

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 110 年及 109 第一季

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 ~ 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 ~ 50 頁
(七)關係人交易 .....	第 51 ~ 56 頁
(八)抵質押之資產 .....	第 56 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾 .....	第 56 ~ 57 頁
(十)重大之災害損失 .....	第 58 頁
(十一)重大之期後事項 .....	第 58 頁
(十二)其他 .....	第 58 ~ 65 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊 .....	第 66 ~ 70 頁
2. 轉投資事業相關資訊 .....	第 71 頁
3. 大陸投資資訊之揭露 .....	第 71 ~ 72 頁
(十四)部門資訊 .....	第 72 ~ 75 頁

## 會計師核閱報告

中華民國 110 年 5 月 12 日

(110)信永中和財簽字第 042 號

京城建設股份有限公司 公鑒

### 前言

京城建設股份有限公司及其子公司民國 110 年及 109 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 2,522,966 千元及 2,571,390 千元，分別占合併資產負債表中合併資產總額之 7.88%及 7.35%；負債總額分別為 2,505,466 千元及 2,571,757 千元，分別各占合併負債總額之 14.74%及 12.08%；民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 10,849 千元及新台幣 27,946 千元，分別占合併綜合損益表中合併綜合損益總額

(2.89%)及(6.76%)。

另又如合併財務報表附註六(八)所述，民國110年及109年3月31日採用權益法之投資分別為新台幣17,247千元及15,970千元，均占合併資產總額之0.05%；民國110年及109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1,681千元及1,184千元，分別占合併綜合損益之0.45%及0.29%，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110年及109年3月31日之合併財務狀況，暨民國110年及109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：張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號

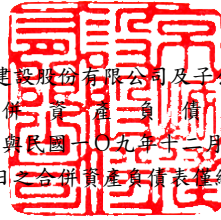
金管證審字第1070345892號

會計師：卓傳陣



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第1070345892號



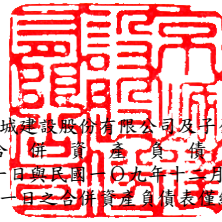
京城建設股份有限公司及子公司  
合併資產負債表

民國一〇年三月三十一日與民國一〇九年十二月三十一日及三月三十一日  
(民國一〇年及一〇九年三月三十一日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產	附註	110年3月31日		109年12月31日		109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)	\$464,007	1.44	\$624,909	1.93	\$382,947	1.09
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	91,970	0.28	89,930	0.28	0	0.00
1150 應收票據淨額	四、六(三)	54,504	0.17	40,159	0.12	60,550	0.17
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	98,653	0.31	105,997	0.33	3,388	0.02
1173 應收分期帳款淨額	四、六(三)	0	0.00	0	0.00	111	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	0	0.00	2	0.00	9,001	0.03
1200 其他應收款	四、六(四)	8,225	0.03	750,063	2.32	326	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	184	0.00	277	0.00	192	0.00
1220 當期所得稅資產	四、六(廿九)	2,556	0.01	2,556	0.01	0	0.00
1320 存貨	四、六(五)、八	29,758,881	92.91	29,186,432	90.13	32,771,789	93.64
1470 其他流動資產	四、六(六)、七	435,400	1.36	471,217	1.46	574,081	1.64
1476 其他金融資產-流動	四、六(七)、八	28,329	0.09	6,479	0.02	2,069	0.01
11XX 流動資產合計		\$30,942,709	96.60	\$31,278,021	96.60	\$33,804,454	96.60
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)	17,247	0.05	15,566	0.05	15,970	0.05
1600 不動產、廠房及設備	四、六(九)、八	785,782	2.45	802,258	2.48	850,819	2.43
1755 使用權資產淨額	四、六(十)	62,352	0.19	62,731	0.19	63,866	0.18
1780 無形資產	四、六(十一)	168,190	0.53	169,290	0.52	172,353	0.49
1840 遞延所得稅資產	四	18,303	0.06	16,959	0.05	10,678	0.03
1920 存出保證金	八	33,807	0.11	34,307	0.11	38,494	0.11
1930 長期應收票據及款項	四、六(三)	3,000	0.01	0	0.00	40,000	0.11
15XX 非流動資產合計		\$1,088,763	3.40	\$1,101,193	3.40	\$1,192,262	3.40
1XXX 資 產 總 額		\$32,031,472	100.00	\$32,379,214	100.00	\$34,996,716	100.00

(續次頁)



京城建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國一〇年三月三十一日與民國一〇九年十二月三十一日及三月三十一日  
 (民國一〇年及一〇九年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)

單位：新臺幣千元

負債及權益	附註	110年3月31日		109年12月31日		109年3月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十二)、七、八	\$4,662,450	14.56	\$4,488,806	13.86	\$5,504,779	15.73
2110 應付短期票券	六(十二)、七、八	3,551,305	11.09	4,208,307	13.00	4,401,609	12.58
2130 合約負債-流動	六(廿二)、七	712,195	2.23	515,086	1.59	591,534	1.69
2150 應付票據		46,707	0.15	80,309	0.25	33,757	0.10
2160 應付票據-關係人	七	125,005	0.39	120,006	0.37	196,666	0.56
2170 應付帳款		28,110	0.09	40,901	0.13	28,629	0.08
2180 應付帳款-關係人	七	574,791	1.79	784,797	2.42	1,170,481	3.35
2200 其他應付款	六(廿四)、(廿五)	62,315	0.19	72,930	0.23	70,294	0.20
2220 其他應付款項-關係人	七	74	0.00	208	0.00	257	0.00
2230 本期所得稅負債	四	182,738	0.57	156,680	0.48	101,465	0.29
2250 負債準備-流動	四、六(十三)	37,112	0.12	35,817	0.11	31,358	0.09
2280 租賃負債-流動	四、六(十七)	1,067	0.00	1,062	0.00	1,048	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六(十六)、七、八	46,024	0.14	135,833	0.42	742,500	2.12
2335 代收款	六(十四)、七	100,396	0.31	87,243	0.27	88,305	0.25
2399 其他流動負債-其他	六(十五)	462	0.00	966	0.00	0	0.00
21XX 流動負債合計		\$10,130,751	31.63	\$10,728,951	33.13	\$12,962,682	37.04
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十六)、七、八	\$6,743,461	21.06	\$6,862,034	21.19	\$8,037,976	22.97
2570 遞延所得稅負債	四	36,185	0.11	38,408	0.12	58,189	0.17
2580 租賃負債-非流動	四、六(十七)	62,360	0.19	62,628	0.19	63,426	0.18
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿六)	18,115	0.06	21,392	0.07	21,699	0.06
2645 存入保證金	六(十八)、七	3,586	0.01	3,586	0.01	137,544	0.39
25XX 非流動負債合計		\$6,863,707	21.43	\$6,988,048	21.58	\$8,318,834	23.77
2XXX 負債總計		\$16,994,458	53.06	\$17,716,999	54.71	\$21,281,516	60.81
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(十九)	\$3,711,931	11.59	\$3,711,931	11.46	\$3,848,464	11.00
3211 資本公積-普通股股票溢價	六(十九)	0	0.00	0	0.00	40,015	0.11
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(十九)	1,371,436	4.28	1,371,436	4.24	1,205,779	3.45
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(廿一)	9,953,647	31.07	9,578,848	29.59	8,741,891	24.98
3300 保留盈餘合計		\$11,325,083	35.35	\$10,950,284	33.83	\$9,947,670	28.43
3600 減：庫藏股票		\$0	0.00	\$0	0.00	(\$120,949)	(0.35)
3XXX 權益總計		\$15,037,014	46.94	\$14,662,215	45.29	\$13,715,200	39.19
負債及權益總計		\$32,031,472	100.00	\$32,379,214	100.00	\$34,996,716	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天賢



(請參閱後附財務報告附註)  
 經理人：陳添進



會計主管：梁素英



  
 京城建設股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國一一〇年及一〇九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	110年1月1日至3月31日		109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(廿二)、七	\$1,433,628	100.00	\$1,719,819	100.00
5000	營業成本		849,768	59.27	1,052,884	61.22
5900	營業毛利		\$583,860	40.73	\$666,935	38.78
6000	營業費用	六(卅)				
6100	推銷費用		102,027	7.12	106,073	6.17
6200	管理費用		27,672	1.93	35,420	2.06
6000	營業費用合計		\$129,699	9.05	\$141,493	8.23
6900	營業利益		\$454,161	31.68	\$525,442	30.55
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(廿三)	\$37	0.00	\$73	0.00
7010	其他收入	六(廿四)	640	0.04	6,344	0.37
7020	其他利益及損失	六(廿五)	2,147	0.15	(13,686)	(0.79)
7050	財務成本	六(廿六)	(45,198)	(3.15)	(73,393)	(4.27)
7060	採用權益法認列之子公司損益之份額	六(八)	1,681	0.12	1,184	0.07
7000	營業外收入及支出合計		(\$40,693)	(2.84)	(\$79,478)	(4.62)
7900	稅前淨利		\$413,468	28.84	\$445,964	25.93
7950	所得稅費用	四、六(廿九)	38,669	2.70	32,601	1.90
8200	本期淨利		\$374,799	26.14	\$413,363	24.03
8300	其他綜合損益(淨額)		\$0	0.00	\$0	0.00
8500	本期綜合損益總額		\$374,799	26.14	\$413,363	24.03
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$1.01		\$1.08	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$1.01		\$1.07	

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

民國一〇九年及一〇九年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘			庫 藏 股 票	權 益 總 計
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計		
A1	109年1月1日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,779	\$8,328,528	\$9,534,307	\$0	\$13,422,786
D1	109年1月1日至3月31日淨利				413,363	413,363		413,363
D3	109年1月1日至3月31日其他綜合損益					0		0
D5	109年第1季綜合損益總額				\$413,363	\$413,363	\$0	\$413,363
L1	庫藏股買回						(\$120,949)	(\$120,949)
Z1	109年3月31日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,779	\$8,741,891	\$9,947,670	(\$120,949)	\$13,715,200
A1	110年1月1日餘額	\$3,711,931		\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$0	\$14,662,215
D1	110年1月1日至3月31日淨利				374,799	374,799		374,799
D3	110年1月1日至3月31日其他綜合損益				0	0		0
D5	110年第1季綜合損益總額				\$374,799	\$374,799	\$0	\$374,799
L1	庫藏股買回							0
Z1	110年3月31日餘額	\$3,711,931	\$0	\$1,371,436	\$9,953,647	\$11,325,083	\$0	\$15,037,014

註：民國110年度及109年度第1季員工紅利分別為4,176千元及4,505千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

	110年1月1日 至03月31日	109年1月1日 至03月31日		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$413,468	\$445,964	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	\$0 (\$8,752)
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	0 82,895
不影響現金流量之收益費損項目			其他金融資產增加	(21,850) 0
折舊費用	\$17,537	\$17,235	取得不動產、廠房及設備	(985) (5,817)
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢)	303	224	取得無形資產	(100) (40)
攤銷費用	1,200	1,210	存出保證金增加	(100) 0
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(2,147)	0	存出保證金減少	600 100
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(1,681)	(1,184)	收回金融資產款	107 0
負債準備增加(減少)	1,295	(146)	投資活動之淨現金流(入)出	(\$22,328) \$68,386
利息費用	45,198	73,393		
利息收入	(37)	(73)	籌資活動之現金流量：	
處分投資(利益)損失	0	13,257	短期借款增加	\$7,056,220 \$8,888,640
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$61,668	\$103,916	短期借款減少	(6,882,576) (8,339,640)
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券增加	4,520,000 7,690,200
與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券減少	(5,177,000) (7,560,200)
應收票據(增加)減少	(\$17,345)	\$8,160	舉借長期借款	0 2,778,111
應收帳款減少	7,346	43,384	償還長期借款	(208,382) (4,725,690)
其他應收款(增加)減少	741,931	(97)	庫藏股票買回成本	0 (117,182)
存貨(增加)減少	(572,449)	900,517	租賃負債本金償還	(263) (260)
其他流動資產減少	35,817	1,994	籌資活動之淨現金流出	(\$692,001) (\$1,386,021)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	\$195,300	\$953,958		
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減少數	(\$160,902) (\$11,715)
應付票據增加(減少)	(\$28,603)	\$94,731	期初現金及約當現金餘額	624,909 394,662
應付帳款減少	(222,797)	(271,448)	期末現金及約當現金餘額	\$464,007 \$382,947
合約負債-流動增加	197,109	101,038		
其他應付款減少	(9,484)	(17,396)		
其他流動負債增加(減少)	12,649	(343)		
淨確定福利負債減少	(3,277)	(2,934)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$54,403)	(\$96,352)		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	\$140,897	\$857,606		
營運產生之現金流入	\$616,033	\$1,407,486		
收取之利息	37	73		
支付之利息	(46,465)	(82,044)		
支付之所得稅	(16,178)	(19,595)		
營業活動之淨現金流入	\$553,427	\$1,305,920		

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國110年1月1日至3月31日及

109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110年5月12日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

金管會認可之 110 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

<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	西元 2021 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第 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 號及國際會計準則第 16 號之修正「利率指標-第二階段」	「認列與衡量」，而非適用國際財務報導準則第 9 號。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： A. 對於決定金融工具合約現金流量之基礎之變動中屬利率指標變革所要求者，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； 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 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。	西元 2021 年 1 月 1 日

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況及財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

無

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第 3 號之修正「對觀念架構之索引」	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。	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
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」</li> </ul>	<p>此計畫係為處理國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」與國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第 28 號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第 10 號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第 28 號之前述規定，當構成國際財務報導準則第 3 號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。</p>	<p>待IASB決定</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 國際財務報導準則第 16 號之修正「2021 年 6 月 30 日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」</li> </ul>	<p>將承租人因新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓權宜作法，延長一年至 2022 年 6 月 30 日以前到期之給付。</p>	<p>西元2021年4月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」及國際財務報導準則第 17 號之修正「保險合約」</li> </ul>	<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</p>	<p>西元2023年1月1日</p>

新準則、解釋及修正 主要修訂內容 IASB 發布之生效日

	<p>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>此準則於 2017 年 5 月發布後，另於 2020 年 6 月發布修正，此修正除於過渡條款中將生效日延後 2 年(亦即由原先 2021 年 1 月 1 日延後至 2023 年 1 月 1 日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第 4 號「保險合約」)</p>	
<p>• 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>	<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
<p>• 國際會計準則第 1 號之修正「會計政策之揭露」</p>	<p>國際會計準則第 1 號之主要修正包括：規定企業揭露其重大會計政策而非其重要會計政策；闡明與不重大之交易、其他事項或情況有關之會計政策資訊係屬不重大，且不需揭露該等資訊；及闡明並非與重大之交易、其他事項或情況有關之所有會計政策資訊對公司之財務報表均屬重大。</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"> <li>國際會計準則第 8 號之修正「會計估計之定義」</li> </ul>	<p>該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。</p>	西元2023年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> <li>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」</li> </ul>	<p>此修正係就公司針對其意圖使用而準備資產時出售所產生之項目，禁止企業自不動產、廠房及設備之成本減除出售之金額；反之，企業將此等銷售收益及其相關成本認列於損益。</p>	西元2022年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> <li>國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」</li> </ul>	<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"> <li>國際財務報導準則 2018-2020 週期之年度改善</li> </ul>	<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</p> <p>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>	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
	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。	

2. 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 109 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。

#### 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
				110年 3月31日	109年 12月31日	109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110年及109年3月31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：無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。



5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制：無此情形。
6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無此情形。
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 109 年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱 109 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。

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

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

### (3) 離職福利

離職福利係指合併公司於正常退休日前終止某一員工或員工團體之聘僱契約，或為鼓勵員工自願接受資遣而提供離職福利。離職福利係當合併公司已明確承諾詳細之正式終止聘雇計畫且該計畫實際上無撤銷之可能時，或在鼓勵自願資遣下，員工很有可能接受資遣提議，且接受之員工人數可合理估計時，認列為費用。當離職福利於報導期間之十二個月後方支付時，應予折現。

### (4) 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

## 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109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109年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國109年度合併財務報告附註六。

### (一) 現金及約當現金

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
庫存現金及零用金	\$1,989	\$2,039	\$2,154
活期存款	461,778	572,746	362,710
支票存款	240	50,124	18,083
合 計	<u>\$464,007</u>	<u>\$624,909</u>	<u>\$382,947</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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
流 動			
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$91,970</u>	<u>\$89,930</u>	<u>\$0</u>
非 流 動			
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

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

2. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國110年及109年1月1日至3月31日認列評價利益分別為2,147千元及0千元，另民國110年及109年1月1日至3月31日因處分產生損失分別為0千元及13,257千元。

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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
應收票據			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	\$54,504	\$40,159	\$60,550
一年以上	3,000	0	40,000
合 計	<u>57,504</u>	<u>\$40,159</u>	<u>\$100,550</u>
應收帳款			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	\$98,675	\$106,019	\$3,410
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)	(22)
合 計	<u>\$98,653</u>	<u>\$105,997</u>	<u>\$3,388</u>
應收帳款-關係人			
按攤銷後成本衡量			
不超過一年	<u>\$0</u>	<u>\$2</u>	<u>\$9,001</u>
應收分期帳款			
不超過一年	\$0	\$0	\$111
一年以上	0	0	0
合 計	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$111</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：

110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)		備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額	加權平均預期 信用損失率	
未逾期	\$156,157	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合計	<u>\$156,179</u>		<u>\$22</u>

109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)		備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額	加權平均預期 信用損失率	
未逾期	\$146,158	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合計	<u>\$146,180</u>		<u>\$22</u>

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)		備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額	加權平均預期 信用損失率	
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>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	110年1月至3月	109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>

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及刷卡支付餐飲服務與客房住宿款項向銀行申請尚未撥入而產生，另預收裝潢工程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)均未貼現或提供做為擔保品。

(四) 其他應收款淨額

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
其他應收款-關係人	\$184	\$277	\$192
其他應收款	8,225	750,063	326
合計	<u>\$8,409</u>	<u>\$750,340</u>	<u>\$518</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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
待售房屋	\$7,164,752	\$7,612,198	\$10,002,728
待售土地	2,780,921	3,067,455	4,872,576
在建土地	2,018,413	2,018,413	2,018,413
在建工程	879,916	694,670	224,961
營建用地	15,814,310	15,648,922	15,648,922
預付土地款	1,096,891	140,281	0
其他存貨：餐飲類及飲料類等	4,220	5,035	4,416
減：備抵存貨跌價	(542)	(542)	(227)
合 計	<u>\$29,758,881</u>	<u>\$29,186,432</u>	<u>\$32,771,789</u>
項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
1. 待售房屋			
曼陀羅(極境)	\$10,628	\$21,194	\$30,820
京 城	2,232,298	2,233,297	2,273,581
憲德段826	0	15,262	15,262
京城凱悅	786,257	801,104	849,768
花 賞	114,478	114,478	114,478
逸文苑	547,136	614,443	740,717
鉅 誕	277,059	323,529	393,106
天 峰	145,518	145,518	145,518
湖立方	0	0	15,862
時尚京城	213,311	249,997	406,389
美術皇居	1,787,728	1,953,523	2,884,309
京城大苑	918,836	1,003,595	1,372,027
享京城	4,194	4,194	566,420
閱河堤	126,906	131,661	194,069
其他案別	403	403	402
合 計	<u>\$7,164,752</u>	<u>\$7,612,198</u>	<u>\$10,002,728</u>
減：備抵存貨跌價	(403)	(403)	(227)
淨 額	<u>\$7,164,349</u>	<u>\$7,611,795</u>	<u>\$10,002,501</u>

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
2. 待售土地			
曼陀羅	\$8,353	\$16,657	\$24,223
京 城	233,471	235,794	246,413
憲德段826	0	6,247	6,247
京城凱悅	57,589	58,510	62,652
逸 文 苑	295,854	332,401	401,153
鉅 誕	165,298	194,866	242,034
天 峰	62,443	62,443	62,443
湖 立 方	0	0	7,374
時尚京城	139,963	164,196	267,691
美術皇居	1,227,238	1,341,896	1,981,049
京城大苑	462,421	521,512	750,334
享 京 城	4,269	4,269	630,362
閱 河 堤	123,883	128,525	190,462
其他案別	139	139	139
合 計	\$2,780,921	\$3,067,455	\$4,872,576
減：備抵存貨回升利亦(跌價)	(\$139)	(\$139)	\$0
淨 額	\$2,780,782	\$3,067,316	\$4,872,576



項 目	110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	\$78,603	\$432,332
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	442,621	1,414,040
新都段321、163-1、164	693,265	358,692	1,051,957
合 計	\$2,018,413	\$879,916	\$2,898,329

項 目	109年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
福河段698-1	353,729	76,007	429,736
新都段321、163-1、164	693,265	258,844	952,109
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	359,819	1,331,238
合 計	\$2,018,413	\$694,670	\$2,713,083

項 目	109年3月31日		
	在建土地	在建工程	合計
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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
4. 營建用地			
高雄成功段84號	\$14,533	\$14,533	\$14,533
高雄成功段60-1、62~64	540,267	540,267	540,267
高雄龍中段191	370,653	370,653	370,653
高雄龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110	1,610,110
高雄龍中段128-4等3筆	716,926	716,926	716,926
高雄成功段74、78	28,397	28,397	28,397
高雄成功段70	13,805	13,805	13,805
高雄成功段83	19,016	19,016	19,016
高雄青海229	4,278,594	4,278,594	4,278,594
高雄愛群2738-2	30,279	30,279	30,279
高雄青海126	685,719	685,719	685,719
高雄青海127	662,012	662,012	662,012
高雄青海128	379,145	379,145	379,145
高雄龍中段128-3	52,266	52,266	52,266
高雄博孝段1140等9筆	655,287	655,287	655,287
高雄藍田中段30-2	757,742	757,742	757,742
高雄興南段11	259,585	259,585	259,585
高雄龍中段22	1,998,033	1,998,033	1,998,033
高雄新民160	792,708	792,708	792,708
高雄新民159	828,072	828,072	828,072
高雄仕興段924	14,055	0	0
高雄成功段79	25,880	0	0
容積移轉用地及畸零地	1,081,226	955,773	955,773
合 計	<u>\$15,814,310</u>	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$15,648,922</u>

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
5. 預付土地款			
台南安南區草湖一期	\$195,563	\$50,033	\$0
台南漁光段880等3筆	129,940	35,023	0
高雄成功段73	11,380	8,880	0
高雄橋頭仕興段924	0	1,400	0
高雄橋頭仕興段925等3筆	113,246	10,000	0
高雄橋頭仕興段927等3筆	92,627	9,250	0
高雄橋頭仕興段928等3筆	115,104	11,495	0
高雄橋頭仕興段967	6,600	660	0
高雄橋頭仕興段968	42,575	4,260	0
高雄成功段79	0	8,880	0
台南漁光段879	36,464	0	0
高雄橋頭仕興段867	3,917	400	0
台南龍東段1	99,311	0	0
台南崁腳北段820	250,164	0	0
合 計	<u>\$1,096,891</u>	<u>\$140,281</u>	<u>\$0</u>

6. 其他存貨

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
食品	2,644	3,378	2,660
飲料	1,576	1,657	1,756
小計	<u>\$4,220</u>	<u>\$5,035</u>	<u>\$4,416</u>

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓。民國110及109年1月1日至3月31日利息資本化金額分別為10,011千元及15,717千元。

8. 營建用地及預付土地款係在高雄市及台南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民國110年及109年1月1日至3月31日利息資本化金額分別為1,837千元及0千元。

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110年及109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821,336千元及1,037,953千元；此外，另分別有存貨跌價回升利益0千元及12,606千元。

(六) 其他流動資產

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
預付費用	\$427,548	\$431,977	\$429,097
用品盤存	5,422	4,211	4,322
進項稅額	0	513	0
留抵稅額	1,054	25,919	135,787
應退稅額	56	14	0
代付款	1,320	8,583	4,875
合 計	<u>\$435,400</u>	<u>\$471,217</u>	<u>\$574,081</u>

1. 預付費用主要係預付各項事務費用、未開工在建工程之相關費用及保險費等。
2. 用品盤存係客房及餐館使用之用品結餘。

(七) 其他金融資產-流動

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
受限制銀行存款	<u>\$28,329</u>	<u>\$6,479</u>	<u>\$2,069</u>

其他金融資產-流動係合併公司發行禮券預收款履約信託及備償戶，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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
揚民國際餐飲股份有限公司	<u>\$17,247</u>	<u>\$15,566</u>	<u>\$15,970</u>

1. 採用權益法之投資係依被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表所認列之份額。民國110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日，均占合併資產總額0.05%；民國110年及109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1,681千元及1,184千元，分別佔合併綜合損益為0.45%及0.29%。

## 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		
			110年	109年	109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		
	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
流動資產	\$44,811	\$40,814	\$37,333
非流動資產	9,900	11,105	10,336
流動負債	(11,424)	(13,004)	(7,675)
非流動負債	(170)	0	(68)
淨資產	\$43,117	\$38,915	\$39,926

### 綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司		
	110年1月1日	109年1月1日	109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	\$23,531	\$86,295	\$19,432
營業毛利	\$15,983	\$42,992	\$13,348
本期淨利	\$4,202	\$14,443	\$2,961
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$4,202	\$14,443	\$2,961
自關聯企業收取之股利	\$0	\$4,997	\$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							
110.01.01	\$971,871	\$7,563	\$7,901	\$43,251	\$14,700	\$588	\$1,045,874
增添	100	0	0	263	591	31	985
重分類	0	0	0	619	0	(619)	0
處分及報廢	0	0	0	0	(303)	0	(303)
110.03.31	<u>\$971,971</u>	<u>\$7,563</u>	<u>\$7,901</u>	<u>\$44,133</u>	<u>\$14,988</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,046,556</u>
109.01.01	\$973,094	\$1,266	\$8,130	\$33,017	\$13,644	\$9,235	\$1,038,386
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>\$1,596</u>	<u>\$8,299</u>	<u>\$36,594</u>	<u>\$14,099</u>	<u>\$9,367</u>	<u>\$1,043,979</u>
累計折舊及減損							
110.01.01	\$223,954	\$874	\$5,123	\$13,665	\$0	\$0	\$243,616
折舊	15,326	224	374	1,234	0	0	17,158
處分及報廢	0	0	0	0	0	0	0
110.03.31	<u>\$239,280</u>	<u>\$1,098</u>	<u>\$5,497</u>	<u>\$14,899</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$260,774</u>
109.01.01	\$162,774	\$304	\$3,998	\$9,228	\$0	\$0	\$176,304
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>\$372</u>	<u>\$4,420</u>	<u>\$10,316</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$193,160</u>
淨帳面金額							
110.03.31	<u>\$732,691</u>	<u>\$6,465</u>	<u>\$2,404</u>	<u>\$29,234</u>	<u>\$14,988</u>	<u>\$0</u>	<u>\$785,782</u>
109.12.31	<u>\$747,917</u>	<u>\$6,689</u>	<u>\$2,778</u>	<u>\$29,586</u>	<u>\$14,700</u>	<u>\$588</u>	<u>\$802,258</u>
109.03.31	<u>\$795,972</u>	<u>\$1,224</u>	<u>\$3,879</u>	<u>\$26,278</u>	<u>\$14,099</u>	<u>\$9,367</u>	<u>\$850,819</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：

	<u>土 地</u>
使用權資產成本	
民國110年1月1日餘額	\$65,760
民國110年3月31日餘額	\$65,760
民國109年1月1日餘額	\$65,760
民國109年3月31日餘額	\$65,760
使用權資產之折舊	
民國110年1月1日餘額	\$3,029
本期折舊	379
民國110年3月31日餘額	\$3,408
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

	<u>土 地</u>
帳面價值	
民國110年3月31日餘額	\$62,352
民國109年12月31日餘額	\$62,731
民國109年3月31日餘額	\$63,866

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>
110年1月1日餘額	\$200,020	\$5,662	\$205,682
增添	0	100	100
110年3月31日餘額	\$200,020	\$5,762	\$205,782
109年1月1日餘額	\$200,020	\$5,891	\$205,911
增添	0	40	40
到期除列	0	(766)	(766)
109年3月31日餘額	\$200,020	\$5,165	\$205,185
<u>累計攤銷及減損</u>			
110年1月1日餘額	\$34,003	\$2,389	\$36,392
攤銷	1,000	200	1,200
110年3月31日餘額	\$35,003	\$2,589	\$37,592
109年1月1日餘額	\$30,002	\$2,386	\$32,388
攤銷	1,001	209	1,210
到期除列	0	(766)	(766)
109年3月31日餘額	\$31,003	\$1,829	\$32,832
<u>淨帳面金額</u>			
110年3月31日餘額	\$165,017	\$3,173	\$168,190
109年12月31日餘額	\$166,017	\$3,273	\$169,290
109年3月31日餘額	\$169,017	\$3,336	\$172,353



1. 合併公司民國110年及109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	110年1月1日	109年1月1日
	至3月31日	至3月31日
製造費用	\$700	\$700
營業費用	500	510
合 計	\$1,200	\$1,210

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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
擔保借款	\$4,662,450	\$4,488,806	\$5,504,779
尚未使用額度-短期借款	\$1,874,210	\$2,047,854	\$451,880
利率區間			
擔保借款	1.386%~1.585%	1.387%~1.585%	1.54289%~1.8585%
還款期限	110.06.24~112.05.25	110.01.01~112.05.25	109.4.17~109.11.20

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
2. 應付短期票券	\$3,556,000	\$4,213,000	\$4,410,000
減：應付短期票券折價	(4,695)	(4,693)	(8,391)
	\$3,551,305	\$4,208,307	\$4,401,609
尚未使用額度-短期票券	\$1,804,000	\$2,384,000	\$1,842,000
利率區間			
融資性商業本票	1.489%~1.8%	1.498%~1.82%	0.55%~1.43%

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
110年1月1日餘額	\$35,817
當期增加之負債準備	1,295
110年3月31日餘額	\$37,112
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

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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
代收土地款	\$12,416	\$9,045	\$17,485
代收房屋款	24,128	20,960	26,227
代收裝潢款	26,400	26,400	13,600
代收款-其他	37,452	30,838	30,993
合 計	\$100,396	\$87,243	\$88,305

(十五) 其他流動負債-其他

項 目	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
應納稅額	\$462	\$966	\$0

(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>110年3月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年3月31日</u>
長期銀行借款				
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率均為1.73%	\$1,765,000	\$1,765,000	\$1,265,000
抵押借款	自108年6月至115年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.7%、1.7%~1.75%及1.95%~2%。	607,000	694,000	694,000
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.54%、1.54%及1.85%。	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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.54%、1.54%及1.85%。民國110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日轉列一年內到期之借款分別為46,024千元、45,847千元及0千元。	565,485	576,881	610,855

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
抵押借款	自108年5月至112年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.45%、1.45%及1.7%。	\$510,000	\$530,000	\$530,000
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率為1.45%、1.45%及1.7%。	1,300,000	1,300,000	1,116,111
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.43%、1.43%及1.68%。	550,000	550,000	550,000
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.43%、1.43%及1.68%。	50,000	50,000	50,000
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率為1.43%、1.43%及1.68%。	75,000	75,000	75,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	110年3月31日	109年12月31日	109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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.43%、1.43%及1.68%。	\$545,000	\$545,000	\$545,000
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率為1.43%、1.43%及1.68%	50,000	50,000	50,000
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為1.606532%、1.606649%及0%。	500,000	500,000	0
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，110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日利率分別為0%、1.55%及1.7%。民國109年12月31日轉列一年內到期之借款為89,986千元，並已於110年2月全數清償完畢。	0	89,986	255,700
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，109年3月31日利率為2.10%~2.15%。	0	0	1,693,770

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
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，109年3月31日利率為1.85%~1.9%。	\$0	\$0	\$480,000
抵押借款	自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，已於109年4月全數清償完畢，109年3月31日利率為2%。	0	0	330,540
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3月31日利率為1.6%。	0	0	262,500
合 計		\$6,789,485	\$6,997,867	\$8,780,476
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(46,024)	(135,833)	(742,500)
淨 額		\$6,743,461	\$6,862,034	\$8,037,976
尚未使用額度		\$1,560,000	\$1,560,000	\$5,378,024

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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
流動	\$1,067	\$1,062	\$1,048
非流動	\$62,360	\$62,628	\$63,426

到期分析請詳附註十二。

合併公司於民國110年及109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。

租賃認列於損益之金額如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
租賃負債之利息費用	\$275	\$279
短期租賃費用	\$2,604	\$2,631
低價值標的租賃之費用	\$212	\$201

認列於現金流量表之金額如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
租賃之現金流出總額	\$2,762	\$260

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110年及109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7,197千元及4,661千元。
- (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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
一年內	17,077	\$14,208	\$10,675
一至五年	24,871	20,536	9,858
五年以上	16,960	11,198	0
未折現租賃給付總額	\$58,908	\$45,942	\$20,533

### (十八)存入保證金

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
工程履約保證金	\$0	\$0	\$133,958
其他	3,586	3,586	3,586
合計	\$3,586	\$3,586	\$137,544

## (十九)股本

1. 民國110年3月31日、109年12月31日及109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3,711,931千元、3,711,931千元及3,848,464千元，已發行普通股分別為371,193千股、371,193千股及384,846千股，所有已發行股份之股款均已收取。
2. 合併公司於民國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。
3. 合併公司於民國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。
4. 合併公司於民國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. 庫藏股

### (1)股份收回原因及其數量

持有股份		109年12月31日		109年3月31日	
買回年度之公司名稱	收回原因	千股數	帳面金額	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	5,843	\$120,949
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	0	0
	註銷	(14,189)	(463,462)	0	0
合計		\$0	\$0	\$5,843	\$120,949

民國110年3月31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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
發行股票溢價	\$0	\$40,015	\$40,105
前年度員工紅利轉增資溢價	0	12,858	0
註銷庫藏股交易	0	(52,873)	0
淨額	\$0	\$0	\$40,105

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。法定盈餘公積除彌補虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

## (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110年3月24日經董事會擬議民國109年度盈餘分配派及民國109年6月24日經股東常會決議民國108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)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$168,468	\$165,657		
現金股利	0	0	\$0	\$0

有關109年度之盈餘分配案尚待預計於民國110年6月25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。

## (廿二) 營業收入

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
土地收入	\$659,761	\$802,091
房屋收入	701,846	860,266
租金收入	7,197	4,661
客房服務收入	28,255	20,565
餐飲服務收入	36,569	32,236
合計	\$1,433,628	\$1,719,819

### (1) 收入細分

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
主要地區市場		
台灣	\$1,433,628	\$1,719,819
主要產品/服務線		
房地收入	\$1,361,607	\$1,662,357
租金收入	7,197	4,661
客房服務收入	28,255	20,565
餐飲服務收入	36,569	32,236
合計	\$1,433,628	\$1,719,819

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
收入認列時點：		
於某一時點	\$1,426,431	\$1,715,158
隨時間逐步滿足	7,197	4,661
合    計	\$1,433,628	\$1,719,819

(2) 合約負債-流動

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
銷售房地	\$693,072	\$494,825	\$581,385
出租房地	1,043	878	208
客房及餐飲服務	5,353	8,454	2,276
預收餐券	12,727	10,929	7,665
合    計	\$712,195	\$515,086	\$591,534

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。

合併公司銷售預售房地之合約及欲收禮券含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制轉移之時間間隔長於一年。依據IFRS 15之規定認列與預售房地及欲收禮券合約相關之合約負債。

來自年初合約負債於110年及109年1月1日至3月31日認列於營業收入之金額分別為192,364千元及306,726千元。

(廿三) 利息收入

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
銀行存款利息	\$22	\$27
其他利息收入	15	46
合    計	\$37	\$73

(廿四) 其他收入

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
其他收入-其他	\$640	\$6,344

(廿五) 其他利益及損失

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
兌換利益	\$0	\$3
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	0	(13,257)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	2,147	0
什項支出	0	(432)
合計	\$2,147	(\$13,686)

(廿六) 財務成本

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
利息費用		
銀行借款	\$56,771	\$88,831
租賃負債	275	279
減：利息資本化	(11,848)	(15,717)
財務成本	\$45,198	\$73,393

(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，在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或協定義務。合併公司認列確定提撥計畫之退休金費用如下：

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
推銷費用-退休金費用	\$607	\$493
管理費用-退休金費用	\$477	\$472
營業成本-退休金費用	\$456	\$434

## 2. 確定福利計畫：

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

合併公司列報費用之明細如下：

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
推銷費用-退休金費用	\$11	\$16
管理費用-退休金費用	116	179
合 計	\$127	\$195

## (2) 應計退休金準備

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
期末退休基金餘額	\$27,882	\$24,140	\$28,876
期末淨確定福利負債-非流動餘額	\$18,115	\$21,392	\$21,699

## 3. 短期帶薪及負債

本公司於民國110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日帶薪假應計負債分別為3,771千元、1,907千元及2,870千元，列入其他應付款項下。

(廿八) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工，員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

合併公司民國110年及109年1月1日至3月31日員工酬勞提列金額為4,176千元及4,505千元，董事酬勞提列金額均為0千元，係以合併公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上合併公司章程所訂之員工酬勞百分之一為估計基礎，董事酬勞為0元，並列報為該段期間之營業費用。

本公司董事會於民國110年3月24日決議分派109年度員工酬勞19,524千元及董事酬勞0元，及民國109年3月25日決議分派108年度員工酬勞18,215千元及董事酬勞0元。與本公司民國109年度及108年度以費用列帳之金額並無差異。

前述金額均以股票分派，其股數之計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。

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

(廿九) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$26,059	\$27,476
土地增值稅	16,178	19,595
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	(3,568)	(14,470)
所得稅費用(利益)	<u>\$38,669</u>	<u>\$32,601</u>

2. 合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國108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	110年1月1日至3月31日			109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	9,170	28,886	38,056	8,622	27,945	36,567
勞健保費用	971	2,574	3,545	894	2,447	3,341
退休金費用	456	1,211	1,667	434	1,160	1,594
董事酬金	0	540	540	0	420	420
其他員工福利費用	369	2,413	2,782	509	2,623	3,132
折舊費用	11,602	5,935	17,537	11,488	5,747	17,235
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	700	500	1,200	700	510	1,210

合併公司民國110年及109年3月31日員工人數分別為226人及216人，其中未兼任員工之董事人數分別為6人及7人。



(卅一) 每股盈餘

單位：每股元

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
基本每股盈餘(元)	\$1.01	\$1.08
稀釋每股盈餘(元)	\$1.01	\$1.07

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	110年1月1日至3月31日	109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	\$374,799	\$413,363

	110年1月1日至3月31日	109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	371,193	384,332
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工酬勞	682	748
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	371,875	385,080

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

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備增加數	\$985	\$4,975
未完工程及預付設備款增加	0	842
本年度支付現金	\$985	\$5,817

(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：

	110. 1. 1	現金流量	110. 3. 31
短期借款	\$4,488,806	\$173,644	\$4,662,450
應付短期票券面值	4,213,000	(657,000)	3,556,000
長期借款	6,997,867	(208,382)	6,789,485
存入保證金	3,586	0	3,586
來自籌資活動之負債	\$15,703,259	(\$691,738)	\$15,011,521

	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	4,280,000	130,000	4,410,000
長期借款	10,728,055	(1,947,579)	8,780,476
存入保證金	137,544	0	137,544
來自籌資活動之負債	\$20,101,378	(\$1,268,579)	\$18,832,799

## 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副總經理

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1. 營業收入

關係人名稱	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
建誌營造(股)公司	\$59	\$501
百鎰營造(股)公司	48	493
揚民國際餐飲(股)公司	1,012	1,012
其他關係人	172	12,998
合計	\$1,291	\$15,004

(1)銷售房地予關係人係以正常市場行情價格辦理，其中民國110年級109年1月1日至3月31日房地銷售予其他關係人金額分別為0千元及12,401千元，係於過戶交屋時交款，其餘餐飲收入收款期間均為30~90天。

(2) 民國110年及109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>110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6千元	<u>\$1,012</u>
<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>

## 2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百銘營造(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110年第1季及109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5.59%及0.00%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
愛群段2747(世界心)	\$2,014,000	\$76,194	\$0

(2) 合併公司於民國110年第1季及109年第1季委託百銘營造(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6.99%及39.68%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
新庄段92(享京城)	\$465,460	\$0	\$36,551
新都段321,163-1,164	880,200	95,241	0
合 計		\$95,241	\$36,551

(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、代收房屋款、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	110年3月31日		109年12月31日		109年3月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
<b>1. 應收帳款</b>						
百鎰營造(股)公司	\$0	0.00%	\$2	0.00%	\$1	0.01%
其他關係人	0	0.00%	0	0.00%	9,000	72.64%
合 計	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$2</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$9,001</u>	<u>72.65%</u>
<b>2. 其他應收款</b>						
蔡薛美雲	\$140	1.67%	\$240	0.03%	\$164	31.66%
揚民國際餐飲(股)公司	44	0.52%	37	0.01%	28	5.41%
合 計	<u>\$184</u>	<u>2.19%</u>	<u>\$277</u>	<u>0.04%</u>	<u>\$192</u>	<u>37.07%</u>
其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用及關聯企業之代付款。						
<b>3. 代付款</b>						
建誌營造(股)公司	<u>\$2</u>	<u>0.15%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
<b>4. 應付票據</b>						
建誌營造(股)公司	\$55,002	32.03%	\$75,004	37.44%	\$83,562	36.26%
百鎰營造(股)公司	70,003	40.77%	45,002	22.47%	113,104	49.08%
合 計	<u>\$125,005</u>	<u>72.80%</u>	<u>\$120,006</u>	<u>59.91%</u>	<u>\$196,666</u>	<u>85.34%</u>
<b>5. 應付帳款</b>						
建誌營造(股)公司	\$298,856	49.57%	\$398,863	48.31%	\$688,177	57.39%
百鎰營造(股)公司	275,935	45.77%	385,934	46.74%	482,304	40.22%
合 計	<u>\$574,791</u>	<u>95.34%</u>	<u>\$784,797</u>	<u>95.05%</u>	<u>\$1,170,481</u>	<u>97.61%</u>

項目及關係人名稱	110年3月31日		109年12月31日		109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	\$74	0.12%	\$208	0.28%	\$0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	0	0.00%	257	0.36%
合 計	\$74	0.12%	\$208	0.28%	\$257	0.36%
7. 合約負債-流動						
百鉞營造(股)公司	\$18	0.00%	\$19	0.00%	\$47	0.01%
建誌營造(股)公司	37	0.01%	35	0.01%	70	0.01%
其他關係人	123	0.02%	117	0.02%	109	0.02%
合 計	\$178	0.03%	\$171	0.03%	\$226	0.04%
8. 代收房屋款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$5,360	6.14%	\$0	0.00%
9. 代收土地款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$3,285	3.77%	\$0	0.00%
10. 存入保證金						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$0	0.00%	\$87,412	63.55%
百鉞營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%	46,546	33.84%
揚民國際餐飲(股)公司	708	19.74%	708	19.74%	708	0.51%
合 計	\$708	19.74%	\$708	19.74%	\$134,666	97.90%

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	
	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
其他關係人	\$257	\$257

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>110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	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>
<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>

(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110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日借款金額分別為1,882,000千元、1,672,146千元及2,169,965千元。
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110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日發行商業本票金額分別為600,000千元、970,000千元及1,713,000千元。
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，民國110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日借款金額分別為1,765,000千元、1,765,000千元及1,265,000千元與發行商業本票金額分別為1,765,000千元、1,765,000千元及1,265,000千元。
4. 合併公司民國110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83千元及垃圾清運費減項37千元，另有代收代付74千元(含稅)。
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. 合併公司關係人百鉞營造(股)公司提供予合併公司工程之保固本票，民國110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日存入保證票據金額分別為134,566千元、134,566千元及42,177千元。

7. 合併公司關係人建誌營造(股)公司提供予合併公司屬工程之保固本票，民國110年3月31日、109年12月31日及109年3月31日存入保證票據金額分別為288,812千元、288,812千元及0千元。

(六) 主要管理階層薪酬資訊

	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
短期員工福利	\$10,343	\$8,476

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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$2,465,769	\$2,987,486	\$10,142,853
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,465,997	2,283,347	1,821,848
營建用地	抵押借款及發行商業本票	14,534,853	14,534,853	14,275,268
房屋及建築	抵押借款	732,379	747,691	795,058
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	28,329	6,479	2,069
存出保證金	災害處理保證金	24,977	24,977	24,977
合計		\$20,252,304	\$20,584,833	\$27,062,073

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 民國110年3月31日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為630,024千元，未付金額為2,264,176千元。
- 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公司，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，該案(案號109年度訴字第1202號)目前由臺灣橋頭地方法院審理中，結果尚待法院審理。



3. 合併公司於108年度因花賞地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租予香港商世界健身事業有限公司台灣分公司，因住戶不滿合併公司未依原市場用地使用而出租予健身公司，引發抗爭，致香港商世界健身事業有限公司台灣分公司無法營業，而對合併公司提出其無法營業所產生相關已支出費用18,367千元、退還存出保證金720千元及會員未履行會員合約之損失20,545千元共計39,632千元之損害賠償訴訟，該案(案號109年度審重訴第233號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，尚未開庭，結果尚待法院審理。
4. 合併公司109年度因花賞地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租予香港商世界健身事業有限公司台灣分公司，因住戶不滿合併公司未依原市場用地使用，而出租於健身公司，引發抗爭，致香港商世界健身事業有限公司台灣分公司無法營業亦未支付租金，故對香港商世界健身事業有限公司台灣分公司提出訴訟，請求支付租金1,045千元及回復原狀之損害賠償3,150千元，合訴4,195千元，該案(案號110年度訴字第112號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，結果尚待法院審理。
5. 合併公司因將花賞案地下一樓及地上一、二樓之待售房屋出租予健身公司，造成住戶不滿合併公司未依原市場用地使用，花賞大廈管理委員會對高雄市政府提出行政訴訟。要求高雄市政府撤銷108年1月4日高市府經字第1073664122號核准花賞大廈二樓之變更商業使用函及訴願不受理之決定，若獲不利判決，可能影響合併公司之資產使用權，該案(原屬案號109年度訴字第118號)目前由最高行政法院審中，結果尚待法院審理。
6. 合併公司係為凱城建設股份有限公司(已消滅公司)與五甲瑞春社區管委會間建物毀損修理之損害賠償等訴訟第一審之訴訟代理人，該管委員會對本公司請求損害賠償金額1,000千元，該案(案號109年度審訴字第1126號)目前由臺灣高雄地方法院審理中，結果尚待法院審理。

## 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110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110年3月31日財務狀況變動之重大期後事項。

## 十二、其 他

### (一) 資本風險管理

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

### (二) 金融工具

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

	110年3月31日	109年12月31日	109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	\$91,970	\$89,930	\$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	\$464,007	\$624,909	\$382,947
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	153,157	146,158	72,939
應收分期帳款淨額	0	0	111
其他應收款(包含關係人)	8,409	750,340	518
其他金融資產(包含流動及非流動)	28,329	6,479	2,069
存出保證金	33,807	34,307	38,494
長期應收票據及款項	3,000	0	40,000
小計	\$690,709	\$1,562,193	\$537,078
合計	\$782,761	\$1,652,205	\$537,160
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$4,662,450	\$4,488,806	\$5,504,779
應付短期票券	3,551,305	4,208,307	4,401,609
應付票據及帳款(包含關係人)	774,613	1,026,013	1,429,533
其他應付款(包含關係人)	62,389	73,138	70,551
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	6,789,485	6,997,867	8,780,476
租賃負債(含流動)	63,427	63,690	64,474
存入保證金	3,586	3,586	137,544
合計	\$15,907,255	\$16,861,407	\$20,388,966

## 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。

## 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110年1月1日至3月31日及109年1月1日至3月31日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將增加或減少分別為9,197千元及0千元。

## 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110年及109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110年1月1日至3月31日及109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237千元及318千元。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110年及109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110年及109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
110年3月31日				
短期借款	\$2,972,450	\$1,210,000	\$480,000	\$0
應付短期票券	3,551,305	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	188,250	22,548	563,691	124
其他應付款	61,878	0	511	0
負債準備-流動	3,209	2,528	22,473	8,902
長期借款(包含一 營業週期內到期)	22,923	23,101	2,646,200	4,097,261
租賃負債(含流動)	531	536	2,189	60,171
109年12月31日				
短期借款	\$1,824,660	\$2,184,146	\$480,000	\$0
應付短期票券	4,208,307	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	439,649	22,112	564,252	0
其他應付款	72,496	40	546	56
負債準備-流動	3,390	3,086	13,233	16,108
長期借款(包含一 營業週期內到期)	22,835	112,998	2,393,839	4,468,195
租賃負債(含流動)	529	533	2,180	60,448

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

#### (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110年3月31日(即民國110年1月1日)	\$82
民國109年3月31日(即民國109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. 110年3月31日與109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：

	110年3月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
<u>重複性公允資產</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	\$91,970	\$0	\$0	\$91,970
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	\$91,970	\$0	\$82	\$92,052
	109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	\$89,930	\$0	\$0	\$89,930
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	\$89,930	\$0	\$82	\$90,012



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
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) 110年及109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) 110年及109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。	附表二
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。	附表三
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	母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	附表四

(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110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	大同-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	3,400,000	\$91,970	0.145%	\$91,970	
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%	*	

\* 華志創投因金額不具重大性，未作公允價值評價。

京城建設股份有限公司

(附表二)

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	台南市安平區漁光段880、895、897等地號	109.12.17	\$348,090	已實際支付\$129,590	自然人鍾君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃區之抵費地	109.12.17	\$395,000	已實際支付\$195,000	自然人鍾君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	台南市仁德區崁腳北段820等地號	110.3.25	\$3,381,875	已實際支付\$250,000	自然人鍾君、 自然人許君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	高雄市鼓山區龍東路1地號	110.3.6	\$495,305	已實際支付\$99,060	自然人余君等 8人	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	

上述四筆土地於民國110年3月尚未完成過戶，故帳列預付土地款。

(附表三)

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	\$76,194	5.59%	依合約規定	—	—	應付票據 \$55,002	32.03%	
									應付帳款 \$298,856	49.57%	
京城建設(股)公司	百鎰營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$95,241	6.99%	依合約規定	—	—	應付票據 \$70,003	40.77%	
									應付帳款 \$275,935	45.77%	

京城建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

(附表四)

民國110年1月1日至3月31日

單位：新臺幣千元

交易往來情形

交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
京城建設股份有限公司	水京棧國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	銷貨收入	\$9,631	依合約按月收款	0.67%
水京棧國際酒店股份有限公司	京城建設股份有限公司	子公司對母公司	使用權資產	\$2,418,057	依合約按月收款	7.55%

(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	\$320,000	\$320,000	32,000	100%	\$46,960	(\$10,849)	(\$7,610)	—
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%	\$17,247	\$4,202	\$1,681	

註一：認列被投資公司損失份額10,865千元，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3,255千元。

(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(股)	持股比例
蔡天贊	85,577,838	23.05%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.06%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.37%
建誌營造股份有限公司	31,501,513	8.48%
蔡炅廷	23,616,339	6.36%
蔡薛美雲	20,209,951	5.44%

(1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資訊。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

(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：

	110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	\$1,367,793	\$64,824	\$1,011	\$1,433,628
部門間收入淨額	\$9,631	330	(9,961)	0
收入合計	<u>\$1,377,424</u>	<u>\$65,154</u>	<u>(\$8,950)</u>	<u>\$1,433,628</u>
利息收入	\$36	\$1	\$0	\$37
利息費用	44,908	7,077	(6,787)	45,198
折舊(含製造)	329	16,537	671	17,537
權益法認列之投資損益	(7,610)	1,681	7,610	1,681
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產評價利益(損失)	2,147	0	0	2,147
其他收入	399	9,527	(9,286)	640
應報導部門損益	<u>\$374,783</u>	<u>(\$10,849)</u>	<u>\$10,865</u>	<u>\$374,799</u>

## 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				
之金融資產利益	(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>
應報導部門資產				
110年3月31日	<u>\$31,974,257</u>	<u>\$2,522,966</u>	<u>(\$2,465,751)</u>	<u>\$32,031,472</u>
109年12月31日	<u>\$32,263,680</u>	<u>\$2,603,544</u>	<u>(\$2,488,010)</u>	<u>\$32,379,214</u>
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>

(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	110年1月1日至3月31日	109年1月1日至3月31日
土地收入	\$659,761	\$802,091
房屋收入	701,846	860,266
租金收入	7,197	4,661
客房服務收入	28,255	20,565
餐飲服務收入	36,569	32,236
合 計	\$1,433,628	\$1,719,819

(五)重要客戶資訊：

合併公司110年及109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