

	108.1.1	現金流量	108.3.31
短期借款	\$8,965,208	(\$1,305,096)	\$7,660,112
應付短期票券面值	4,486,000	(366,200)	4,119,800
長期借款	6,359,603	1,365,607	7,724,210
租賃負債(含流動)	65,760	(255)	65,505
存入保證金	135,563	(501)	135,062
來自籌資活動之負債	<u>\$20,012,134</u>	<u>(\$306,445)</u>	<u>\$19,704,689</u>
	107.1.1	現金流量	107.3.31
短期借款	\$9,399,003	(\$253,034)	\$9,145,969
應付短期票券	4,614,369	(60,900)	4,553,469
長期借款	4,677,471	(85,886)	4,591,585
存入保證金	145,737	12,011	157,748
來自籌資活動之負債	<u>\$18,836,580</u>	<u>(\$387,809)</u>	<u>\$18,448,771</u>

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
百鎰營造(股)公司	該公司監察人與合併公司董事長為同一人
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
陳美惠	合併公司董事長二親等內之親屬
王獻聰	合併公司董事長二親等內之親屬
陳進興	合併公司土地開發部協理

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

關係人名稱	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
建誌營造(股)公司	\$69	\$47
百鎰營造(股)公司	69	54
揚民國際餐飲(股)公司	1,012	1,058
其他關係人	134	12
合 計	\$1,284	\$1,171

(1) 向關係人銷貨係以正常市場行情價格辦理，收款期間均為30~90天。

(2) 民國108年及107年1月1日至3月31日關係人揚民國際餐飲(股)公司向合併公司

承租情形如下：

租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃收入
<u>108年1月1日至3月31日</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以銀 行匯款收取，押金設算息為 7千元。	\$1,012
<u>107年1月1日至3月31日</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以銀 行匯款收取，押金設算息為 5千元。	\$1,012

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鉾營造(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108年及107年1月1日至3月31日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25.41%及9.61%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
青海61.63(美術皇居)	3,232,565	\$123,811	\$76,197
新華段59(時尚京城)	618,380	82,718	28,580
明仁段4	335,240	33,338	14,286
合 計		\$239,867	\$119,063

(2) 合併公司於民國108年及107年1月1日至3月31日委託百鉉營造(股)公司承包各營建工地之工程，佔合併公司發包工程總金額分別為53.88%及38.46%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
林德官1135、1135-1號(逸文苑)	938,885	\$47,622	\$47,620
新光段356(京城大苑)	1,849,460	442,058	38,097
新庄段92	465,460	19,057	19,053
合 計		\$508,737	\$104,770

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

項目及關係人名稱	108年3月31日		107年12月31日		107年3月31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	\$3	0.01%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
建誌營造(股)公司	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	0	0.00%	82	0.91%	0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	1	0.01%	0	0.00%
合 計	\$5	0.01%	\$83	0.92%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	108年3月31日		107年12月31日		107年3月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(2) 其他應收款						
蔡薛美雲	\$64	0.90%	\$803	81.77%	\$665	37.93%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	76	1.07%	0	0.00%	37	2.11%
其他關係人	0	0.00%	164	16.70%	77	4.39%
合 計	\$140	1.97%	\$967	98.47%	\$779	44.43%

其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用及關聯企業之代付款。

(3) 代付款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$0	0.00%	\$21	1.04%
(4) 應付票據						
建誌營造(股)公司	\$89,504	39.53%	\$60,001	42.76%	\$43,503	41.27%
百鉉營造(股)公司	126,006	55.65%	74,501	53.10%	55,005	52.19%
合 計	\$215,510	95.18%	\$134,502	95.86%	\$98,508	93.46%
(5) 應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$707,096	46.99%	\$722,092	63.59%	\$635,772	54.95%
百鉉營造(股)公司	772,486	51.34%	386,898	34.07%	488,161	42.19%
合 計	\$1,479,582	98.33%	\$1,108,990	97.66%	\$1,123,933	97.14%
(6) 其他應付款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$0	0.00%	\$64,541	45.17%
揚民國際餐飲(股)公司	194	0.34%	446	0.60%	232	0.16%
其他關係人	257	0.45%	540	0.73%	257	0.18%
合 計	\$451	0.79%	\$986	1.33%	\$65,030	45.51%
(7) 合約負債-流動						
百鉉營造(股)公司	\$41	0.02%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
建誌營造(股)公司	63	0.03%	0	0.00%	0	0.00%
其他關係人	157	0.07%	204	0.23%	0	0.00%
合 計	\$261	0.12%	\$204	0.23%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	108年3月31日		107年12月31日		107年3月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(8) 代收土地款						
蔡薛美雲	\$5,572	22.08%	\$6,415	24.43%	\$6,415	100.00%
陳美惠、王獻聰及陳進興	19,649	77.85%	19,800	75.41%	0	0.00%
其他關係人	19	0.07%	40	0.16%	0	0.00%
合 計	<u>\$25,240</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$26,255</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$6,415</u>	<u>100.00%</u>
(9) 存入保證金						
建誌營造(股)公司	\$87,412	64.72%	\$87,412	64.48%	\$87,412	55.41%
百鉉營造(股)公司	46,546	34.46%	46,546	34.33%	68,188	43.23%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.52%	708	0.52%	708	0.45%
合 計	<u>\$134,666</u>	<u>99.70%</u>	<u>\$134,666</u>	<u>99.33%</u>	<u>\$156,308</u>	<u>99.09%</u>

4. 租賃支出

租金支出	支 付 價 款	
	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
其他關係人	<u>\$257</u>	<u>\$257</u>

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃支出
<u>108年1月1日至3月31日</u>				
京成建設股 份有限公司	高雄市左營區博愛二路150 號12樓	106/07/01～每月90千元(含營業稅)，按月計算 109/06/30	租金收入，皆以銀行匯款支付。	<u>\$257</u>
<u>107年1月1日至3月31日</u>				
京成建設股 份有限公司	高雄市左營區博愛二路150 號12樓	106/07/01～每月90千元(含營業稅)，按月計算 109/06/30	租金收入，皆以銀行匯款支付。	<u>\$257</u>

5. 其 他

- (1) 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日借款金額分別為2,518,042千元、2,605,542千元及1,725,306千元。

- (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108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日發行商業本票金額分別為3,319,000千元、3,429,000千元及3,468,000千元。
- (3) 合併公司投資關聯企業詳附註六(八)之說明。
- (4) 合併公司民國108年1月1日至3月31日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項79千元及垃圾清運費減項28千元，另有代收代付241千元(含稅)。
- (5) 合併公司民國107年1月1日至3月31日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項75千元及垃圾清運費減項25千元，另有代收代付315千元(含稅)。
- (6) 合併公司關係人百銘營造(股)公司提供予合併公司屬圓山大院工案之保固本票，民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日存入保證票據金額分別為42,177千元、42,177千元及0千元。

6. 主要管理階層薪酬資訊

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$8,592	\$9,911
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
合 計	\$8,592	\$9,911

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	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$8,238,116	\$5,360,524	\$6,008,996
在建房地	抵押借款及發行商業本票	6,648,661	10,099,916	8,958,661
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,295,199	12,321,139	10,958,955
房屋及建築	抵押借款	854,635	869,829	923,913
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	2,444	2,444	700
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	23,117	24,211	1,106
合 計		<u>\$27,062,172</u>	<u>\$28,678,063</u>	<u>\$26,852,331</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國108年3月31日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為3,639,847千元，未付金額為1,253,303千元。
2. 民國108年3月31日，合併公司應付保證票據餘額為132,700千元，係作為向銀行融資借款之擔保。
3. 合併公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶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108年3月31日本公司為泰加實業之銀行借款額度內152,807千元內借款金額負連帶清償責任。
5. 截至民國108年及107年3月31日止，合併公司之融資背書保證情形如下：

背書保證者	背書保證對象	108年3月31日	107年3月31日	擔保用途
京城建設股份有限公司	泰加實業股份有限公司	71,606	173,807	借款融資 額度擔保

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108年3月31日報導期間結束日後，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108年3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

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如下表(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、租賃負債及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註六(二)及附註十二3.(4)D，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
國內上市櫃股票	\$0	\$2,230	\$17,066
基金受益憑證	0	0	2,727
權益工具投資	\$0	\$2,230	\$19,793
國內未上市櫃股票	\$82	\$82	\$82
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	\$408,368	\$244,588	\$319,502
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	73,301	9,007	81,692
應收分期帳款淨額	429	523	704
其他應收款(包含關係人)	7,119	982	1,753
其他金融資產(包含流動及非流動)	2,444	2,444	700
存出保證金	36,823	38,027	14,738
長期應收分期帳款	111	153	494
小 計	\$528,595	\$295,724	\$419,583
合 計	\$528,677	\$298,036	\$439,458
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$7,660,112	\$8,965,208	\$9,145,969
應付短期票券	4,118,876	4,484,040	4,553,469
應付票據及帳款(包含關係人)	1,731,138	1,275,762	1,262,471
其他應付款(包含關係人)	57,207	73,994	142,884
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	7,724,210	6,358,603	4,591,585
租賃負債(含流動)	65,505	0	0
存入保證金	135,062	135,563	157,748
合 計	\$21,492,110	\$21,293,170	\$19,854,126

2. 財務風險管理政策

- (1) 合併公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。合併公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對合併公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由合併公司財務部按照董事會核准之政策執行。合併公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。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。為管理權益工具投資之價格風險，合併公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據合併公司設定之限額進行。

合併公司主要投資於國內上市櫃及未上市櫃之權益工具，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108年1月1日至3月31日及107年1月1日至3月31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增加或減少分別為0千元及1,979千元。

B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。按浮動利率發行之借款使合併公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使合併公司承受公允價值利率風險。於民國108年及107年1月1日至3月31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108年1月1日至3月31日及107年1月1日至3月31日稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為176千元及168千元。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公司過戶交屋前客戶收取之帳款，因該帳款係屬公司過戶交屋前之款項，因此經評估並無重大之信用風險。

C. 於民國108年及107年1月1日至3月31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。

D. 合併公司應收帳款(含應收分期帳款)帳齡分析資訊請詳附註六(三)之說明。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由合併公司內各營運個體執行，並由合併公司財務部予以彙總。財務部監控合併公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使合併公司不致違反相關之借款限額或條款。

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

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
108年3月31日				
短期借款	\$4,237,570	\$271,542	\$3,151,000	\$0
應付短期票券	4,118,876	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	873,829	11,758	514,682	330,869
其他應付款	53,673	0	3,534	0
負債準備-流動	4,860	3,407	9,654	5,929
長期借款(包含一 營業週期內到期)	175,000	455,000	6,454,210	640,000
租賃負債(含流動)	513	517	3,200	61,275
107年12月31日				
短期借款	\$7,354,166	\$1,397,542	\$213,500	\$0
應付短期票券	4,484,040	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	164,004	2,521	371,830	737,407
其他應付款	63,557	0	10,437	0
負債準備-流動	4,650	3,626	10,601	6,087
長期借款(包含一 營業週期內到期)	266,793	175,000	5,276,810	640,000

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
107年3月31日				
短期借款	\$4,485,211	\$296,258	\$4,151,000	\$213,500
應付短期票券	4,553,469	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	564,785	2,930	355,361	339,395
其他應付款 (含關係人款項)	113,029	20,338	9,517	0
負債準備-流動	3,897	2,582	9,389	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	52,500	212,085	3,687,000	640,000

(4) 公允價值資訊

A. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊市場。合併公司投資之上市櫃股票投資及有活絡市場公開報價衍生工具等的公允價值皆屬之。

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

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

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

C. 108年3月31日與107年12月31日及3月31日以公允價值衡量之金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

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

107年12月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$2,230	\$0	\$0	\$2,230
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	0	0	82	82
合 計	<u>\$2,230</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$2,312</u>

107年3月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$17,066	\$0	\$0	\$17,066
基金受益憑證	2,727	0	0	2,727
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	0	0	82	82
合 計	<u>\$19,793</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$19,875</u>

D. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。
- (3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。
- (4) 108年及107年1月1日至3月31日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。
- (5) 108年及107年1月1日至3月31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。	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108年3月31日

(附表一)

為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證 者公司名 稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高背 書保證餘額 (註5)	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註4)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	京城建設 股份有限 公司	水京棧國際 酒店股份 有限公司	2	3,670,033	0	0	0	0	—	6,116,722	Y	N	N
0	京城建設 股份有限 公司	泰加實業股 份有限公司	1	3,670,033	152,807	152,807	71,606	0	1.25%	6,116,722	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列6種，標示種類即可。

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過50%之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：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4：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5：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(不包含投資子公司及關聯企業部分)
民國108年3月31日

單位：新臺幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京城建設 (股)公司	華志創投	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-非流動	8,152	82	1.63%	1,199	

(附表三)

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	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	鼓山區龍中段22地號	108.2.27	1,987,491	已實際支付\$150,000及開立應付票據(到期日108.4.27) \$150,000	自然人許君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需	

鼓山區龍中段22地號帳列預付土地款，截至民國108年3月31日止尚未完成過戶。

(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			餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
							單價	授信期間			
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	\$239,867	25.41%	依合約規定	—	—	應付票據 \$89,504	39.53%	
									應付帳款 \$707,096	46.99%	
京城建設(股)公司	百鎰營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$508,737	53.88%	依合約規定	—	—	應付票據 \$126,006	55.65%	
									應付帳款 \$772,486	51.34%	

(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			
本公司	水京棧國際 酒店(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路366號	一般旅館 餐館業	\$180,000	\$180,000	18,000	100	\$11,458	(\$10,922)	(\$7,600)	—
水京棧國 際酒店 (股)公司	揚民國際 餐飲(股) 公司	臺北市中山 區敬業二路 69巷51號2樓	餐館業	\$8,000	\$8,000	800	40	\$15,470	\$3,543	\$1,417	—

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：

	108年1月1日至3月31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	\$1,009,216	\$67,477	\$1,012	\$1,077,705
部門間收入淨額	18,663	751	(19,414)	0
收入合計	<u>\$1,027,879</u>	<u>\$68,228</u>	<u>(\$18,402)</u>	<u>\$1,077,705</u>
利息收入	\$99	\$1	\$0	\$100
利息費用	37,399	7,394	(6,987)	37,806
折舊	342	4,872	285	5,499
權益法認列之投資損益	(7,600)	1,417	7,600	1,417
重大之收益與費損項目：				
其他收入	1,673	243	0	1,916
應報導部門損益	<u>\$471,954</u>	<u>(\$10,922)</u>	<u>\$10,922</u>	<u>\$471,954</u>

	107年1月1日至3月31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	\$1,027,052	\$51,605	\$1,012	\$1,079,669
部門間收入淨額	18,663	754	(19,417)	0
收入合計	<u>\$1,045,715</u>	<u>\$52,359</u>	<u>(\$18,405)</u>	<u>\$1,079,669</u>
利息收入	\$89	\$0	\$0	\$89
利息費用	35,983	192	0	36,175
折舊	327	480	15,435	16,242
權益法認列之投資損益	(14,704)	1,555	14,704	1,555
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量	(1,475)	0	0	(1,475)
之金融資產利益				
其他收入	4,026	489	0	4,515
應報導部門損益	<u>\$212,347</u>	<u>(\$14,704)</u>	<u>\$14,704</u>	<u>\$212,347</u>

(三)地區別資訊：主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(四)產品別

產品及勞務名稱	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
土地收入	\$556,460	\$540,695
房屋收入	450,552	482,359
租金收入	3,216	5,010
客房收入	35,809	22,332
餐飲收入	31,668	29,273
合 計	<u>\$1,077,705</u>	<u>\$1,079,669</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司108年及107年1月1日至3月31日暨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