

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 9 月 30 日

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、會計師核閱報告	第 3 ~ 4 頁
四、合併資產負債表	第 5 ~ 6 頁
五、合併綜合損益表	第 7 頁
六、合併權益變動表	第 8 頁
七、合併現金流量表	第 9 頁
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	第 10 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 10 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 10 ~ 15 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 15 ~ 19 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 19 頁
(六)重要會計項目之說明	第 20 ~ 52 頁
(七)關係人交易	第 53 ~ 59 頁
(八)抵質押之資產	第 60 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 60 頁
(十)重大之災害損失	第 60 頁
(十一)重大之期後事項	第 61 頁
(十二)其他	第 61 ~ 68 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 69 ~ 72 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 73 頁
3. 大陸投資資訊之揭露	第 73 頁
4. 主要股東資訊	第 73 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 74 ~ 77 頁

會計師核閱報告

中華民國 109 年 11 月 12 日
(109)信永中和財簽字第 149 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 9 月 30 日之合併資產負債表，與民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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告係管理階層之責任，本會計師之責任係根據核閱結果對合併財務報告作成結論。

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。核閱合併財務報告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告之非重要子公司之同期間財務報表係依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 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 2,552,413 千元及 2,576,426 千元，分別占合併資產負債表中合併資產總額之 7.97%及 7.10%；負債總額分別為 2,597,246 千元及 2,601,947 千元，分別各占合併負債總額之 14.60%及 11.15%；民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月

30 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 20,641 千元、新台幣 15,106 千元、72,413 千元及 44,579 千元，分別占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(3.83%)、(3.96%)、(5.85%)及(3.76%)。

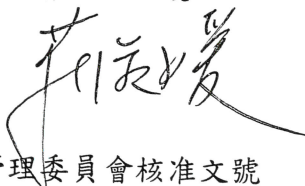
另又如合併財務報表附註六(八)所述，民國 109 年及 108 年 9 月 30 日採用權益法之投資分別為新台幣 13,863 千元及 13,272 千元，均占合併資產總額之 0.04%；民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之採用權益法認列關聯企業損益之份額分別為新台幣 2,087 千元、1,554 千元、4,074 千元及 4,038 千元，分別占合併綜合損益之 0.39%、0.41%、0.33%及 0.34%，係依據被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表認列及揭露。另合併財務報表附註揭露相關資訊，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 9 月 30 日之合併財務狀況，與民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1070345892 號

會計師：張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1070345892 號



京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

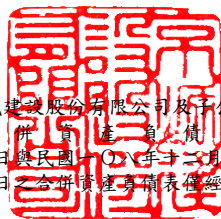
民國一〇九年九月三十日與民國一〇八年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇九年及一〇八年九月三十日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產	附註	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	四、六(一)	\$300,457	0.94	\$394,662	1.10	\$346,623	0.95
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	25,339	0.08	87,400	0.24	49,300	0.14
1150 應收票據淨額	四、六(三)	39,865	0.12	56,710	0.16	89,275	0.25
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	48,075	0.15	55,657	0.16	57,687	0.16
1173 應收分期帳款淨額	四、六(三)	28	0.00	195	0.00	278	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	111	0.00	10	0.00	141	0.00
1200 其他應收款	四、六(四)	5,268	0.02	96	0.00	8,696	0.01
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	203	0.00	325	0.00	390	0.00
1320 存貨	四、六(五)、八	29,950,686	93.58	33,672,307	93.37	33,927,673	93.49
1470 其他流動資產	四、六(六)、七	482,566	1.51	576,566	1.60	623,339	1.72
1476 其他金融資產-流動	四、六(七)、八	2,069	0.01	2,069	0.00	1,945	0.01
11XX 流動資產合計		<u>\$30,854,667</u>	<u>96.41</u>	<u>\$34,845,997</u>	<u>96.63</u>	<u>\$35,105,347</u>	<u>96.73</u>
15XX 非流動資產							
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六(二)	\$82	0.00	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六(八)	13,863	0.04	14,786	0.04	13,272	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六(九)、八	819,963	2.56	862,082	2.39	866,806	2.39
1755 使用權資產淨額	四、六(十)	63,109	0.20	64,245	0.18	64,624	0.18
1780 無形資產	四、六(十一)	170,172	0.53	173,523	0.48	173,756	0.48
1840 遞延所得稅資產	四	12,838	0.04	11,294	0.03	9,100	0.02
1920 存出保證金	八	32,600	0.10	38,594	0.11	38,414	0.11
1930 長期應收票據及款項	四、六(三)	38,000	0.12	52,000	0.14	20,028	0.05
15XX 非流動資產合計		<u>\$1,150,627</u>	<u>3.59</u>	<u>\$1,216,606</u>	<u>3.37</u>	<u>\$1,186,082</u>	<u>3.27</u>
1XXX 資 產 總 額		<u><u>\$32,005,294</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>\$36,062,603</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>\$36,291,429</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

(續次頁)



京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年九月三十日與民國一〇八年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇九年及一〇八年九月三十日之合併資產負債表係經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益	附註	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十二)、七、八	\$4,109,315	12.84	\$4,955,779	13.74	\$4,432,188	12.21
2110 應付短期票券	六(十二)、七、八	4,723,532	14.76	4,278,153	11.86	4,507,320	12.42
2130 合約負債-流動	六(廿二)、七	507,091	1.58	490,496	1.36	448,873	1.24
2150 應付票據		70,024	0.22	15,041	0.04	6,499	0.02
2160 應付票據-關係人	七	91,160	0.28	120,652	0.33	78,504	0.22
2170 應付帳款		35,391	0.11	64,952	0.18	37,908	0.10
2180 應付帳款-關係人	七	640,859	2.00	1,405,606	3.90	1,923,138	5.30
2200 其他應付款	六(廿四)、(廿五)	56,604	0.18	85,508	0.24	68,285	0.19
2220 其他應付款項-關係人	七	23	0.00	214	0.00	346	0.00
2230 本期所得稅負債	四	121,488	0.38	73,990	0.21	60,161	0.17
2250 負債準備-流動	四、六(十三)	34,456	0.11	31,504	0.09	21,656	0.06
2280 租賃負債-流動	四、六(十七)	1,057	0.00	1,044	0.00	1,039	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六(十六)、七、八	45,671	0.14	3,634,000	10.08	4,298,447	11.84
2335 代收款	六(十四)、七	93,462	0.29	89,489	0.25	95,112	0.26
2399 其他流動負債-其他	六(十五)	320	0.00	193	0.00	185	0.00
21XX 流動負債合計		\$10,530,453	32.89	\$15,246,621	42.28	\$15,979,661	44.03
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十六)、七、八	\$6,991,408	21.85	\$7,094,055	19.67	\$7,069,278	19.48
2570 遞延所得稅負債	四	47,302	0.15	73,275	0.20	67,050	0.18
2580 租賃負債-非流動	四、六(十七)	62,895	0.20	63,690	0.18	63,953	0.18
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿七)	20,999	0.07	24,632	0.07	23,599	0.07
2645 存入保證金	六(十八)、七	137,544	0.43	137,544	0.38	136,654	0.38
25XX 非流動負債合計		\$7,260,148	22.70	\$7,393,196	20.50	\$7,360,534	20.29
2XXX 負債總計		\$17,790,601	55.59	\$22,639,817	62.78	\$23,340,195	64.32
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(十九)	\$3,711,931	11.59	\$3,848,464	10.67	\$3,848,464	10.60
3211 資本公積-普通股股票溢價	六(廿)		0.00	40,015	0.11	40,015	0.11
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(廿一)	1,371,436	4.29	1,205,779	3.34	1,205,779	3.32
3320 特別盈餘公積	四、六(廿一)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3350 未分配盈餘	六(廿一)	9,131,326	28.53	8,328,528	23.10	7,856,976	21.65
3300 保留盈餘合計		\$10,502,762	32.82	\$9,534,307	26.44	\$9,062,755	24.97
3600 減：庫藏股票		\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00
3XXX 權益總計		\$14,214,693	44.41	\$13,422,786	37.22	\$12,951,234	35.68
負債及權益總計		\$32,005,294	100.00	\$36,062,603	100.00	\$36,291,429	100.00

董事長：天穎投資股份有限公司 代表人蔡天穎



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英




 京城建設股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

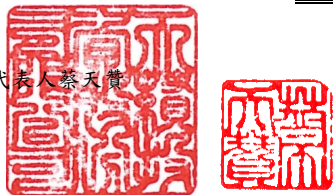
代碼	會計項目	附註	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4110	銷貨收入淨額	六(廿二)	\$2,453,950	100.00	\$1,417,675	100.00	\$6,377,779	100.00	\$3,841,485	100.00
5000	營業成本		1,665,724	67.88	846,906	59.74	4,203,155	65.90	2,028,857	52.81
5900	營業毛利		\$788,226	32.12	\$570,769	40.26	\$2,174,624	34.10	\$1,812,628	47.19
6000	營業費用	六(卅)								
6100	推銷費用		129,622	5.28	84,437	5.96	453,941	7.12	289,354	7.53
6200	管理費用		27,816	1.13	36,013	2.54	89,874	1.41	112,667	2.93
6000	營業費用合計		\$157,438	6.41	\$120,450	8.50	\$543,815	8.53	\$402,021	10.46
6900	營業利益		\$630,788	25.71	\$450,319	31.76	\$1,630,809	25.57	\$1,410,607	36.73
7000	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六(廿三)	\$32	0.00	\$26	0.00	\$170	0.00	\$204	0.00
7010	其他收入	六(廿四)	1,545	0.06	3,697	0.26	15,119	0.24	9,472	0.25
7020	其他利益及損失	六(廿五)	(1,715)	(0.07)	1,712	0.12	(19,125)	(0.30)	1,953	0.05
7050	財務成本	六(廿六)	(56,993)	(2.31)	(49,146)	(3.46)	(193,488)	(3.03)	(133,792)	(3.48)
7060	採用權益法認列之關係企業損益之份額		2,087	0.09	1,554	0.11	4,074	0.05	4,038	0.10
7000	營業外收入及支出合計		(\$55,044)	(2.23)	(\$42,157)	(2.97)	(\$193,250)	(3.04)	(\$118,125)	(3.08)
7900	稅前淨利		\$575,744	23.48	\$408,162	28.79	\$1,437,559	22.53	\$1,292,482	33.65
7950	所得稅費用	四、六(廿九)	37,138	1.51	26,858	1.89	200,405	3.14	108,194	2.82
8200	本期淨利		\$538,606	21.97	\$381,304	26.90	\$1,237,154	19.39	\$1,184,288	30.83
8300	其他綜合損益(淨額)		\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00	\$0	0.00
8500	本期綜合損益總額		\$538,606	21.97	\$381,304	26.90	\$1,237,154	19.39	\$1,184,288	30.83
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$1.45		\$0.99		\$3.28		\$3.08	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$1.45		\$0.99		\$3.27		\$3.07	

(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九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	待分配股票股利	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	108年1月1日餘額	\$3,846,549	\$0	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				49,725	(49,725)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	1,915		3,541				5,456
D1	108年1月1日至9月30日淨利					1,184,288	1,184,288	1,184,288
D3	108年1月1日至9月30日其他綜合損益					0	0	0
D5	108年第三季綜合損益總額					\$1,184,288	\$1,184,288	\$1,184,288
Z1	108年9月30日餘額	\$3,848,464	\$0	\$40,015	\$1,205,779	\$7,856,976	\$9,062,755	\$12,951,234
A1	109年1月1日餘額	\$3,848,464	\$0	\$40,015	\$1,205,779	\$8,328,528	\$9,534,307	\$13,422,786
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				165,657	(165,657)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	5,357		12,858			0	18,215
D1	109年1月1日至9月30日淨利					1,237,154	1,237,154	1,237,154
D3	109年1月1日至9月30日其他綜合損益					0	0	0
D5	109年第三季綜合損益總額					\$1,237,154	\$1,237,154	\$1,237,154
L1	庫藏股買回							0
L3	庫藏股註銷	(141,890)		(52,873)		(268,699)	(268,699)	(463,462)
Z1	109年9月30日餘額	\$3,711,931	\$0	\$0	\$1,371,436	\$9,131,326	\$10,502,762	\$14,214,693

註：民國109年度及108年度第三季員工紅利分別為14,521千元及13,055千元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天籟投資股份有限公司



代表人蔡天贊



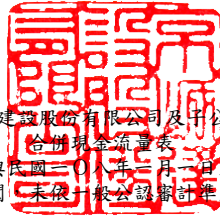
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表

民國一〇九年與民國一〇八年一月一日至九月三十日
(僅經核閱,未依一般公認會計準則查核)

單位:新臺幣千元

	109年1月1日 至09月30日	108年1月1日 至09月30日		
營業活動之現金流量:			投資活動之現金流量:	
本期稅前淨利	\$1,437,559	\$1,292,482	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	(\$85,106)
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	125,926
不影響現金流量之收益費損項目			其他金融資產-流動減少	0
折舊費用	52,047	50,740	收取採權益法之投資現金股利	4,997
處分及報廢不動產、廠房及設備損(益)	1,129	1,479	取得不動產、廠房及設備	(10,067)
攤銷費用	3,573	3,695	取得無形資產	(222)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	4,472	(1,782)	存出保證金增加	(80,413)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(4,074)	(4,038)	存出保證金減少	86,407
利息費用	193,488	133,779	收回金融資產減資款	2,598
利息收入	(170)	(204)	投資活動之淨現金流(入)出	\$44,120
股利收入	(710)	(815)		(\$51,225)
不動產、廠房及設備轉列費用數	122	0		
處分投資(利益)損失	14,171	(291)	籌資活動之現金流量:	
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$264,048	\$182,563	短期借款增加	\$18,870,815
與營業活動相關之資產/負債變動數			短期借款減少	(19,717,281)
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券增加	23,735,200
應收票據(增加)減少	\$30,845	(\$109,275)	應付短期票券減少	(23,282,200)
應收帳款(增加)減少	7,671	(48,321)	舉借長期借款	4,007,472
其他應收款增加	(5,050)	(8,104)	償還長期借款	(7,698,448)
存貨(增加)減少	3,721,622	(2,856,627)	存入保證金增加	0
預付款項(增加)減少	(691)	1,776	存入保證金減少	0
用品盤存(增加)減少	327	(319)	庫藏股票買回成本	(463,462)
其他流動資產減少	93,562	182,784	租賃負債本金償還	(782)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	\$3,848,286	(\$2,838,086)	籌資活動之淨現金流出	(\$4,548,686)
與營業活動相關之負債之淨變動			本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	(\$94,205)
應付票據增加(減少)	\$25,706	(\$56,826)	期初現金及約當現金餘額	394,662
應付帳款增加(減少)	(794,523)	824,340	期末現金及約當現金餘額	\$300,457
合約負債-流動增加	16,595	359,043		\$102,035
其他應付款增加(減少)	(6,998)	5,215		244,588
負債準備增加(減少)	2,952	(3,308)		\$346,623
其他流動負債增加	4,892	58,784		
應計退休金負債減少	(3,633)	(1,728)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$755,009)	\$1,185,520		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	\$3,093,277	(\$1,652,566)		
營運產生之現金流入(出)	\$4,794,884	(\$177,521)		
收取之利息	171	204		
收取之股利	710	815		
支付之利息	(204,981)	(135,045)		
支付之所得稅	(180,423)	(38,218)		
營業活動之淨現金流入(出)	\$4,410,361	(\$349,765)		

董事長:天籟投資股份有限公司 代表人蔡天寶



(請參閱後附財務報告附註)
經理人:陳添進



會計主管:梁素英



京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國109年1月1日至9月30日及

108年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在臺灣證券交易所掛牌買賣。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11月12日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

合併公司自民國109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109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：

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、	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
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 16 號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」 	<p>此修正提供承租人得選擇免於評估新型冠狀病毒相關之租金減免是否屬於租賃修改之豁免，承租人得選擇非按租賃修改之租賃給付變動處理。</p> <p>實務權宜作法僅適用於直接歸因於新型冠狀病毒之租金減讓，且符合所有以下條件：租賃給付之變動導致修改後租賃對價幾乎等於或少於變動前之租賃對價；僅限於原於 2021 年 6 月 30 日前到期之租賃給付之調減。若於 2021 年 6 月 30 日(含)以前調減租賃給付，但 2021 年 6 月 30 日後增加租金(即</p>	西元2020年6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>
	遞延支付租金)仍可符合此條件；租賃之其他條件或條款無重大變動。	

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)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

<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>
· 國際財務報導準則第 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」	國際財務報導準則第 9 號規範金融工具之會計處理並對 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。惟對主要從事保險活動且以前未曾適用任何版本之國際財務報導準則第 9 號之保險人，國際財務報導準則第 4 號提供暫時豁免，允許但不規定保險人於 2023 年 1 月 1 日以前開始之年度期間適用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」，而非適用國際財務報導準則第 9 號。	西元 2021 年 1 月 1 日

合併公司評估適用上述修正，並未對財務報告造成重大變動。

(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：

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>
· 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」	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	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>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> <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2023年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 17 號之修正「保險合約」 	<p>此修正將保險取得現金流量分攤至預期續約的合約群組、將保單利潤歸屬至投資活動有關的服務、對於虧損性合約認列損失時，其與該合約相關的再保險可以依再保比例認列攤回的利益，以降低其會計處理的不一致，以及簡化資產負債表表達等。</p>	西元2023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 2023 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第 16 號之修正「不動產、廠房及設備-達到預定使用狀態前之價款」 	<p>此修正係禁止企業自不動產、廠房及設備之成本中減除銷售所有為使該資產達符合管理階層預期運作方式之必要地點及狀態而產出之項目之銷售價款，企業應將銷售該等項目之銷售價款及產出該等項目之成本認列至損益中。</p>	西元 2022 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」 	<p>此修正釐清企業於評估合約是否係屬虧損性時，應予計入之成本。明訂「履行合約之成本」包括履行合約之增額成本及與履行合約直接相關之其他成本。</p>	西元 2022 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 3 號之修正「更新觀念架構之索引」 	<p>此修正係藉由取代對財務報導之觀念架構的舊版索引，以西元 2018 年 3 月發布之最新版本索引更新國際財務報導準則第 3 號。另新增一項認列原則之例外，以避免因負債及或有負債產生可能的「第 2 日」利得或損失。此外，釐清針對不受取代架構索引影響之或有資產之既有指引。</p>	西元 2022 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則 2018-2020 週期之年度改善 	<p>國際財務報導準則第 1 號之修正</p> <p>此修正簡化子公司於母公司之後成為首次適用者時，關於適用國際財務報導準則第 1 號之累積換算調整數衡量。</p> <p>國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之修正此修正釐清當企業評估金融負債之新合約條款或修改後條款是否與原始金融負債具有重大</p>	西元 2022 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
<p>· 國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際報導準則第 16 號之修正「利率指標變革-第二階段」</p>	<p>差異時所包括之費用。</p> <p>國際財務報導準則第 16 號「租賃」釋例之修正</p> <p>此係對釋例 13 承租人之權益改良相關之租賃誘因進行修正。</p> <p>國際會計準則第 41 號之修正</p> <p>此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規定，以使國際會計準則第 41 號之公允價值衡量之規定與其他國際財務報導準則之相關規定一致。</p> <p>此最終階段之修正主要著重於利率指標變革對企業財務報表之影響，包括：</p> <p>A. 對於變革而要求之現金流量變動，不會除列或調整金融工具帳面金額，係以更新有效利率之方式反應可替代指標利率之變動；</p> <p>B. 當避險仍然符合避險會計之規定，不會僅因為變革要求之改變而停止採用避險會計；及</p> <p>C. 對於因變革產生之新風險及如何管理過渡至替代指標利率，要求提供揭露資訊。</p>	<p>西元2021年1月1日</p>

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 9月30日	108年 12月31日	108年 9月30日	
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、餐館業	台灣 高雄市	100%	100%	100%	子公司係非重要子公司，民國109年及108年9月30日之財務報表均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僱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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
庫存現金及零用金	\$2,171	\$736	\$1,915
活期存款	298,153	393,882	344,517
支票存款	133	44	191
合 計	<u>\$300,457</u>	<u>\$394,662</u>	<u>\$346,623</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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流 動			
非衍生金融資產：			
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$25,339</u>	<u>\$87,400</u>	<u>\$49,300</u>
非 流 動			
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 合併公司投資國內未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。
2. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動於民國109年及108年7月1日至9月30日認列之評價淨利益(損失)分別為(1,781)千元及1,782千元，民國109年及108年1月1日至9月30日認列之評價淨利益(損失)分別為(4,472)千元及1,782千元，另處分產生之利益(損失)分別為102千元、0千元、(14,171)千元及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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	\$39,865	\$56,710	\$89,275
一年以上	38,000	52,000	20,000
合 計	<u>\$77,865</u>	<u>\$108,710</u>	<u>\$109,275</u>
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	\$48,097	\$55,679	\$57,709
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)	(22)
合 計	<u>\$48,075</u>	<u>\$55,657</u>	<u>\$57,687</u>
<u>應收帳款-關係人</u>			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	<u>\$111</u>	<u>\$10</u>	<u>\$141</u>
<u>應收分期帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	\$28	\$195	\$278
一年以上	0	0	28
合 計	<u>\$28</u>	<u>\$195</u>	<u>\$306</u>

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. 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9月30日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含應收分期帳款)	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	\$126,079	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$126,101</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9月30日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含應收分期帳款)	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	\$167,363	0%	\$0
逾期60天以下	46	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$167,431</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9月	108年1月至9月
期初餘額	\$22	\$22
本期增加	0	0
期末餘額	<u>\$22</u>	<u>\$22</u>

5. 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。

6. 合併公司應收票據(含長期應收票據)及帳款(含應收分期帳款)均未貼現或提供作為擔保品。

(四) 其他應收款淨額

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
其他應收款-關係人	\$203	\$325	\$390
其他應收款	5,268	96	8,696
合 計	<u>\$5,471</u>	<u>\$421</u>	<u>\$9,086</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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
待售房屋	\$8,419,259	\$10,040,381	\$10,358,821
待售土地	3,612,051	4,579,585	4,592,102
在建土地	2,018,413	2,663,463	2,807,427
在建工程	247,014	747,836	1,659,014
營建用地	15,648,922	15,648,922	14,028,142
預付土地款	0	0	491,687
其他存貨：餐飲類及飲料類等	5,255	4,953	3,766
減：備抵存貨跌價	(228)	(12,833)	(13,286)
合 計	<u>\$29,950,686</u>	<u>\$33,672,307</u>	<u>\$33,927,673</u>
項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
1. 待售房屋			
緯城財經大樓	\$0	\$10,536	\$10,345
曼陀羅(極境)	21,194	30,820	30,820
憲德段826	15,262	15,262	15,262
京城凱悅	801,455	884,033	959,489
花 賞	114,478	114,478	114,478
湖 立 方	7,570	15,862	15,863
天 峰	145,518	145,014	168,080
鉅 誕	366,611	402,600	475,115
樂 活	0	0	25,157
京 城	2,215,439	2,356,373	2,396,840
圓山大院	0	13,015	13,016
時尚京城	286,564	455,958	520,912
京城大苑	1,150,548	1,482,476	1,770,861
閱 河 堤	145,783	202,526	244,673
美術皇居	2,455,463	3,123,915	3,597,401
逸 文 苑	684,830	787,111	0
享 京 城	8,142	0	0
其他案別	402	402	509
合 計	<u>\$8,419,259</u>	<u>\$10,040,381</u>	<u>\$10,358,821</u>
減：備抵存貨跌價	(228)	(6,466)	(6,566)
淨 額	<u>\$8,419,031</u>	<u>\$10,033,915</u>	<u>\$10,352,255</u>

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
2. 待售土地			
緯城財經大樓	\$0	\$13,273	\$13,273
曼陀羅	16,657	24,223	24,223
憲德段826	6,247	6,247	6,247
京城凱悅	59,432	65,958	72,898
湖立方	3,519	7,374	7,374
天峰	62,443	62,443	74,991
鉅誕	219,836	248,664	291,776
樂活	0	0	15,613
京城	235,794	253,410	258,144
圓山大院	0	9,062	9,063
時尚京城	188,391	300,458	343,395
京城大苑	612,205	813,211	911,114
閱河堤	142,550	201,851	243,875
美術皇居	1,685,769	2,146,941	2,319,914
逸文苑	370,781	426,331	0
享京城	8,288	0	0
其他案別	139	139	202
合 計	\$3,612,051	\$4,579,585	\$4,592,102
減：備抵存貨回升利亦(跌價)	0	(6,367)	(6,720)
淨 額	\$3,612,051	\$4,573,218	\$4,585,382

項 目	109年9月30日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
福河段698-1	\$353,729	\$73,555	\$427,284
新都段321、163-1、164	693,265	62,595	755,860
愛群2748(京城世界心)	971,419	110,864	1,082,283
合 計	\$2,018,413	\$247,014	\$2,265,427

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2748(京城世界心)	971,419	95,593	1,067,012
合 計	\$2,663,463	\$747,836	\$3,411,299

項 目	108年9月30日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,964	\$1,012,303	\$1,156,267
新庄92、95	645,050	453,231	1,098,281
福河段698-1	353,729	63,290	417,019
新都段321、163-1、164	693,265	47,321	740,586
愛群2748(京城世界心)	971,419	82,869	1,054,288
合 計	\$2,807,427	\$1,659,014	\$4,466,441

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
4. 營建用地			
成功段84號	\$14,533	\$14,533	\$14,533
成功段60-1、62~64	540,267	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653	370,653
愛群段2761等5筆	0	0	0
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
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
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	1,998,033
新民段160	792,708	792,708	0
新民段159	828,072	828,072	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773	955,773
合 計	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$14,028,142</u>

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
5. 預付土地款			
新民段160	\$0	\$0	\$240, 730
新民段159	0	0	250, 957
憲德段826	0	0	0
合 計	\$0	\$0	\$491, 687
6. 其他存貨			
餐飲類及飲料類等	\$5, 255	\$4, 953	\$3, 766

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓。在建工程於民國109年及108年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為8,605千元及34,839千元。民國109及108年1月1日至9月30日利息資本化金額分別為33,307千元及117,093千元。
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7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為0千元及3,229千元民國109年及108年1月1日至9月30日之利息資本化金額分別為0千元及5,292千元。
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7月1日至9月30日及109年1月1日至9月30日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為1,637,237千元及4,129,237千元；此外，另分別有存貨回升利益1千元及存貨跌價回升利益12,605千元。
11. 民國108年7月1日至9月30日及108年1月1日至9月30日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為862,051千元及1,953,703千元；此外，另分別有存貨跌價回升利益8,626千元及8,847千元。

(六) 其他流動資產

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
預付費用	\$426,333	\$421,074	\$416,617
用品盤存	4,003	4,331	4,521
進項稅額	0	6,203	0
留抵稅額	48,983	133,724	200,879
應退稅額	28	0	0
代 付 款	3,219	11,234	1,322
合 計	\$482,566	\$576,566	\$623,339

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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
受限制銀行存款	\$2,069	\$2,069	\$1,945

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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	\$13,863	\$14,786	\$13,272

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9月30日、108年12月31日及108年9月30日，均占合併資產總額0.04%；民國109年及108年7月1日至9月30日、民國109年及108年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益2,087千元、1,554千元、4,074千元及4,038千元，分別佔合併綜合損益為0.39%、0.41%、0.33%及0.34%。

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
			9月30日	12月31日	9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	台灣	餐飲業務	40%	40%	40%

(2) 合併公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

	揚民國際餐飲股份有限公司		
	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流動資產	\$37,501	\$34,990	\$32,330
非流動資產	7,969	11,730	13,232
流動負債	(10,736)	(9,755)	(12,304)
非流動負債	(77)	0	(79)
淨資產	\$34,657	\$36,965	\$33,179

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司			
	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
營業收入淨額	\$24,113	\$22,421	\$62,653	\$66,506
營業毛利	\$16,769	\$15,232	\$43,677	\$45,230
本期淨利(損)	\$5,218	\$3,885	\$10,185	\$10,095
其他綜合損益	\$0	\$0	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$5,218	\$3,885	\$10,185	\$10,095
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0	\$4,997	\$4,819

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	\$1,266	\$8,130	\$33,017	\$13,644	\$9,235	\$1,038,386
增添	1,089	815	214	5,030	1,386	1,509	10,043
重分類	0	5,271	0	4,883	2	(10,156)	0
其他	0	0	0	(122)	0	0	(122)
處分及報廢	0	0	(493)	(163)	(1,129)	0	(1,785)
109.09.30	<u>\$974,183</u>	<u>\$7,352</u>	<u>\$7,851</u>	<u>\$42,645</u>	<u>\$13,903</u>	<u>\$588</u>	<u>\$1,046,522</u>
108.01.01	\$971,760	\$1,006	\$8,130	\$29,716	\$12,243	\$0	\$1,022,855
增添	476	0	0	189	1,581	2,857	5,103
處分及報廢	0	0	0	0	(1,479)	0	(1,479)
108.09.30	<u>\$972,236</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$8,130</u>	<u>\$29,905</u>	<u>\$12,345</u>	<u>\$2,857</u>	<u>\$1,026,479</u>
累計折舊及減損							
109.01.01	\$162,774	\$304	\$3,998	\$9,228	\$0	\$0	\$176,304
折舊	45,906	397	1,245	3,363	0	0	50,911
處分及報廢	0	0	(493)	(163)	0	0	(656)
109.09.30	<u>\$208,680</u>	<u>\$701</u>	<u>\$4,750</u>	<u>\$12,428</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$226,559</u>
108.01.01	\$101,931	\$160	\$2,319	\$5,659	\$0	\$0	\$110,069
折舊	45,610	98	1,259	2,637	0	0	49,604
處分及報廢	0	0	0	0	0	0	0
108.09.30	<u>\$147,541</u>	<u>\$258</u>	<u>\$3,578</u>	<u>\$8,296</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$159,673</u>
淨帳面金額							
109.09.30	<u>\$765,503</u>	<u>\$6,651</u>	<u>\$3,101</u>	<u>\$30,217</u>	<u>\$13,903</u>	<u>\$588</u>	<u>\$819,963</u>
108.12.31	<u>\$810,320</u>	<u>\$962</u>	<u>\$4,132</u>	<u>\$23,789</u>	<u>\$13,644</u>	<u>\$9,235</u>	<u>\$862,082</u>
108.09.30	<u>\$824,695</u>	<u>\$748</u>	<u>\$4,552</u>	<u>\$21,609</u>	<u>\$12,345</u>	<u>\$2,857</u>	<u>\$866,806</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9月30日餘額	\$65,760
民國108年1月1日餘額	\$0
追溯適用IFRS16之影響數	65,760
民國108年9月30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	1,136
民國109年9月30日餘額	\$2,651
民國108年1月1日餘額	\$0
本期折舊	1,136
民國108年9月30日餘額	\$1,136

	土 地
帳面價值	
民國109年9月30日餘額	\$63,109
民國108年12月31日餘額	\$64,245
民國108年9月30日餘額	\$64,624

3. 租賃負債說明請詳附註六(十七)。

(十一)無形資產

成 本	土地使用權	資訊軟體系統	合 計
109年1月1日餘額	\$200,020	\$5,891	\$205,911
增添		222	222
到期除列		(766)	(766)
109年9月30日餘額	\$200,020	\$5,347	\$205,367
108年1月1日餘額	\$200,020	\$4,830	\$204,850
增添	0	102	102
108年9月30日餘額	\$200,020	\$4,932	\$204,952
累計攤銷及減損			
109年1月1日餘額	\$30,003	2,385	\$32,388
攤銷	3,000	573	3,573
到期除列	0	(766)	(766)
109年9月30日餘額	\$33,003	\$2,192	\$35,195
108年1月1日餘額	\$26,002	\$1,499	\$27,501
攤銷	3,000	695	3,695
108年9月30日餘額	\$29,002	\$2,194	\$31,196
淨帳面金額			
109年9月30日餘額	\$167,017	\$3,155	\$170,172
108年12月31日餘額	\$170,018	\$3,505	\$173,523
108年9月30日餘額	\$171,018	\$2,738	\$173,756

1. 合併公司民國109年及108年1月1日至6月30日無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

項 目	109年7月1日	108年7月1日	109年1月1日	108年1月1日
	至9月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
製造費用	\$700	\$700	\$2,100	\$2,100
營業費用	482	532	1,473	1,595
合 計	\$1,182	\$1,232	\$3,573	\$3,695

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

3. 截至各報導期間結束日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十二)短期借款/應付短期票券

1. 短期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
擔保借款	\$4,109,315	\$4,954,779	\$4,432,188
信用借款	0	1,000	0
合 計	\$4,109,315	\$4,955,779	\$4,432,188
尚未使用額度-短期借款	\$299,345	\$1,001,881	\$168,473
利率區間			
擔保借款	1.38711%~1.585%	1.545%~1.975%	1.65%~1.85%
還款期限	109.10.01~112.05.25	109.1.2~109.11.20	108.10.02~109.7.29

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
2. 應付短期票券	\$4,733,000	\$4,280,000	\$4,512,600
減：應付短期票券折價	(9,468)	(1,847)	(5,280)
	\$4,723,532	\$4,278,153	\$4,507,320
尚未使用額度-短期票券	\$1,864,000	\$1,507,000	\$1,224,400
利率區間			
融資性商業本票	1.425%~1.62%	0.58%~1.13%	0.58%~1.13%

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
109年1月1日餘額	\$31,504
當期增加之負債準備	2,952
109年9月30日餘額	\$34,456
108年1月1日餘額	\$24,964
當期減少之負債準備	(3,308)
108年9月30日餘額	\$21,656

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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
代收土地款	\$14,144	\$23,021	\$25,452
代收房屋款	24,216	31,531	42,180
代收裝潢款	21,600	9,200	10,888
代收款-其他	33,502	25,737	16,592
合 計	\$93,462	\$89,489	\$95,112

(十五) 其他流動負債-其他

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應納稅額	\$320	\$193	\$185

(十六) 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>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30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，但已於109年6月全數清償完畢，108年12月31日及108年9月30日利率為2.10%~2.15%。	\$0	\$2,133,070	\$2,805,500
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9月30日、108年12月31日及108年9月30日利率分別為1.54%、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，借款期間15年(含寬限期2年)，寬限期間按月付息，寬限期滿本金按利息法攤還，浮動利率，109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日利率分別為1.54%、1.85%及1.95%。民國109年9月30日轉列一年內到期之借款為45,671千元。	588,233	621,855	632,778
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9月30日及108年12月31日利率分別為1.43%及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9月30日利率分別為2.215179%及2.160909~2.162325%。	0	2,530,000	2,530,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30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，已於109年4月全數清償完畢，108年12月31日及108年9月30日利率皆為2%。	\$0	\$599,430	\$964,500
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9月30日、108年12月31日及108年9月30日利率分別為1.45%、1.7%及1.7%。	530,000	530,000	530,000
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，已於109年5月全數清償完畢，108年12月31日及108年9月30日利率均為1.85%~1.9%。	0	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9月30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9月30日、108年12月31日及108年9月30日利率分別為1.7%~1.75%、1.95%~2%及1.95%~2%。	694,000	694,000	694,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30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9月30日及108年12月31日利率分別為1.43%及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9月30日及108年12月31日利率分別為1.43%及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9月30日利率分別為1.975%及1.971%。	0	2,000	6,000
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9月30日利率為2.03%。	0	0	660,447
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，已於109年9月全數清償完畢，109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日利率分別為1.35%、1.6%及1.6%。	0	350,000	437,500
抵押借款	自108年7月至110年7月，按月付息，首次動用日起算日一年之日應至少償還本金50,000千元，其餘到期一次清償，浮動利率，109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日利率分別為1.55%、1.7%及1.7%。	117,846	255,700	240,000
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9月30日利率為1.43%	75,000	0	0

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30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9月30日利率為1.43%	\$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9月30日利率為1.45%	1,300,000	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9月30日利率為1.73%	1,765,000	0	0
抵押借款	自109年6月至112年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，109年9月30日利率為1.606649%	500,000	0	0
合 計		\$7,037,079	\$10,728,055	\$11,367,725
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(45,671)	(3,634,000)	(4,298,447)
淨 額		\$6,991,408	\$7,094,055	\$7,069,278
尚未使用額度		\$1,620,000	\$3,941,945	\$4,051,222

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

合併公司租賃負債如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流動	\$1,057	\$1,044	\$1,039
非流動	\$62,895	\$63,690	\$63,953

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9月30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。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$278	\$282	\$835	\$848
短期租賃費用	\$2,188	\$2,224	\$7,096	\$7,510
低價值標的租賃之費用	\$475	\$263	\$848	\$947

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$782	\$768

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7月1日至9月30日、民國109年及108年1月1日至9月30日基於營業租賃合約認列之租金收入(帳列營業收入)分別為6,428千元及3,318千元、16,668千元及10,042千元。
- (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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
一年內	\$15,991	\$13,473	\$9,578
一至五年	14,930	19,699	25,777
五年以上	1,519	9,547	67,620
未折現租賃給付總額	\$32,440	\$42,719	\$102,975

- (4) 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。

(5) 本合併公司另有部份營建用地提供出租作為停車場使用，期間為5年至10年不等，租金係依租賃標的物之營業收入收取百分之七十三至七十五，因每月營業收入係依實際停車之數量及時間計算屬變動性質，故未列入上述之未折現租賃給付金額內。

(十八) 存入保證金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
工程履約保證金	\$133,958	\$133,958	\$133,958
其他	3,586	3,586	2,696
合計	<u>\$137,544</u>	<u>\$137,544</u>	<u>\$136,654</u>

(十九) 股本

1. 民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,711,931千元、3,848,464千元及3,848,464千元，已發行普通股分別為371,193千股、384,846千股及384,846千股，所有已發行股份之股款均已收取。本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：千股)

	109年	108年
1月1日	384,846	384,655
買回庫藏股註銷	(14,189)	0
員工紅利增資	536	191
9月30日	<u>371,193</u>	<u>384,846</u>

2. 本公司於民國109年5月13日經董事會決議，以員工酬勞18,215千元辦理轉增資發行新股535,736股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案已於民國109年9月14日向行政院金融監督管理委員會申報生效，且董事會於民國109年9月24日決議增資基準日為民國109年9月25日。

3. 本公司於民國109年3月13日經董事會決議買回本公司普通股股份10,000千股，買回之股份將予以銷除，並於民國109年6月19日經董事會決議訂定民國109年6月29日為減資基準日，且於民國109年7月23日辦妥變更登記。

4. 本公司於民國109年6月19日經董事會決議買回本公司普通股股份5,000千股，買回之股份將予以銷除，實際買回股數為4,189千股，並於民國109年9月24日經董事會決議訂定民國109年9月25日為減資基準日，且於民國109年10月21日辦妥變更登記。
5. 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。

5. 庫藏股

(1) 股份收回原因及其數量：

買回年度	持有股份之公司名稱	收回原因	109年9月30日	
			千股數	帳面金額
第四次	本公司	維護公司信用及股東權益，並辦理銷除股份	10,000	\$310,543
第五次	本公司	維護公司信用及股東權益，並辦理銷除股份	4,189	152,919
		註銷	(14,189)	(463,462)
	合計		\$0	\$0

民國108年12月31日及108年9月30日無此情形。

- (2) 證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，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，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。
- (3) 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。
- (4) 本公司於民國109年6月19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買回庫藏股5,000千股，已於民國109年6月22日至8月21日。實際買回股數4,189千股，平均買回價格為每股36.52元。民國109年9月24日經董事會決議以民國109年9月25日為減資基準日將買回之庫藏股4,189千股辦理註銷，買回成本為152,919千元。以民國109年3月31日為計算基準，合併公司可買回本公司股數最高上限為37,484.6千股，收買股份金額最高上限為9,987,685千元，本公司截至該日止已買回本公司股份之成本為120,949千元。

- (5) 本公司於民國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買回庫藏股10,000千股，已於民國109年3月16日至5月15日全數執行買回，平均買回價格為每股31.05元。民國109年6月19日經董事會決議以民國109年6月29日為減資基準日將買回之庫藏股10,000千股辦理註銷，買回成本為310,543千元。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。
- (6) 本公司分別於民國109年6月19日及109年9月24日經董事會決議註銷買回之庫藏股10,000千股及4,189千股，減資100,000千元及41,890千元，減資基準日分別為民國109年6月29日及109年9月25日，註銷已發行股份10,000千股及4,189千股後，普通股流通在外股數為371,193千股，註銷時首先按股票面值沖抵股本，庫藏股帳面金額與面值之差額按註銷比例調節相關資本公積，如有不足再沖轉保留盈餘。

(廿) 資本公積

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
發行股票溢價	\$40,015	\$36,474	\$36,474
前年度員工紅利轉增資溢價	12,858	3,541	3,541
註銷庫藏股交易	(52,873)	0	0
淨額	\$0	\$40,015	\$40,015

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。

(廿一) 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(廿八)。

(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

合併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

合併公司於民國109年6月24日及民國108年6月27日舉行股東常會，分別決議通過民國108年度及107年度盈餘分配案，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

相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(廿二)營業收入

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
土地收入	\$1,219,790	\$703,067	\$3,134,019	\$1,941,000
房屋收入	1,162,355	647,618	3,068,582	1,702,710
租金收入	6,428	3,318	16,668	10,042
客房收入	27,400	32,075	60,391	95,964
餐飲收入	37,977	31,597	98,119	91,769
合計	\$2,453,950	\$1,417,675	\$6,377,779	\$3,841,485

(1) 收入細分

	109年7月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$2,453,950	\$6,377,779
主要產品/服務線		
房地收入	\$2,382,145	\$6,202,601
租金收入	6,428	16,668
客房及餐飲收入	65,377	158,510
合計	\$2,453,950	\$6,377,779
	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$1,417,675	\$3,841,485
主要產品/服務線		
房地收入	\$1,350,685	\$3,643,710
租金收入	3,318	10,042
客房及餐飲收入	63,672	187,733
合計	\$1,417,675	\$3,841,485
	109年7月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$2,447,522	\$6,361,111
隨時間逐步滿足	6,428	16,668
合計	\$2,453,950	\$6,377,779
	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$1,414,357	\$3,831,443
隨時間逐步滿足	3,318	10,042
合計	\$1,417,675	\$3,841,485

(2) 合約負債-流動

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
銷售房地	\$493,321	\$475,689	\$436,119
出租房地	655	40	164
客房及餐飲服務	5,886	6,727	4,016
預收餐券	7,206	8,040	8,574
預收烘焙	23	0	0
合計	\$507,091	\$490,496	\$448,873

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民國109年及108年7月1日至9月30日、民國109年及108年1月1日至9月30日認列於營業收入之金額分別為10,092千元及880千元、346,725千元及45,416千元。

(廿三) 利息收入

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
銀行存款利息	\$19	\$26	\$111	\$204
其他利息收入	13	0	59	0
利息收入合計	\$32	\$26	\$170	\$204

(廿四) 其他收入

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
股利收入	\$0	\$0	\$710	\$815
其他收入-其他	1,545	3,697	14,409	8,657
合計	\$1,545	\$3,697	\$15,119	\$9,472

(廿五) 其他利益及損失

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
兌換利益	\$0	\$4	\$3	\$17
處分投資利益(損失)	102	0	(14,171)	291
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	(1,781)	1,782	(4,472)	1,782
什項支出	(36)	(74)	(485)	(137)
合計	<u>(\$1,715)</u>	<u>\$1,712</u>	<u>(\$19,125)</u>	<u>\$1,953</u>

(廿六) 財務成本

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$65,321	\$86,932	\$226,230	\$255,329
租賃負債	277	282	565	848
減：利息資本化	(8,605)	(38,068)	(33,307)	(122,385)
財務成本	<u>\$56,993</u>	<u>\$49,146</u>	<u>\$193,488</u>	<u>\$133,792</u>

(廿七) 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7月1日至 9月30日	108年7月1日至 9月30日	109年1月1日至 9月30日	108年1月1日至 9月30日
推銷費用-退休金費用	<u>\$566</u>	<u>\$426</u>	<u>\$1,522</u>	<u>\$1,246</u>
管理費用-退休金費用	<u>\$439</u>	<u>\$493</u>	<u>\$1,344</u>	<u>\$1,389</u>
營業成本-退休金費用	<u>\$450</u>	<u>\$352</u>	<u>\$1,289</u>	<u>\$1,062</u>

2. 確定福利計畫：

- (1) 合併公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利退休辦法，依該辦法之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，每月按員工薪資總額百分之二提撥員工退休金基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關管理，故本公司無權參與退休基金之運用。
- (2) 因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國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7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$17	\$16	\$48	\$47
管理費用-退休金費用	178	183	536	552
合 計	<u>\$195</u>	<u>\$199</u>	<u>\$584</u>	<u>\$599</u>

(3) 應計退休金準備

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
期末退休基金餘額	<u>\$23,935</u>	<u>\$24,896</u>	<u>\$24,665</u>
期末淨確定福利負債-非流動餘額	<u>\$20,999</u>	<u>\$24,632</u>	<u>\$23,599</u>

3. 短期帶薪及負債

本公司於民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日帶薪假應計負債分別為2,335千元、1,089千元及1,341千元，列入其他應付款項下。

(廿八) 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。

合併公司民國109年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為5,816千元及14,521千元，董事及監察人酬勞提列金額均為0千元。民國108年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為4,123千元及13,055千元，董事及監察人酬勞提列金額均為0千元。合併公司員工酬勞提列金額，係以合併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。

合併公司董事會於民國109年5月13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係依據董事會決議前一日收盤價分別為34.0元及28.5元配發一股，分別配發535,726股及191,450股，與實際經董事會決議分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿九) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用				
當期發生				
所得稅	\$15,516	\$26,437	\$72,775	\$37,765
土地增值稅	30,081	17,190	80,638	38,032
未分配盈餘加徵	0	0	74,509	22,397
補繳以前年度所得稅	0	0	0	0
遞延所得稅				
暫時性差異之產生及迴轉	(8,459)	(16,769)	(27,517)	10,000
所得稅費用(利益)	<u>\$37,138</u>	<u>\$26,858</u>	<u>\$200,405</u>	<u>\$108,194</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。

(卅)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7月1日至9月30日			108年7月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	8,820	21,592	30,412	6,888	19,813	26,701
勞健保費用	900	2,216	3,116	748	2,215	2,963
退休金費用	450	1,200	1,650	352	1,118	1,470
董事酬金	0	380	380	0	420	420
其他員工福利費用	274	3,282	3,556	493	2,353	2,846
員工紅利	0	5,816	5,816	0	4,123	4,123
折舊費用	11,603	5,909	17,512	11,416	5,514	16,930
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	700	482	1,182	700	532	1,232

(卅)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9月30日			108年1月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	25,173	64,997	90,170	20,931	62,862	83,793
勞健保費用	2,651	6,770	9,421	2,244	6,448	8,692
退休金費用	1,289	3,450	4,739	1,062	3,234	4,296
董事酬金	0	1,220	1,220	0	1,260	1,260
其他員工福利費用	1,302	8,769	10,071	1,583	6,572	8,155
員工紅利	0	14,521	14,521	0	13,055	13,055
折舊費用	34,597	17,450	52,047	34,224	16,516	50,740
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,100	1,473	3,573	2,100	1,595	3,695

合併公司民國109年及108年9月30日員工人數分別為236人及213人，其中未兼任員工之董事人數均為5人。

(卅一) 每股盈餘

單位：每股元

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘(元)	\$1.45	\$0.99	\$3.28	\$3.08
稀釋每股盈餘(元)	\$1.45	\$0.99	\$3.27	\$3.07

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7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司普通股權益 持有人淨利	\$538,606	\$381,304	\$1,237,154	\$1,184,288

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均千股	371,701	384,846	377,479	384,846
具稀釋作用潛在普通股之 影響				
員工酬勞	379	466	379	466
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	372,080	385,312	377,858	385,312

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

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

(卅二) 現金流量補充資訊

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備增加數	\$8,534	\$2,246
未完工程及預付設備款增加	1,509	2,857
應付設備工程款淨減少	24	5,955
本年度支付現金	\$10,067	\$11,058

(卅三) 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	109.9.30
短期借款	\$4,955,779	(\$846,466)	\$4,109,315
應付短期票券面值	4,280,000	453,000	4,733,000
長期借款(含一營業週期內到期)	10,728,055	(3,690,976)	7,037,079
租賃負債(含流動)	64,734	(782)	63,952
存入保證金	137,544	0	137,544
來自籌資活動之負債	\$20,166,112	(\$4,085,224)	\$16,080,890

	108.1.1	現金流量	108.9.30
短期借款	\$8,965,208	(\$4,533,020)	\$4,432,188
應付短期票券	4,486,000	26,600	4,512,600
長期借款(含一營業週期內到期)	6,358,603	5,009,122	11,367,725
租賃負債(含流動)	65,760	(768)	64,992
存入保證金	135,563	1,091	136,654
來自籌資活動之負債	\$20,011,134	\$503,025	\$20,514,159

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	該公司業務部經理

(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7月1日	108年7月1日	109年1月1日	108年1月1日
	至9月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
建誌營造(股)公司	\$42	\$66	\$543	\$173
百鎰營造(股)公司	83	73	582	180
揚民國際餐飲(股)公司	1,021	1,018	3,044	3,042
林信瑋	0	0	14,306	0
其他關係人	76	13,991	673	14,299
合計	\$1,222	\$15,148	\$19,148	\$17,694

(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9月30日關係人揚民國際餐飲(股)公司向合併公司承租情形如下：

租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租金及收取方式	租賃收入
<u>109年7月1日至9月30日</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取，含存出保 證金設算利息7千元。	<u>\$1,019</u>

108年7月1日至9月30日

揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取。	<u>\$1,012</u>
---------------------	---------------------------------	-------------------------	--	----------------

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9月30日</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取，含存出保 證金設算利息7千元。	<u>\$3,042</u>

108年1月1日至9月30日

揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取。	<u>\$3,035</u>
---------------------	---------------------------------	-------------------------	--	----------------

2. 發包工程(進貨)

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

(1) 合併公司於民國109年第3季及108年第3季委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，估本公司發包工程總金額分別為0%及26.25%，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7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
青海61.63(美術皇居)	\$2,988,565	\$0	\$796,745	\$0	\$1,025,321
新華段59(時尚京城)	618,380	0	0	0	82,718
明仁段4(閩河堤)	274,940	0	0	0	67,478
合 計		\$0	\$796,745	\$0	\$1,175,517

(2) 合併公司於民國109年第3季及108年第3季委託百鎰營造(股)公司承包各營建工地之工程，估合併公司發包工程總金額分別為29.43%及15.08%，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7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
林德官1135、1135-1號(逸文苑)	\$1,049,885	\$0	\$28,577	\$0	\$104,772
新光段356(京城大苑)	1,709,460	0	0	0	442,058
新庄段92	521,460	53,333	38,098	89,884	128,590
合 計		\$53,333	\$66,675	\$89,884	\$675,420

(三)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。

合併公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
1. 應收帳款						
百銓營造(股)公司	\$12	0.02%	\$10	0.02%	\$71	0.12%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%	70	0.12%
其他關係人	99	0.20%	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$111</u>	<u>0.22%</u>	<u>\$10</u>	<u>0.02%</u>	<u>\$141</u>	<u>0.24%</u>
2. 其他應收款						
蔡薛美雲	\$166	3.03%	\$285	67.70%	\$192	2.11%
揚民國際餐飲(股)公司	37	0.68%	40	9.50%	86	0.95%
其他關係人	0	0.00%	0	0.00%	112	1.23%
合 計	<u>\$203</u>	<u>3.71%</u>	<u>\$325</u>	<u>77.20%</u>	<u>\$390</u>	<u>4.29%</u>
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	\$91,160	56.57%	\$72,872	53.70%	\$47,001	55.29%
百銓營造(股)公司	0	0.00%	47,780	35.21%	31,503	37.06%
合 計	<u>\$91,160</u>	<u>56.57%</u>	<u>\$120,652</u>	<u>88.91%</u>	<u>\$78,504</u>	<u>92.35%</u>
5. 應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$298,856	44.19%	\$845,519	57.50%	\$1,273,376	64.93%
百銓營造(股)公司	342,003	50.57%	560,087	38.09%	649,762	33.13%
合 計	<u>\$640,859</u>	<u>94.76%</u>	<u>\$1,405,606</u>	<u>95.59%</u>	<u>\$1,923,138</u>	<u>98.06%</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。

項目及關係人名稱	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30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	\$23	0.04%	\$214	0.25%	\$89	0.13%
其他關係人	0	0.00%	0	0.00%	257	0.37%
合計	\$23	0.04%	\$214	0.25%	\$346	0.50%

應付揚民國際餐飲(股)公司係應付交際費及住房客戶用餐之代收代付款。

7. 合約負債-流動						
百鉞營造(股)公司	\$27	0.01%	\$30	0.00%	\$40	0.01%
建誌營造(股)公司	38	0.01%	43	0.01%	56	0.01%
其他關係人	130	0.02%	304	0.06%	148	0.03%
合計	\$195	0.04%	\$377	0.07%	\$244	0.05%

8. 存入保證金						
建誌營造(股)公司	\$87,412	63.55%	\$87,412	63.55%	\$87,412	63.97%
百鉞營造(股)公司	46,546	33.84%	46,546	33.84%	46,546	34.06%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.52%	708	0.51%	708	0.52%
合計	\$134,666	97.91%	\$134,666	97.90%	\$134,666	98.55%

存入保證金係工程履約保證金及租賃保證金。

(四) 租賃支出

租金支出	支付價款			
	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他關係人	\$257	\$257	\$771	\$771

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租金及支付方式	租賃支出
<u>109年7月1日至9月30日</u>				
京成建設股 份有限公司	高雄市左營區 博愛二路150 號12樓	109/07/01~ 112/06/30	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>

108年7月1日至9月30日

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>
----------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------------------	--------------

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9月30日</u>				
京成建設股 份有限公司	高雄市左營區 博愛二路150 號12樓	109/07/01~ 112/06/30	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>\$771</u>

108年1月1日至9月30日

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>\$771</u>
----------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------------------	--------------

(五) 其他

1. 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日借款金額分別為1,582,000千元、2,257,465千元及2,399,354千元。

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9月30日、108年12月31日及108年9月30日發行商業本票金額分別為1,540,000千元、2,247,200千元及2,497,800千元。
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9月30日、108年12月31日及108年9月30日借款金額分別為1,765,000千元、0元及0元與發行商業本票金額分別為1,765,000千元、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7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項78千元及222千元及垃圾清運費減項31千元及93千元，另有代收代付105千元及421千元(含稅)。
6. 合併公司民國108年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項93千元及259千元及垃圾清運費減項31千元及90千元，另有代收代付121千元及743千元(含稅)。
7. 合併公司關係人百鏹營造(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9月30日、108年12月31日及108年9月30日存入保證票據金額皆為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。

(六) 主要管理階層薪酬資訊

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$4,860	\$6,213	\$17,262	\$18,305

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9月30日	108年12月31日	108年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$3,037,680	\$11,035,047	\$12,264,236
在建房地	抵押借款及發行商業本票	1,838,143	2,991,715	2,893,155
營建用地	抵押借款及發行商業本票	14,534,853	14,534,853	12,914,073
房屋及建築	抵押借款	765,503	810,320	824,695
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	2,069	2,069	1,945
存出保證金	災害處理保證金	24,977	24,977	24,977
合 計		<u>\$20,203,225</u>	<u>\$29,398,981</u>	<u>\$28,923,081</u>

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，臺灣高等法院已於民國109年6月30日駁回該上訴。
2. 合併公司108年度因將花賞案地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租於健身房，造成住戶不滿並召開108年度第二次臨時區分所有權人會議，並修訂其管理規約不得設置特定行業，其中包含健身房，合併公司認為已侵害合併公司之資產使用權；故對“花賞大廈管理委員會”提起民事訴訟，確認被告“花賞大廈管理委員會”於民國108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨時區分所有權人會議所為示之決議無效，結果尚待法院審理。
3. 合併公司於民國109年9月30日未認列委託營造公司承包營建工地之工程合約承諾含稅金額2,894,200千元。

十、重大之災害損失

本公司無此事項。

十一、重大之期後事項

民國109年9月30日報導期間結束日後，截至會計師外勤工作截止日止，合併公司並無足以影響民國109年9月30日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其他

(一) 資本風險管理

合併公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，藉由將債務及權益餘額最適化，以便股東報酬極大化。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、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。合併公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二) 金融工具

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

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
國內上市櫃股票	\$25,339	\$87,400	\$49,300
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	\$300,457	\$394,662	\$346,623
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	88,051	112,377	147,103
應收分期帳款淨額	28	195	278
其他應收款(包含關係人)	5,471	421	9,086
其他金融資產(包含流動及非流動)	2,069	2,069	1,945
存出保證金	32,600	38,594	38,414
長期應收票據及款項	38,000	52,000	20,028
小計	\$466,676	\$600,318	\$563,477
合計	\$492,097	\$687,800	\$612,859
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$4,109,315	\$4,955,779	\$4,432,188
應付短期票券	4,723,532	4,278,153	4,507,320
應付票據及帳款(包含關係人)	837,434	1,606,251	2,046,049
其他應付款(包含關係人)	56,627	85,722	68,631
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	7,037,079	10,728,055	11,367,725
租賃負債(含流動)	63,952	64,734	64,992
存入保證金	137,544	137,544	136,654
合計	\$16,965,483	\$21,856,238	\$22,623,559

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。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109年1月1日至9月30日及108年1月1日至9月30日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將增加或減少分別為2,534千元及4,930千元。

B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。按浮動利率發行之借款使合併公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使合併公司承受公允價值利率風險。於民國109年及108年1月1日至9月30日，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

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

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國109年1月1日至9月30日及108年1月1日至9月30日稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為920千元及618千元。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. 合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。合併公司按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對客戶之應收票據及應收帳款與應收分期款分組，採用簡化作法估計預期信用損失，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，以評估應收票據及應收帳款與應收分期帳款之備抵損失。

C. 於民國109年及108年1月1日至9月30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9月30日				
短期借款	\$2,735,315	\$894,000	\$480,000	\$0
應付短期票券	4,723,532	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	249,783	23,960	563,691	0
其他應付款	56,627	0	0	0
負債準備-流動	4,545	1,912	12,102	15,897
長期借款(包含一 營業週期內到期)	22,748	22,923	1,981,325	5,010,083
租賃負債(含流動)	526	531	2,170	60,725
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9月30日				
短期借款	\$2,838,188	\$1,594,000	\$0	\$0
應付短期票券	4,507,320	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,312,545	18,055	380,579	334,870
其他應付款	68,631	0	0	0
負債準備-流動	4,472	3,271	8,016	5,897
長期借款(包含一 營業週期內到期)	453,000	3,845,447	5,212,500	1,856,778
租賃負債(含流動)	517	522	2,133	61,820

(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9月30日(即民國109年1月1日)	\$82
民國108年9月30日(即民國108年1月1日)	\$82

B. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依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9月30日與108年12月31日及9月30日以公允價值衡量之金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	109年9月30日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				\$0
國內上市櫃股票	\$25,339	\$0	\$0	25,339
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)			82	82
合 計	\$25,339	\$0	\$82	\$25,421
	108年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$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9月30日

	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$49,300	\$0	\$0	\$49,300
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	\$49,300	\$0	\$82	\$49,382

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9月30日無第一等級與第二等級公允價值衡量間轉移之情形。
- (5) 109年及108年1月1日至9月30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。(不包含投資子公司關聯企業部分)	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。	附表三

(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9月30日

單位：新臺幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京城建設 (股)公司	凱美-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-非流動	606,200	25,339	0.45%	25,339	
	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%	註	

註：金額不重大以成本作為公允價值。

(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 \$91,160 應付帳款 \$298,856	56.57% 44.19%	
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	\$89,884	29.43%	依合約規定	—	—	應付票據 \$0 應付帳款 \$342,003	0.00% 50.57%	

(附表三)

附表三：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

單位：新台幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人之關 係(註 二)	交易往來情形			
				科目	金額(註 四)	交易條件	佔合併總營收 或總資產之比 率(註三)
0	京城建設股份有限公司	水京棧國際酒店股份有限公司	1	其他銷貨收入	38,330	與一般交易相當	0.60%
1	水京棧國際酒店股份有限公司	京城建設股份有限公司	2	銷售收入	1,793	與一般交易相當	0.03%
1	水京棧國際酒店股份有限公司	京城建設股份有限公司	2	應收帳款	443	與一般交易相當	0.001%

(註一)：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

(註二)：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

(註三)：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

(註四)：此為期末評價後金額。

(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%	(\$3,182)	(\$72,413)	(\$43,868)	一
水京棧國際酒店(股)公司	揚民國際餐飲(股)公司	臺北市中山區敬業二路69巷51號2樓	餐館業	\$8,000	\$8,000	800	40%	\$13,863	\$10,185	\$4,074	

註一：認列被投資公司損失份額72,413千元，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採用權益法認列之利益份額為28,545千元。

(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	85,577,838	22.83%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	16.89%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.24%
建誌營造股份有限公司	31,501,513	8.40%
蔡炅廷	23,616,339	6.30%
蔡薛美雲	20,209,951	5.39%

十四、營運部門財務資訊

(一) 營業部門

合併公司管理階層係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司及子公司為各別應報導部門。

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依國際財務報導準則公報第8號「營運部門」之規定，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門；子公司水京棧酒店於104年4月16日設立，從事旅館及餐飲經營，營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總說明相同。

(二) 合併公司應報導部門收入、損益、資產及負債之金額暨調節至合併公司相對應金額，彙總如下：

	109年7月1日至9月30日			合 計
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$2,387,553	\$65,378	\$1,019	\$2,453,950
部門間收入淨額	9,613	461	(10,074)	0
收入合計	<u>\$2,397,166</u>	<u>\$65,839</u>	<u>(\$9,055)</u>	<u>\$2,453,950</u>
利息收入	\$31	\$1	\$0	\$32
利息費用	56,597	7,227	(6,831)	56,993
折舊及攤銷	409	4,932	1,050	6,391
權益法認列之投資損益	(7,990)	2,087	7,990	2,087
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)	3,102	0	0	3,102
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產評價利益(損失)	(1,781)	0	0	(1,781)
其他收入	958	587	0	1,545
應報導部門損益	<u>\$538,606</u>	<u>(\$20,641)</u>	<u>\$20,641</u>	<u>\$538,606</u>

108年7月1日至9月30日

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

109年1月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$6,216,226	\$158,511	\$3,042	\$6,377,779
部門間收入淨額	38,330	1,793	(40,123)	0
收入合計	<u>\$6,254,556</u>	<u>\$160,304</u>	<u>(\$37,081)</u>	<u>\$6,377,779</u>
利息收入	\$162	\$8	\$0	\$170
利息費用	192,636	21,710	(20,858)	193,488
折舊及攤銷	1,289	14,499	3,135	18,923
權益法認列之投資損益	(43,868)	4,074	43,868	4,074
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)	(14,171)	0	0	(14,171)
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產評價利益(損失)	(4,472)	0	0	(4,472)
其他收入	4,815	9,594	0	14,409
應報導部門損益	<u>\$1,237,154</u>	<u>(\$72,413)</u>	<u>\$72,413</u>	<u>\$1,237,154</u>

108年1月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$3,650,710	\$187,733	\$3,042	\$3,841,485
部門間收入淨額	55,989	1,665	(57,654)	0
收入合計	<u>\$3,706,699</u>	<u>\$189,398</u>	<u>(\$54,612)</u>	<u>\$3,841,485</u>
利息收入	\$198	\$6	\$0	\$204
利息費用	132,582	22,077	(20,867)	133,792
折舊及攤銷	1,031	14,622	863	16,516
權益法認列之投資損益	(34,709)	4,038	34,709	4,038
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益	1,782	0	0	1,782
其他收入	7,494	1,163	0	8,657
應報導部門損益	<u>\$1,184,288</u>	<u>(\$44,579)</u>	<u>\$44,579</u>	<u>1,184,288</u>
應報導部門資產				
109年9月30日	<u>\$31,900,065</u>	<u>\$2,552,413</u>	<u>(\$2,447,184)</u>	<u>\$32,005,294</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9月30日	<u>\$36,196,228</u>	<u>\$2,576,426</u>	<u>(\$2,481,405)</u>	<u>\$36,291,249</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7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
土地收入	\$1,219,790	\$703,067	\$3,134,019	\$1,941,000
房屋收入	1,162,355	647,618	3,068,582	1,702,710
租金收入	6,428	3,318	16,668	10,042
客房收入	27,400	32,075	60,391	95,964
餐飲收入	37,977	31,597	98,119	91,769
合計	<u>\$2,453,950</u>	<u>\$1,417,675</u>	<u>\$6,377,779</u>	<u>\$3,841,485</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司109年及108年1月1日至9月30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