

股票代號：2524

京城建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國一〇八年及一〇七年九月三十日

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面 .....	第 1 頁
二、目 錄 .....	第 2 頁
三、會計師核閱報告 .....	第 3 ~ 4 頁
四、合併資產負債表 .....	第 5 ~ 6 頁
五、合併綜合損益表 .....	第 7 頁
六、合併權益變動表 .....	第 8 頁
七、合併現金流量表 .....	第 9 頁
八、財務報告附註	
(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 ~ 22 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 .....	第 22 頁
(六)重要會計項目之說明 .....	第 23 ~ 55 頁
(七)關係人交易 .....	第 56 ~ 63 頁
(八)抵質押之資產 .....	第 63 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾 .....	第 63 ~ 64 頁
(十)重大之災害損失 .....	第 64 頁
(十一)重大之期後事項 .....	第 64 頁
(十二)其他 .....	第 64 ~ 71 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊 .....	第 72 ~ 76 頁
2. 轉投資事業相關資訊 .....	第 77 頁
3. 大陸投資資訊之揭露 .....	第 77 頁
(十四)營運部門財務資訊 .....	第 78 ~ 81 頁

## 會計師核閱報告

中華民國 108 年 11 月 12 日  
(108)信永中和財簽字第 134 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 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之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 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 2,576,426 千元及 86,098 千元，分別占合併資產負債表中合併資產總額之 7.10%及 0.26%，負債總額分別為新台幣 2,601,947 千元及 121,599 千元，分別占合併資產負債表中合併負債總額之 11.15%及 0.58%；民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 108 年及

107年1月1日至9月30日之綜合損益總額分別為損失新台幣15,106千元、18,426千元、44,579千元及52,853千元，分別占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(3.96%)、(7.91%)、(3.76%)及(11.54%)。

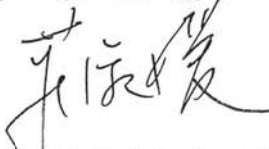
另又如合併財務報表附註六(八)所述，民國108年及107年9月30日採用權益法之投資分別為新台幣13,272千元及12,646千元，均占合併資產總額之0.04%；民國108年及107年7月1日至9月30日、民國108年及107年1月1日至9月30日之採用權益法認列關聯企業損益之份額分別為新台幣1,554千元、1,576千元、4,038千元及3,948千元，分別占合併綜合損益之0.41%、0.68%、0.34%及0.86%，係依據被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表認列及揭露。另合併財務報表附註揭露相關資訊，與前述子公司及被投資公司有關之資訊亦未經會計師核閱。

#### 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9月30日之合併財務狀況，暨民國108年及107年7月1日至9月30日及民國108年及107年1月1日至9月30日之合併財務績效及民國108年及107年1月1日至9月30日之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



金融監督管理委員會核准文號

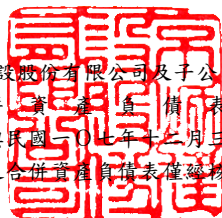
金管證審字第1070345892號

會計師：張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第1070345892號



京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日與民國一〇七年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇八年及一〇七年九月三十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9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	四、六(一)	\$346,623	0.95	\$244,588	0.73	\$212,022	0.65
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	49,300	0.14	2,230	0.01	31,548	0.10
1150 應收票據淨額	四、六(三)	89,275	0.25	0	0.00	630	0.00
1160 應收票據淨額-關係人	四、六(三)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	57,687	0.16	8,924	0.03	4,777	0.01
1173 應收分期帳款淨額	四、六(三)	278	0.00	523	0.00	575	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	141	0.00	83	0.00	1	0.00
1200 其他應收款	四、六(四)	8,696	0.01	15	0.00	1,285	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	390	0.00	967	0.00	988	0.00
1220 當期所得稅資產	四	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1320 存貨	四、六(五)、八	33,927,673	93.49	31,071,046	93.27	30,642,020	93.25
1470 其他流動資產	四、六(六)	623,339	1.72	807,007	2.42	764,751	2.33
1476 其他金融資產-流動	四、六(七)、八	1,945	0.01	2,444	0.01	700	0.00
11XX 流動資產合計		\$35,105,347	96.73	\$32,137,827	96.48	\$31,659,297	96.34
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)	13,272	0.04	14,052	0.04	12,646	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六(九)	866,806	2.39	912,786	2.74	936,887	2.85
1755 使用權資產淨額	四、六(十)	64,624	0.18	0	0.00	0	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六(十一)、七、八	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1780 無形資產	四、六(十二)、八	173,756	0.48	177,349	0.53	178,577	0.54
1840 遞延所得稅資產	四	9,100	0.02	31,762	0.10	34,765	0.11
1920 存出保證金	八	38,414	0.11	38,027	0.11	38,038	0.12
1930 長期應收票據及款項	四、六(三)	20,028	0.05	153	0.00	259	0.00
15xx 非流動資產合計		\$1,186,082	3.27	\$1,174,211	3.52	\$1,201,254	3.66
1xxx 資 產 總 額		\$36,291,429	100.00	\$33,312,038	100.00	\$32,860,551	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

民國一〇八年九月三十日與民國一〇七年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇八年及一〇七年九月三十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

負債及權益	附註	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十三)、七、八	\$4,432,188	12.21	\$8,965,208	26.91	\$8,370,553	25.47
2110 應付短期票券	六(十三)、七、八	4,507,320	12.42	4,484,040	13.46	4,470,290	13.60
2130 合約負債-流動	六(廿一)、七	448,873	1.24	89,830	0.27	105,688	0.32
2150 應付票據		6,499	0.02	5,798	0.02	11,634	0.04
2160 應付票據-關係人	七	78,504	0.22	134,502	0.40	192,554	0.59
2170 應付帳款		37,908	0.10	26,472	0.08	32,257	0.10
2180 應付帳款-關係人	七	1,923,138	5.30	1,108,990	3.33	1,046,609	3.19
2200 其他應付款		68,285	0.19	73,008	0.22	70,837	0.22
2220 其他應付款項-關係人	七	346	0.00	986	0.00	476	0.00
2216 應付股利		0	0.00	0	0.00	768,541	2.34
2230 本期所得稅負債	四	60,161	0.17	186	0.00	186	0.00
2250 負債準備-流動	四、六(十四)	21,656	0.06	24,964	0.07	15,069	0.05
2280 租賃負債-流動	四、六(十八)	1,039	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	4,298,447	11.84	449,793	1.35	157,313	0.48
2335 代收款	六(十五)、七	95,112	0.26	37,361	0.11	45,272	0.14
2399 其他流動負債-其他	六(十六)	185	0.00	0	0.00	860	0.00
21XX 流動負債合計		\$15,979,661	44.03	\$15,401,138	46.23	\$15,288,139	46.54
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十七)、七、八	\$7,069,278	19.48	\$5,908,810	17.74	\$5,624,050	17.11
2570 遞延所得稅負債	四	67,050	0.18	79,710	0.24	65,064	0.20
2580 租賃負債-非流動	四、六(十八)	63,953	0.18	0	0.00	0	0.00
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿五)	23,599	0.07	25,327	0.08	25,661	0.08
2645 存入保證金	六(十九)、七	136,654	0.38	135,563	0.41	135,962	0.41
25xx 非流動負債合計		\$7,360,534	20.29	\$6,149,410	18.46	\$5,850,737	17.80
2XXX 負債總計		\$23,340,195	64.32	\$21,550,548	64.69	\$21,138,876	64.34
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(廿)	\$3,848,464	10.60	\$3,846,549	11.55	\$3,846,549	11.71
3150 待分配股票股利	六(廿)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3211 資本公債-普通股股票溢價	六(廿)	40,015	0.11	36,474	0.11	36,473	0.11
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(廿)	1,205,779	3.32	1,156,054	3.47	1,156,054	3.51
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)	7,856,976	21.65	6,722,413	20.18	6,682,599	20.33
3300 保留盈餘合計		\$9,062,755	24.97	\$7,878,467	23.65	\$7,838,653	23.83
3XXX 權益總計		\$12,951,234	35.68	\$11,761,490	35.31	\$11,721,675	35.66
負債及權益總計		\$36,291,429	100.00	\$33,312,038	100.00	\$32,860,551	100.00

董事長：天穎投資股份有限公司 代表人蔡天傑



(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九月三十日  
 (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7月1日至9月30日		107年7月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4110	銷貨收入		\$1,417,675	100.00	\$985,271	100.00	\$3,841,485	100.00	\$2,704,531	100.00
4170	銷貨退回		0	0.00		0.00	0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00		0.00	0	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六(廿一)	\$1,417,675	100.00	\$985,271	100.00	\$3,841,485	100.00	\$2,704,531	100.00
5000	營業成本		846,906	59.74	616,732	62.60	2,028,857	52.81	1,768,262	65.38
5900	營業毛利		\$570,769	40.26	\$368,539	37.40	\$1,812,628	47.19	\$936,269	34.62
6000	營業費用	六(廿八)								
6100	推銷費用		84,437	5.96	64,135	6.51	289,354	7.53	256,488	9.48
6200	管理費用		36,013	2.54	36,949	3.75	112,667	2.93	106,513	3.94
6000	營業費用合計		\$120,450	8.50	\$101,084	10.26	\$402,021	10.46	\$363,001	13.42
6900	營業利益		\$450,319	31.76	\$267,455	27.14	\$1,410,607	36.73	\$573,268	21.20
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六(廿二)	\$3,723	0.26	\$3,594	0.36	\$9,676	0.25	\$11,267	0.42
7020	其他利益及損失	六(廿三)	1,712	0.12	2,067	0.21	1,953	0.05	(260)	(0.01)
7050	財務成本	六(廿四)	(49,146)	(3.46)	(32,163)	(3.26)	(133,792)	(3.48)	(101,868)	(3.77)
7060	採用權益法認列之子公司損益之份額		1,554	0.11	1,576	0.16	4,038	0.10	3,948	0.15
7000	營業外收入及支出合計		(\$42,157)	(2.97)	(\$24,926)	(2.53)	(\$118,125)	(3.08)	(\$86,913)	(3.21)
7900	稅前淨利		\$408,162	28.79	\$242,529	24.61	\$1,292,482	33.65	\$486,355	17.99
7950	所得稅費用(利益)	四、六(廿七)	26,858	1.89	9,526	0.97	108,194	2.82	28,508	1.05
8200	本期淨利		\$381,304	26.90	\$233,003	23.64	\$1,184,288	30.83	\$457,847	16.94
8300	其他綜合損益(淨額)		\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00
8500	本期綜合損益總額		\$381,304	26.90	\$233,003	23.64	\$1,184,288	30.83	\$457,847	16.94
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿九)	\$0.99		\$0.61		\$3.08		\$1.19	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿九)	\$0.99		\$0.61		\$3.07		\$1.19	

(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九月三十日

(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			77,499	(77,499)	0	0
B5	普通股現金股利				(768,541)	(768,541)	(768,541)
B9	員工酬勞轉增資	3,842	\$4,859				8,701
D1	107年1月1日至9月30日淨利				457,847	457,847	457,847
D2	107年1月1日至9月30日其他綜合損益				0	0	0
D5	107年第3季綜合損益總額				\$457,847	\$457,847	\$457,847
Z1	107年9月30日餘額	\$3,846,549	\$36,473	\$1,156,054	\$6,682,599	\$7,838,653	\$11,721,675
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			49,725	(49,725)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	\$1,915	\$3,541				5,456
D1	108年1月1日至9月30日淨利				1,184,288	1,184,288	1,184,288
D2	108年1月1日至9月30日其他綜合損益				0	0	0
D5	108年第3季綜合損益總額				\$1,184,288	\$1,184,288	\$1,184,288
Z1	108年9月30日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,779	\$7,856,976	\$9,062,755	\$12,951,234

註：民國108年度及107年度第3季員工紅利分別為13,055千元及4,925千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 蔡天籟

(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

民國一〇八年一月一日至九月三十日  
(僅經核閱，未經一般公認審計師查核)

單位：新臺幣千元

	108年1月1日 至09月30日	107年1月1日 至09月30日		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$1,292,482	\$486,355	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	(47,518) (\$13,494)
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	\$2,432 3,041
不影響現金流量之收益費損項目			其他金融資產-流動(增加)減少	499 (300)
折舊費用	50,740	\$50,252	收取採權益法之投資現金股利	4,819 6,283
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢及轉入銷貨成本)	1,479	1,906	取得不動產、廠房及設備	(11,058) (79,525)
攤銷費用	3,695	3,675	取得無形資產	(101) (625)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	(1,782)	250	存出保證金增加	(2,623) (98,607)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(4,038)	(3,948)	存出保證金減少	2,236 73,343
呆帳費用	0	22	收回金融資產減資款	89 0
利息費用	133,779	101,868	投資活動之淨現金流出	<u>(\$51,225)</u> <u>(\$109,884)</u>
利息收入	(204)	(182)		
股利收入	(815)	(586)	籌資活動之現金流量：	
處分投資利益	(291)	(76)	短期借款增加	\$17,223,562 \$19,099,050
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>\$182,563</u>	<u>\$153,181</u>	短期借款減少	(21,756,582) (20,127,500)
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券增加	19,922,000 23,296,200
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券減少	(19,895,400) (23,439,800)
應收票據(增加)減少	(\$109,275)	\$12,329	舉借長期借款	6,524,540 1,237,414
應收帳款(增加)減少	(48,321)	1,281	償還長期借款	(1,515,418) (133,522)
其他應收款(增加)減少	(8,104)	2,901	存入保證金增加	1,663 32,546
存貨增加	(2,856,627)	(326,094)	存入保證金減少	(572) (42,321)
預付款項減少	1,776	2,366	租賃負債本金償還	(768) 0
用品盤存增加	(319)	(664)	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>\$503,025</u> <u>(\$77,933)</u>
其他流動資產(增加)減少	182,784	(32,684)		
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(\$2,838,086)</u>	<u>(\$340,565)</u>	本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	\$102,035 (\$138,695)
與營業活動相關之負債之淨變動			期初現金及約當現金餘額	244,588 350,717
應付票據增加(減少)	(\$56,826)	\$110,029	期末現金及約當現金餘額	<u>\$346,623</u> <u>\$212,022</u>
應付帳款增加(減少)	824,340	(154,858)		
合約負債-流動增加(減少)	359,043	(44,234)		
其他應付款增加(減少)	5,215	(7,153)		
負債準備減少	(3,308)	(1,145)		
其他流動負債增加	58,784	25,003		
應計退休金負債減少	(1,728)	(6,734)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>\$1,185,520</u>	<u>(\$79,092)</u>		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(\$1,652,566)</u>	<u>(\$419,657)</u>		
營運產生之現金流入(出)	(\$177,521)	\$219,879		
收取之利息	204	182		
收取之股利	815	586		
支付之利息	(135,045)	(103,364)		
收回之所得稅	0	5,876		
支付之所得稅	(38,218)	(74,037)		
營業活動之淨現金流入(出)	<u>(\$349,765)</u>	<u>\$49,122</u>		



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

合併財務報告附註

民國108年及

107年1月1日至9月30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日起在臺灣證券交易所上市。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11月12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：

<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 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第 16 號「租賃」</li> </ul>	<p>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。</p>	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> <li>修正國際會計準則第 19 號「計劃修正、縮減或清償」</li> </ul>	<p>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。</p>	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> <li>修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」</li> </ul>	<p>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。</p>	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」</li> </ul>	<p>此解釋釐清當所得稅處理存有不确定性時，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>	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> <li>2015-2017 週期之年度改善</li> </ul>	<p>國際財務報導準則第 3 號「企業合併」</p> <p>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」</p> <p>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」</p> <p>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」</p>	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依國際財務報導準則第 16 號之規定處理，辨認非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。

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。

合併公司亦適用下列權宜作法：

- (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)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一〇九年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
<ul style="list-style-type: none"> <li>修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」</li> </ul>	<p>此修正釐清國際財務報導準則第 3 號之定義，係依企業取得資產或業務市場參與者動或包括增加之過程及事業及產出之定義。</p> <p>此修正釐清「企業合併」業務之定義，協助企業處理。國際財務報導準則第 3 號持角度決定是否為最低要求、縮減對等。</p>	西元 2020 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> <li>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」</li> </ul>	<p>主要係重新定義重大資訊之遺漏、誤用者。此修正之性質或個別財務報表中若合理預期對產生影響，則係屬重大。</p> <p>若某些項目之預期將使決策者於其他重要資訊之使用。此修正之性質或個別財務報表中若合理預期對產生影響，則係屬重大。</p>	西元 2020 年 1 月 1 日

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

1. 下列新準則及修訂業經 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>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」</li> </ul>	<p>修訂與合資或關聯企業間之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關聯企業之權益範圍內認列。</p>	待 IASB 決定
<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第 17 號「保險合約」</li> </ul>	<p>取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行之保險合約之認列、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</p>	西元 2021 年 1 月 1 日

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、無顯著風險成組；虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量該等估計。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。

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

#### 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. 本合併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 9月30日	107年 12月31日	107年 9月30日	
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、餐館業	台灣 高雄市	100%	100%	100%	子公司係非重要子公司，民國108年第三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

1. 租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，當合約條款於整個使用期間，有權主導已辨認資產之使用並取得其幾乎所有經濟效益，該合約係屬(或包含)租賃。

對於合約係屬(或包含)租賃者，合併公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。

2. 合併公司為承租人

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

權資產及租賃負債。

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

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係

相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

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

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

### 3. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃，否則則分類為營業租賃。

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

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。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。

## 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

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按合併公司之租賃投資淨額認列為應收租賃款。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。

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於租賃期間內認列為收益。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。

為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

## 2. 合併公司為承租人

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。

每年度所支付租賃款中之隱含利息列為當期之財務費用，若可直接歸屬於符合要件之資產者，則予以資本化。

不符合融資租賃要件之其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

## (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。

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
庫存現金及零用金	\$1,915	\$1,059	\$1,065
活期存款	344,517	243,490	210,483
支票存款	191	39	474
合 計	<u>\$346,623</u>	<u>\$244,588</u>	<u>\$212,022</u>

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

### (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
流 動			
持有供交易之金融資產：			
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$49,300</u>	<u>\$2,230</u>	<u>\$31,548</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7月1日至9月30日認列之淨利益(損失)分別為1,782千元、2,010千元，民國108年及107年1月1日至9月30日認列之淨利益(損失)分別為1,782千元及(250)千元，另處分產生之利益分別為0千元、76千元、291千元及76千元。
3. 合併公司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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應收票據	\$89,275	\$0	\$630
應收帳款	57,709	8,946	4,799
應收帳款-關係人	141	83	1
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)	(22)
合 計	<u>\$147,103</u>	<u>\$9,007</u>	<u>\$5,408</u>
長期應收票據	\$20,000	\$0	\$0
應收分期帳款	306	676	834
減：一年內之應收分期帳款	(278)	(523)	(575)
一年以上之長期應收票據及帳款	<u>\$20,028</u>	<u>\$153</u>	<u>\$259</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。

合併公司一年以上之長期應收票據係向客戶預收裝潢工程款項，期間為一至三年係因購置毛胚屋需要經過設計及施工時間，俟裝潢完成驗收始認列收入。

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

	108年9月30日		
	應收票據(含長期 應收票據)及帳款 (含應收分期帳款) 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$167,363	0	\$0
逾期60天以下	46	0	0
逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$167,431</u>		<u>\$22</u>



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

107年9月30日			
	應收票據(含長期 應收票據)及帳款 (含應收分期帳款) 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$6,242	0	\$0
逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$6,264		\$22

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9月	107年1月至9月
期初餘額	\$22	\$0
本期增加	0	22
期末餘額	\$22	\$22

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，另預收裝潢款係客戶開立長期票據，需經設計及施工，俟裝潢完成驗收後始認列收入，合併公司為營建業，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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
其他應收款-關係人	\$390	\$967	\$988
其他應收款	8,696	15	1,285
合 計	\$9,086	\$982	\$2,273

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
待售房屋	\$10,358,821	\$4,866,247	\$5,075,382
待售土地	4,592,102	1,020,149	1,097,339
在建土地	2,807,427	5,297,294	5,297,294
在建工程	1,659,014	6,210,104	5,739,142
營建用地	14,028,142	13,694,793	12,677,156
預付土地款	491,687	0	774,522
其他存貨：餐飲類及飲料類等	3,766	4,592	3,840
減：備抵存貨跌價	(13,286)	(22,133)	(22,655)
合 計	<u>\$33,927,673</u>	<u>\$31,071,046</u>	<u>\$30,642,020</u>
項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
1. 待售房屋			
緯城財經大樓	\$10,345	\$21,043	\$21,043
曼陀羅(極境)	30,820	30,667	30,667
憲德段826	15,262	14,327	14,327
京城凱悅	959,489	1,003,859	1,054,637
花 賞	114,478	114,259	113,710
湖 立 方	15,863	32,697	32,697
天 峰	168,080	216,038	243,582
鉅 誕	475,115	638,278	666,484
樂 活	25,157	126,892	152,839
京 城	2,396,840	2,646,344	2,686,289
圓山大院	13,016	21,226	58,038
時尚京城	520,912	0	0
京城大苑	1,770,861	0	0
閱 河 堤	244,673	0	0
美術皇居	3,597,401	0	0
其他案別	509	617	1,069
合 計	<u>\$10,358,821</u>	<u>\$4,866,247</u>	<u>\$5,075,382</u>

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
2. 待售土地			
緯城財經大樓	\$13,273	\$26,546	\$26,546
曼陀羅	24,223	24,223	24,223
憲德段826	6,247	4,000	4,000
京城凱悅	72,898	77,770	81,533
湖立方	7,374	15,246	15,246
天峰	74,991	93,972	106,291
鉅誕	291,776	394,959	410,553
樂活	15,613	79,190	94,491
京城	258,144	289,304	293,935
圓山大院	9,063	14,673	40,255
時尚京城	343,395	0	0
京城大苑	911,114	0	0
閱河堤	243,875	0	0
美術皇居	2,319,914	0	0
其他案別	202	266	266
合 計	\$4,592,102	\$1,020,149	\$1,097,339

項 目	108年9月30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(逸文苑)	\$143,964	\$1,012,303	\$1,156,267
新庄92、95(享京城)	645,050	453,231	1,098,281
福河段698-1	353,729	63,290	417,019
新都段321、163-1、164	693,265	47,321	740,586
愛群2748等5筆	971,419	82,869	1,054,288
合 計	\$2,807,427	\$1,659,014	\$4,466,441

項 目	107年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$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9月30日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$829,347	\$972,939
新光段356	1,051,539	1,503,887	2,555,426
青海61、63	2,379,751	2,375,052	4,754,803
新華段59、62	442,098	529,863	971,961
明仁段4	306,758	181,722	488,480
新庄92、95	645,050	265,442	910,492
福河段698-1	328,506	53,829	382,335
合 計	<u>\$5,297,294</u>	<u>\$5,739,142</u>	<u>\$11,036,436</u>

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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	0	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	0	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	654,977
新都段321、163-1、164、163、320	0	693,265	693,265
藍田中段30-2	757,742	757,742	0
興南段11	259,585	259,585	0
龍中段22	1,998,033	0	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773	955,773
合 計	<u>\$14,028,142</u>	<u>\$13,694,793</u>	<u>\$12,677,156</u>

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
5. 預付土地款			
藍田中段30-2號	\$0	\$0	\$757, 124
興南段11地號	0	0	17, 398
新民段160	240, 730	0	0
新民段159	250, 957	0	0
合 計	<u>\$491, 687</u>	<u>\$0</u>	<u>\$774, 522</u>
6. 其他存貨			
餐飲類及飲料類等	<u>\$3, 766</u>	<u>\$4, 592</u>	<u>\$3, 840</u>

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓。在建工程於民國108年及107年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為34, 839千元及46, 306千元。民國108年及107年1月1日至9月30日利息資本化金額分別為117, 093千元及133, 152千元。
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。營建用地及預付土地款於民國108年及107年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為3, 229千元及2, 324千元，民國108年及107年1月1日至9月30日之利息資本化金額分別為5, 292千元及3, 382千元。
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7月1日至9月30日及108年1月1日至9月30日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為862, 051千元及1, 953, 703千元；此外，另分別有存貨跌價回升利益8, 626千元及8, 847千元列入營業成本。
11. 民國107年7月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為591, 718千元及1, 688, 492千元；此外，另分別有存貨跌價損失0千元及26千元列入營業成本。

(六) 其他流動資產

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
預付費用	\$416,617	\$509,136	\$495,136
用品盤存	4,521	4,202	4,110
進項稅額	0	17,967	778
留抵稅額	200,879	269,806	264,210
代 付 款	1,322	5,896	517
合 計	\$623,339	\$807,007	\$764,751

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
受限制銀行存款	\$1,945	\$2,444	\$700

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	\$13,272	\$14,052	\$12,646

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9月30日、107年12月31日及107年9月30日，分別占合併資產總額0.04%、0.04%及0.04%；民國108年及107年7月1日至9月30日、民國108年及107年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益1,554千元、1,576千元、4,038千元及3,948千元，各佔合併綜合損益分別為0.41%、0.68%、0.34%及0.86%。

## 2. 關聯企業

(1) 合併公司關聯企業之基本資料如下：

被投資公司名稱	主要營業場所	主要業務	持股比率		
			108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	台灣	餐飲業務	40%	40%	40%

(2) 合併公司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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
流動資產	\$32,330	\$29,870	\$25,826
非流動資產	13,232	16,980	18,000
流動負債	12,304	11,719	12,134
非流動負債	79	0	77
淨資產	\$33,179	\$35,131	\$31,615

### 綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司			
	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
營業收入淨額	\$22,421	\$22,160	\$66,506	\$68,654
營業毛利	\$15,232	\$14,851	\$45,230	\$46,055
本期淨利(損)	\$3,885	\$3,939	\$10,095	\$9,870
其他綜合損益	\$0	\$0	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$3,885	\$3,939	\$10,095	\$9,870
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0	\$4,819	\$6,283



## (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	預付購置 設備款	未完工程	合 計
成本								
108.01.01	\$971,760	\$1,006	\$8,130	\$29,716	\$12,243	\$0	\$0	\$1,022,855
增添	476	0	0	189	1,581	1,614	1,243	5,103
處分及報廢	0	0	0	0	(1,479)	0	0	(1,479)
108.09.30	\$972,236	\$1,006	\$8,130	\$29,905	\$12,345	\$1,614	\$1,243	\$1,026,479
107.01.01	\$980,463	\$699	\$8,326	\$29,687	\$12,145	\$0	\$0	\$1,031,320
增添	0	138	209	182	1,946	0	0	2,475
處分及報廢	0	0	(600)	(205)	(1,858)	0	0	(2,663)
107.09.30	\$980,463	\$837	\$7,935	\$29,664	\$12,233	\$0	\$0	\$1,031,132
累計折舊及減損								
108.01.01	\$101,931	\$160	\$2,319	\$5,659	\$0	\$0	\$0	\$110,069
折舊	45,610	98	1,259	2,637	0	0	0	49,604
處分及報廢	0	0	0	0	0	0	0	0
108.09.30	\$147,541	\$258	\$3,578	\$8,296	\$0	\$0	\$0	\$159,673
107.01.01	\$41,115	\$48	\$1,323	\$2,315	\$0	\$0	\$0	\$44,801
折舊	46,306	79	1,191	2,626	0	0	0	50,202
處分及報廢	0	0	(600)	(158)	0	0	0	(758)
107.09.30	\$87,421	\$127	\$1,914	\$4,783	\$0	\$0	\$0	\$94,245
淨帳面金額								
108.09.30	\$824,695	\$748	\$4,552	\$21,609	\$12,345	\$1,614	\$1,243	\$866,806
107.12.31	\$869,829	\$846	\$5,811	\$24,057	\$12,243	\$0	\$0	\$912,786
107.09.30	\$893,042	\$710	\$6,021	\$24,881	\$12,233	\$0	\$0	\$936,887

(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費用資訊如下：

	土 地
使用權資產成本	
民國108年1月1日餘額	\$0
追溯適用IFRS16之影響數	65,760
108年1月1日重編後餘額	\$65,760
民國108年9月30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	1,136
民國108年9月30日餘額	\$1,136
帳面價值	
民國108年9月30日餘額	\$64,624

##### 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
108.09.30	\$0	\$0	\$0
107.01.01	\$22,217	\$10,275	\$32,492
處分	(22,217)	(10,275)	(32,492)
107.09.30	\$0	\$0	\$0
累計折舊			
108.01.01	\$0	\$0	\$0
108.09.30	\$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)
107.09.30	\$0	\$0	\$0
累計減損			
108.01.01	\$0	\$0	\$0
108.09.30	\$0	\$0	\$0
107.01.01	\$4,515	\$0	\$4,515
當期減損(回升)	(4,515)	0	(4,515)
107.09.30	\$0	\$0	\$0
淨帳面金額			
108.09.30	\$0	\$0	\$0
107.12.31	\$0	\$0	\$0
107.09.30	\$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7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$0	\$0	\$0	\$210
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	0	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	其他無形資產	合 計
108年1月1日餘額	\$200,020	\$4,830	\$204,850
增添	0	102	102
108年9月30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9月30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	3,000	695	3,695
108年9月30日餘額	\$29,002	\$2,194	\$31,196
107年1月1日餘額	\$22,001	\$597	\$22,598
攤銷	3,000	675	3,675
107年9月30日餘額	\$25,001	\$1,272	\$26,273
淨帳面金額			
108年9月30日餘額	\$171,018	\$2,738	\$173,756
107年12月31日餘額	\$174,018	\$3,331	\$177,349
107年9月30日餘額	\$175,019	\$3,558	\$178,577

1. 合併公司民國108年及107年1月1日至9月30日無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

項 目	108年7月1日	107年7月1日	108年1月1日	107年1月1日
	至9月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
製造費用	\$700	\$700	\$2,100	\$2,100
營業費用	532	526	1,595	1,575
合 計	\$1,232	\$1,226	\$3,695	\$3,675

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

3. 截至各報導期間結束日，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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
擔保借款	\$4,432,188	\$8,965,208	\$7,842,893
信用借款	0	0	527,660
合 計	\$4,432,188	\$8,965,208	\$8,370,553
尚未使用額度-短期借款	\$168,473	\$2,739,362	\$4,110,018
利率區間			
擔保借款	1.65%~1.85%	1.65%~2.18%	1.65%~2.18%
信用借款	—	—	1.76%
還款期限	108.10.02~109.7.29	108.1.19~110.7.29	108.10.18~110.7.29

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
2. 應付短期票券	\$4,512,600	\$4,486,000	\$4,472,000
減：應付短期票券折價	(5,280)	(1,960)	(1,710)
	\$4,507,320	\$4,484,040	\$4,470,290
尚未使用額度-短期票券	\$1,224,400	\$471,000	\$563,000
利率區間			
融資性商業本票	0.58%~1.13%	0.63%~1.13%	0.55%~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
當期新增之負債準備	0
當期減少之負債準備	(3,308)
108年9月30日餘額	\$21,656
107年1月1日餘額	\$16,214
當期減少之負債準備	1,145
107年9月30日餘額	\$15,069

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
代收土地款	\$25,452	\$26,255	\$26,255
代收房屋款	42,180	0	0
代收裝潢款	10,888	0	0
代收款-其他	16,592	11,106	19,017
合 計	\$95,112	\$37,361	\$45,272

(十六) 其他流動負債-其他

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應納稅額	\$185	\$0	\$0

(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9月30日	107年12月31日	107年9月30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9月30日、107年12月31日及107年9月30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9月30日、107年12月31日及107年9月30日利率分別為1.95%、1.9%及1.9%。	632,779	640,000	640,000
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，又於108年3月及4月於額度內增借540,000千元，按月付息，到期一次償清，浮動利率，108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日利率分別為2.160909%~2.162325%、2.152684%~2.156091%及2.152684%~2.155042%。	2,530,000	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，107年12月31日及107年9月30日利率均為1.8%。	0	91,793	157,313

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
抵押借款	自108年5月至112年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年9月30日利率為1.7%。	\$530,000	\$0	\$0
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，108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日利率均為1.85%~1.9%。	480,000	480,000	480,000
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9月30日、107年12月31日及107年9月30日利率均為2.1691%。	1,115,000	1,115,000	1,115,000
抵押借款	自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年9月30日利率為2%	964,500	0	0
抵押借款	原自101年1月至106年8月，於103年度增貸並展期至108年5月，後因業務需要展期至110年6月，原帳列短期借款，因在建工程已於108年8月完工轉列待售房地，故轉列長期借款。按月付息，到期一次償清，浮動利率，108年9月30日利率為2.10%~2.15%。	2,805,500	0	0



借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
抵押借款	自108年7月至115年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年9月30日利率為1.95%~2.00%。	\$694,000	\$0	\$0
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9月30日、107年12月31日及107年9月30日利率分別為1.971%、1.968%及1.9675%。	6,000	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9月30日、107年12月31日及107年9月30日利率均為2.03%。	660,447	1,059,810	1,117,050
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9月30日及107年12月31日利率均為1.6%	437,500	700,000	0
抵押借款	自108年7月至110年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年9月30日利率為1.7%	240,000	0	0
合 計		\$11,367,726	\$6,358,603	\$5,781,363
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(4,298,447)	(449,793)	(157,313)
淨 額		<u>\$7,069,279</u>	<u>\$5,908,810</u>	<u>\$5,624,050</u>
尚未使用額度		<u>\$4,051,222</u>	<u>\$951,817</u>	<u>\$824,057</u>

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9月30日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
一年內	\$2,154	\$1,115	\$1,039
一年至五年	8,617	4,276	4,341
五年以上	81,146	21,534	59,612
	<u>\$91,917</u>	<u>\$26,925</u>	<u>\$64,992</u>
流動	<u>\$2,154</u>	<u>\$1,115</u>	<u>\$1,039</u>
非流動	<u>\$89,763</u>	<u>\$25,810</u>	<u>\$63,953</u>

租賃負債之折現率如下：

	108年9月30日
土地	1.73%

合併公司於民國108年7月1日至9月30日及民國108年1月1日至9月30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7月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	<u>\$282</u>	<u>\$848</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年7月至9月	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	<u>\$257</u>	<u>\$768</u>

2. 其他租賃資訊

108年	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期租賃費用	<u>\$2,224</u>	<u>\$7,510</u>
低價值租賃資產之費用	<u>\$263</u>	<u>\$947</u>

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

### 107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
不超過1年	\$8,072	\$9,661
1~5年	4,215	8,597
	<u>\$12,287</u>	<u>\$18,258</u>

### 3. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 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。

(2) 合併公司於民國108年7月1日至9月30日及民國108年1月1日至9月30日基於營業租賃合約認列之租金收入(帳列營業收入)分別為3,318千元及10,042千元。

(3) 待售房地出租之租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>108年9月30日</u>
低於一年	\$9,578
一至二年	11,384
二至三年	8,348
三至四年	6,045
五年以上	67,620
未折現租賃給付總額	<u>\$102,975</u>

(4) 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9月30日
一年內	\$6,309	\$6,309
一年至五年	13,681	15,224
	<u>\$19,990</u>	<u>\$21,533</u>

(十九) 存入保證金

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
工程履約保證金	\$133,958	\$133,958	\$133,958
其他	2,696	1,605	2,004
合計	<u>\$136,654</u>	<u>\$135,563</u>	<u>\$135,962</u>

(廿) 股本及其他權益

1. 民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,848,464千元、3,846,549千元及3,846,549千元，已發行普通股分別為384,846千股、384,655千股及384,655千股，所有已發行股份之股款均已收取，另有未發行股本分別為651,536千元、653,451千元及653,451千元。
2. 本公司於民國108年6月27日經股東常會決議，以員工酬勞5,456千元辦理轉增資發行新股191,450股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於108年7月11日核准在案，並經董事會決議增資基準日為108年8月1日，且於民國108年8月30日辦妥變更登記。
3. 本公司於民國107年6月22日經股東常會決議，以員工酬勞8,701千元辦理轉增資發行新股384,190股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
發行股票溢價	\$40,015	\$36,474	\$36,473

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6月27日及107年6月22日舉行股東常會，分別決議通過民國107年及106年度盈餘分配案如下：

	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106年度原依民國107年3月29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，而民國107年度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。

## (廿一)營業收入

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
土地收入	\$703,067	\$505,119	\$1,941,000	\$1,336,422
房屋收入	647,618	424,201	1,702,710	1,203,557
租金收入	3,318	4,108	10,042	13,300
客房收入	32,075	23,938	95,964	68,235
餐飲收入	31,597	27,905	91,769	83,017
合計	\$1,417,675	\$985,271	\$3,841,485	\$2,704,531

## (1) 收入細分

	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$1,417,675	\$3,841,485
主要產品/服務線		
房地收入	\$1,350,685	\$3,643,710
租金收入	3,318	10,042
客房及餐飲收入	63,672	187,733
合計	\$1,417,675	\$3,841,485
	107年7月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$985,271	\$2,704,531
主要產品/服務線		
房地收入	\$929,320	\$2,539,979
租金收入	4,108	13,300
客房及餐飲收入	51,843	151,252
合計	\$985,271	\$2,704,531
	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$1,414,357	\$3,831,443
隨時間逐步滿足	3,318	10,042
合計	\$1,417,675	\$3,841,485
	107年7月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$981,163	\$2,691,231
隨時間逐步滿足	4,108	13,300
合計	\$985,271	\$2,704,531

(2) 合約負債-流動

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
銷售房地	\$436,119	\$76,111	\$96,528
出租房地	164	155	156
客房及餐飲服務	4,016	7,088	3,841
預收餐券	8,574	6,476	5,163
合 計	<u>\$448,873</u>	<u>\$89,830</u>	<u>\$105,688</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9月30日認列於營業收入之金額分別為45,416千元及133,741千元。

(廿二) 其他收入

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息收入	\$26	\$22	\$204	\$182
股利收入	0	586	815	586
其他收入-其他	3,697	2,986	8,657	10,499
合 計	<u>\$3,723</u>	<u>\$3,594</u>	<u>\$9,676</u>	<u>\$11,267</u>

(廿三) 其他利益及損失

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
兌換利益	\$4	\$4	\$17	\$10
處分投資利益	0	76	291	76
報廢資產損失	0	(5)	0	(35)
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	1,782	2,010	1,782	(250)
什項支出	(74)	(18)	(137)	(61)
合 計	<u>\$1,712</u>	<u>\$2,067</u>	<u>\$1,953</u>	<u>(\$260)</u>



(廿四) 財務成本

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$86,932	\$80,793	\$255,329	\$238,402
租賃負債	282	0	848	0
減：利息資本化	(38,068)	(48,630)	(122,385)	(136,534)
財務成本	<u>\$49,146</u>	<u>\$32,163</u>	<u>\$133,792</u>	<u>\$101,868</u>

(廿五) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

合併公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，合併公司以員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，合併公司認列確定提撥計畫之退休金費用如下。

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$426	\$459	\$1,246	\$1,366
管理費用-退休金費用	493	464	1,389	1,371
營業成本-退休金費用	352	349	1,062	1,045
合計	<u>\$1,271</u>	<u>\$1,272</u>	<u>\$3,697</u>	<u>\$3,782</u>

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，故本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，故本公司採用民國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。

合併公司列報費用之明細如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$16	\$19	\$47	\$58
管理費用-退休金費用	183	243	552	729
合 計	\$199	\$262	\$599	\$787

(3) 應計退休金準備

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
期末退休基金餘額	\$24,665	\$21,567	\$21,364
期末淨確定福利負債-非流動餘額	\$23,599	\$25,327	\$25,661

### 3. 短期帶薪及負債

本公司於民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日帶薪假應計負債分別為1,341千元、83千元及1,201千元，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，應以當年度稅前淨利扣除分配員工酬勞及董監酬勞前之淨利不低於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108年7月1日至9月30日及108年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為4,123千元及13,055千元，董監酬勞均為0元。民國107年7月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為2,450千元及4,925千元，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8,701千元，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7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用				
當期發生				
所得稅	\$26,437	\$0	\$37,765	\$0
土地增值稅	17,190	7,906	38,032	22,539
未分配盈餘加徵百分之十	0	0	22,397	186
補繳以前年度所得稅	0	0	0	217
遞延所得稅				
暫時性差異之產生及迴轉	(16,769)	1,620	10,000	5,566
所得稅費用(利益)	<u>\$26,858</u>	<u>\$9,526</u>	<u>\$108,194</u>	<u>\$28,508</u>

我國於107年修正中華民國所得稅法，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利益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7月1日至9月30日			107年7月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	6,888	19,813	26,701	6,317	19,575	25,892
勞健保費用	748	2,215	2,963	688	2,062	2,750
退休金費用	352	1,118	1,470	349	1,185	1,534
董事酬金	0	420	420	0	420	420
其他員工福利費用	493	2,353	2,846	701	2,020	2,721
員工紅利	0	4,123	4,123	0	2,450	2,450
折舊費用	11,416	5,514	16,930	11,249	5,439	16,688
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	700	532	1,232	700	526	1,226

功能別 性質別	108年1月1日至9月30日			107年1月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	20,931	62,862	83,793	18,676	60,053	78,729
勞健保費用	2,244	6,448	8,692	2,040	6,056	8,096
退休金費用	1,062	3,234	4,296	1,045	3,524	4,569
董事酬金	0	1,260	1,260	0	1,146	1,146
其他員工福利費用	1,583	6,572	8,155	2,014	5,953	7,967
員工紅利	0	13,055	13,055	0	4,925	4,925
折舊費用	34,224	16,516	50,740	33,887	16,315	50,202
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,100	1,595	3,695	2,100	1,575	3,675

合併公司民國108年及107年9月30日員工人數分別為213人及206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

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘(元)	\$0.99	\$0.61	\$3.08	\$1.19
稀釋每股盈餘(元)	\$0.99	\$0.61	\$3.07	\$1.19

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7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司普通股權益 持有人淨利	\$381,304	\$233,003	\$1,184,288	\$457,847

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均千股	384,846	384,655	384,846	384,655
具稀釋作用潛在普通股之 影響				
員工酬勞	466	244	466	244
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	385,312	384,899	385,312	384,899

若合併公司得選擇以股東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再追溯調整。

(卅) 現金流量補充資訊

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備增加數	\$2,246	\$2,475
未完工程及預付設備款增加	2,857	0
應付設備工程款淨減少(增加)	5,955	77,050
本年度支付現金	\$11,058	\$79,525

(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	108.9.30
短期借款	\$8,965,208	(\$4,533,020)	\$4,432,188
應付短期票券面值	4,486,000	26,600	4,512,600
長期借款	6,358,603	5,009,122	11,367,725
租賃負債(含流動)	65,760	(768)	64,992
存入保證金	135,563	1,091	136,654
來自籌資活動之負債	\$20,011,134	\$503,025	\$20,514,159

	107.1.1	現金流量	107.9.30
短期借款	\$9,399,003	(\$1,028,450)	\$8,370,553
應付短期票券	4,615,600	(143,600)	4,472,000
長期借款	4,677,471	1,103,892	5,781,363
存入保證金	145,737	(9,775)	135,962
來自籌資活動之負債	\$18,837,811	(\$77,933)	\$18,759,878

## 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7月1日	107年7月1日	108年1月1日	107年1月1日
	至9月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
建誌營造(股)公司	\$66	\$101	\$173	\$148
百鎰營造(股)公司	73	49	180	111
揚民國際餐飲(股)公司	1,018	0	3,042	47
其他關係人	13,991	10	14,299	22
合計	\$15,148	\$160	\$17,694	\$328

(1) 向關係人銷貨係以正常行場行情價格辦理，收款期間均為30~90天。



(2) 民國108年及107年1月1日至9月30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	租金及收取方式	租賃收入
<u>108年7月1日至9月30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。	<u>\$1,012</u>
<u>107年7月1日至9月30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。	<u>\$1,012</u>
<u>108年1月1日至9月30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。	<u>\$3,035</u>
<u>107年1月1日至9月30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。	<u>\$3,035</u>

## 2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鎰營造(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年第3季及107年第3季委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為26.25%及27.85%，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7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
青海61.63(美術皇居)	\$3,232,565	\$796,745	\$133,337	\$1,025,321	\$304,774
新華段59(時尚京城)	618,380	0	38,099	82,718	123,828
明仁段4(閱河堤)	274,940	0	43,816	67,478	81,913
合 計		\$796,745	\$215,252	\$1,175,517	\$510,515

- (2) 合併公司於民國108年第3季及107年第3季委託百鎰營造(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15.08%及24.31%，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7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
林德官1135、1135-1號(逸文苑)	\$938,885	\$28,577	\$76,198	\$104,772	\$161,914
新光段356(京城大苑)	1,849,460	0	133,336	442,058	219,055
新庄段92	465,460	38,098	36,191	128,590	64,768
合 計		\$66,675	\$245,725	\$675,420	\$445,737

(三) 應收帳款、其他應收款、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。

合併公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
<b>1. 應收帳款</b>						
百鎰營造(股)公司	\$71	0.12%	\$0	0.00%	\$1	0.00%
建誌營造(股)公司	70	0.12%	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	<u>\$141</u>	<u>0.24%</u>	<u>\$83</u>	<u>0.92%</u>	<u>\$1</u>	<u>0.00%</u>
<b>2. 其他應收款</b>						
蔡薛美雲	\$192	2.11%	\$803	81.77%	\$745	32.78%
揚民國際餐飲(股)公司	86	0.95%	0	0.00%	79	3.47%
其他關係人	112	1.23%	164	16.70%	164	7.22%
合 計	<u>\$390</u>	<u>4.29%</u>	<u>\$967</u>	<u>98.47%</u>	<u>\$988</u>	<u>43.47%</u>
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。						
<b>3. 應付票據</b>						
建誌營造(股)公司	\$47,001	55.29%	\$60,001	42.76%	\$120,547	59.04%
百鎰營造(股)公司	31,503	37.06%	74,501	53.10%	72,007	35.27%
合 計	<u>\$78,504</u>	<u>92.35%</u>	<u>\$134,502</u>	<u>95.86%</u>	<u>\$192,554</u>	<u>94.31%</u>
<b>4. 應付帳款</b>						
建誌營造(股)公司	\$1,273,376	64.93%	\$722,092	63.59%	\$640,191	59.34%
百鎰營造(股)公司	649,762	33.13%	386,898	34.07%	406,418	37.67%
合 計	<u>\$1,923,138</u>	<u>98.06%</u>	<u>\$1,108,990</u>	<u>97.66%</u>	<u>\$1,046,609</u>	<u>97.01%</u>

項目及關係人名稱	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
<b>5.其他應付款</b>						
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	89	0.13%	446	0.60%	219	0.31%
其他關係人	257	0.37%	540	0.73%	257	0.36%
合 計	<u>\$346</u>	<u>0.50%</u>	<u>\$986</u>	<u>1.33%</u>	<u>\$476</u>	<u>0.67%</u>
<b>6.合約負債-流動</b>						
百鉉營造(股)公司	\$40	0.01%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
建誌營造(股)公司	56	0.01%	0	0.00%	0	0.00%
其他關係人	148	0.03%	204	0.23%	0	0.00%
合 計	<u>\$244</u>	<u>0.05%</u>	<u>\$204</u>	<u>0.23%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
<b>7.代收土地款</b>						
蔡薛美雲	\$0	0.00%	\$6,415	24.43%	\$6,415	24.43%
陳美惠、王獻聰及陳進興	0	0.00%	19,800	75.41%	19,840	75.57%
其他關係人	0	0.00%	40	0.16%	0	0.00%
合 計	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$26,255</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$26,255</u>	<u>100.00%</u>
<b>8.存入保證金</b>						
建誌營造(股)公司	\$87,412	63.97%	\$87,412	64.48%	\$87,412	64.29%
百鉉營造(股)公司	46,546	34.06%	46,546	34.33%	46,546	34.23%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.52%	708	0.52%	708	0.52%
合 計	<u>\$134,666</u>	<u>98.55%</u>	<u>\$134,666</u>	<u>99.33%</u>	<u>\$134,666</u>	<u>99.04%</u>

(四)租賃支出

租金支出	支付價款			
	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
其他關係人	\$257	\$257	\$771	\$771

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租金及支付方式	租賃支出
<u>108年7月1日至9月30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	106/07/01~109/06/30	每月90千元(含營業稅)，按月計算租金收入，皆以銀行匯款支付。	\$257
<u>107年7月1日至9月30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	106/07/01~109/06/30	每月90千元(含營業稅)，按月計算租金收入，皆以銀行匯款支付。	\$257
<u>108年1月1日至9月30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	106/07/01~109/06/30	每月90千元(含營業稅)，按月計算租金收入，皆以銀行匯款支付。	\$771
<u>107年1月1日至9月30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	106/07/01~109/06/30	每月90千元(含營業稅)，按月計算租金收入，皆以銀行匯款支付。	\$771

(五) 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9月30日、107年12月31日及107年9月30日借款金額分別為2,399,354千元、2,605,542千元及1,793,742千元。
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9月30日、107年12月31日及107年9月30日發行商業本票金額分別為2,497,800千元、3,429,000千元及3,429,000千元。
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7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，分別帳列水電費減項93千元及259千元與什費減項31千元及90千元，另有代收代付分別為121千元及743千元。
5. 合併公司民國107年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，分別帳列水電費減項83千元及242千元與什費減項25千元及75千元，另有代收代付794千元(含稅)，及押金設算息7千元(未稅)。
6. 合併公司關係人百鉉營造(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9月30日、107年12月31日及107年9月30日存入保證票據金額均為42,177千元。
7. 合併公司之其他關係人取得林德官1135及1135-1之土地，並與合併公司簽訂都市更新權利變換協議書，其他關係人之房地所有權分配比率為26.23%，合併公司另支付差額價金372千元(帳列逸文苑之在建土地)。

(六) 主要管理階層薪酬資訊

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$6,213	\$7,669	\$18,305	\$20,707

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$12,264,236	\$5,360,524	\$5,543,304
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,893,155	10,099,916	9,682,140
營建用地	抵押借款及發行商業本票	12,914,073	12,321,139	11,499,756
房屋及建築	抵押借款	824,695	869,829	893,042
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	1,945	2,444	700
存出保證金	超級市場保證金及災害處理保證金	24,977	24,211	24,223
合計		\$28,923,081	\$28,678,063	\$27,643,165

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國108年9月30日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為1,289,793千元，未付金額為114,552千元。
2. 合併公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶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。本案一審已判決合併公司勝訴，但原告不服判決結果而再上訴，目前審理中。

4. 截至民國108年及107年9月30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9月30日	107年9月30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	\$0	\$152,807	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9月30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9月30日財務狀況變動之重大期後事項。

#### 十二、其 他

##### (一) 資本風險管理

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

##### (二) 金融工具

1. 合併公司非以公允價值衡量之金融工具如下表(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9月30日	107年12月31日	107年9月30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	\$49,300	\$2,230	\$31,548
權益工具投資	\$49,300	\$2,230	\$31,548
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	\$346,623	\$244,588	\$212,022
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	147,103	9,007	5,408
應收分期帳款淨額	278	523	575
其他應收款(包含關係人)	9,086	982	2,273
其他金融資產(包含流動及非流動)	1,945	2,444	700
存出保證金	38,414	38,027	38,038
長期應收票據及款項	20,028	153	259
小計	\$563,477	\$295,724	\$259,275
合計	\$612,859	\$298,036	\$290,905
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$4,432,188	\$8,965,208	\$8,370,533
應付短期票券	4,507,320	4,484,040	4,470,290
應付票據及帳款(包含關係人)	2,046,049	1,275,762	1,283,054
其他應付款(包含關係人)	68,631	73,994	71,313
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	11,367,725	6,358,603	5,781,363
租賃負債(含流動)	64,992	0	0
存入保證金	136,654	135,563	135,962
合計	\$22,623,559	\$21,293,170	\$20,112,515

## 2. 財務風險管理政策

- (1) 合併公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。例如利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### A. 價格風險

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

合併公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國108年1月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將增加或減少分別為4,930千元及3,155千元。

## B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使合併公司承受公允價值利率風險。於民國108年及107年1月1日至9月30日，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

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

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國108年1月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為618千元及473千元。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9月30日，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

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

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

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
108年9月30日				
短期借款	\$2,838,188	\$1,594,000	\$0	\$0
應付短期票券	4,507,320	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,312,545	18,055	380,579	334,870
其他應付款	68,631	0	0	0
負債準備-流動	4,472	3,271	8,016	5,897
長期借款(包含一 營業週期內到期)	453,000	3,845,447	5,212,500	1,856,778
租賃負債(含流動)	517	522	2,133	61,820
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9月30日				
短期借款	\$2,379,343	\$5,777,710	\$213,500	\$0
應付短期票券	4,470,290	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	864,326	2,782	28,548	387,398
其他應付款	48,727	17,364	5,222	0
負債準備-流動	3,290	2,955	8,824	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	157,313	0	3,869,050	1,755,000

#### (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。本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。本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：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。  
合併公司未有發生公允價格各等級間之移轉事項或情況。

#### 第三等級之變動明細表

	無公開報價之權益工具
民國108年9月30日(即民國108年1月1日)	\$82
民國107年9月30日(即民國108年1月1日)	\$82

B. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依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. 108年9月30日與107年12月31日及9月30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9月30日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
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	\$49,300	\$0	\$0	\$49,300
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	\$49,300	\$0	\$82	\$49,382
	107年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
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	\$2,230	\$0	\$82	\$2,312

107年9月30日

	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
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	\$31,548	\$0	\$0	\$31,548
基金受益憑證	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	\$31,548	\$0	\$82	\$31,630

D. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。
- (3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，因國內未上市櫃之創投基金金額不具重大性，故以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。

### 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9月30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	3,885,370	0	0	0	0	0.00%	6,475,617	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	3,885,370	152,087	0	0	0	0.00%	6,475,617	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9月30日

單位：新臺幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京城建設 (股)公司	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\$1,987,491	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	
京城建設(股)公司	左營區新民段160地號	108.5.17	\$790,000	已實際支付\$240,000	自然人李君等三人	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	左營區新民段159地號	108.5.17	\$795,220	已實際支付\$250,220	亨屋建設(股)公司	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需	

(1)鼓山區龍中段22地號已於民國108年7月完成過戶已轉列營建用地。

(2)左營區新民段159地號及左營區新民段160地號均帳列預付土地款，截至民國108年9月30日止皆尚未完成過戶。

(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	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	\$1,175,517	26.25%	依合約規定	—	—	應付票據 \$47,001 應付帳款 \$1,273,376	55.29% 64.93%	
京城建設(股)公司	百銘營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$675,420	15.08%	依合約規定	—	—	應付票據 \$31,503 應付帳款 \$649,762	37.06% 33.13%	

(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	(\$15,651)	(\$44,578)	(\$34,709)	一
水京棧國 際酒店 (股)公司	揚民國際 餐飲(股) 公司	臺北市中山 區敬業二路 69巷51號2樓	餐館業	\$8,000	\$8,000	800	40	\$13,272	\$10,095	\$4,038	

註一：本公司出租予水京棧國際酒店(股)公司之不動產，因承租人與出租人適用IFRS16之差異調整。

(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7月1日至9月30日			
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$1,352,984	\$63,672	\$1,019	\$1,417,675
部門間收入淨額	18,663	483	(19,146)	0
收入合計	<u>\$1,371,647</u>	<u>\$64,155</u>	<u>(\$18,127)</u>	<u>\$1,417,675</u>
利息收入	\$25	\$1	\$0	\$26
利息費用	48,735	7,335	(6,924)	49,146
折舊	347	4,876	291	5,514
權益法認列之投資損益	(1,849)	1,554	11,849	1,554
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	1,782	0	0	1,782
其他收入	3,473	224	0	3,697
應報導部門損益	<u>\$381,304</u>	<u>(\$15,106)</u>	<u>\$15,106</u>	<u>\$381,304</u>

## 107年7月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$932,409	\$51,843	\$1,019	\$985,271
部門間收入淨額	18,663	417	(19,080)	0
收入合計	<u>\$951,072</u>	<u>\$52,260</u>	<u>(\$18,061)</u>	<u>\$985,271</u>
利息收入	\$21	\$1	\$0	\$22
利息費用	31,945	218	0	32,163
折舊	322	486	4,631	5,439
權益法認列之投資損益	(18,426)	1,576	18,426	1,576
重大之收益與費損項目： 透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益	2,010	0	0	2,010
其他收入	2,742	244	0	2,986
應報導部門損益	<u>\$233,003</u>	<u>(\$18,426)</u>	<u>\$18,426</u>	<u>\$233,003</u>

## 108年1月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$3,650,710	\$187,733	\$3,042	\$3,841,485
部門間收入淨額	55,989	1,665	(57,654)	0
收入合計	<u>\$3,706,699</u>	<u>\$189,398</u>	<u>(\$54,612)</u>	<u>\$3,841,485</u>
利息收入	\$198	\$6	\$0	\$204
利息費用	132,582	22,077	(20,867)	133,792
折舊	1,031	14,622	863	16,516
權益法認列之投資(損)益	(34,709)	4,038	34,709	4,038
重大之收益與費損項目： 透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	1,782	0	0	1,782
其他收入-其他	7,494	1,163	0	8,657
應報導部門損益	<u>\$1,184,288</u>	<u>(\$44,579)</u>	<u>\$44,579</u>	<u>\$1,184,288</u>

107年1月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$2,550,237	\$151,252	\$3,042	\$2,704,531
部門間收入淨額	55,989	1,644	(57,633)	0
收入合計	<u>\$2,606,226</u>	<u>\$152,896</u>	<u>(\$54,591)</u>	<u>\$2,704,531</u>
利息收入	\$175	\$7	\$0	\$182
利息費用	101,279	589	0	101,868
折舊	973	1,450	13,892	16,315
權益法認列之投資(損)益	(52,853)	3,948	52,853	3,948
重大之收益與費損項目： 透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	(250)	0	0	(250)
其他收入	9,548	951	0	10,499
應報導部門損益	<u>\$457,847</u>	<u>(\$52,853)</u>	<u>\$52,853</u>	<u>\$457,847</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7月1日	107年7月1日	108年1月1日	107年1月1日
	至9月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
土地收入	\$703,067	\$505,119	\$1,941,000	\$1,336,422
房屋收入	647,618	424,201	1,702,710	1,203,557
租金收入	3,318	4,108	10,042	13,300
客房收入	32,075	23,938	95,964	68,235
餐飲收入	31,597	27,905	91,769	83,017
房地收入退回及折讓額	0	0	0	0
合計	<u>\$1,417,675</u>	<u>\$985,271</u>	<u>\$3,841,485</u>	<u>\$2,704,531</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司108年及107年7月1日至9月30日暨108年及107年1月1日至9月30日單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

無此情形