

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 109 年及 108 年 3 月 31 日

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

目 錄

| 項 目 | 頁 次 |
|--------------------------------|-------------|
| 一、封 面 | 第 1 頁 |
| 二、目 錄 | 第 2 頁 |
| 三、會計師核閱報告 | 第 3 ~ 4 頁 |
| 四、合併資產負債表 | 第 5 ~ 6 頁 |
| 五、合併綜合損益表 | 第 7 頁 |
| 六、合併權益變動表 | 第 8 頁 |
| 七、合併現金流量表 | 第 9 頁 |
| 八、合併財務報告附註 | |
| (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 ~ 13 頁 |
| (四)重要會計政策之彙總說明 | 第 13 ~ 17 頁 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 第 17 頁 |
| (六)重要會計項目之說明 | 第 18 ~ 47 頁 |
| (七)關係人交易 | 第 48 ~ 54 頁 |
| (八)抵質押之資產 | 第 54 頁 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 第 54 ~ 55 頁 |
| (十)重大之災害損失 | 第 55 頁 |
| (十一)重大之期後事項 | 第 55 頁 |
| (十二)其他 | 第 55 ~ 62 頁 |
| (十三)附註揭露事項 | |
| 1. 重大交易事項相關資訊 | 第 63 ~ 65 頁 |
| 2. 轉投資事業相關資訊 | 第 66 頁 |
| 3. 大陸投資資訊之揭露 | 第 66 頁 |
| (十四)營運部門財務資訊 | 第 67 ~ 69 頁 |

會計師核閱報告

中華民國 109 年 5 月 13 日

(109)信永中和財簽字第 045 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 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係根據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱之財務報表所編製。該子公司民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 2,571,390 千元及 2,604,994 千元，分別占合併資產負債表中合併資產總額之 7.35%及 7.60%；負債總額分別為 2,571,757 千元及 2,596,858 千元，分別占合併負債總額之 12.08%及 7.61%；民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 27,946

千元及新台幣 10,922 千元，分別占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(6.76%)及(2.31%)。

另又如合併財務報表附註六(八)所述，民國 109 年及 108 年 3 月 31 日採用權益法之投資分別為新台幣 15,970 千元及 15,470 千元，分別占合併資產總額之 0.05%及 0.04%；民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日採用權益法認列關聯企業損益之份額分別為新台幣 1,184 千元及 1,417 千元，分別占合併綜合損益之 0.29%及 0.30%，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 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1070345892 號



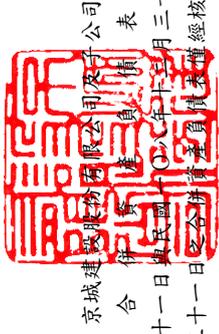
會計師：張瑞玲



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

民國一〇九年三月三十一日及民國一〇八年三月三十一日及三月三十一日

(民國一〇九年及一〇八年三月三十一日及三月三十一日之合併資產負債表業經核閱，未依一般公認審計準則查核)

| 資產 | 附註 | 109年3月31日 | | 108年12月31日 | | 108年3月31日 | |
|---------------------------|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 11XX 流動資產 | | | | | | | |
| 1100 現金及約當現金 | 四、六(一) | \$382,947 | 1.09 | \$394,662 | 1.09 | \$408,368 | 1.20 |
| 1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 四、六(二) | 0 | 0.00 | 87,400 | 0.24 | 0 | 0.00 |
| 1150 應收票據淨額 | 四、六(三) | 60,550 | 0.17 | 56,710 | 0.16 | 5,110 | 0.01 |
| 1170 應收帳款淨額 | 四、六(三) | 3,388 | 0.02 | 55,657 | 0.16 | 68,186 | 0.20 |
| 1173 應收分期帳款淨額 | 四、六(三) | 111 | 0.00 | 195 | 0.00 | 429 | 0.00 |
| 1180 應收帳款淨額-關係人 | 四、六(三)、七 | 9,001 | 0.03 | 10 | 0.00 | 5 | 0.00 |
| 1200 其他應收款 | 四、六(四) | 326 | 0.00 | 96 | 0.00 | 6,979 | 0.02 |
| 1210 其他應收款-關係人 | 四、六(四)、七 | 192 | 0.00 | 325 | 0.00 | 140 | 0.00 |
| 1320 存貨 | 四、六(五)、八 | 32,771,789 | 93.64 | 33,672,307 | 93.37 | 31,683,694 | 92.84 |
| 1470 其他流動資產 | 四、六(六)、七 | 574,081 | 1.64 | 576,566 | 1.60 | 751,083 | 2.20 |
| 1476 其他金融資產-流動 | 四、六(七)、八 | 2,069 | 0.01 | 2,069 | 0.00 | 2,444 | 0.01 |
| 11XX 流動資產合計 | | \$33,804,454 | 96.60 | \$34,845,997 | 96.63 | \$32,926,438 | 96.48 |
| 15XX 非流動資產 | | | | | | | |
| 1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 四、六(二) | \$82 | 0.00 | \$82 | 0.00 | \$82 | 0.00 |
| 1550 採用權益法之投資 | 四、六(八) | 15,970 | 0.05 | 14,786 | 0.04 | 15,470 | 0.04 |
| 1600 不動產、廠房及設備 | 四、六(九)、八 | 850,819 | 2.43 | 862,082 | 2.39 | 896,317 | 2.63 |
| 1755 使用權資產淨額 | 四、六(十) | 63,866 | 0.18 | 64,245 | 0.18 | 65,381 | 0.19 |
| 1780 無形資產 | 四、六(十一) | 172,353 | 0.49 | 173,523 | 0.48 | 176,219 | 0.52 |
| 1840 遞延所得稅資產 | 四 | 10,678 | 0.03 | 11,294 | 0.03 | 9,508 | 0.03 |
| 1920 存出保證金 | 八 | 38,494 | 0.11 | 38,594 | 0.11 | 36,823 | 0.11 |
| 1930 長期應收票據及款項 | 四、六(三) | 40,000 | 0.11 | 52,000 | 0.14 | 111 | 0.00 |
| 15XX 非流動資產合計 | | \$1,192,262 | 3.40 | \$1,216,606 | 3.37 | \$1,199,911 | 3.52 |
| 1XXX 資產總額 | | \$34,996,716 | 100.00 | \$36,062,603 | 100.00 | \$34,126,349 | 100.00 |

(續次頁)



京城建設股份有限公司
合併資產負債表

民國一〇九年三月三十一日與民國一〇八年三月三十一日及三月三十一日
(民國一〇九年及一〇八年三月三十一日之六個月資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

| | 附註 | 109年3月31日 | | 108年12月31日 | | 108年3月31日 | |
|--------------------|------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 負債及權益 | | | | | | | |
| 21XX 流動負債 | | | | | | | |
| 2100 短期借款 | 六(十二)、七、八 | \$5,504,779 | 15.73 | \$4,955,779 | 13.74 | \$7,660,112 | 22.45 |
| 2110 應付短期票券 | 六(十二)、七、八 | 4,401,609 | 12.58 | 4,278,153 | 11.86 | 4,118,876 | 12.07 |
| 2130 合約負債-流動 | 六(廿)、七 | 591,534 | 1.69 | 490,496 | 1.36 | 212,540 | 0.62 |
| 2150 應付票據 | | 33,757 | 0.10 | 15,041 | 0.04 | 10,908 | 0.03 |
| 2160 應付票據-關係人 | 七 | 196,666 | 0.56 | 120,652 | 0.33 | 215,510 | 0.63 |
| 2170 應付帳款 | | 28,629 | 0.08 | 64,952 | 0.18 | 25,138 | 0.07 |
| 2180 應付帳款-關係人 | 七 | 1,170,481 | 3.34 | 1,405,606 | 3.90 | 1,479,582 | 4.34 |
| 2200 其他應付款 | 六(廿四)、(廿五) | 70,294 | 0.20 | 85,508 | 0.24 | 56,756 | 0.17 |
| 2220 其他應付款項-關係人 | 七 | 257 | 0.00 | 214 | 0.00 | 451 | 0.00 |
| 2230 本期所得稅負債 | 四 | 101,465 | 0.29 | 73,990 | 0.21 | 7,431 | 0.02 |
| 2250 負債準備-流動 | 四、六(十三) | 31,358 | 0.09 | 31,504 | 0.09 | 23,850 | 0.07 |
| 2280 租賃負債-流動 | 四、六(十七) | 1,048 | 0.00 | 1,044 | 0.00 | 1,030 | 0.00 |
| 2322 一營業週期內到期之長期借款 | 六(十六)、七、八 | 742,500 | 2.12 | 3,634,000 | 10.08 | 350,000 | 1.03 |
| 2335 代收款 | 六(十四)、七 | 88,305 | 0.25 | 89,489 | 0.25 | 49,592 | 0.15 |
| 2399 其他流動負債-其他 | 六(十五) | 0 | 0.00 | 193 | 0.00 | 347 | 0.00 |
| 21XX 流動負債合計 | | \$12,962,682 | 37.03 | \$15,246,621 | 42.28 | \$14,212,123 | 41.65 |
| 25XX 非流動負債 | | | | | | | |
| 2540 長期借款 | 六(十六)、七、八 | \$8,037,976 | 22.97 | \$7,094,055 | 19.67 | \$7,374,210 | 21.61 |
| 2570 遞延所得稅負債 | 四 | 58,189 | 0.17 | 73,275 | 0.20 | 83,676 | 0.25 |
| 2580 租賃負債-非流動 | 四、六(十七) | 63,426 | 0.18 | 63,690 | 0.18 | 64,475 | 0.19 |
| 2640 淨確定福利負債-非流動 | 四、六(廿四) | 21,699 | 0.06 | 24,632 | 0.07 | 23,359 | 0.07 |
| 2645 存入保證金 | 六(十八)、七 | 137,544 | 0.39 | 137,544 | 0.38 | 135,062 | 0.40 |
| 25XX 非流動負債合計 | | \$8,318,834 | 23.77 | \$7,393,196 | 20.50 | \$7,680,782 | 22.52 |
| 2XXX 負債總計 | | \$21,281,516 | 60.80 | \$22,639,817 | 62.78 | \$21,892,905 | 64.17 |
| 3XXX 權益 | | | | | | | |
| 3110 普通股股本 | 六(十九) | \$3,848,464 | 11.00 | \$3,848,464 | 10.67 | \$3,846,549 | 11.27 |
| 3211 資本公積-普通股股票溢價 | 六(十九) | 40,015 | 0.11 | 40,015 | 0.11 | 36,474 | 0.11 |
| 3300 保留盈餘 | | | | | | | |
| 3310 法定盈餘公積 | 六(十九) | 1,205,779 | 3.45 | 1,205,779 | 3.34 | 1,156,054 | 3.38 |
| 3320 特別盈餘公積 | 四、六(十九) | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 3350 未分配盈餘 | 六(廿五) | 8,741,891 | 24.98 | 8,328,528 | 23.09 | 7,194,367 | 21.07 |
| 3300 保留盈餘合計 | | \$9,947,670 | 28.43 | \$9,534,307 | 26.44 | \$8,350,421 | 24.45 |
| 3600 減：庫藏股票 | | (\$120,949) | (0.35) | \$0 | 0.00 | \$0 | 0.00 |
| 3XXX 權益總計 | | \$13,715,200 | 39.19 | \$13,422,786 | 37.22 | \$12,233,444 | 35.83 |
| 負債及權益總計 | | \$34,996,716 | 99.99 | \$36,062,603 | 100.00 | \$34,126,349 | 100.00 |



董事長：天賴投資股份有限公司

經理人：陳添進

(請參閱後附財務報告附註)



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
 民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 109年1月1日至3月31日 | | 108年1月1日至3月31日 | |
|------|------------------|---------|----------------|--------|----------------|--------|
| | | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入 | | | | | |
| 4100 | 銷貨收入淨額 | 六(廿)、七 | \$1,719,819 | 100.00 | \$1,077,705 | 100.00 |
| 5000 | 營業成本 | | 1,052,884 | 61.22 | 432,888 | 40.17 |
| 5900 | 營業毛利 | | \$666,935 | 38.78 | \$644,817 | 59.83 |
| 6000 | 營業費用 | 六(廿七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | | 106,073 | 6.17 | 54,881 | 5.09 |
| 6200 | 管理費用 | | 35,420 | 2.06 | 40,461 | 3.75 |
| 6000 | 營業費用合計 | | \$141,493 | 8.23 | \$95,342 | 8.84 |
| 6900 | 營業利益 | | \$525,442 | 30.55 | \$549,475 | 50.99 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | | | | | |
| 7010 | 其他收入 | 六(廿一) | \$6,417 | 0.37 | \$2,016 | 0.19 |
| 7020 | 其他利益及損失 | 六(廿二) | (13,686) | (0.80) | 251 | 0.02 |
| 7050 | 財務成本 | 六(廿三) | (73,393) | (4.27) | (37,806) | (3.51) |
| 7060 | 採用權益法認列之子公司損益之份額 | 六(八) | 1,184 | 0.07 | 1,417 | 0.13 |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | | (\$79,478) | (4.63) | (\$34,122) | (3.17) |
| 7900 | 稅前淨利 | | \$445,964 | 25.92 | \$515,353 | 47.82 |
| 7950 | 所得稅費用(利益) | 四、六(廿六) | 32,601 | 3.03 | 43,399 | 4.03 |
| 8200 | 本期淨利 | | \$413,363 | 22.89 | \$471,954 | 43.79 |
| 8300 | 其他綜合損益(淨額) | | \$0 | 0.00 | \$0 | 0.00 |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | | \$413,363 | 22.89 | \$471,954 | 43.79 |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | 四、六(廿八) | \$1.08 | | \$1.23 | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | 四、六(廿八) | \$1.07 | | \$1.23 | |

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未經一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

| 代碼 | 摘要 | 科目 | 股本 | 資本公積 | 保留盈餘 | | 庫藏股票 | 權益總計 |
|----|----------------------|----|-------------|----------|-------------|-------------|-----------|--------------|
| | | | | | 法定盈餘公積 | 未分配盈餘 | | |
| | | | | | | 合計 | | |
| A1 | 108年1月1日餘額 | | \$3,846,549 | \$36,474 | \$1,156,054 | \$6,722,413 | \$0 | \$11,761,490 |
| D1 | 108年1月1日至3月31日淨利 | | | | | 471,954 | | 471,954 |
| D2 | 108年1月1日至3月31日其他綜合損益 | | | | | 0 | | 0 |
| D5 | 108年第1季綜合損益總額 | | | | | | | |
| Z1 | 108年3月31日餘額 | | | | \$471,954 | \$471,954 | \$0 | \$471,954 |
| A1 | 109年1月1日餘額 | | \$3,846,549 | \$36,474 | \$1,156,054 | \$7,194,367 | \$0 | \$12,233,444 |
| D1 | 109年1月1日至3月31日淨利 | | \$3,848,464 | \$40,015 | \$1,205,779 | \$8,328,528 | \$0 | \$13,422,786 |
| D2 | 109年1月1日至3月31日其他綜合損益 | | | | | 413,363 | | 413,363 |
| D5 | 109年第1季綜合損益總額 | | | | | 0 | | 0 |
| L1 | 庫藏股票買回 | | | | | \$413,363 | \$0 | \$413,363 |
| Z1 | 109年3月31日餘額 | | \$3,848,464 | \$40,015 | \$1,205,779 | \$8,741,891 | (120,949) | \$13,715,200 |

註：民國109年度及108年度第1季員工紅利分別為4,505千元及5,206千元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天賴投資股份有限公司 代表人蔣文濤

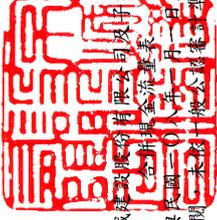
(請參閱後附財務報告附註)



經理人：陳添進



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司
財務部

民國一〇九年與民國一〇八年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱本報帳目，概不負責查核)

單位：新臺幣千元

| | 109年1月1日 至03月31日 | 108年1月1日 至03月31日 | |
|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 營業活動之現金流量： | | | |
| 本期稅前淨利 | \$445,964 | \$515,353 | 取得指定為透過損益按公允 |
| 調整項目： | | | 價值衡量之金融資產 |
| 不影響現金流量之收益費損項目 | | | 處分指定為透過損益按公允 |
| 折舊費用 | \$17,235 | \$16,901 | 價值衡量之金融資產 |
| 攤銷費用 | 1,210 | 1,232 | 取得不動產、廠房及設備 |
| 利息收入 | 73,393 | 37,806 | 取得無形資產 |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | (73) | (100) | 存出保證金增加 |
| 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 | 149 | 553 | 存出保證金減少 |
| 不動產、廠房及設備轉列費用數 | (1,184) | (1,417) | 收回金融資產減收款 |
| 不影響現金流量之收益費損項目合計 | 75 | 0 | 投資活動之淨現金流入(出) |
| 與營業活動相關之資產/負債變動數 | 13,257 | (291) | |
| 與營業活動相關之資產之淨變動 | \$104,062 | \$54,684 | 籌資活動之現金流量： |
| 應收票據(增加)減少 | \$8,160 | (\$5,110) | 短期借款增加 |
| 應收帳款(增加)減少 | 43,384 | (\$8,918) | 短期借款減少 |
| 其他應收款增加 | (97) | (6,137) | 應付短期票券增加 |
| 存貨(增加)減少 | 900,517 | (612,649) | 應付短期票券減少 |
| 預付款項(增加)減少 | 0 | 2,223 | 應付長期借款 |
| 其他流動資產增加 | 1,994 | 54,498 | 償還長期借款 |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | \$953,958 | (\$626,093) | 存入保證金減少 |
| 與營業活動相關之負債之淨變動 | | | 長期應付票據減少 |
| 應付票據增加 | \$94,731 | \$84,649 | 庫藏股票買回成本 |
| 應付帳款增加(減少) | (271,448) | 369,258 | 租賃負債本金償還 |
| 合約負債-流動增加 | 101,038 | 122,710 | 籌資活動之淨現金流出 |
| 其他應付款減少 | (17,396) | (8,902) | 本期現金及約當現金餘額增加(減少)數 |
| 負債準備減少 | (146) | (1,114) | 期初現金及約當現金餘額 |
| 其他流動負債增加(減少) | (343) | 13,215 | 期末現金及約當現金餘額 |
| 淨確定福利負債減少 | (2,934) | (1,968) | |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | (\$96,498) | \$577,848 | |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | \$857,460 | (\$48,245) | |
| 營運產生之現金流入 | \$1,407,486 | \$521,792 | |
| 收取之利息 | 73 | 100 | |
| 支付之利息 | (82,044) | (37,786) | |
| 支付之所得稅 | (19,595) | (9,933) | |
| 營業活動之淨現金流入 | \$1,305,920 | \$474,173 | |
| | | | 投資活動之現金流量： |
| | | | 取得指定為透過損益按公允 |
| | | | 價值衡量之金融資產 |
| | | | 處分指定為透過損益按公允 |
| | | | 價值衡量之金融資產 |
| | | | 取得不動產、廠房及設備 |
| | | | 取得無形資產 |
| | | | 存出保證金增加 |
| | | | 存出保證金減少 |
| | | | 收回金融資產減收款 |
| | | | 投資活動之淨現金流入(出) |
| | | | |
| | | | 籌資活動之現金流量： |
| | | | 短期借款增加 |
| | | | 短期借款減少 |
| | | | 應付短期票券增加 |
| | | | 應付短期票券減少 |
| | | | 應付長期借款 |
| | | | 償還長期借款 |
| | | | 存入保證金減少 |
| | | | 長期應付票據減少 |
| | | | 庫藏股票買回成本 |
| | | | 租賃負債本金償還 |
| | | | 籌資活動之淨現金流出 |
| | | | 本期現金及約當現金餘額增加(減少)數 |
| | | | 期初現金及約當現金餘額 |
| | | | 期末現金及約當現金餘額 |



董事長：天鑽投資股份有限公司 代表人 蔡添連

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添連



會計主管：蔡素英



京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國109年1月1日至3月31日及

108年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在台灣證券交易所掛牌買賣。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109年5月13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：

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告編製財務報告。相關新發布、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、 | 西元2020年1月1日 |

| <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> |
|---|--|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 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」 | <p>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。</p> <p>主要係重新定義重大資訊為：若某些項目之遺漏、誤述或模糊合理預期將影響一般用途財務報表主要使用者根據財務報表所作之決策。此修正釐清重大性將取決於資訊之性質或大小，企業需視資訊個別或併同其他資訊於財務報表中是否係屬重大。若合理預期對主要使用者產生影響，則誤述之資訊係屬重大。</p> | 西元2020年1月1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>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 |

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。

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

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：

| <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> |
|--|---|--------------------|
| <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</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 |
|--|--|--------------------|
| | <p>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國際財務報導準則第 3 號『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者所享有份額之部分應銷除。</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」 | <p>此準則提供保險合約全面性之模型，包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> | <p>西元2021年1月1日</p> |
| <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> | <p>西元2022年1月1日</p> |

對合併公司可能攸關者如下：

| 發布日 | 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 |
|-----------|----------------------------------|--|
| 2020.1.23 | 國際會計準則第 1 號之修正 「將負債分類為流動或非流動」 | 修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。 |

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，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

(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 108 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 |
|------------|----------------------------------|-------------------|-----------|---------------|----------------|---------------|--|
| | | | | 109年 3月31日 | 108年 12月31日 | 107年 3月31日 | |
| 本公司 | 水京棧國際 酒店股份有 限公司 (水京棧酒店) | 一般旅 館業、 餐館業 | 台灣 高雄市 | 100% | 100% | 100% | 子公司係非重要 子公司，民國109 年第一季財務報 表未經會計師核 閱竣事。 |

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 合併公司取得或使用合併公司資產及清償合併公司負債之能力受重大限制：無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無此事項。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四)除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與 108 年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱 108 年度合併財務報告附註四。

1. 庫藏股票

合併公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積-庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積-股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

2. 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。

3. 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108年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國108年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國108年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|----------|------------------|------------------|------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$2,154 | \$736 | \$1,518 |
| 活期存款 | 362,710 | 393,882 | 406,811 |
| 支票存款 | 18,083 | 44 | 39 |
| 合 計 | <u>\$382,947</u> | <u>\$394,662</u> | <u>\$408,368</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 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|---------------------|-------------|-----------------|-------------|
| 流 動 | | | |
| 持有供交易之金融資產： | | | |
| 國內上市(櫃)公司股票 | <u>\$0</u> | <u>\$87,400</u> | <u>\$0</u> |
| 非 流 動 | | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產： | | | |
| 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一流動於民國109年及108年1月1日至3月31日分別認列處分損失13,257千元及處分利益291千元。
3. 合併公司已於附註十二揭露與金融工具相關之信用及利率風險。
4. 合併公司之金融資產無提供擔保情形。

(三)應收款項

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-------------|-----------|------------|-----------|
| 應收票據 | | | |
| 不超過一年 | \$60,550 | \$56,710 | \$5,110 |
| 一年以上 | 40,000 | 52,000 | 0 |
| 合 計 | \$100,550 | \$108,710 | \$5,110 |
| 應收帳款 | | | |
| 不超過一年 | \$3,410 | \$55,679 | \$68,208 |
| 減：備抵呆帳-應收帳款 | (22) | (22) | (22) |
| 合 計 | \$3,388 | \$55,657 | \$68,186 |
| 應收帳款-關係人 | | | |
| 不超過一年 | \$9,001 | \$10 | \$5 |
| 應收分期帳款 | | | |
| 不超過一年 | \$111 | \$195 | \$429 |
| 一年以上 | 0 | 0 | 111 |
| 合 計 | \$111 | \$195 | \$540 |

1. 合併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. 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。
3. 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坯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. 合併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。合併公司應收票據(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：

109年3月31日

| | 應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含長期應收分期帳款) | 加權平均預期 信用損失率 | 備抵存續期間 預期信用損失 |
|-----------|---------------------------------|-----------------|------------------|
| | 帳面金額 | | |
| 未逾期 | \$113,050 | 0% | \$0 |
| 逾期60天以下 | 0 | 0% | 0 |
| 已逾期365天以上 | 22 | 100% | 22 |
| 合 計 | <u>\$113,072</u> | | <u>\$22</u> |

108年12月31日

| | 應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含長期應收分期帳款) | 加權平均預期 信用損失率 | 備抵存續期間 預期信用損失 |
|-----------|---------------------------------|-----------------|------------------|
| | 帳面金額 | | |
| 未逾期 | \$164,530 | 0% | \$0 |
| 逾期60天以下 | 42 | 0% | 0 |
| 已逾期365天以上 | 22 | 100% | 22 |
| 合 計 | <u>\$164,594</u> | | <u>\$22</u> |

108年3月31日

| | 應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含長期應收分期帳款) | 加權平均預期 信用損失率 | 備抵存續期間 預期信用損失 |
|-----------|---------------------------------|-----------------|------------------|
| | 帳面金額 | | |
| 未逾期 | \$73,841 | 0% | \$0 |
| 逾期60天以下 | 0 | 0% | 0 |
| 已逾期365天以上 | 22 | 100% | 22 |
| 合 計 | <u>\$73,863</u> | | <u>\$22</u> |

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

| | 109年1月至3月 | 108年1月至3月 |
|------|-------------|-------------|
| 期初餘額 | \$22 | \$22 |
| 本期增加 | 0 | 0 |
| 期末餘額 | <u>\$22</u> | <u>\$22</u> |

合併公司之應收款項授信期間大部分為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，或刷卡繳付房地款項向銀行申請尚未撥入而產生，另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，合併公司為營建業及觀光飯店等，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 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-----------|--------------|--------------|----------------|
| 其他應收款-關係人 | \$192 | \$325 | \$140 |
| 其他應收款 | 326 | 96 | 6,979 |
| 合 計 | <u>\$518</u> | <u>\$421</u> | <u>\$7,119</u> |

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之費用。

2. 合併公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(五) 存 貨

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 待售房屋 | \$10,002,728 | \$10,040,381 | \$7,323,443 |
| 待售土地 | 4,872,576 | 4,579,585 | 2,394,444 |
| 在建土地 | 2,018,413 | 2,663,463 | 3,803,658 |
| 在建工程 | 224,961 | 747,836 | 4,314,470 |
| 營建用地 | 15,648,922 | 15,648,922 | 13,694,793 |
| 預付土地款 | 0 | 0 | 170,213 |
| 其他存貨：餐飲類及飲料類等 | 4,416 | 4,953 | 4,179 |
| 減：備抵存貨跌價 | (227) | (12,833) | (21,506) |
| 合 計 | \$32,771,789 | \$33,672,307 | \$31,683,694 |
| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
| 1. 待售房屋 | | | |
| 緯城財經大樓 | \$0 | \$10,536 | \$21,043 |
| 曼陀羅(極境) | 30,820 | 30,820 | 30,667 |
| 憲德段826 | 15,262 | 15,262 | 14,327 |
| 京城凱悅 | 849,768 | 884,033 | 1,006,081 |
| 花 賞 | 114,478 | 114,478 | 114,259 |
| 湖 立 方 | 15,862 | 15,862 | 32,697 |
| 天 峰 | 145,518 | 145,014 | 202,068 |
| 鉅 誕 | 393,106 | 402,600 | 581,150 |
| 樂 活 | 0 | 0 | 106,187 |
| 京 城 | 2,273,581 | 2,356,373 | 2,572,711 |
| 圓山大院 | 0 | 13,015 | 13,015 |
| 時尚京城 | 406,389 | 455,958 | 603,471 |
| 京城大苑 | 1,372,027 | 1,482,476 | 2,025,150 |
| 閱 河 堤 | 194,069 | 202,526 | 0 |
| 美術皇居 | 2,884,309 | 3,123,915 | 0 |
| 逸 文 苑 | 740,717 | 787,111 | 0 |
| 享 京 城 | 566,420 | 0 | 0 |
| 其他案別 | 402 | 402 | 617 |
| 合 計 | \$10,002,728 | \$10,040,381 | \$7,323,443 |
| 減：備抵存貨跌價 | (227) | (6,466) | 0 |
| 淨 額 | \$10,002,501 | \$10,033,915 | \$7,323,443 |

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 2. 待售土地 | | | |
| 緯城財經大樓 | \$0 | \$13,273 | \$26,546 |
| 曼陀羅 | 24,223 | 24,223 | 24,223 |
| 憲德段826 | 6,247 | 6,247 | 4,000 |
| 京城凱悅 | 62,652 | 65,958 | 77,770 |
| 湖立方 | 7,374 | 7,374 | 15,246 |
| 天 峰 | 62,443 | 62,443 | 87,731 |
| 鉅 誕 | 242,034 | 248,664 | 363,073 |
| 樂 活 | 0 | 0 | 66,269 |
| 京 城 | 246,413 | 253,410 | 280,290 |
| 圓山大院 | 0 | 9,062 | 9,062 |
| 時尚京城 | 267,691 | 300,458 | 397,876 |
| 京城大苑 | 750,334 | 813,211 | 1,042,092 |
| 閱河堤 | 190,462 | 201,851 | 0 |
| 美術皇居 | 1,981,049 | 2,146,941 | 0 |
| 逸文苑 | 401,153 | 426,331 | 0 |
| 享京城 | 630,362 | 0 | 0 |
| 其他案別 | 139 | 139 | 266 |
| 合 計 | \$4,872,576 | \$4,579,585 | \$2,394,444 |
| 減：備抵存貨跌價 | \$0 | (\$6,367) | \$0 |
| 淨 額 | \$4,872,576 | \$4,573,218 | \$2,394,444 |

| 項 目 | 109年3月31日 | | |
|------------------|-------------|-----------|-------------|
| | 在建土地 | 在建工程 | 合計 |
| 3. 在建土地及在建工程 | | | |
| 福河段698-1 | \$353,729 | \$67,797 | \$421,526 |
| 新都段321、163-1、164 | 693,265 | 56,583 | 749,848 |
| 愛群248等5筆(京城世界心) | 971,419 | 100,581 | 1,072,000 |
| 合 計 | \$2,018,413 | \$224,961 | \$2,243,374 |

| 項 目 | 108年12月31日 | | |
|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 在建土地 | 在建工程 | 合計 |
| 在建土地及在建工程 | | | |
| 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 | <u>\$2,663,463</u> | <u>\$747,836</u> | <u>\$3,411,299</u> |

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

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 4. 營建用地 | | | |
| 成功段84號 | \$14,533 | \$14,533 | \$14,533 |
| 成功段60-1、62~64 | 540,267 | 540,267 | 540,267 |
| 龍中段191 | 370,653 | 370,653 | 370,653 |
| 愛群段2761等5筆 | 0 | 0 | 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 | 0 | 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 | 655,287 |
| 新都段321、163-1、164、163、320 | 0 | 0 | 693,265 |
| 藍田中段30-2 | 757,742 | 757,742 | 757,742 |
| 興南段11 | 259,585 | 259,585 | 259,585 |
| 龍中段22 | 1,998,033 | 1,998,033 | 0 |
| 新民160 | 792,708 | 792,708 | 0 |
| 新民159 | 828,072 | 828,072 | 0 |
| 容積移轉用地及畸零地 | 955,773 | 955,773 | 955,773 |
| 合 計 | \$15,648,922 | \$15,648,922 | \$13,694,793 |

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|--------------|-----------|------------|-----------|
| 5. 預付土地款 | | | |
| 龍中段22 | \$0 | \$0 | \$150,184 |
| 福河段714、714-1 | 0 | 0 | 20,029 |
| 合 計 | \$0 | \$0 | \$170,213 |
| 6. 其他存貨 | | | |
| 餐飲類及飲料類等 | \$4,416 | \$4,953 | \$4,179 |

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓。民國109及108年1月1日至3月31日

利息資本化金額分別為15,717千元及46,986千元。

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109年及108年1月1日至3月31日之利息資本化金額分別為0千元及213千元。

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109年及108年1月1日至3月31日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為1,037,953千元及407,400千元；此外，另分別有存貨跌價回升利益12,606千元及626千元。

(六) 其他流動資產

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-------|-----------|------------|-----------|
| 預付費用 | \$429,097 | \$421,074 | \$510,187 |
| 用品盤存 | 4,322 | 4,331 | 4,253 |
| 進項稅額 | 0 | 6,203 | 0 |
| 留抵稅額 | 135,787 | 133,724 | 236,636 |
| 代 付 款 | 4,875 | 11,234 | 7 |
| 合 計 | \$574,081 | \$576,566 | \$751,083 |

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 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 受限制銀行存款 | \$2,069 | \$2,069 | \$2,444 |

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 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|--------------|-----------|------------|-----------|
| 揚民國際餐飲股份有限公司 | \$15,970 | \$14,786 | \$15,470 |

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109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日，分別占合併資產總額0.05%、0.04%及0.04%；民國109年及108年1月1日至3月31日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益1,184千元及1,417千元，分別佔合併綜合損益為0.29%及0.30%。

2. 關聯企業

(1) 合併公司關聯企業之基本資料如下：

| 被投資公司名稱 | 主要營業場所 | 主要業務 | 合併公司持有之所有權權益 及表決權百分比 | | |
|--------------|--------|------|-------------------------|--------|-------|
| | | | 109年 | 108年 | 108年 |
| | | | 3月31日 | 12月31日 | 3月31日 |
| 揚民國際餐飲股份有限公司 | 台灣 | 餐飲業務 | 40% | 40% | 40% |

(2) 合併公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

| | 揚民國際餐飲股份有限公司 | | |
|-------|--------------|------------|-----------|
| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
| 流動資產 | \$37,333 | \$34,990 | \$34,507 |
| 非流動資產 | 10,336 | 11,730 | 15,805 |
| 流動負債 | (7,675) | (9,755) | (11,547) |
| 非流動負債 | (68) | 0 | (91) |
| 淨資產 | \$39,926 | \$36,965 | \$38,674 |

綜合損益表

| | 揚民國際餐飲股份有限公司 | | |
|------------|--------------|----------|----------|
| | 109年1月1日 | 108年1月1日 | 108年1月1日 |
| | 至3月31日 | 至12月31日 | 至3月31日 |
| 營業收入淨額 | \$19,432 | \$88,785 | \$21,945 |
| 營業毛利 | \$13,348 | \$43,620 | \$15,002 |
| 本期淨利(損) | \$2,961 | \$13,881 | \$3,543 |
| 其他綜合損益 | \$0 | \$0 | \$0 |
| 本期綜合損益總額 | \$2,961 | \$13,881 | \$3,543 |
| 自關聯企業收取之股利 | \$0 | \$4,819 | \$0 |

3. 合併公司之採用權益法之投資無提供作質押擔保之情形。

(九) 不動產、廠房及設備

| | 房屋及建築 | 機器設備 | 辦公設備 | 其他設備 | 營業器具 | 預付購置 設備款及 未完工程 | 合 計 |
|-----------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| 成本 | | | | | | | |
| 109.01.01 | \$973,094 | \$1,267 | \$8,130 | \$33,016 | \$13,645 | \$9,235 | \$1,038,387 |
| 增添 | 930 | 171 | 169 | 3,102 | 603 | 842 | 5,817 |
| 重分類 | 0 | 159 | 0 | 550 | 1 | (710) | 0 |
| 其他 | 0 | 0 | 0 | (75) | 0 | 0 | (75) |
| 處分及報廢 | 0 | 0 | 0 | 0 | (149) | 0 | (149) |
| 109.03.31 | <u>\$974,024</u> | <u>\$1,597</u> | <u>\$8,299</u> | <u>\$36,593</u> | <u>\$14,100</u> | <u>\$9,367</u> | <u>\$1,043,980</u> |
| 108.01.01 | \$971,760 | \$1,006 | \$8,130 | \$29,716 | \$12,243 | \$0 | \$1,022,855 |
| 增添 | 0 | 0 | 0 | 0 | 606 | 0 | 606 |
| 處分及報廢 | 0 | 0 | 0 | 0 | (553) | 0 | (553) |
| 108.03.31 | <u>\$971,760</u> | <u>\$1,006</u> | <u>\$8,130</u> | <u>\$29,716</u> | <u>\$12,296</u> | <u>\$0</u> | <u>\$1,022,908</u> |
| 累計折舊及減損 | | | | | | | |
| 109.01.01 | \$162,774 | \$305 | \$3,998 | \$9,228 | \$0 | \$0 | \$176,305 |
| 折舊 | 15,278 | 68 | 422 | 1,088 | 0 | 0 | 16,856 |
| 處分及報廢 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 109.03.31 | <u>\$178,052</u> | <u>\$373</u> | <u>\$4,420</u> | <u>\$10,316</u> | <u>\$0</u> | <u>\$0</u> | <u>\$193,161</u> |
| 108.01.01 | \$101,931 | \$160 | \$2,319 | \$5,659 | \$0 | \$0 | \$110,069 |
| 折舊 | 15,194 | 33 | 420 | 875 | 0 | 0 | 16,522 |
| 處分及報廢 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 108.03.31 | <u>\$117,125</u> | <u>\$193</u> | <u>\$2,739</u> | <u>\$6,534</u> | <u>\$0</u> | <u>\$0</u> | <u>\$126,591</u> |
| 淨帳面金額 | | | | | | | |
| 109.03.31 | <u>\$795,972</u> | <u>\$1,224</u> | <u>\$3,879</u> | <u>\$26,277</u> | <u>\$14,100</u> | <u>\$9,367</u> | <u>\$850,819</u> |
| 108.12.31 | <u>\$810,320</u> | <u>\$962</u> | <u>\$4,132</u> | <u>\$23,788</u> | <u>\$13,645</u> | <u>\$9,235</u> | <u>\$862,082</u> |
| 108.03.31 | <u>\$854,635</u> | <u>\$813</u> | <u>\$5,391</u> | <u>\$23,182</u> | <u>\$12,296</u> | <u>\$0</u> | <u>\$896,317</u> |

- (1) 房屋及建築係合併公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，存續期間為50年，用以興建觀光飯店，已於106年5月完工，該建築物於本公司個體財務報告列為投資性不動產，民國106年1月18日與子公司簽訂租賃合約，由子公司經營觀光飯店業務，屬合併公司之不動產、廠房及設備。
- (2) 不動產、廠房及設備提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。
- (3) 不動產、廠房及設備與合併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(十七)。

(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109年1月1日餘額 | \$65,760 |
| 民國109年3月31日餘額 | \$65,760 |
| 民國108年1月1日餘額 | \$65,760 |
| 民國108年3月31日餘額 | \$65,760 |
| 使用權資產之折舊 | |
| 民國109年1月1日餘額 | \$1,515 |
| 本期折舊 | 379 |
| 民國109年3月31日餘額 | \$1,894 |
| 民國108年1月1日餘額 | \$0 |
| 本期折舊 | 379 |
| 民國108年3月31日餘額 | \$379 |

| | <u>土 地</u> |
|----------------|------------|
| 帳面價值 | |
| 民國109年3月31日餘額 | \$63,866 |
| 民國108年12月31日餘額 | \$64,245 |
| 民國108年3月31日餘額 | \$65,381 |

3. 租賃負債說明請詳附註六(十七)。

(十一)無形資產

| <u>成 本</u> | <u>土地使用權</u> | <u>資訊軟體系統</u> | <u>合 計</u> |
|----------------|--------------|---------------|------------|
| 109年1月1日餘額 | \$200,020 | \$5,890 | \$205,910 |
| 增添 | 0 | 40 | 40 |
| 到期除列 | 0 | (766) | (766) |
| 109年3月31日餘額 | \$200,020 | \$5,164 | \$205,184 |
| 108年1月1日餘額 | \$200,020 | \$4,830 | \$204,850 |
| 增添 | 0 | 102 | 102 |
| 108年3月31日餘額 | \$200,020 | \$4,932 | \$204,952 |
| <u>累計攤銷及減損</u> | | | |
| 109年1月1日餘額 | \$30,002 | \$2,385 | \$32,387 |
| 攤銷 | 1,001 | 209 | 1,210 |
| 到期除列 | 0 | (766) | (766) |
| 109年3月31日餘額 | \$31,003 | \$1,828 | \$32,831 |
| 108年1月1日餘額 | \$26,002 | \$1,499 | \$27,501 |
| 攤銷 | 1,000 | 232 | 1,232 |
| 108年3月31日餘額 | \$27,002 | \$1,731 | \$28,733 |
| <u>淨帳面金額</u> | | | |
| 109年3月31日餘額 | \$169,017 | \$3,336 | \$172,353 |
| 108年12月31日餘額 | \$170,018 | \$3,505 | \$173,523 |
| 108年3月31日餘額 | \$173,018 | \$3,201 | \$176,219 |

1. 合併公司民國109年及108年1月1日至3月31日無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

| 項 目 | 109年1月1日 至3月31日 | 108年1月1日 至3月31日 |
|------|--------------------|--------------------|
| 製造費用 | \$700 | \$700 |
| 營業費用 | 510 | 532 |
| 合 計 | \$1,210 | \$1,232 |

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

3. 截至各報導期間結束日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十二)短期借款/應付短期票券

1. 短期借款

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 擔保借款 | \$5,504,779 | \$4,954,779 | \$7,660,112 |
| 信用借款 | 0 | 1,000 | 0 |
| 合 計 | \$5,504,779 | \$4,955,779 | \$7,660,112 |
| 尚未使用額度-短期借款 | \$451,880 | \$1,001,881 | \$1,244,458 |
| 利率區間 | 1.54289%~1.8585% | 1.545%~1.975% | 1.65%~2.18% |
| 還款期限 | 109.4.17~109.11.20 | 109.1.2~109.11.20 | 108.4.17~110.6.30 |

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2. 應付短期票券 | \$4,410,000 | \$4,280,000 | \$4,119,800 |
| 減：應付短期票券折價 | (8,391) | (1,847) | (924) |
| | \$4,401,609 | \$4,278,153 | \$4,118,876 |
| 尚未使用額度-短期票券 | \$1,842,000 | \$1,507,000 | \$442,200 |
| 利率區間 | 0.55%~1.43% | 0.58%~1.13% | 0.6%~1.3% |

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

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|---------------|-----------|------------|-----------|
| 保固準備 | \$31,358 | \$31,504 | \$23,850 |
| 合併公司保固準備變動如下： | | | |
| | | | 保固準備 |
| 109年1月1日餘額 | | | \$31,504 |
| 當期減少之負債準備 | | | (146) |
| 109年3月31日餘額 | | | \$31,358 |
| 108年1月1日餘額 | | | \$24,964 |
| 當期減少之負債準備 | | | (1,114) |
| 108年3月31日餘額 | | | \$23,850 |

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。

(十四) 代收款

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|--------|-----------|------------|-----------|
| 代收土地款 | \$17,485 | \$23,021 | \$25,240 |
| 代收房屋款 | 26,227 | 31,531 | 0 |
| 代收裝潢款 | 13,600 | 9,200 | 0 |
| 代收款-其他 | 30,993 | 25,737 | 24,352 |
| 合 計 | \$88,305 | \$89,489 | \$49,592 |

(十五) 其他流動負債-其他

| 項 目 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|------|-----------|------------|-----------|
| 暫收款 | \$0 | \$0 | \$50 |
| 應納稅額 | 0 | 193 | 297 |
| 合 計 | \$0 | \$193 | \$347 |

(十六) 長期借款

| 借款性質 | 借款期間及還款方式與利率區間 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|--------|--|-------------|-------------|-----------|
| 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，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日利率均為2.10%~2.15%。 | \$1,693,770 | \$2,133,070 | \$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，再展期至113年1月3日，按月付息，到期一次償清，浮動利率，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日利率分別為1.85%、1.9%及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，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日利率分別為1.85%、1.85%及1.9%。 | 610,855 | 621,855 | 640,000 |
| 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，109年3月31日及108年12月31日利率均為1.68%。 | 550,000 | 550,000 | 0 |
| 抵押借款 | 原自102年6月至105年10月，後於105年6月增貸並展期至109年6月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，已於109年3月全數清償完畢、108年12月31日及108年3月31日利率分別為2.215179%及2.156215%~2.156448%。 | 0 | 2,530,000 | 2,240,000 |

| 借款性質 | 借款期間及還款方式與利率區間 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|------|--|-----------|------------|-------------|
| 抵押借款 | 自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日利率分別為2%、2%及2.06~2.18%。 | \$330,540 | \$599,430 | \$1,413,540 |
| 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，109年3月31日及108年12月31日利率均為1.7%。 | \$530,000 | 530,000 | 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，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31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，已於109年3月全數清償完畢，108年12月31日及108年3月31日利率分別為2.0201%及2.1691%。 | 0 | 1,115,000 | 1,115,000 |
| 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，109年3月31日及108年12月31日利率分別為1.95%~2%。 | 694,000 | 694,000 | - |

| 借款性質 | 借款期間及還款方式與利率區間 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3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，109年3月31日及108年12月31日利率均為1.68%。 | \$50,000 | \$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，109年3月31日及108年12月31日利率均為1.68%。 | 545,000 | 545,000 | 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12月31日及108年3月31日利率分別為1.975%及1.971%。 | 0 | 2,000 | 8,000 |
| 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，108年3月31日利率為2.03%。 | 0 | 0 | 943,170 |
| 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，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日利率均為1.6% | 262,500 | 350,000 | 612,500 |
| 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，109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日利率均為1.7% | 255,700 | 255,700 | 0 |
| 抵押借款 | 自109年1月至112年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年3月31日利率為1.68% | 75,000 | 0 | 0 |

| 借款性質 | 借款期間及還款方式與利率區間 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-----------------------|--|-------------|--------------|-------------|
| 抵押借款 | 自109年1月至112年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年3月31日利率為1.68% | \$50,000 | \$0 | \$0 |
| 抵押借款 | 自109年3月至114年3月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年3月31日利率為1.7% | 1,116,111 | 0 | 0 |
| 抵押借款 | 自109年3月至117年12月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年3月31日利率為1.73% | 1,265,000 | 0 | 0 |
| 合 計 | | \$8,780,476 | \$10,728,055 | \$7,724,210 |
| 減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額 | | (742,500) | (3,634,000) | (350,000) |
| 淨 額 | | \$8,037,976 | \$7,094,055 | \$7,374,210 |
| 尚未使用額度 | | \$5,378,024 | \$3,941,945 | \$823,960 |

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

(十七) 租賃協議

1. 合併公司租賃負債如下：

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-----|-----------|------------|-----------|
| 流動 | \$1,048 | \$1,044 | \$1,030 |
| 非流動 | \$63,426 | \$63,690 | \$64,475 |

到期分析請詳附註十二。

合併公司於民國109年及108年1月1日至3月31日間並無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。

2. 租賃認列於損益之金額如下：

| | 109年1月至3月 | 108年1月至3月 |
|------------|-----------|-----------|
| 租賃負債之利息費用 | \$279 | \$284 |
| 短期租賃費用 | \$2,631 | \$2,805 |
| 低價值標的租賃之費用 | \$201 | \$320 |

認列於現金流量表之金額如下：

| | 109年1月至3月 | 108年1月至3月 |
|-----------|-----------|-----------|
| 租賃之現金流出總額 | \$260 | \$255 |

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。

3. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 合併公司出租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) 合併公司於民國109年及108年1月1日至3月31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4,661千元及3,216千元。

(3) 合併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：

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-----------|-----------|------------|-----------|
| 一年內 | \$10,675 | \$13,473 | \$6,241 |
| 一至五年 | 9,858 | 19,699 | 10,784 |
| 五年以上 | 0 | 9,547 | 1,389 |
| 未折現租賃給付總額 | \$20,533 | \$42,719 | \$18,414 |

本合併公司有兩筆已簽訂之租約未列入上表中，租約期間分別為民國108年10月1日至124年2月28日及民國109年1月1日至119年1月31日，係因此兩筆租約自簽訂後均未取租金，未來租約情形目前尚在協商中。

(十八)存入保證金

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 工程履約保證金 | \$133,958 | \$133,958 | \$133,958 |
| 其他 | 3,586 | 3,586 | 1,104 |
| 合計 | \$137,544 | \$137,544 | \$135,062 |

(十九)股本及其他權益

1. 民國109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,848,464千元、3,848,464千元及3,846,549千元，已發行普通股分別為384,846千股、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、651,536千元及653,451千元。
2. 本公司於109年3月13日經董事會決議，依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益所必要而買回之庫藏股共計10,000千股。截至民國109年3月31日，買回之股數共計5,843千股，買回成本計120,949千元。
依上段所述證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額，以民國108年9月30日為計算基準，合併公司可買回本公司股數最高上限為38,484.6千股，收買股份金額最高上限為9,102,770千元，本公司截至該日止前三年尚無買回本公司股份之情事。
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. 資本公積

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|--------|-----------|------------|-----------|
| 發行股票溢價 | \$40,015 | \$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。

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(廿五)。

(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109年5月13日經董事會擬議民國108年度盈餘分配派及民國108年6月27日經股東常會決議民國107年度盈餘分配案，有關盈餘分配如下：

| | 盈餘分配案 | | 每股股利(元) | |
|--------|-----------|----------|---------|-------|
| | 108年度 | 107年度 | 108年度 | 107年度 |
| 法定盈餘公積 | \$165,657 | \$49,725 | | |
| 現金股利 | 0 | 0 | \$0 | \$0 |

有關108年度之盈餘分配案尚待預計於民國109年6月24日召開之股東會決議。

相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(廿)營業收入淨額

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|------|----------------|----------------|
| 土地收入 | \$802,091 | \$556,460 |
| 房屋收入 | 860,266 | 450,552 |
| 租金收入 | 4,661 | 3,216 |
| 客房收入 | 20,565 | 35,809 |
| 餐飲收入 | 32,236 | 31,668 |
| 小計 | \$1,719,819 | \$1,077,705 |

(1) 收入細分

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|----------|----------------|----------------|
| 主要地區市場 | | |
| 台灣 | \$1,719,819 | \$1,077,705 |
| 主要產品/服務線 | | |
| 房地收入 | \$1,662,357 | \$1,007,012 |
| 租金收入 | 4,661 | 3,216 |
| 客房及餐飲收入 | 52,801 | 67,477 |
| 合計 | \$1,719,819 | \$1,077,705 |
| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
| 收入認列時點： | | |
| 於某一時點 | \$1,715,158 | \$1,074,489 |
| 隨時間逐步滿足 | 4,661 | 3,216 |
| 合計 | \$1,719,819 | \$1,077,705 |

(2) 合約負債-流動

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 銷售房地 | \$581,385 | \$475,689 | \$201,336 |
| 出租房地 | 208 | 40 | 188 |
| 客房及餐飲服務 | 2,276 | 6,727 | 3,089 |
| 預收餐券 | 7,665 | 8,040 | 7,927 |
| 合計 | \$591,534 | \$490,496 | \$212,540 |

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109年及108年1月1日至3月31日認列於營業收入之金額分別為306,726千元及36,837千元。

(廿一) 其他收入

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|---------|----------------|----------------|
| 利息收入 | \$73 | \$100 |
| 其他收入-其他 | 6,344 | 1,916 |
| 合 計 | \$6,417 | \$2,016 |

(廿二) 其他利益及損失

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|------------|----------------|----------------|
| 兌換利益 | \$3 | \$6 |
| 處分投資利益(損失) | (13,257) | 291 |
| 什項支出 | (432) | (46) |
| 合 計 | (\$13,686) | \$251 |

(廿三) 財務成本

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|---------|----------------|----------------|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款 | \$88,831 | \$84,721 |
| 租賃負債 | 279 | 284 |
| 減：利息資本化 | (15,717) | (47,199) |
| 財務成本 | \$73,393 | \$37,806 |

(廿四) 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。

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|------------|----------------|----------------|
| 推銷費用-退休金費用 | \$493 | \$411 |
| 管理費用-退休金費用 | \$472 | \$436 |
| 營業成本-退休金費用 | \$434 | \$356 |

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108年及107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：

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|------------|----------------|----------------|
| 推銷費用-退休金費用 | \$16 | \$16 |
| 管理費用-退休金費用 | 179 | 184 |
| 合 計 | \$195 | \$200 |

(3) 應計退休金準備

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-----------------|-----------|------------|-----------|
| 期末退休基金餘額 | \$28,876 | \$24,896 | \$24,504 |
| 期末淨確定福利負債-非流動餘額 | \$21,699 | \$24,632 | \$23,359 |

3. 短期帶薪及負債

本公司於民國109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日帶薪假應計負債分別為2,870千元、1,089千元及2,572千元，列入其他應付款項下。

(廿五) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於2%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包含符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國109年及108年1月1日至3月31日員工酬勞估列金額分別為4,505千元及5,206千元，董事及監察人酬勞提列金額均為0千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，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度之損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司董事會於民國109年5月12日及108年3月29日分別決議配發民國108年度員工酬勞18,215千元及民國107年度員工酬勞5,456千元，均以股票發放之，配發股票之股數計算基礎民國108年度係依據民國109年3月31日及民國107年度係依據董事會決議日前一日等收盤價分別為30.35元及28.5元配發一股，分別配發600,154股及191,450股，與年度合併財務報告認列金額並無差異，相關資訊，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿六) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 當期所得稅費用 | | |
| 當期發生 | | |
| 所得稅 | \$27,476 | \$7,246 |
| 土地增值稅 | 19,595 | 9,933 |
| 未分配盈餘加徵 | 0 | 0 |
| 補繳以前年度所得稅 | | |
| 遞延所得稅 | | |
| 暫時性差異之產生及迴轉 | (14,470) | 26,220 |
| 所得稅費用 | <u>\$32,601</u> | <u>\$43,399</u> |

2. 合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國107年度。

(廿七)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 | 109年1月1日至3月31日 | | | 108年1月1日至3月31日 | | |
|------------|----------------|-------------|--------|----------------|-------------|--------|
| | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | 8,622 | 23,440 | 32,062 | 7,383 | 22,731 | 30,114 |
| 勞健保費用 | 894 | 2,447 | 3,341 | 743 | 2,221 | 2,964 |
| 退休金費用 | 434 | 1,160 | 1,594 | 356 | 1,047 | 1,403 |
| 董事酬金 | 0 | 420 | 420 | 0 | 420 | 420 |
| 其他員工福利費用 | 509 | 2,623 | 3,132 | 593 | 1,949 | 2,542 |
| 員工紅利 | 0 | 4,505 | 4,505 | 0 | 5,206 | 5,206 |
| 折舊費用 | 11,488 | 5,747 | 17,235 | 11,402 | 5,499 | 16,901 |
| 折耗費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 攤銷費用 | 700 | 510 | 1,210 | 700 | 532 | 1,232 |

合併公司民國109年及108年3月31日員工人數分別為216人及211人，其中未兼任員工之董事人數分別為7人及5人。

(廿八) 每股盈餘

單位：每股元

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|-----------|----------------|----------------|
| 基本每股盈餘(元) | \$1.08 | \$1.23 |
| 稀釋每股盈餘(元) | \$1.07 | \$1.23 |

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益 持有人淨利 | \$413,363 | \$471,954 |

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均千股 | 384,332 | 384,655 |
| 具稀釋作用潛在普通股之 影響 | | |
| 員工酬勞 | 748 | 373 |
| 用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股 | 385,080 | 385,028 |

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

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

(廿九) 現金流量補充資訊

| | 109年1月1日 至3月31日 | 108年1月1日 至3月31日 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 不動產、廠房及設備增加數 | \$4,975 | \$606 |
| 未完工程及預付設備款增加 | 842 | 0 |
| 應付設備工程款淨減少 | 0 | 6,903 |
| 本年度支付現金 | <u>\$5,817</u> | <u>\$7,509</u> |

(卅) 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：

| | 109.1.1 | 現金流量 | 109.3.31 |
|-----------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 短期借款 | \$4,955,779 | \$549,000 | \$5,504,779 |
| 應付短期票券面值 | 4,280,000 | 130,000 | 4,410,000 |
| 長期借款 | 10,728,055 | (1,947,579) | 8,780,476 |
| 租賃負債(含流動) | 64,734 | (260) | 64,474 |
| 存入保證金 | 137,544 | 0 | 137,544 |
| 來自籌資活動之負債 | <u>\$20,166,112</u> | <u>(\$1,268,839)</u> | <u>\$18,897,273</u> |

| | 108.1.1 | 現金流量 | 108.3.31 |
|-----------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 短期借款 | \$8,965,208 | (\$1,305,096) | \$7,660,112 |
| 應付短期票券 | 4,486,000 | (366,200) | 4,119,800 |
| 長期借款 | 6,358,603 | 1,365,607 | 7,724,210 |
| 租賃負債(含流動) | 65,760 | (255) | 65,505 |
| 存入保證金 | 135,563 | (501) | 135,062 |
| 來自籌資活動之負債 | <u>\$20,011,134</u> | <u>(\$306,445)</u> | <u>\$19,704,689</u> |

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

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

| 關係人名稱 | 與合併公司之關係 |
|-------------|-----------------------|
| 建誌營造(股)公司 | 該公司董事長為合併公司董事長二親等內之親屬 |
| 百鎰營造(股)公司 | 該公司監察人與合併公司董事長為同一人 |
| 蔡薛美雲 | 合併公司董事長之配偶 |
| 揚民國際餐飲(股)公司 | 合併公司之關聯企業 |
| 陳美惠 | 合併公司董事長二親等內之親屬 |
| 王獻聰 | 合併公司董事長二親等內之親屬 |
| 陳進興 | 合併公司土地開發部協理 |
| 林信瑋 | 合併公司業務部經理 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

| 關係人名稱 | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|-------------|----------------|----------------|
| 建誌營造(股)公司 | \$501 | \$69 |
| 百鎰營造(股)公司 | 93 | 69 |
| 揚民國際餐飲(股)公司 | 1,012 | 1,012 |
| 林信瑋 | 12,401 | 0 |
| 其他關係人 | 997 | 134 |
| 合計 | \$15,004 | \$1,284 |

(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109年及108年1月1日至3月31日關係人揚民國際餐飲(股)公司向合併公司承租情形如下：

租賃明細如下：

| 承租人 | 承租標的 | 租賃期間 | 租金及收取方式 | 租賃收入 |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|--|----------------|
| <u>109年1月1日至3月31日</u> | | | | |
| 揚民國際 餐飲(股) 公司 | 高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳) | 105/08/09~ 110/12/31 | 每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取。押金設算 息為7千元 | <u>\$1,012</u> |
| <u>108年1月1日至3月31日</u> | | | | |
| 揚民國際 餐飲(股) 公司 | 高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳) | 105/08/09~ 110/12/31 | 每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取。押金設算息為 7千元。 | <u>\$1,012</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109年第1季及108年第1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0%及25.41%，其合約價款及本期進貨如下：

| 工地名稱 | 合約價款 (含稅) | 進 貨 | |
|---------------|--------------|--------------------|--------------------|
| | | 109年1月1日 至3月31日 | 108年1月1日 至3月31日 |
| 青海61.63(美術皇居) | \$2,988,565 | \$0 | \$123,811 |
| 新華段59(時尚京城) | 618,380 | 0 | 82,718 |
| 明仁段4(閱河堤) | 274,940 | 0 | 33,338 |
| 合 計 | | \$0 | \$239,867 |

- (2) 合併公司於民國109年第1季及108年第1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39.68%及53.88%，其合約價款及本期進貨如下：

| 工地名稱 | 合約價款 (含稅) | 進 貨 | |
|----------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| | | 109年1月1日 至3月31日 | 108年1月1日 至3月31日 |
| 林德官1135、1135-1號(逸文苑) | \$1,049,885 | \$0 | \$47,622 |
| 新光段356(京城大苑) | 1,709,460 | 0 | 442,058 |
| 新庄段92 | 465,460 | 36,551 | 19,057 |
| 合 計 | | \$36,551 | \$508,737 |

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

| 項目及關係人名稱 | 109年3月31日 | | 108年12月31日 | | 108年3月31日 | |
|------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | 餘 額 | 百分比 | 餘 額 | 百分比 | 餘 額 | 百分比 |
| (1) 應收帳款 | | | | | | |
| 百鏹營造(股)公司 | \$1 | 0.01% | \$10 | 0.02% | \$3 | 0.01% |
| 建誌營造(股)公司 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 2 | 0.00% |
| 林信瑋 | 9,000 | 72.64% | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 合 計 | <u>\$9,001</u> | <u>72.65%</u> | <u>\$10</u> | <u>0.02%</u> | <u>\$5</u> | <u>0.01%</u> |
| (2) 其他應收款 | | | | | | |
| 蔡薛美雲 | \$164 | 31.66% | \$285 | 67.70% | \$64 | 0.90% |
| 揚民國際餐飲(股)公司 | 28 | 5.41% | 40 | 9.50% | 76 | 1.07% |
| 合 計 | <u>\$192</u> | <u>37.07%</u> | <u>\$325</u> | <u>77.20%</u> | <u>\$140</u> | <u>1.97%</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。 | | | | | | |
| (3) 代付款 | | | | | | |
| 其他關係人 | <u>\$0</u> | <u>0.00%</u> | <u>\$226</u> | <u>2.00%</u> | <u>\$0</u> | <u>0.00%</u> |
| (4) 應付票據 | | | | | | |
| 建誌營造(股)公司 | \$83,562 | 36.26% | \$72,872 | 53.70% | \$89,504 | 39.53% |
| 百鏹營造(股)公司 | 113,104 | 49.08% | 47,780 | 35.21% | 126,006 | 55.65% |
| 合 計 | <u>\$196,666</u> | <u>85.34%</u> | <u>\$120,652</u> | <u>88.91%</u> | <u>\$215,510</u> | <u>95.18%</u> |
| (5) 應付帳款 | | | | | | |
| 建誌營造(股)公司 | \$688,177 | 57.39% | \$845,519 | 57.50% | \$707,096 | 46.99% |
| 百鏹營造(股)公司 | 482,304 | 40.22% | 560,087 | 38.09% | 772,486 | 51.34% |
| 合 計 | <u>\$1,170,481</u> | <u>97.61%</u> | <u>\$1,405,606</u> | <u>95.59%</u> | <u>\$1,479,582</u> | <u>98.33%</u> |

| 項目及關係人名稱 | 109年3月31日 | | 108年12月31日 | | 108年3月31日 | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
| | 餘 額 | 百分比 | 餘 額 | 百分比 | 餘 額 | 百分比 |
| (6) 其他應付款 | | | | | | |
| 揚民國際餐飲(股)公司 | \$0 | 0.00% | \$214 | 0.25% | \$194 | 0.34% |
| 其他關係人 | 257 | 0.36% | 0 | 0.00% | 257 | 0.45% |
| 合 計 | <u>\$257</u> | <u>0.36%</u> | <u>\$214</u> | <u>0.25%</u> | <u>\$451</u> | <u>0.79%</u> |
| (7) 合約負債-流動 | | | | | | |
| 百銓營造(股)公司 | \$47 | 0.01% | \$30 | 0.00% | \$41 | 0.02% |
| 建誌營造(股)公司 | 70 | 0.01% | 43 | 0.01% | 63 | 0.03% |
| 其他關係人 | 109 | 0.02% | 304 | 0.06% | 157 | 0.07% |
| 合 計 | <u>\$226</u> | <u>0.04%</u> | <u>\$377</u> | <u>0.07%</u> | <u>\$261</u> | <u>0.12%</u> |
| (8) 代收土地款 | | | | | | |
| 蔡薛美雲 | \$0 | 0.00% | \$0 | 0.00% | \$5,572 | 22.08% |
| 陳美惠、王獻聰及陳進興 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 19,649 | 77.85% |
| 其他關係人 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 19 | 0.07% |
| 合 計 | <u>\$0</u> | <u>0.00%</u> | <u>\$0</u> | <u>0.00%</u> | <u>\$25,240</u> | <u>100.00%</u> |
| (9) 存入保證金 | | | | | | |
| 建誌營造(股)公司 | \$87,412 | 63.55% | \$87,412 | 63.55% | \$87,412 | 64.72% |
| 百銓營造(股)公司 | 46,546 | 33.84% | 46,546 | 33.84% | 46,546 | 34.46% |
| 揚民國際餐飲(股)公司 | 708 | 0.51% | 708 | 0.51% | 708 | 0.52% |
| 合 計 | <u>\$134,666</u> | <u>97.90%</u> | <u>\$134,666</u> | <u>97.90%</u> | <u>\$134,666</u> | <u>99.70%</u> |

存入保證金係工程履約保證金及租賃保證金。

4. 租賃支出

| 租金支出 | 支 付 價 款 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
| 其他關係人 | <u>\$257</u> | <u>\$257</u> |

租賃明細如下：

| 出租人 | 出租標的 | 租賃期間 | 租金及支付方式 | 租賃支出 |
|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|--------------|
| <u>109年1月1日至3月31日</u> | | | | |
| 京成建設股份有限公司 | 高雄市左營區博愛二路150號12樓 | 106/07/01~109/06/30 | 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。 | <u>\$257</u> |
| <u>108年1月1日至3月31日</u> | | | | |
| 京成建設股份有限公司 | 高雄市左營區博愛二路150號12樓 | 106/07/01~109/06/30 | 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。 | <u>\$257</u> |

5. 其他

- (1) 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日借款金額分別為2,169,965千元、2,257,465千元及2,518,042千元。
- (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109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日發行商業本票金額分別為1,713,000千元、2,247,200千元及3,319,000千元。
- (3) 合併公司董事長及配偶提供青海216地號土地與合併公司之營建用地青海229地號共同向銀行抵押借款及發行商業本票，民國109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日借款金額分別為1,265,000千元、0元及0元與發行商業本票金額分別為1,265,000千元、0元及0元。
- (4) 合併公司投資關聯企業詳附註六(八)之說明。
- (5) 合併公司民國109年1月1日至3月31日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項70千元及垃圾清運費減項31千元，另有代收代付168千元(含稅)。
- (6) 合併公司民國108年1月1日至3月31日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項79千元及垃圾清運費減項28千元，另有代收代付241千元(含稅)。

(7) 合併公司關係人百銘營造(股)公司提供予合併公司屬圓山大院工案之保固本票，民國109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日存入保證票據金額均為42,177千元。

(8) 合併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，由合併公司負責興建。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%由合併公司分得，合併公司另於108年度支付差額價金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

| | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|--------|----------------|----------------|
| 短期員工福利 | \$8,476 | \$8,592 |

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 | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 待售房地 | 抵押借款及發行商業本票 | \$10,142,853 | \$11,035,047 | \$8,238,116 |
| 在建房地 | 抵押借款及發行商業本票 | 1,821,848 | 2,991,715 | 6,648,661 |
| 營建用地 | 抵押借款及發行商業本票 | 14,275,268 | 14,534,853 | 11,295,199 |
| 房屋及建築 | 抵押借款 | 795,058 | 810,320 | 854,635 |
| 其他金融資產-流動 | 預收禮券履約保證 | 2,069 | 2,069 | 2,444 |
| 存出保證金 | 災害處理保證金 | 24,977 | 24,977 | 23,117 |
| 合計 | | \$27,062,073 | \$29,398,981 | \$27,062,172 |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 合併公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶王頌伶等人對合併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合併公司勝訴，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合併公司或有獲得勝訴判決之可能性。惟若判決敗訴，合併公司賠償金額亦可能低於原告請求之金額14,730千元。

2. 截至民國109年及108年3月31日止，合併公司之融資背書保證情形如下：

| 背書保證者 | 背書保證對象 | 109年3月31日 | 108年3月31日 | 擔保用途 |
|------------|------------|-----------|-----------|--------------|
| 京城建設股份有限公司 | 泰加實業股份有限公司 | \$0 | \$71,606 | 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109年3月31日報導期間結束日後，截至會計師外勤工作截止日止，合併公司並無足以影響民國109年3月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

合併公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，合併公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股及買回股份等方式平衡其整體資本結構。合併公司也會依據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、(二)3.(4)D，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

| | 109年3月31日 | 108年12月31日 | 108年3月31日 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| <u>金融資產</u> | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | | |
| 國內上市櫃股票 | \$0 | \$87,400 | \$0 |
| 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 | \$382,947 | \$394,662 | \$408,368 |
| 應收票據及帳款淨額(包含關係人) | 72,939 | 112,377 | 73,301 |
| 應收分期帳款淨額 | 111 | 195 | 429 |
| 其他應收款(包含關係人) | 518 | 421 | 7,119 |
| 其他金融資產(包含流動及非流動) | 2,069 | 2,069 | 2,444 |
| 存出保證金 | 38,494 | 38,594 | 36,823 |
| 長期應收票據及款項 | 40,000 | 52,000 | 111 |
| 小計 | \$537,078 | \$600,318 | \$528,595 |
| 合計 | \$537,160 | \$687,800 | \$528,677 |
| <u>金融負債</u> | | | |
| 按攤銷後成本衡量 | | | |
| 短期借款 | \$5,504,779 | \$4,955,779 | \$7,660,112 |
| 應付短期票券 | 4,401,609 | 4,278,153 | 4,118,876 |
| 應付票據及帳款(包含關係人) | 1,429,533 | 1,606,251 | 1,731,138 |
| 其他應付款(包含關係人) | 70,551 | 85,722 | 57,207 |
| 長期借款(含一營業週期內到期之長期借款) | 8,780,476 | 10,728,055 | 7,724,210 |
| 租賃負債(含流動) | 64,474 | 64,734 | 65,505 |
| 存入保證金 | 137,544 | 137,544 | 135,062 |
| 合計 | \$20,388,966 | \$21,856,238 | \$21,492,110 |

2. 財務風險管理政策

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

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

合併公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，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。民國109年及108年3月31日透過損益按公允價值衡量之權益工具金額均為0元。

B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。按浮動利率發行之借款使合併公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使合併公司承受公允價值利率風險。於民國109年及108年1月1日至3月31日，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

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

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國109年1月1日至3月31日及108年1月1日至3月31日稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為318千元及176千元。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. 信用風險係合併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109年及108年1月1日至3月31日經評估信用減損損失金額不重大。

C. 於民國109年及108年1月1日至3月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

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

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

| 非衍生金融負債 | 6個月內 | 6至12個月 | 1至3年內 | 3年以上 |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 109年3月31日 | | | | |
| 短期借款 | \$4,148,660 | \$1,356,119 | \$0 | \$0 |
| 應付短期票券 | 4,401,609 | 0 | 0 | 0 |
| 應付票據及款項 (含關係人款項) | 363,393 | 17,388 | 1,048,752 | 0 |
| 其他應付款 | 70,551 | 0 | 0 | 0 |
| 負債準備-流動 | 3,317 | 2,716 | 10,133 | 15,192 |
| 長期借款(包含一 營業週期內到期) | 655,000 | 87,500 | 3,550,010 | 4,487,966 |
| 租賃負債(含流動) | 522 | 526 | 2,152 | 61,274 |
| 108年12月31日 | | | | |
| 短期借款 | \$2,955,659 | \$2,000,120 | \$0 | \$0 |
| 應付短期票券 | 4,278,153 | 0 | 0 | 0 |
| 應付票據及款項 (含關係人款項) | 975,098 | 33,541 | 597,612 | 0 |
| 其他應付款 | 85,722 | 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) | 2,979,000 | 655,000 | 5,248,200 | 1,845,855 |
| 租賃負債(含流動) | 520 | 524 | 2,142 | 61,548 |

| 非衍生金融負債 | 6個月內 | 6至12個月 | 1至3年內 | 3年以上 |
|----------------------|-------------|-----------|-------------|---------|
| 108年3月31日 | | | | |
| 短期借款 | \$4,237,570 | \$271,542 | \$3,151,000 | \$0 |
| 應付短期票券 | 4,118,876 | 0 | 0 | 0 |
| 應付票據及款項 (含關係人款項) | 873,829 | 11,758 | 514,682 | 330,869 |
| 其他應付款 | 53,673 | 0 | 3,534 | 0 |
| 負債準備-流動 | 4,860 | 3,407 | 9,654 | 5,929 |
| 長期借款(包含一 營業週期內到期) | 175,000 | 455,000 | 6,454,210 | 640,000 |
| 租賃負債(含流動) | 513 | 517 | 3,200 | 61,275 |

(4) 公允價值資訊

A. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

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

第三等級之變動明細表

| | 無公開報價之權益工具 |
|--------------------------|------------|
| 民國109年3月31日(即民國109年1月1日) | \$82 |
| 民國108年3月31日(即民國108年1月1日) | \$82 |

- B. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依報導期間結束日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。合併公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動。
- C. 109年3月31日與108年12月31日及3月31日以公允價值衡量之金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

| | 109年3月31日 | | | |
|----------------|------------|------|------|----------|
| | 第1等級 | 第2等級 | 第3等級 | 合計 |
| 資 產 | | | | |
| <u>重複性公允價值</u> | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之 | | | | |
| 金融資產-流動 | | | | |
| 國內上市櫃股票 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| 透過損益按公允價值衡量之 | | | | |
| 金融資產-非流動 | | | | |
| 國內未上市櫃股票(創投基金) | 0 | 0 | 82 | 82 |
| 合 計 | \$0 | \$0 | \$82 | \$82 |
| | | | | |
| | 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 | \$87,400 | \$0 | \$82 | \$87,482 |

108年3月31日

| | 第1等級 | 第2等級 | 第3等級 | 合 計 |
|----------------|------|------|------|------|
| 資 產 | | | | |
| <u>重複性公允價值</u> | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之 | | | | |
| 金融資產-流動 | | | | |
| 國內上市櫃股票 | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| 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 | \$0 | \$0 | \$82 | \$82 |

D. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。
- (3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。
- (4) 109年及108年1月1日至3月31日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。
- (5) 109年及108年1月1日至3月31日無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

| 編號 | 內 容 | 說 明 |
|----|-------------------------------------|------------------|
| 1 | 資金貸與他人。 | 無 |
| 2 | 為他人背書保證。 | 無 |
| 3 | 期末持有有價證券情形。 | 附表一 |
| 4 | 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。 | 無 |
| 5 | 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。 | 無 |
| 6 | 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。 | 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。 | 附表二 |
| 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 |
| 10 | 母子公司間業務關係及重要往來情形。 | 依重大性原則 非屬重要交易 |

(附表一)

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109年3月31日

單位：新臺幣千元

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

(附表二)

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 | \$0 | 0.00% | 依合約規定 | — | — | 應付票據 \$83,562 | 36.26% | |
| 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 | \$36,551 | 39.68% | 依合約規定 | — | — | 應付票據 \$113,104 應付帳款 \$482,304 | 49.08% 40.22% | |

(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 | \$250,000 | \$250,000 | 25,000 | 100% | (\$367) | (\$27,946) | (\$24,738) | — |
| 水京棧國際酒店(股)公司 | 揚民國際餐飲(股)公司 | 臺北市中山區敬業二路69巷51號2樓 | 餐館業 | \$8,000 | \$8,000 | 800 | 40% | \$15,970 | \$2,961 | \$1,184 | |

註一：認列被投資公司損失份額27,946千元，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，而合併公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響合併公司於109年1月1日至3月31日依採用權益法認列之利益份額為3,208千元。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

合併公司無對大陸地區進行投資。

(四) 主要股東資訊：

| 主要股東名稱 | 持有股數 | 持股比例 |
|------------|------------|--------|
| 蔡天贊 | 85,557,838 | 22.23% |
| 天剛投資股份有限公司 | 63,328,801 | 16.45% |
| 天籟投資股份有限公司 | 49,652,072 | 12.90% |
| 建誌營造股份有限公司 | 31,409,513 | 8.16% |
| 蔡炅廷 | 23,616,339 | 6.13% |
| 蔡薛美雲 | 20,209,951 | 5.25% |

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：

| | 109年1月1日至3月31日 | | | |
|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 京城建設 | 水京棧酒店 | 調節及銷除 | 合計 |
| 收入 | | | | |
| 來自外部客戶收入淨額 | \$1,666,006 | \$52,801 | \$1,012 | \$1,719,819 |
| 部門間收入淨額 | 19,115 | 1,019 | (20,134) | 0 |
| 收入合計 | <u>\$1,685,121</u> | <u>\$53,820</u> | <u>(\$19,122)</u> | <u>\$1,719,819</u> |
| 利息收入 | \$72 | \$1 | \$0 | \$73 |
| 利息費用 | 73,053 | 7,236 | (6,896) | 73,393 |
| 折舊及攤銷 | 17,109 | 16,392 | (15,056) | 18,445 |
| 權益法認列之投資損益 | (24,738) | 1,184 | 24,738 | 1,184 |
| 重大之收益與費損項目： | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量 | | | | |
| 之金融資產處分利益(損失) | (13,257) | 0 | 0 | (13,257) |
| 其他收入 | 5,516 | 828 | 0 | 6,344 |
| 應報導部門損益 | <u>\$413,363</u> | <u>(\$27,946)</u> | <u>\$27,946</u> | <u>\$413,363</u> |

108年1月1日至3月31日

| | 京城建設 | 水京棧酒店 | 調節及銷除 | 合計 |
|-------------|---------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| 收入 | | | | |
| 來自外部客戶收入淨額 | \$1,009,216 | \$67,477 | \$1,012 | \$1,077,705 |
| 部門間收入淨額 | 18,663 | 751 | (19,414) | 0 |
| 收入合計 | <u>\$1,027,879</u> | <u>\$68,228</u> | <u>(\$18,402)</u> | <u>\$1,077,705</u> |
| 利息收入 | \$99 | \$1 | \$0 | \$100 |
| 利息費用 | 37,399 | 7,394 | (6,987) | 37,806 |
| 折舊及攤銷 | 17,055 | 15,699 | (14,621) | 18,133 |
| 權益法認列之投資損益 | (7,600) | 1,417 | 7,600 | 1,417 |
| 重大之收益與費損項目： | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量 | | | | |
| 之金融資產利益 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他收入 | 1,673 | 243 | 0 | 1,916 |
| 應報導部門損益 | <u>\$471,954</u> | <u>(\$10,922)</u> | <u>\$10,922</u> | <u>471,954</u> |
| 應報導部門資產 | | | | |
| 109年3月31日 | <u>\$34,921,838</u> | <u>\$2,571,390</u> | <u>(\$2,496,512)</u> | <u>\$34,996,716</u> |
| 108年12月31日 | <u>\$35,941,507</u> | <u>\$2,656,092</u> | <u>(\$2,534,996)</u> | <u>\$36,062,603</u> |
| 108年3月31日 | <u>\$34,058,667</u> | <u>\$2,604,994</u> | <u>(\$2,537,312)</u> | <u>\$34,126,349</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 | 109年1月1日至3月31日 | 108年1月1日至3月31日 |
|---------|----------------|----------------|
| 土地收入 | \$802,091 | \$556,460 |
| 房屋收入 | 860,266 | 450,552 |
| 租金收入 | 4,661 | 3,216 |
| 客房收入 | 20,565 | 35,809 |
| 餐飲收入 | 32,236 | 31,668 |
| 合計 | \$1,719,819 | \$1,077,705 |

(五)重要客戶資訊：

合併公司109年及108年1月1日至3月31日暨單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

無此情形