

股票代號：2524

京城建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 108 年度及 107 年度

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、會計師查核報告	第 3 ~ 7 頁
四、個體資產負債表	第 8 ~ 9 頁
五、個體綜合損益表	第 10 頁
六、個體權益變動表	第 11 頁
七、個體現金流量表	第 12 頁
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	第 13 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 13 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 13 ~ 19 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 19 ~ 37 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 37 ~ 38 頁
(六)重要會計項目之說明	第 39 ~ 75 頁
(七)關係人交易	第 76 ~ 82 頁
(八)抵質押之資產	第 82 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 82 ~ 83 頁
(十)重大之災害損失	第 83 頁
(十一)重大之期後事項	第 83 頁
(十二)其他	第 83 ~ 90 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 90 ~ 94 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 95 頁
3. 大陸投資資訊	第 95 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 95 頁
九、重要會計項目明細表	第 96 ~ 125 頁

會計師查核報告

中華民國 109 年 3 月 25 日
(109)信永中和財簽字第 019 號

京城建設股份有限公司 公鑒

查核意見

京城建設股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與京城建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對京城建設股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示

意見。

茲對京城建設股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報表附註五(三)；存貨會計項目說明請詳個體財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司之存貨佔個體資產負債表具有重大性，存貨評價係依金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，存貨係待售房地、在建土地及工程與營建用地，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，因國內不動產市場供需狀況，天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，故存有未適當評價之風險，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

營建用地依據京城建設股份有限公司委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及評估該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，或參考政府機關公告之土地現值及地價各年期之變動情形，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。尚在興建的工程個案及待售房地依據近期成交價、實價登錄查詢附近成交價或投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

房地銷貨收入之認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)，收入認列說明請詳個體財務報表附註六(十九)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，由於房地銷售對象眾多，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊，需涉及許多人工作業且期間可能存有落

差，因此，本會計師將京城建設股份有限公司房地銷貨收入認列作為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師已執行之查核程序包含測試京城建設股份有限公司房地銷貨收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽核土地及房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋資料收執表日期與入帳日期核對，及期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，確定房地銷貨收入符合認列收入之條件。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

京城建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷

疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對京城建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致京城建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於京城建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司民國108年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛

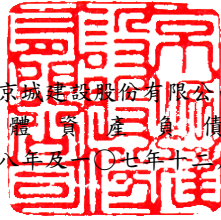


金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

會計師：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
個體資產負債表
民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	附註	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六.(一)	\$318,370	0.89	\$161,002	0.49
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.(二)	87,400	0.24	2,230	0.01
1150 應收票據淨額	四、六.(三)	56,710	0.16	0	0.00
1170 應收帳款淨額	四、六.(三)	50,004	0.14	747	0.00
1173 應收分期帳款淨額	四、六.(三)	195	0.00	523	0.00
1200 其他應收款	四、六.(四)	66	0.00	15	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.(四)、七	285	0.00	967	0.00
1320 存貨	四、六.(五)、八	33,667,354	93.67	31,066,454	93.66
1470 其他流動資產	六.(六)、七	571,528	1.59	799,847	2.41
11XX 流動資產合計		\$34,751,912	96.69	\$32,031,785	96.57
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
1550 採用權益法之投資	四、六.(七)	40,685	0.11	19,058	0.06
1600 不動產、廠房及設備	四、六.(八)	3,247	0.01	4,523	0.01
1755 使用權資產淨額	四、六.(九)	64,245	0.18	0	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六.(十)、七、八	810,320	2.26	869,829	2.62
1780 無形資產	四、六.(十一)、八	170,714	0.48	175,171	0.53
1840 遞延所得稅資產	四、六.(廿五)	11,274	0.03	31,762	0.10
1920 存出保證金		37,028	0.10	37,021	0.11
1930 長期應收票據及款項	四、六.(三)	52,000	0.14	153	0.00
15xx 非流動資產合計		\$1,189,595	3.31	\$1,137,599	3.43
1xxx 資 產 總 額		\$35,941,507	100.00	\$33,169,384	100.00

(續次頁)


 京城建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

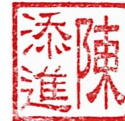
單位：新臺幣千元

負債及股東權益	附註	108年12月31日		107年12月31日	
		金額	%	金額	%
21XX 流動負債					
2100 短期借款	四、六.(十二)、七、八	\$4,954,780	13.79	\$8,965,208	27.03
2110 應付短期票券	六.(十二)、七、八	4,220,179	11.74	4,400,116	13.27
2130 合約負債-流動	六(十九)、七	475,730	1.32	76,266	0.23
2150 應付票據	四	14,940	0.04	5,608	0.02
2160 應付票據-關係人	四、七	120,652	0.34	134,502	0.40
2170 應付帳款	四	48,298	0.13	13,667	0.04
2180 應付帳款-關係人	四、七	1,405,606	3.91	1,108,990	3.34
2200 其他應付款		58,104	0.16	52,042	0.16
2220 其他應付款項-關係人	七	35	0.00	685	0.00
2230 本期所得稅負債	四	73,989	0.21	186	0.00
2250 負債準備-流動	四、六.(十三)	31,504	0.09	24,964	0.08
2280 租賃負債-流動	六.(十六)	1,044	0.00	0	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六.(十五)、七、八	3,632,000	10.11	441,793	1.33
2335 代收款	六.(十四)、七	89,372	0.25	37,166	0.11
21XX 流動負債合計		\$15,126,233	42.09	\$15,261,193	46.01
25XX 非流動負債					
2540 長期借款	六.(十五)、七、八	\$7,094,055	19.74	\$5,906,810	17.81
2570 遞延所得稅負債	六.(廿五)	73,275	0.20	79,710	0.24
2580 租賃負債-非流動	六.(十六)	63,690	0.18	0	0.00
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六.(廿三)	24,632	0.07	25,327	0.07
2645 存入保證金	六.(十七)、七	136,836	0.38	134,854	0.41
25xx 非流動負債合計		\$7,392,488	20.57	\$6,146,701	18.53
2XXX 負債總計		\$22,518,721	62.66	\$21,407,894	64.54
3XXX 權益					
3110 普通股股本	六.(十八)	\$3,848,464	10.71	\$3,846,549	11.60
3211 資本公積-普通股股票溢價	六.(十八)	40,015	0.11	36,474	0.11
3300 保留盈餘					
3310 法定盈餘公積	六.(十八)	1,205,778	3.35	1,156,054	3.48
3320 特別盈餘公積	四、六.(十八)	0	0.00	0	0.00
3350 未分配盈餘	六.(廿四)	8,328,529	23.17	6,722,413	20.27
3300 保留盈餘合計		\$9,534,307	26.52	\$7,878,467	23.75
3XXX 權益總計		\$13,422,786	37.34	\$11,761,490	35.46
負債及權益總計		\$35,941,507	100.00	\$33,169,384	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
個體綜合損益表
民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	108年度		107年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$5,804,813	100.00	\$3,160,868	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.(十九)	\$5,804,813	100.00	\$3,160,868	100.00
5000	營業成本		3,295,867	56.78	2,031,614	64.27
5900	營業毛利		\$2,508,946	43.22	\$1,129,254	35.73
6000	營業費用	六.(廿六)				
6100	推銷費用		340,777	5.87	242,002	7.66
6200	管理費用		168,745	2.91	146,825	4.65
6000	營業費用合計		\$509,522	8.78	\$388,827	12.31
6900	營業利益		\$1,999,424	34.44	\$740,427	23.42
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.(廿)	\$14,002	0.24	\$16,118	0.51
7020	其他利益及損失	六.(廿一)	40,079	0.69	(1,501)	(0.05)
7050	財務成本	六.(廿二)	(201,879)	(3.48)	(136,571)	(4.32)
7060	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六.(七)	(48,372)	(0.83)	(78,294)	(2.48)
7000	營業外收入及支出合計		(\$196,170)	(3.38)	(\$200,248)	(6.34)
7900	稅前淨利		\$1,803,254	31.06	\$540,179	17.08
7950	所得稅費用(利益)	四、六.(廿五)	146,684	2.53	42,932	1.36
8200	本期淨利		\$1,656,570	28.53	\$497,247	15.72
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8360	確定福利計畫之再衡量數	四、六.(廿三)	(\$912)	(0.02)	\$517	0.02
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六.(廿五)	(182)	(0.00)	103	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$730)	(0.02)	\$414	0.02
8500	本期綜合損益總額		\$1,655,840	28.52	\$497,661	15.74
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(廿七)	\$4.31		\$1.29	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(廿七)	\$4.30		\$1.29	

董事長：天籟投資股份有限公司

代表人蔡天貴



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

- 10 -



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
個體權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘			權 益 總 計
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
A1	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	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	普通股股票股利					0	0
B9	員工酬勞轉增資	3,842	4,860			0	8,702
D1	107年度淨利				497,247	497,247	497,247
D3	107年度其他綜合損益				414	414	414
D5	107年度綜合損益總額				\$497,661	\$497,661	\$497,661
Z1	107年12月31日餘額	\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490
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	提列法定盈餘公積			49,724	(49,724)	0	0
B5	普通股現金股利					0	0
B9	普通股股票股利					0	0
B9	員工酬勞轉增資	1,915	3,541			0	5,456
D1	108年度淨利				1,656,570	1,656,570	1,656,570
D3	108年度其他綜合損益				(730)	(730)	(730)
D5	108年度綜合損益總額				\$1,655,840	\$1,655,840	\$1,655,840
Z1	108年12月31日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,778	\$8,328,529	\$9,534,307	\$13,422,786

註：民國108年度及107年度員工酬勞分別為18,215仟元及5,456仟元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天籟投資股份有限公司

代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司子公司
個體現金流量表

民國一〇八年與民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12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	\$1,803,254	\$540,179	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	(\$47,465)
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
不影響現金流量之收益費損項目			取得採用權益法之投資	(70,000)
折舊費用	63,736	62,167	取得不動產、廠房及設備	(102)
攤銷費用	4,558	4,542	取得無形資產	(101)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	(39,935)	385	存出保證金增加	(2,547)
採用權益法認列之子公司損益之份額	48,372	78,294	存出保證金減少	2,540
負債準備增加(減少)	6,540	8,750	取得投資性不動產	(8,531)
呆帳損失	0	22	收回金融資產減資款	89
利息費用	201,879	136,571	投資活動之淨現金流出	(\$123,685)
利息收入	(277)	(239)		
股利收入	(815)	(586)	籌資活動之現金流量：	
處分投資(利益)損失	(291)	62	短期借款增加	\$22,995,052
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$283,767	\$289,968	短期借款減少	(27,005,480)
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券增加	25,618,800
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券減少	(25,798,800)
應收票據(增加)減少	(\$108,710)	\$12,959	舉借長期借款	8,465,487
應收帳款增加	(48,776)	(24)	償還長期借款	(4,088,035)
其他應收款減少	631	4,163	存入保證金增加	2,554
存貨增加	(2,600,900)	(754,464)	存入保證金減少	(572)
其他流動資產(增加)減少	228,319	(77,188)	發放現金股利	0
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$2,529,436)	(\$814,554)	租賃負債本金償還	(1,026)
與營業活動相關之負債之淨變動			籌資活動之淨現金流入	\$187,980
應付票據增加(減少)	(\$4,518)	\$48,822		
應付帳款增加(減少)	331,247	(98,585)	本期現金及約當現金餘額增加數	\$157,368
合約負債-流動增加(減少)	399,464	(65,101)	期初現金及約當現金餘額	161,002
其他應付款增加	19,422	3,756	期末現金及約當現金餘額	\$318,370
其他流動負債增加	52,206	16,324		
應計退休金負債減少	(1,606)	(6,550)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$796,215	(\$101,334)		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,733,221)	(\$915,888)		
營運產生之現金流入(出)	\$353,800	(\$85,741)		
收取之利息	276	236		
收取之股利	815	586		
支付之利息	(203,172)	(137,329)		
所得稅收回	0	5,876		
支付之所得稅	(58,646)	(77,715)		
營業活動之淨現金流入(出)	\$93,073	(\$294,087)		

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

- 1 2 -



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國108年度及107年度

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在台灣證券交易所掛牌買賣。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發及區段徵收與市地重劃代辦業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國109年3月25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、國際會計準則、解釋及解釋公告：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第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，發生計劃修正、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，該修正釐清計劃修正、縮減或清償對資產上限相關規定之影響。前述修正將推延適用。	西元2019年1月1日
· 國際會計準則第28號「關聯企業與合資之長期權益」	此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資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
· 國際財務報導準則第23號「不確定性之所得稅處理」	此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。	西元2019年1月1日
· 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」	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
-----------	--------	------------

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」

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。

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

1. 國際財務報導準則第16號之修正「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」(以下簡稱「國際財務報導準則第16號」)取代國際會計準則第17號「租賃」(以下簡稱「國際會計準則第17號」)、國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱「國際財務報導解釋第4號」)、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

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

按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額為籌資活動，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，本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現金流量表係表達於營業活動。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第 16 號，將初次適用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。

本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。

若本公司為出租人，除轉租外，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。

本公司於 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 IFRS 16 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
· 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
· 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」	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	西元2020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"> 國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」 	<p>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。</p> <p>此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。</p>	西元2020年1月1日

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

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

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"> 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」 	<p>該修正規定，對於投資者與其合資或關聯企業之資產出售或投入之交易，或者對於投資者喪失對子公司之控制但仍保留聯合控制或重大影響力且涉及合資或關聯企業之交易，投資者要認列多少利益或損失將取決於該資產或子公司是否構成 IFRS3『企業合併』所定義的業務。當該資產或子公司構成一項業務時，所有利益或損失應全數認列；但當該資產或子公司未構成一項業務時，則利益或損失中屬投資</p>	待 IASB 決定

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"> 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」 	<p>者所享有份額之部分應銷除。</p> <p>此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括未來現金流量之估計值、反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及對非財務風險之風險調整。</p> <p>保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。</p> <p>除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)及短期合約之簡化法(保費分攤法)。</p>	西元2021年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」 	<p>此係針對會計準則第 1 號「財務報表之表達」第 69 段至 76 段中負債分類為流動或非流動進行修正。</p>	西元2022年1月1日

2. 公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

(1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

(2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下並無會計處理差異。

3. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)外幣交易

1. 外幣交易採用交易日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按報導期間結束日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

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

(四)資產負債區分流動及非流動之標準

本公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期則以3年為劃分基礎。除上段所述外：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於報導期間結束日後 12 個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間結束日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於報導期間結束日後 12 個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間結束日後至少 12 個月者。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(七) 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

1. 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其產生之利益或損失(包含該金融資產所產生之任何股利或利息)係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註十二。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- b. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及帳款(含應收分期帳款及長期應收分期帳款)、其他應收款(含關係人)及存出保證金)於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- a. 係以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- b. 金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資，指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

2. 金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金），透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之減損損失。

應收票據及帳款與其他應收款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

於每一報導期間結束日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- (1) 借款人或發行人之重大財務困難；
- (2) 違約，諸如延滯或逾期超過365天；
- (3) 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- (4) 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

3. 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(八) 金融負債及權益之分類工具

1. 金融負債或權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

2. 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權利之任何合約。

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

4. 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

5. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(九)租賃

108年

1. 租賃之判斷

本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，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。

2. 本公司為承租人

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

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

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

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

3. 本公司為出租人

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。

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

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。

租賃投資淨額以下列兩者之彙總數衡量：

- (1) 按租賃給付現值衡量之應收租賃款；及
- (2) 按任何歸屬於出租人之未保證殘值現值衡量之剩餘資產。

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. 本公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按本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，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃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. 本公司為承租人

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

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。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十)存貨

存貨包括在建土地及工程與待售房地，在建土地及工程係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採建坪比率將出售部分結轉為營業成本，未售部份轉列待售房地。

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

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

- (1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值（開發分析法或比較法）為基礎。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價（當時市場情況）減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (3)待售房地：淨變現價值為估計售價（參照管理當局按當時市場情況估計）減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(十一)收入及成本之認列

1. 房地銷售

本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至

不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

2. 財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

3. 租賃收入

租賃所產生之租賃收入係於資產實際出租使用時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。相關成本則配合收入予以認列。

4. 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為1年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十二) 借款成本

(1) 直接可歸屬於取得或建造符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(2) 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十三) 採用權益法之投資

本公司採用權益之投資係投資子公司，子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

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

(十四) 不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用

途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

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

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

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產符合投資性不動產定義，且有用途改變證據時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產，僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。

3. 後續成本

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

4. 折舊

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

本公司主要資產之耐用年數如下：

辦公設備	3	~	5	年
其他設備	1	~	5	年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十五)投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產

(包括因該等目的而處於建造過程中之不動產)。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，是以將其視為獲取資本增值所持有。

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

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。投資性不動產房屋及建築之耐用年限為50年。

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

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

當投資性不動產用途變更而重分類時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十六)無形資產

本公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量之。

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷：

土地使用權：50年(依合約規定)

電腦軟體：3~5年

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十七)非金融資產減損

本公司於每一報導期間結束日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額時，該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失立即認列於當年度損失。

當減損損失於後續期間迴轉時，該個別資產或現金產生單位之帳面金額則調增至修正後之估計可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過若以前年度該資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下應有之帳面金額為限。迴轉之減損損失係立即認列於當年度損益。

(十八) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十九) 負債準備

本公司因過去事件負有現時義務（法定或推定義務），且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

(廿) 存入保證金

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

(廿一) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。並減除計畫資產之公允價值。企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算，折現率係使用報導期間結束日與確定福利計算之貨幣及期間一致之高品質公司債或政府公債之市場殖利率。

確定福利退休計畫之確定福利成本包含服務成本、淨利息及再衡量數。服務成本(含當期服務成本)及淨確定福利負債(資產)淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數(含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬)於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債(資產)係確定福利退休計畫之提撥短絀(剩餘)。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

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

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即列為損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能

可靠估計時，將該金額認列為負債。

(廿二)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債僅於同時符合下列條件時予以互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1) 同一納稅主體；或

(2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得

稅資產。並於每一報導期間結束日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減，或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿三)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司尚未經股東會決議且得以股票發放之員工分紅配股屬潛在普通股。

(廿四)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(廿五)股利分派

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據報導期間結束日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等會計估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)投資性不動產之減損評估

評估投資性不動產減損過程中，本公司係依估價方法中之收益法，將其租金依得使用年期計算，運用折現分子將其資本化得到不動產價格為評價基礎，任何由於市場、經濟狀況之變遷、過時或實體毀損、利率

等狀況之改變均可能在未來造成變動。

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定報導期間結束日存貨之淨變現價值。

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

(三)負債準備

負債準備係房屋售後保固負債準備，本公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係依據歷史保固經驗為基礎，並因建材、建築工法或其他影響產品品質之事件而進行調整。該等估計主要係依未來保固期間內之經濟效益流出為估計基礎，故可能產生變動。

(四)遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及零用金	\$50	\$60
活期存款	318,276	160,903
支票存款	44	39
合 計	<u>\$318,370</u>	<u>\$161,002</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來，以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於報導期間結束日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

2. 本公司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12月31日	107年12月31日
流 動		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$87,400</u>	<u>\$2,230</u>
非 流 動-108年		
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 本公司投資國內未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

2. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國108年度認列評價利益39,935千元及107年度認列評價損失385千元，另民國108年度因處分產生利益291千元及107年度因處分產生損失62千元。

3. 本公司已於附註十二揭露與金融工具相關之信用及利率風險。

4. 本公司之金融資產無提供擔保情形。

(三) 應收票據及帳款

項 目	108年12月31日	107年12月31日
應收票據		
不超過一年	\$56,710	\$0
一年以上	52,000	0
合 計	<u>\$108,710</u>	<u>\$0</u>
應收帳款		
不超過一年	\$50,026	\$769
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)
合 計	<u>\$50,004</u>	<u>\$747</u>
應收分期帳款		
不超過一年	\$195	\$523
一年以上	0	153
合 計	<u>\$195</u>	<u>\$676</u>

1. 本公司一年以上之長期應收票據及長期應收分期帳款列於非流動資產項下。
2. 本公司應收分期帳款係提供客戶分期支付交屋尾款，期間約為一至三年，並將各該戶房地設定第二順位抵押權予本公司作為付款之擔保。
3. 本公司一年以上之長期應收票據係向客戶預收裝潢工程款項，期間為一至三年係因購置毛胚屋需要經過設計及施工時間，俟裝潢完成驗收始認列收入。
4. 本公司針對所有應收票據(含長期應收票據)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。本公司應收票據(含長期應收票據)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)	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	\$158,867	0%	\$0
逾期60天以下	42	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$158,931		\$22

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)	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
未逾期亦未減損	\$1,423	0%	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$1,445		\$22

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年12月31日	107年12月31日
期初餘額	\$22	\$0
本期增加	0	22
期末餘額	\$22	\$22

5. 本公司之應收款項授信期間大部分為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，或刷卡繳付房地款項向銀行申請尚未撥入而產生，另預收裝潢款係客戶開立長期票據，須經設計及施工，俟裝潢完成驗收後始認列收入，本公司為營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限，相關信用風險資訊請詳附註十二。

(四)其他應收款淨額

項 目	108年12月31日	107年12月31日
其他應收款-關係人	\$285	\$967
其他應收款	66	15
合 計	\$351	\$982

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之費用。

2. 本公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(五)存 貨

項 目	108年12月31日	107年12月31日
待售房屋	\$10,040,381	\$4,866,247
待售土地	4,579,585	1,020,149
在建土地	2,663,463	5,297,294
在建工程	747,836	6,210,104
營建用地	15,648,922	13,694,793
減：備抵存貨跌價	(12,833)	(22,133)
合 計	\$33,667,354	\$31,066,454
項 目	108年12月31日	107年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$10,536	\$21,043
曼陀羅(極境)	30,820	30,667
憲德段826	15,262	14,327
京城凱悅	884,033	1,003,859
花 賞	114,478	114,259
湖 立 方	15,862	32,697
天 峰	145,014	216,038
鉅 誕	402,600	638,278
樂 活	0	126,892
京 城	2,356,373	2,646,344
圓山大院	13,015	21,226
時尚京城	455,958	0
京城大苑	1,482,476	0
閱河堤	202,526	0
美術皇居	3,123,915	0
逸文苑	787,111	0
其他案別	402	617
合 計	\$10,040,381	\$4,866,247
減：備抵存貨跌價	(6,466)	(11,259)
淨 額	\$10,033,915	\$4,854,988

項 目	108年12月31日	107年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$13,273	\$26,546
曼陀羅(極境)	24,223	24,223
憲德段826	6,247	4,000
京城凱悅	65,958	77,770
湖立方	7,374	15,246
天峰	62,443	93,972
鉅誕	248,664	394,959
樂活	0	79,190
京城	253,410	289,304
圓山大院	9,062	14,673
時尚京城	300,458	0
京城大苑	813,211	0
閱河堤	201,851	0
美術皇居	2,146,941	0
逸文苑	426,331	0
其他案別	139	266
合 計	\$4,579,585	\$1,020,149
減：備抵存貨跌價	(6,367)	(10,874)
淨 額	\$4,573,218	\$1,009,275

項 目	108年12月31日		
3. 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
新庄92、95(享京城)	\$645,050	\$533,259	\$1,178,309
福河段698-1	353,729	65,855	419,584
新都段321、163-1、164	693,265	53,129	746,394
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	95,593	1,067,012
合 計	\$2,663,463	\$747,836	\$3,411,299

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	\$5,297,294	\$6,210,104	\$11,507,398

項 目	108年12月31日	107年12月31日
4. 營建用地		
成功段84號	\$14,533	\$14,533
成功段60-1、62~64	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653
愛群段2761等5筆	0	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110
龍中段128-4等3筆	716,926	716,926
愛群段2748等5筆	0	63,331
成功段74、78	28,397	28,397
成功段70	13,805	13,805
成功段83	19,016	19,016
青海229	4,278,594	4,278,594
愛群2738-2	30,279	30,279

項 目	108年12月31日	107年12月31日
青海126	685,719	685,719
青海127	662,012	662,012
青海128	379,145	379,145
龍中段128-3	52,266	52,266
博孝段1140等7筆	655,287	655,287
新都段321、163-1、164、163、320	0	693,265
藍田中段30-2	757,742	757,742
興南段11	259,585	259,585
龍中段22	1,998,033	0
新民160	792,708	0
新民159	828,072	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773
合 計	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$13,694,793</u>

5. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。民國108年度及107年度利息資本化列入在建工程之金額分別為133,144千元及181,587千元。
6. 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年度及107年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為6,811千元及4,337千元。
7. 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。
8. 民國108年度及107年度與存貨相關之銷貨成本分別為3,227,704千元及1,956,074千元；其中分別皆未包括民國108年度之存貨跌價回升利益9,300千元及107年度之存貨跌價損失496千元。

(六)其他流動資產

項 目	108年12月31日	107年12月31日
預付費用	\$420,442	\$506,848
進項稅額	6,203	17,967
留抵稅額	133,724	269,137
代 付 款	11,159	5,895
合 計	\$571,528	\$799,847

預付費用主要係預付各項事務費用、未開工在建工程之相關費用及保險費等。

(七)採用權益法之投資

被投資公司名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例
水京棧國際酒店股份有限公司	\$40,685	100%	\$19,058	100%

(1)本公司採用權益法之投資係投資子公司，子公司之基本資訊如下：

被投資公司名稱	主要 營業場所	主要業務	本公司持有之所有數權益 及表決數百分比	
			108年 12月31日	107年 12月31日
水京棧國際酒店股份有限公司	台灣	旅館餐飲業務	100%	100%

(2)本公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

	水京棧國際酒店股份有限公司	
	108年12月31日	107年12月31日
流動資產	\$94,107	\$107,702
非流動資產	2,561,985	55,670
流動負債	(168,006)	(141,156)
非流動負債	(2,460,507)	(3,158)
淨資產	\$27,579	\$19,058

綜合損益表

水京棧國際酒店股份有限公司

	108年12月31日	107年12月31日
營業收入淨額	\$258,114	\$209,561
營業毛利	\$90,053	\$47,805
本期淨損	(\$61,478)	(\$78,294)
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	(\$61,478)	(\$78,294)

- (3) 本公司採權益法評價認列之投資損益，係依據子公司經會計師查核簽證之同期間財務報表計算，依持有期間認列投資損益份額，民國108年12月及民國107年12月水京棧國際酒店(股)公司辦理現金增資，金額分別為70,000千元及80,000千元，全數由本公司投資，民國108年及107年12月31日投資水京棧國際酒店(股)公司投資成本分別為250,000千元及180,000千元，108年度及107年度認列子公司損失之份額分別為61,478千元及78,294千元。
- (4) 本公司因出租不動產予子公司水京棧國際酒店(股)公司，該租賃子公司於民國108年1月1日依IFRS16分類為使用權資產及租賃負債，而本公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響本公司採用權益法認列之利益份額為13,106千元。

(八) 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	合 計
成本			
108.01.01	\$5,748	\$681	\$6,429
增添	0	102	102
108.12.31	\$5,748	\$783	\$6,531
107.01.01	\$6,100	\$833	\$6,933
增添	248	0	248
處分及報廢	(600)	(152)	(752)
107.12.31	\$5,748	\$681	\$6,429
累計折舊及減損			
108.01.01	\$1,629	\$277	\$1,906
折舊	1,232	146	1,378
108.12.31	\$2,861	\$423	\$3,284
107.01.01	\$1,067	\$290	\$1,357
折舊	1,162	139	1,301
處分及報廢	(600)	(152)	(752)
107.12.31	\$1,629	\$277	\$1,906
淨帳面金額			
108.12.31	\$2,887	\$360	\$3,247
107.12.31	\$4,119	\$404	\$4,523
107.01.01	\$5,033	\$543	\$5,576

本公司之不動產、廠房及設備無提供擔保之情形。

(九) 使用權資產

1. 重要承租活動及條款

(1) 本公司取得高雄市政府座落於鼓山區龍北段22地號之地上權作為興建觀光飯店使用，存續期間為50年，並約定本公司除事先徵得高雄市政府同意外不得轉讓、抵押、出租或出借供他人建築使用，於存續期間終止時，本公司對所有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12月31日的餘額	\$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	1,515
民國108年12月31日餘額	\$1,515
帳面價值	
民國108年12月31日	\$64,245

3. 租賃負債說明請詳附註六(十六)。

(十) 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本			
108.01.01	\$0	\$971,760	\$971,760
購置	0	1,334	1,334
108.12.31	\$0	\$973,094	\$973,094
107.01.01	\$22,217	\$990,738	\$1,012,955
處分	(22,217)	(10,275)	(32,492)
與其他應付款沖轉	0	(8,703)	(8,703)
107.12.31	\$0	\$971,760	\$971,760
累計折舊			
108.01.01	\$0	\$101,931	\$101,931
當期折舊	0	60,843	60,843
108.12.31	\$0	\$162,774	\$162,774
107.01.01	\$0	\$42,115	\$42,115
當期折舊	0	60,866	60,866
處分	0	(1,050)	(1,050)
107.12.31	\$0	\$101,931	\$101,931
減損			
108.01.01	\$0	\$0	\$0
108.12.31	\$0	\$0	\$0
107.01.01	\$4,515	\$0	\$4,515
當期回升	(4,515)	0	(4,515)
107.12.31	\$0	\$0	\$0
淨帳面金額			
108.12.31	\$0	\$810,320	\$810,320
107.12.31	\$0	\$869,829	\$869,829
107.01.01	\$17,702	\$948,623	\$966,325

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

	108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12月31日
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$74,286	\$74,495
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	76,571	76,037

2. 投資性不動產-建築物於民國108年及107年12月31日之公允價值分別為2,225,046千元及2,258,454千元，該公允價值係以投資性不動產出租收入折現後之金額為評價基礎。
3. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。
4. 投資性不動產及本公司所持有之自有資產，包括營建用地及待售房地，以營業租賃出租予他人之相關資訊請詳附註六(十六)。

(十一) 無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合 計
成 本			
108年1月1日餘額	\$200,020	\$2,123	\$202,143
增添	0	101	101
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日餘額	\$200,020	\$2,116	\$202,136
107年1月1日餘額	\$200,020	\$1,573	\$201,593
增添	0	550	550
到期除列	0	0	0
107年12月31日餘額	\$200,020	\$2,123	\$202,143
累計攤銷及減損			
108年1月1日餘額	\$26,002	\$970	\$26,972
攤銷	4,000	558	4,558
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日餘額	\$30,002	\$1,420	\$31,422
107年1月1日餘額	\$22,001	\$429	\$22,430
攤銷	4,001	541	4,542
107年12月31日餘額	\$26,002	\$970	\$26,972
淨帳面金額			
108年12月31日餘額	\$170,018	\$696	\$170,714
107年12月31日餘額	\$174,018	\$1,153	\$175,171
107年1月1日餘額	\$178,019	\$1,144	\$179,163

1. 本公司民國108年度及107年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	108年度	107年度
其他營業成本	\$4,000	\$4,001
營業費用	558	541
合 計	<u>\$4,558</u>	<u>\$4,542</u>

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

3. 截至各報導期間結束日，本公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十二) 短期借款/應付短期票券

	108年12月31日	107年12月31日
1. 短期借款		
擔保借款	<u>\$4,954,780</u>	<u>\$8,965,208</u>
尚未使用額度-短期借款	<u>\$1,001,880</u>	<u>\$2,739,362</u>
利率區間		
擔保借款	<u>1.545%~1.8585%</u>	<u>1.65%~2.18%</u>
還款期限	109.1.2~109.11.20	108.1.19~110.7.29
2. 應付短期票券	\$4,222,000	\$4,402,000
減：應付短期票券折價	(1,821)	(1,884)
淨 額	<u>\$4,220,179</u>	<u>\$4,400,116</u>
尚未使用額度-應付短期票券	<u>\$1,415,000</u>	<u>\$455,000</u>
利率區間		
應付短期票券	<u>0.58%~1.070%</u>	<u>0.63%~1.1%</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註七及八。

(十三) 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	6,540
108年12月31日餘額	\$31,504
107年1月1日餘額	\$16,214
當期新增之負債準備	8,750
107年12月31日餘額	\$24,964

負債準備係房屋售後保固支出，保固準備係依據歷史經驗及管理階層判斷未來可能發生經濟效益流出估計數之現值，預計該負債係將於完工交屋後5年內陸續發生。

(十四) 代收款

項 目	108年12月31日	107年12月31日
代收土地款	\$23,021	\$26,255
代收房屋款	31,531	0
代收裝潢款	9,200	0
代收款-其他	25,620	10,911
合 計	\$89,372	\$37,166

(十五) 長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式與利率區間</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
長期銀行借款			
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，原帳列短期借款，後因業務需要展期至110年6月，故轉列長期借款。按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為2.10%~2.15%。	\$2,133,070	\$0
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12月31日利率為1.95%~2%。	694,000	0
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，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率均為1.9%。	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12月31日及107年12月31日利率均分別為1.85%及1.9%。	621,855	640,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
抵押借款	原自102年6月至105年10月，後於105年6月增貸並展期至109年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率分別為2.215179%及2.152684%~2.156091%。	2,530,000	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日利率均為1.8%。	0	91,793
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12月31日及107年12月31日利率均為1.85%~1.9%。	480,000	480,000
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12月31日利率為2%。	599,430	0
抵押借款	自108年5月至112年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.7%。	530,000	0
抵押借款	自108年10月至111年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	550,000	0

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	50,000	0
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	545,000	0
抵押借款	原自103年10月至108年10月，後於105年2月展期至110年10月，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12月31日及107年12月31日利率分別為2.0201%及2.1691%。	1,115,000	1,115,000
抵押借款	自107年9月至109年9月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，已於108年11月全數清償完畢，107年12月31日利率為2.03%。	0	1,059,810
信用借款	自107年10月至109年10月，按月付息，本金按季平均攤還，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率均為1.6%。	350,000	700,000
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12月31日利率為1.7%。	255,700	0
合 計		\$10,726,055	\$6,348,603
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(3,632,000)	(441,793)
淨 額		\$7,094,055	\$5,906,810
尚未使用額度		\$3,864,945	\$881,817

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

(十六) 租賃協議

1. 本公司租賃負債如下：

	108年12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	\$1,110	\$1,044
一年至五年	8,617	4,257	4,360
五年以上	80,607	21,277	59,330
	<u>\$91,378</u>	<u>\$26,644</u>	<u>\$64,734</u>
流動	<u>2,154</u>	<u>1,110</u>	<u>1,044</u>
非流動	<u>89,224</u>	<u>25,534</u>	<u>63,690</u>

租賃負債之折現率如下：

	108年12月31日
土地	<u>1.73%</u>

本公司於民國108年1月1日至12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12月
租賃負債之利息費用	<u>\$1,128</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至12月
租賃之現金流出總額	<u>\$1,026</u>

2. 其他租賃資訊

108年

108年1月1日

至12月31日

短期租賃費用

\$8,024

低價值租賃資產之費用

\$230

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

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

一年內

\$7,928

一年至五年

4,255

\$12,183

3. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 本公司出租投資性不動產、待售房地及營建用地，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

(2) 本公司於民國108年1月1日至12月31日基於營業租賃合約認列之租金收入(帳列營業收入)為85,621千元。

(3) 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108年12月31日	107年12月31日
一年內	\$85,682	\$78,149
一至五年	101,740	164,815
五年以上	16,167	0
未折現租賃給付總額	\$203,589	\$242,964

(十七) 存入保證金

	108年12月31日	107年12月31日
工程履約保證金	\$133,958	\$133,958
租賃保證金	2,878	896
合 計	\$136,836	\$134,854

(十八) 股本及其他權益

1. 民國108年12月31日及107年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,848,464千元及3,846,549千元，已發行普通股分別為384,846千股及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651,536千元及653,451千元。

2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數(千股)調節如下：

	108年1月1日至12月31日	107年1月1日至12月31日
1月1日餘額	384,655	384,271
員工酬勞轉增資	191	384
12月31日餘額	384,846	384,655

3. 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。

4. 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，發行股數以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計發行新股384,190股，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。

5. 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
發行股票溢價	\$40,015	\$36,474

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。

6. 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(廿四)。

(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107年度與本公司董事會決議之盈餘分配案並無差異；而民國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，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。

(十九) 營業收入

	108年度	107年度
土地收入	\$2,976,146	\$1,603,218
房屋收入	2,743,046	1,470,166
租金收入	85,621	87,484
房地收入退回及折讓額	0	0
合計	\$5,804,813	\$3,160,868

(1) 收入細分

	108年度	107年度
主要地區市場		
台灣	\$5,804,813	\$3,160,878
主要產品/服務線		
房地收入	\$5,719,192	\$3,073,384
租金收入	85,621	87,484
合計	\$5,804,813	\$3,160,868
收入認列時點：		
於某一時點	\$5,719,192	\$3,073,384
隨時間逐步滿足	85,621	87,484
合計	\$5,804,813	\$3,160,868

(2) 合約負債-流動

	108年度	107年度
銷售房地	\$475,690	\$76,111
出租房地	40	155
合計	\$475,730	\$76,266

本公司合約負債餘額增加係因本期之履約義務部分預計履約於下期將轉列收入。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。

來自期初合約負債於108年及107年1月1日至12月31日認列於營業收入之金額分別為36,533千元及141,367千元。

(廿) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$277	\$239
股利收入	815	586
其他收入-其他	12,910	15,293
合 計	\$14,002	\$16,118

(廿一) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益(損失)	\$291	(\$62)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價利益(損失)	39,935	(385)
其他	(147)	(1,054)
合 計	\$40,079	(\$1,501)

(廿二) 財務成本

	108年度	107年度
利息費用	\$341,834	\$322,495
銀行借款		
減：利息資本化	(139,955)	(185,924)
財務成本	\$201,879	\$136,571

(廿三) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，本公司依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。本公司於108及107年度於個體綜合損益表認列為費用之金額均為1,154千元。

	108年度	107年度
推銷費用-退休金費用	\$126	\$147
管理費用-退休金費用	\$1,028	\$1,007

2. 確定福利計畫

本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於臺灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(1) 有關確定福利計畫認列於個體綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$516	\$606
淨確定福利負債(資產)淨利息	283	443
認列於損益	\$799	\$1,049
再衡量數		
計畫資產報酬(不包括含於淨確定福利負債(資產)淨利息)	(\$732)	(\$525)
精算損失(利益)-經驗調整	1,271	(781)
精算損失(利益)-財務假設變動	373	789
認列於其他綜合損益	\$912	(\$517)

(2) 上開確定福利計畫認列於損益之退休金費用係列入下列項目：

	108年度	107年度
推銷費用	\$63	\$78
管理費用	736	971
合 計	\$799	\$1,049

(3) 本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	(\$49,528)	(\$46,894)
計畫資產公允價值	24,896	21,567
淨確定福利負債	(\$24,632)	(\$25,327)

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$46,894	\$45,712
當期服務成本	516	606
利息費用	474	568
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	1,271	(781)
精算損失(利益)-財務假設變動	373	789
計畫資產福利支付數	0	0
年底餘額	\$49,528	\$46,894

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	108年度	107年度
期初計畫資產公允價值	\$21,567	\$13,317
計畫資產預期報酬	191	125
再衡量數計畫資產報酬(不包括含於淨 確定福利負債(資產)淨利息)	732	525
雇主之提撥金	2,406	7,600
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	\$24,896	\$21,567

(6) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。

本公司之臺灣銀行勞工退休準備金專戶餘額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
	\$24,896	\$21,567

勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(7) 本公司之確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	衡 量 日	
	108年12月31日	107年12月31日
折現率	1.000%	1.125%
未來薪資成長率	2.000%	2.000%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$743)	(\$789)
減少0.25%	\$772	\$812
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$746	\$782
減少0.25%	(\$719)	(\$768)

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

本公司預計於民國108年度報導日後一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為311千元。

確定福利義務之預期存續期間為11.14年。

(廿四) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董監酬勞。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年度及107年度員工酬勞提列金額為18,215千元及5,456千元，董事酬勞提列金額均為0千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞百分之一為估計基礎，董事酬勞為0元，並列報為該段期間之營業費用。

本公司董事會於民國109年3月25日決議分派108年度員工酬勞18,215千元及董事酬勞0元，及民國107年3月29日決議分派107年度員工酬勞5,456千元及董事酬勞0元。與本公司民國108年度及107年度以費用列帳之金額並無差異。

前述金額均以股票分派，其股數之計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。

有關本公司董事會決議通過之員工酬勞及董監酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿五) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$51,592	\$0
土地增值稅	58,460	26,216
未分配盈餘	22,397	186
補繳以前年度所得稅	0	217
以前年度所得稅高估	0	0
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	14,235	16,313
所得稅費用	<u>\$146,684</u>	<u>\$42,932</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	108年度	107年度
會計利潤	<u>\$1,803,254</u>	<u>\$540,179</u>
按適用稅率計算之稅額	\$360,651	\$108,036
所得稅調節項目稅額之影響數		
決定課稅所得時應予調增之項目	1,993	3,571
金融資產評價利益	(7,987)	0
免稅所得	(279,430)	(137,485)
土地增值稅	(11,692)	0
採用權益法認列之損失	9,674	15,659
虧損遞延以後年度及(扣抵)	(21,617)	10,219
暫時性差異之產生及迴轉	14,235	16,313
補繳以前年度所得稅	0	217
以前年度所得稅高估	0	0
未分配盈餘加徵10%	22,397	186
其他所得稅(土地增值稅)	58,460	26,216
所得稅費用	<u>\$146,684</u>	<u>\$42,932</u>

民國107年2月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅率由17%調整為20%，並自107年度施行。因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅費用及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%。

3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
遞延所得稅(利益)費用		
與確定福利計畫再衡量數有關	(\$182)	\$103

4. 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(1) 108年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$85	(\$38)	\$0	\$47
備抵呆帳	2	(2)	0	0
虧損扣抵	21,617	(21,617)	0	0
應付保固準備	4,993	1,308	0	6,301
淨確定福利負債-非流動	5,065	(321)	182	4,926
遞延所得稅資產合計	<u>\$31,762</u>	<u>(\$20,670)</u>	<u>\$182</u>	<u>\$11,274</u>
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$79,710	(\$6,435)	\$0	\$73,275
投資性不動產	0	0	0	0
遞延所得稅負債合計	<u>\$79,710</u>	<u>(\$6,435)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$73,275</u>

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(2) 107年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$65	\$20	\$0	\$85
備抵呆帳	0	2	0	2
虧損扣抵	10,707	10,910	0	21,617
應付保固準備	2,756	2,237	0	4,993
淨確定福利負債-非流動	5,507	(339)	(103)	5,065
遞延所得稅資產合計	<u>\$19,035</u>	<u>\$12,830</u>	<u>(\$103)</u>	<u>\$31,762</u>
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$50,469	\$29,241	\$0	\$79,710
投資性不動產	98	(98)	0	0
遞延所得稅負債合計	<u>\$50,567</u>	<u>\$29,143</u>	<u>\$0</u>	<u>\$79,710</u>

5. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國106年度。

6. 截至民國108年12月31日止，本公司尚未扣除之虧損扣抵金額及最後可扣抵年度列示如下：

發生年度	虧損金額	已扣抵金額	尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
105年	\$11,112	(\$11,112)	\$0	115年
106年	51,874	(51,874)	0	116年
107年	45,102	(45,102)	0	117年
合計	<u>\$108,088</u>	<u>(\$108,088)</u>	<u>\$0</u>	

(廿六)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年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	38,024	38,024	0	36,836	36,836
勞健保費用	0	3,245	3,245	0	3,186	3,186
退休金費用	0	1,953	1,953	0	2,203	2,203
董事酬金	0	1,680	1,680	0	1,566	1,566
其他員工福利費用	0	7,048	7,048	0	4,439	4,439
員工紅利	0	18,215	18,215	0	5,456	5,456
折舊費用	62,358	1,378	63,736	60,866	1,301	62,167
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	4,000	558	4,558	4,001	541	4,542

本公司截至民國108及107年度員工人數分別為37人及39人，其中未兼任員工之董事人數皆為7人。

(廿七) 每股盈餘

	108年度	107年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$4.31	\$1.29
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$4.30	\$1.29

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均流通在外股數如下：

	108年度	107年度
本期淨利	\$1,656,570	\$497,247

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	384,734	384,371
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	587	207
用以計算稀釋每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	385,321	384,578

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

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。

(廿八) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	108年度	107年度
投資性不動產增加數	\$1,334	\$0
應付工程款淨減少	7,198	78,710
本年度支付現金	\$8,532	\$78,710

(廿九) 來自籌資活動之負債之變動

本公司來籌資活動之負債之調節如下：

	108.1.1	現金流量	108.12.31
短期借款	\$8,965,208	(\$4,010,428)	\$4,954,780
應付短期票券面值	4,402,000	(180,000)	4,222,000
長期借款	6,348,603	4,377,452	10,726,055
存入保證金	134,854	1,982	136,836
來自籌資活動之負債	\$19,850,665	\$189,006	\$20,039,671

	107.1.1	現金流量	107.12.31
短期借款	\$9,364,002	(\$398,794)	\$8,965,208
應付短期票券面值	4,540,600	(138,600)	4,402,000
長期借款	4,677,471	1,671,132	6,348,603
存入保證金	145,028	(10,174)	134,854
來自籌資活動之負債	\$18,727,101	\$1,123,564	\$19,850,665

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

本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	與本公司之關係
建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
百鎰營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人
蔡薛美雲	本公司董事長之配偶
水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公司
揚民國際餐飲(股)公司	本公司之關聯企業

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

關係人名稱	108年度		107年度	
	金額	佔本公司 銷貨%	金額	佔本公司 銷貨%
銷售房地				
其他關係人	\$13,969	0.24%	\$0	0.00%
租金收入				
水京棧國際酒店(股) 公司	\$74,953	1.29%	\$74,652	2.36%

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

(2) 租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃收入
<u>108年度</u>				
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區明華 路366號等163戶共1 棟(龍北段22)	106/02/01~	每月6,500千元(含營 業稅)，按月計算租 金收入，皆以銀行匯 款收取。 (107年7月續訂)	\$74,286
		108/01/31		
		108/02/01~ 111/01/31		
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區富農 路300號等8層共1棟 (龍中段128-3)	106/05/01~	每月32千元(含營業 稅)，按月計算租金 收入，皆以銀行匯款 收取。	366
		108/01/31		
		108/02/01~ 111/01/31		
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區美術 東二路620號(美術 皇居)	108/09/01~	民國108年11月1日起算 租金，每月158千元(含 營業稅)，按月計算租 金收入，皆以銀行匯款 收取。	301
		116/08/31		
		(108/09/01~ 108/10/31裝潢 期免費)		
合 計				<u>\$74,953</u>
<u>107年度</u>				
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區明華 路366號等163戶共1 棟(龍北段22)	106/02/01~	民國106年5月1日起 算租金，每月6,500 千元(含營業稅)，按 月計算租金收入， 皆以銀行匯款收取。	\$74,286
		108/01/31		
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區富農 路300號等8層共1棟 (龍中段128-3)	106/05/01~	民國106年5月1日起 算租金，每月32千 元(含營業稅)，按 月計算租金收入， 皆以銀行匯款收取。	366
		108/01/31		
合 計				<u>\$74,652</u>

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鎰營造(股)公司為本公司之關係人，本公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，惟票據實際兌現日期，會考量公司之資金情形。

(1) 本公司於民國108年度及107年度委託建誌營造(股)公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為17.21%及29.67%，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年度	107年度
青海61.63	\$2,988,565	\$792,940	\$447,632
新華段59	618,380	82,718	161,925
明仁段4	274,940	67,479	120,010
合 計		\$943,137	\$729,567

(2) 本公司於民國108年度及107年度委託百鎰營造(股)公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為13.14%及23.39%，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年度	107年度
林德官1135、1135-1號	\$1,049,885	\$216,359	\$209,535
新光段356	1,709,460	308,724	266,675
新庄段92	465,460	195,264	99,057
合 計		\$720,347	\$575,267

3. 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12月31日		107年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1) 其他應收款				
蔡薛美雲	\$285	81.20%	\$803	81.77%
其他關係人	0	0.00%	164	16.70%
合 計	\$285	81.20%	\$967	98.47%
(2) 代付款				
其他關係人	\$226	2.03%	\$0	0.00%
(3) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$72,872	53.76%	\$60,001	42.82%
百鎰營造(股)公司	47,780	35.25%	74,501	53.17%
合 計	\$120,652	89.01%	\$134,502	95.99%
(4) 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$845,519	58.15%	\$722,092	64.32%
百鎰營造(股)公司	560,087	38.52%	386,898	34.46%
合 計	\$1,405,606	96.67%	\$1,108,990	98.78%

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。

項目及關係人名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(5) 其他應付款				
水京棧國際酒店(股)公司	\$22	0.04%	\$132	0.25%
揚民國際餐飲(股)公司	13	0.02%	13	0.02%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	540	1.02%
合 計	\$35	0.06%	\$685	1.29%
(6) 合約負債-流動				
其他關係人	\$195	0.04%	\$0	0.00%
(7) 代收土地款				
蔡薛美雲	\$0	0.00%	\$6,415	24.43%
其他關係人	0	0.00%	19,840	75.57%
合 計	\$0	0.00%	\$26,255	100.00%
(8) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$87,412	63.88%	\$87,412	64.82%
百鉞營造(股)公司	46,546	34.02%	46,546	34.52%
合 計	\$133,958	97.90%	\$133,958	99.34%

存入保證金係工程履約保證金。

4. 租賃支出

租金支出	支付價款	
	108年度	107年度
其他關係人	\$1,029	\$1,029

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年度</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。	\$1,029
<u>107年度</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。	\$1,029

5. 其他

- (1) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國108年12月31日及107年12月31日借款金額分別為2,257,465千元及2,605,542千元。
- (2) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國108年12月31日及107年12月31日發行商業本票金額分別為2,247,200千元及3,429,000千元。
- (3) 本公司投資子公司詳附註六(九)之說明。
- (4) 本公司關係人百鎰營造(股)公司提供本票作為本公司屬圓山大院工業之保固，民國108年12月31日及107年12月31日存入保證票據金額均為42,177千元。

(5) 本公司與其他關係人提供高雄市苓雅區林德官段1135及1135-1等地號之土地，做為都更建築基地，由本公司負責興建。雙方簽訂都市更新權利變換協議書，其他關係人分得本案總價值26.23%之房地，其餘73.77%由本公司分得，本公司另支付差額價金372千元予其他關係人，上述之都市更新本公司換入及支付差額價金之部份，帳列逸文苑之待售土地。

6. 主要管理階層薪酬資訊

	108年度	107年度
短期員工福利	\$17,703	\$15,436
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
其他	0	0
合計	<u>\$17,703</u>	<u>\$15,436</u>

八、抵質押之資產

本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

資產名稱	擔保標的	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$11,035,047	\$5,360,524
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,991,715	10,099,916
營建用地	抵押借款及發行商業本票	14,534,853	12,321,139
投資性不動產	抵押借款	810,320	869,829
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	24,977	24,211
合計		<u>\$29,396,912</u>	<u>\$28,675,619</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國108年12月31日，本公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為417,081千元，未付金額為48,379千元。
2. 本公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶王頌伶等人對本公司提出損害賠償之訴訟，請求金額33,175千元，民國108年3月5日業經台灣橋頭地方法院民事判決本公司勝訴，然對方不服提起上訴，請求金額變更為14,730千元，目前由臺灣高等法院審理中。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14,730千元。

3. 截至民國108年及107年12月31日止，本公司之融資背書保證情形如下：

背 書 保 證 者	背 書 保 證 對 象	108年12月31日	107年12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	\$0	\$85,607	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

本公司於民國109年3月13日經董事會決議，擬依證券交易法第28條之2第1項第3款規定，實施第4次買回庫藏股並辦理註銷，自證券交易市場買回普通股股份為10,000千股，預定買回期間為民國109年3月16日至109年5月1日，買回價格區間為每股35元至20元，但買回期間如股價低於買回股份價格下限20元時，得不受價格限制。此次買回股份總數佔本公司已發行股份總數2.6%，並經會計師對買回價格合理評估無重大異常情形。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 本公司非以公允價值衡量之金融工具如下表(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、本期所得稅負債、負債準備、淨確定福利負債及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註六(二)，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
國內上市櫃股票	\$87,400	\$2,230
國內未上市櫃股票	\$82	\$82
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$318,370	\$161,002
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	106,714	747
應收分期帳款淨額	195	523
其他應收款(包含關係人)	351	982
存出保證金	37,028	37,021
長期應收票據及款項	52,000	153
小計	\$514,658	\$200,428
合計	\$602,140	\$202,740
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$4,954,780	\$8,965,208
應付短期票券	4,220,179	4,400,116
應付票據及帳款(包含關係人)	1,589,496	1,262,767
其他應付款(包含關係人)	58,140	52,727
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	10,726,055	6,348,603
租賃負債(含流動)	64,733	0
存入保證金	136,836	134,854
合計	\$21,750,219	\$21,164,275

2. 財務風險管理政策

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

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

本公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國108年度及107年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將增加或減少分別為8,740千元及223千元。

B. 利率風險

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

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國108年度及107年度稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為937千元及632千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。

B. 本公司應收款項主要係房地過戶交屋前應向客戶收取之帳款，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。另本公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款及應收分期款分組，採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。本公司於民國108年及107年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。

C. 於民國108年及107年12月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由本公司財務部予以彙總。

財務部監控本公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使本公司不致違反相關之借款限額或條款。

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

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
108年12月31日				
短期借款	\$2,954,660	\$2,000,120	\$0	\$0
應付短期票券	4,220,179	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	958,343	33,541	597,612	0
其他應付款	58,140	0	0	0
負債準備-流動	3,995	2,907	9,513	15,089
長期借款(包含一 營業週期內到期)	2,977,000	655,000	5,248,200	1,845,855
租賃負債(含流動)	520	523	2,142	61,548
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	4,400,116	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	151,009	2,521	371,830	737,407
其他應付款	42,290	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	5,266,810	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。本公司投資之上市櫃股票投資及有活絡市場公開報價衍生工具等的公允價值皆屬之。

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。本公司投資之部分衍生性工具及無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

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

	108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	\$87,400	\$0	\$0	\$87,400
透過損益公允價值衡量之				
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	\$87,400	\$0	\$82	\$87,482

	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				
國內上市櫃股票	\$2,230	\$0	\$0	\$2,230
透過損益公允價值衡量之				
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

D. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。

(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年度及107年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 108年度及107年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部份)	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺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臺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臺幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺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臺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12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	4,026,836	0	0	0	0	0%	6,711,393	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	4,026,836	152,087	0	0	0	0%	6,711,393	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)
民國108年12月31日

單位：新臺幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京城建設 (股)公司	國巨-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	200,000	87,400	0.05%	87,400	
	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%	685	

京城建設股份有限公司

(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：新臺幣千元

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	營業所需之營建用地	
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\$790,000	自然人李君等三人	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
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\$795,220	亨屋建設(股)公司	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	

(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160、159皆地號已於民國108年10月完成過戶已轉列營建用地。

京城建設股份有限公司

(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：新臺幣千元

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	\$943,137	17.21%	依合約規定	—	—	應付票據 \$72,872 應付帳款 \$845,519	53.74% 58.16%	
京城建設(股)公司	百鉞營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$720,347	13.14%	依合約規定	—	—	應付票據 \$47,780 應付帳款 \$560,087	35.24% 38.52%	

京城建設股份有限公司

(二) 轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

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	\$250,000	\$180,000	25,000	100%	\$40,685	(\$61,478)	(\$48,372)	一

註一：認列被投資公司損失份額61,478千元，另因出租不動產予子公司水京棧國際酒店(股)公司，該租賃子公司於民國108年1月1日依IFRS16分類為使用權資產及租賃負債，而本公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響本公司採用權益法認列之利益份額為13,106千元。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

十四、營運部門財務資訊

本公司業已依規定予合併財務報告揭露相關營運部門資訊。

京城建設股份有限公司

會計科目明細表

民國 108 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣千元為單位)

重要會計項目明細表目錄

項 目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表	明細表二
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動明細表	明細表三
應收票據及應收長期票據	明細表四
應收帳款及應收分期帳款	明細表五
其他應收款	明細表六
待售房地明細表	明細表七
在建房地變動明細表	明細表八
營建用地變動表	明細表九
預付房地明細表	明細表十
其他流動資產明細表	明細表十一
採權益法之長期股權投資變動明細表	明細表十二
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.(八)
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.(八)
投資性不動產變動明細表	附註六.(十)
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.(十)
無形資產變動明細表	附註六.(十一)
無形資產攤銷變動明細表	附註六.(十一)
短期借款明細表	明細表十三
應付短期票券明細表	明細表十四
合約負債-流動明細表	明細表十五
應付票據明細表	明細表十六
應付帳款明細表	明細表十七
其他應付款明細表	明細表十八
保固之短期負債準備明細表	附註六.(十三)
代收款項明細表	附註六.(十四)
長期借款明細表	明細表十九
租賃負債明細表	明細表二十
損益項目明細表	
營業收入明細表	明細表二十一
營業成本明細表	明細表二十二
推銷費用明細表	明細表二十三
管理費用明細表	明細表二十四
其他收益及費損淨額	附註六.(二十、二十一、二十二)

京城建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$50	
銀行存款	活期存款	318,276	
	支票存款	44	
合 計		<u>\$318,370</u>	

京城建設股份有限公司
 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表
 民國一〇八年十二月三十一日

金融商品名稱	摘要	股數(股)	面值(元)	取得成本	公 平 價 值		備 註
					單 價	總 額	
國 巨	普通股	200,000	\$10	\$47,465	\$437.00	\$87,400	
合 計				\$47,465			
加：評價調整				39,935			
淨 額				\$87,400			

京城建設股份有限公司

透過損益按公允價值衡量金融資產-非流動變動明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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

京城建設股份有限公司
 應收票據及長期應收票據明細表
 民國一〇八年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
(1)應收票據：			
非關係人			
李 君	營 業	\$28,000	
賴 君	營 業	5,130	
孫 君	營 業	5,000	
許 君	營 業	10,650	
愷欣(股)公司	營 業	6,000	
千機創意科技(有)公司	營 業	1,930	
小 計		\$56,710	
減：備抵呆帳		0	
應收票據淨額		\$56,710	
(2)長期應收票據			
非關係人			
賴 君	營 業	\$15,000	
莊 君	營 業	15,000	
葉君及蔡君	營 業	5,000	
孫 君	營 業	5,000	
愷欣(股)公司	營 業	12,000	
合 計		\$52,000	
減：一年內到期之長期應收票據		0	
長期應收票據-非流動		\$52,000	

京城建設股份有限公司
 應收帳款及應收分期帳款淨額明細表
 民國一〇八年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
(1)應收帳款：			
非關係人			
葉 君	營 業	\$22	
陳 君(京城凱悅)	營 業	9,480	
侯 君	營 業	8,000	
林 君	營 業	7,970	
劉 君	營 業	650	
陳 君(美術皇居)	營 業	14,180	
陳 君(京城大苑)	營 業	100	
張 君	營 業	100	
謝 君	營 業	8,980	
侑停系統	成功段60-1、62、63租金收入	145	
統固力工程	龍中段191租金收入	71	
寶盛停車場	新民160租金收入	23	
停網科技	龍中128-4租金收入	59	
竑穗興業	龍中22租金收入	94	
停壹科技	青海段127、128租金收入	152	
小 計		\$50,026	
減：備抵呆帳		(22)	
應收帳款淨額		<u>\$50,004</u>	
(2)應收分期帳款			
非關係人			
潘 君	營 業	\$42	
翁 君	營 業	153	
減：未實現利息收入	營 業	0	
合 計		\$195	
減：一年內到期之應收分期帳款		195	
應收分期帳款-非流動		<u>\$0</u>	

京城建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡薛美雲	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$285	
小 計		<u>\$285</u>	
非關係人：			
香港世界健身事業	應收電費	\$17	
游 君	應收預支差旅費	7	
上揚國際實業	應收看板租金	38	
其 他	應收定存利息	4	
小 計		<u>\$66</u>	
合 計		<u><u>\$351</u></u>	

京城建設股份有限公司
待售房地明細表
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額		提供擔保 或質押情形
		成 本	淨變現價值	
緯城財經大樓		\$23,809	\$11,202	無
曼陀羅		55,043	90,898	無
憲德段826		21,509	54,709	無
京城凱悅		949,991	1,137,868	無
花 賞		114,478	248,719	無
湖 立 方		23,236	30,691	無
天峰(原微風)		207,457	337,650	應付短期票券
鉅 誕		651,264	1,035,789	長期借款
京 城		2,609,783	8,442,281	長期借款
圓山大院		22,077	23,813	無
時尚京城		756,416	1,007,121	無
京城大苑		2,295,687	3,272,762	長期借款
閱河堤		404,377	492,311	無
美術皇居		5,270,856	7,341,485	長期借款
逸文苑		1,213,442	1,788,795	無
其他工案		541	315	無
小 計		\$14,619,966	\$25,316,409	
減：備抵跌價損失		(12,833)		
淨 額		\$14,607,133		

京城建設股份有限公司
 在建房地變動明細表
 民國一〇八年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數		提供擔保 或質押情形
		在建土地	工程成本	資本化利息	完工轉出	期末餘額	
林德官1135, 1135-1(逸文苑)	\$1, 029, 187	\$372	\$121, 597	\$15, 747	(\$1, 166, 903)	\$0	無
新光段356(京城大苑)	2, 631, 065	0	452, 439	11, 544	(3, 095, 048)	0	長期借款
青海61、63(美術皇居)	4, 947, 633	0	1, 048, 289	59, 517	(6, 055, 439)	0	長期借款
新華段59、62(時尚京城)	1, 022, 750	0	86, 277	1, 551	(1, 110, 578)	0	無
明仁段4(閩河堤)	540, 051	0	71, 150	3, 184	(614, 385)	0	無
新庄92、95(享京城)	951, 980	0	208, 399	17, 930	0	1, 178, 309	應付短期票券
福河段698-1	384, 732	25, 222	2, 645	6, 985	0	419, 584	無
新都段321. 163-1. 164. 320	0	693, 265	46, 241	6, 888	0	746, 394	長期借款
愛群2748等5筆(京城世界心)	0	971, 419	85, 795	9, 798	0	1, 067, 012	短期借款
合 計	\$11, 507, 398	\$1, 690, 278	\$2, 122, 832	\$133, 144	(\$12, 042, 353)	\$3, 411, 299	

京城建設股份有限公司

營建用地變動明細表

民國一〇八年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額	提供擔保
		土地成本	資本化利息	轉入在建工程		或質押情形
成功段84號	\$14,533			\$0	\$14,533	無
成功段60-1、62~64	540,267			0	540,267	短期借款
龍中段191	370,653			0	370,653	應付短期票券
新都段321、163-1、164、163、320	693,265			(693,265)	0	長期借款
愛群2761等5筆	908,088			(908,088)	0	短期借款
龍中129-3、129-4	1,610,110			0	1,610,110	短期借款
龍中段128-4等3筆	716,926			0	716,926	應付短期票券
愛群段2748等5筆	63,331			(63,331)	0	短期借款
成功段74、78	28,397			0	28,397	無
成功段70	13,805			0	13,805	無
成功段83	19,016			0	19,016	無
青海229	4,278,594			0	4,278,594	長期借款
愛群2738-2	30,279			0	30,279	無

京城建設股份有限公司

營建用地變動明細表(續)

民國一〇八年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額	提供擔保 或質押情形
		土地成本	資本化利息	轉入在建工程		
博孝段1140等7筆	\$655,287	\$0	\$0	\$0	\$655,287	長期借款
青海126	685,719	0	0	0	685,719	長期借款
青海127	662,012	0	0	0	662,012	長期借款
青海128	379,145	0	0	0	379,145	長期借款
龍中段128-3	52,266	0	0	0	52,266	無
藍田中段30-2	757,742	0	0	0	757,742	短期借款
興南段11	259,585	0	0	0	259,585	應付短期票券
龍中段22	0	1,998,033	0	0	1,998,033	長期借款及應付短期票券
新民160	0	792,708	0	0	792,708	長期借款
新民159	0	828,072	0	0	828,072	長期借款
容積移轉用地及畸零地	955,773	0	0	0	955,773	無
合 計	\$13,694,793	\$3,618,813	\$0	(\$1,664,684)	\$15,648,922	

京城建設股份有限公司

預付房地款變動明細表

民國一〇八年十二月三十一日

項目/工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數			期末餘額
		成本	資本化利息	轉待建房地	轉在建土地	轉營建用地	
預付土地款							
龍中段22	\$0	\$1,987,738	\$3,747	\$0	\$0	(\$1,991,485)	\$0
福河段714、714-1	0	25,143	79	0	(25,222)	0	0
新民段160	0	791,035	1,483	0	0	(792,518)	0
新民段159	0	795,220	1,502	0	0	(796,722)	0
憲德段826(車位)	0	2,247	0	(2,247)	0	0	0
小計	\$0	\$3,601,383	\$6,811	(\$2,247)	(\$25,222)	(\$3,580,725)	\$0
預付房屋款							
憲德段826(車位)	\$0	\$935	\$0	(\$935)	\$0	\$0	\$0
總計	\$0	\$3,602,318	\$6,811	(\$3,182)	(\$25,222)	(\$3,580,725)	\$0

京城建設股份有限公司
其他流動資產明細表
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付建築物、團體保險等保險費	\$571	
	預付租金	360	
	預付工程費用	364,772	
	預付建築師設計費	48,669	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	6,070	
小 計		<u>\$420,442</u>	
進項稅額	108年12月底尚未申報之進項營業稅	\$6,203	
留抵稅額	累積迄108年12月底未扣抵之進項營業稅	133,724	
代付款	代付稅捐、什支等	11,159	
小 計		<u>\$151,086</u>	
合 計		<u><u>\$571,528</u></u>	

京城建設股份有限公司
採權益法之長期股權投資
民國一〇八年十二月三十一日

被投資公司	期初餘額		本期增加			本期減少		投資(損)益	期 末 餘 額			股權淨值		評價基礎	提供擔保或質押情形	
	股數(千股)	金額	股數(千股)	金額	依 IFRS16 產生採用權益法認列之損益份額	股數(千股)	金額		種類	股數(千股)	持股比例	金額	總價			單價(元)
水京棧 國際酒 店(股) 公司	18,000	\$19,058	7,000	\$70,000	\$13,106	—	\$0	(\$61,478)	普通股	25,000	100.00%	\$40,685	\$27,579	1.10	權益法	無

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國一〇八年十二月三十一日

借款種類	摘要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$660,655	108/11/21~ 109/11/10	1.545%	\$1,500,000	待售房屋： 龍中27
抵押借款	金融機構借款	1,000,000	108/12/02~ 109/12/02	1.76%	1,000,000	關係人提供其房地
抵押借款	金融機構借款	1,194,000	108/07/29~ 109/07/29	1.853%	1,194,000	營建用地： 龍中段129-3, 129-4
抵押借款	金融機構借款	470,000	108/10/17~ 109/05/12	1.80%	470,000	營建用地： 成功段60-1等9筆
抵押借款	金融機構借款	90,000	108/12/02~ 109/01/02	1.65%	100,000	關係人提供其有價證券
抵押借款	金融機構借款	467,000	108/12/02~ 109/01/02	1.68%	565,000	在建房地： 愛群段2761~64, 2768-1及2748等 5筆(京城世界心)
抵押借款	金融機構借款	400,000	108/06/04~ 109/06/04	1.8056%~ 1.8585%	400,000	關係人提供其房地
抵押借款	金融機構借款	145,465	108/11/09~ 109/11/09	1.650%	200,000	關係人提供其有價證券
抵押借款	金融機構借款	527,660	108/12/02~ 109/12/02	1.760%	527,660	營建用地： 藍田中段30-2
合計		<u>\$4,954,780</u>			<u>\$5,956,660</u>	

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	0.72%	\$300,000	\$207	\$299,793	營建用地-龍中段128-4.5.10
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.85%	123,000	26	122,974	其他關係人提供之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.85%	395,000	83	394,917	在建房屋-新庄92、95(享京城)
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司 (安泰營業部)	一年以內	0.63%	100,000	28	99,972	其他關係人等提供其有價證券
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司 (安泰營業部)	一年以內	0.63%	100,000	28	99,972	營建用地-興南段11
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司 (王道銀行保證)	一年以內	0.60%	85,800	11	85,789	待售房屋-天峰(餘屋)
發行商業本票	兆豐票券金	一年以內	1.07%	532,000	203	531,797	其他關係人提供之私人土地

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	兆豐票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	\$100,000	\$32	\$99,968	其他關係人提供私人有價證券
發行商業本票	兆豐銀行- 苓雅分行	一年以內	0.902%	694,000	343	693,657	營建用地-龍中段22
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	220,000	245	219,755	其他關係人提供之私人房地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.61%	600,000	421	599,579	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.58%	102,200	26	102,174	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.58%	370,000	94	369,906	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.58%	100,000	25	99,975	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	萬通票券金 融(股)公司	一年以內	0.75%	100,000	12	99,988	營建用地-龍中191

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表（續）
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發 行 金 額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	萬通票券金 融(股)公司	一年以內	0.80%	\$50,000	\$6	\$49,994	營建用地-龍中191
發行商業本票	萬通票券金 融(股)公司	一年以內	0.75%	250,000	31	249,969	營建用地-龍中191
合 計				<u>\$4,222,000</u>	<u>\$1,821</u>	<u>\$4,220,179</u>	

京城建設股份有限公司
 合約負債-流動明細表
 民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
銷售房地	時尚京城	\$21,261	
	京城大苑	53,626	
	鉅誕	15,473	
	圓山大院	4,730	
	京城	226,689	
	京城凱悅	61,856	
	緯城財經	6,827	
	美術皇居	60,716	
	閱河堤	9,110	
	逸文苑	15,402	
	小 計	\$475,690	
	出租房地	侑停系統(有)	\$3
統固力工程(有)		12	
停壹科技(有)		9	
停網科技(有)		6	
寶盛停車場(有)		10	
小 計		\$40	
合 計	\$475,730		

京城建設股份有限公司
應付票據明細表
民國一〇八年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$72,872	
百鎰營造(股)公司	工程款	47,780	
小 計		<u>\$120,652</u>	
非關係人：營業			
欣高石油氣	瓦斯工程款	\$7,458	
其 他		7,482	(註)
小 計		<u>\$14,940</u>	
合 計		<u><u>\$135,592</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額4,000千元。

京城建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$845,519	
百鎰營造(股)公司	工程款	560,087	
小 計		<u>\$1,405,606</u>	
非關係人：營業			
新大詰室內裝修	裝潢工程款	\$6,309	
宇麒室內裝修	實品屋裝修工程	3,790	
欣高石油氣	瓦斯工程款	10,740	
達觀室內設計	裝潢工程款	6,562	
其 他		20,897	(註)
小 計		<u>\$48,298</u>	
合 計		<u><u>\$1,453,904</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額3,500千元。

京城建設股份有限公司
其他應付款明細表
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$11,120	
應付員工紅利	107年度員工酬勞應提列數	18,215	
應付退休金費用	11、12月退休金	96	
應付利息支出	12月利息費用	12,971	
應付租金支出	影印機租金	17	
其 他	勞務費、勞健保費、福利金、保全費 、修繕費、管理費、廣告費及交通費 等支出	11,873	(含其他關係人 應付款35千元)
小 計		\$54,292	
其他應付款-其他	應付交屋結算退款及退戶款	\$606	
其他應付款-其他	逾期票據轉其他應付款	2	
其他應付款-其他	投資性不動產之應付工程款	3,239	
小 計		\$3,847	
合 計		\$58,139	

京城建設股份有限公司
長期借款明細表
民國一〇八年十二月三十一日

借款種類	摘要	金額		合計	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
		一營業週 期內到期	一營業週期 以上到期					
抵押借款	金融機構借款	\$272,000	\$0	\$272,000	101.01.03~109.01.03	1.90%	\$272,000	關係人提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	0	621,855	621,855	106.07.17~121.07.17	1.85%	640,000	投資性不動產龍北段22
抵押借款	金融機構借款	2,530,000	0	2,530,000	105.06.29~109.06.29	2.215179%	2,530,000	營建用地-青海229
抵押借款	金融機構借款	0	1,115,000	1,115,000	103.10.24~110.10.23	2.0201%	1,115,000	營建用地-青海段126~128
抵押借款	金融機構借款	0	599,430	599,430	108.03.12~110.06.12	2.00%	1,788,000	待售房屋：京城大苑
抵押借款	金融機構借款	350,000	0	350,000	107.10.02~109.10.02	1.60%	350,000	關係人提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	480,000	0	480,000	106.09.14~109.09.14	1.85%~1.90%	480,000	在建工程-新都段321、 163-1、164、163、320
抵押借款	金融機構借款	0	2,133,070	2,133,070	101.06.18~110.06.30	2.10%~2.15%	3,747,000	待售房屋：美術皇居
抵押借款	金融機構借款	0	694,000	694,000	108.07.29~115.06.30	1.95%~2.00%	1,169,000	營建用地-龍中段22
抵押借款	金融機構借款	0	530,000	530,000	108.05.16~112.11.16	1.70%	880,000	營建用地-博孝1140
抵押借款	金融機構借款	0	600,000	600,000	108.10.17~111.11.19	1.68%	635,000	營建用地-新民段160
抵押借款	金融機構借款	0	545,000	545,000	108.11.01~111.11.01	1.68%	635,000	營建用地-新民段159
抵押借款	金融機構借款	0	255,700	255,700	108.07.17~110.07.16	1.70%	350,000	待售房屋：鉅誕
合計		\$3,632,000	\$7,094,055	\$10,726,055			\$14,591,000	
減：一營業週期內到期長期借款				(\$3,632,000)				
長期借款淨額				\$7,094,055				

京城建設股份有限公司

租賃負債明細表

債權人	金 額			契約期限	利 率
	一年內到期	一年以上到期	合計		
高雄市財政局	\$1,043	\$63,690	\$64,733	向高雄市財政局租賃土地，租賃期間為101.8.7~151.6.7每年租金2,154千元，每月租金180千元。	年利率1.73%

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	京城玫瑰園	\$180	
	京城凱悅	104,625	
	緯城國際財經大樓	6,648	
	圓山大院	7,556	
	鉅 誕	391,368	
	天峰(原微風)	100,950	
	京城-樂活	136,739	
	京 城	789,377	
	逸文苑	53,352	
	湖立方	16,690	
	時尚京城	274,640	
	美術皇居	419,835	
	京城大苑	521,359	
	閱河堤	152,827	
	小 計	\$2,976,146	
銷貨退回及折讓	出售土地	0	
		\$2,976,146	

京城建設股份有限公司
營業收入明細表(續)
民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋收入	京城玫瑰園	\$114	
	京城凱悅	154,609	
	緯城國際財經大樓	4,221	
	圓山大院	10,804	
	鉅 誕	268,107	
	天峰(原微風)	70,743	
	京城-樂活	124,106	
	京 城	595,450	
	逸文苑	76,217	
	湖立方	15,895	
	時尚京城	262,990	
	美術皇居	416,176	
	京城大苑	624,525	
	閱河堤	119,089	
	小 計	\$2,743,046	
銷貨退回及折讓	出售房屋	0	
		\$2,743,046	
其他營業收入	出租收入	\$85,621	

京城建設股份有限公司
營業成本明細表
民國一〇八年十二月三十一日

科 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
本期出售土地成本		\$0	
期初預付土地、房屋款		\$0	
本期購進土地、房屋款		3,609,129	
減：本期預付土地款、房屋款			
轉至待售房屋、土地		(28,404)	
期末預付土地、房屋款		0	
轉入營建用地		\$3,580,725	
期初營建用地		13,694,794	
本期投入			
加：本期購進營建用地		38,087	
期末營建用地		(15,648,922)	
減：營建用地出售		0	
在建房地-營建用地		\$1,664,684	
加：本期購進在建工程-營建用地		372	
預付土地轉進在建工程-營建用地		25,222	
營建工程款		1,947,972	
營建費用		308,004	
營建成本		\$3,946,254	
期初在建工程		11,507,398	
期末在建工程		(3,411,298)	
建屋成本		\$12,042,354	
期初待售房地		5,886,395	
期末待售房地		(14,619,967)	
加：本期裝潢工程增加數		137,536	
預付房地款轉入		3,182	
工程追加(減)數		(221,796)	
減：存貨跌價損失回升		(9,300)	
營建成本		\$3,218,404	
其他營業成本		\$77,463	
營業成本		\$3,295,867	

京城建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國一〇八年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$5,857	
郵電費		46	
修繕費		16,780	
廣告費		152,909	
水電費		12,786	
保險費		592	
稅捐		93,927	
伙食費		139	
佣金支出		6,084	
雜費		50,944	
勞務費		524	
退休金		189	
合計		<u>\$340,777</u>	

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國一〇八年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$52,061	
租金支出		8,254	
文具用品		574	
旅費		162	
運費		35	
郵電費		829	
修繕費		648	
廣告費		1,674	
保險費		3,734	
交際費		6,855	
捐贈		568	
稅捐		28,407	
折舊		1,379	
各項攤提		558	
加班費		46	
伙食費		944	
職工福利		5,805	
訓練費		47	
交通費		501	
雜項購置		492	
勞務費		2,233	
退休金		1,764	
書報費		18	
其他費用		51,157	
合計		\$168,745	