

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 年第三季

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、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 61 ~ 61 頁
(十)重大之災害損失	第 61 頁
(十一)重大之期後事項	第 62 頁
(十二)其他	第 61 ~ 70 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 70 ~ 75 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 76 頁
3. 大陸投資資訊之揭露	第 76 頁
4. 主要股東資訊	第 77 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 77 ~ 81 頁

會計師核閱報告

中華民國 110 年 11 月 10 日
(110)信永中和財簽字第 145 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 110 年及 109 年 9 月 30 日之合併資產負債表，與民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 2,478,266 千元及 2,552,413 千元，分別占合併資產負債表中合併資產總額之 7.12%及 7.97%；負債總額分別為 2,514,704 千元及 2,597,246 千元，分別各占合併負債總額之 13.22%及 14.60%；民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 110 年及 109 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 32,074 千元、新台幣 20,641 千元、64,787 千元及 72,413 千元，分別占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(11.51%)、(3.83%)、(5.92%)及(5.85%)。

另又如合併財務報表附註六(八)所述，民國 110 年及 109 年 9 月 30 日採用權益法之投資分別為新台幣 11,281 千元及 13,863 千元，分別占合併資產總額之 0.03%及 0.04%；民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 110 年及 109 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(90)千元、2,087 千元、914 千元及 4,074 千元，分別占合併綜合損益之(0.03)%、0.39%、0.08%及 0.33%，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 9 月 30 日之合併財務狀況，與民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效暨民國 110 年及 109 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

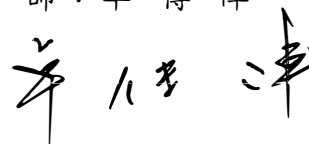
會計師：張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號

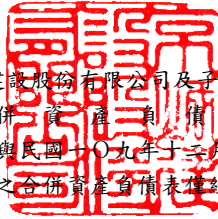
金管證審字第 1070345892 號

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

民國一一〇年九月三十日與民國一〇九年十二月三十一日及九月三十日

(民國一一〇年及一〇九年九月三十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

資 產	附註	110年9月30日		109年12月31日		109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)	\$619,490	1.78	\$624,909	1.93	\$300,457	0.94
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	111,180	0.32	89,930	0.28	25,339	0.08
1150 應收票據淨額	四、六(三)	52,897	0.15	40,159	0.12	39,865	0.12
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	2,942	0.01	105,997	0.33	48,075	0.15
1173 應收分期帳款淨額	四、六(三)	0	0.00	0	0.00	28	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	2	0.00	2	0.00	111	0.00
1200 其他應收款	四、六(四)	64	0.00	750,063	2.32	5,268	0.02
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	103	0.00	277	0.00	203	0.00
1220 本期所得稅資產	四、六(廿九)	0	0.00	2,556	0.01	0	0.00
1320 存貨	四、六(五)、八	32,328,650	92.92	29,186,432	90.13	29,950,686	93.58
1470 其他流動資產	四、六(六)	596,011	1.71	471,217	1.46	482,566	1.51
1476 其他金融資產-流動	四、六(七)、八	31,416	0.09	6,479	0.02	2,069	0.01
11XX 流動資產合計		\$33,742,755	96.98	\$31,278,021	96.60	\$30,854,667	96.41
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)	11,281	0.03	15,566	0.05	13,863	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六(九)、八	751,988	2.16	802,258	2.48	819,963	2.56
1755 使用權資產淨額	四、六(十)	61,595	0.18	62,731	0.19	63,109	0.20
1780 無形資產	四、六(十一)	165,805	0.48	169,290	0.52	170,172	0.53
1840 遞延所得稅資產	四	17,473	0.05	16,959	0.05	12,838	0.04
1920 存出保證金	八	32,035	0.09	34,307	0.11	32,600	0.10
1930 長期應收票據及款項	四、六(三)	10,438	0.03	0	0.00	38,000	0.12
15XX 非流動資產合計		\$1,050,697	3.02	\$1,101,193	3.40	\$1,150,627	3.59
1XXX 資 產 總 額		\$34,793,452	100.00	\$32,379,214	100.00	\$32,005,294	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

民國一〇九年九月三十日與民國一〇九年十二月三十一日及九月三十日
(民國一〇九年及一〇九年九月三十日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

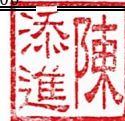
負債及權益	附註	110年9月30日		109年12月31日		109年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十二)、七、八	\$4,607,950	13.25	\$4,488,806	13.86	\$4,109,315	12.84
2110 應付短期票券	六(十二)、七、八	3,936,469	11.31	4,208,307	13.00	4,723,532	14.76
2130 合約負債-流動	六(廿二)、七	635,018	1.83	515,086	1.59	507,091	1.58
2150 應付票據		1,947,473	5.60	80,309	0.25	70,024	0.22
2160 應付票據-關係人	七	90,017	0.26	120,006	0.37	91,160	0.28
2170 應付帳款		22,945	0.07	40,901	0.13	35,391	0.11
2180 應付帳款-關係人	七	574,791	1.65	784,797	2.42	640,859	2.00
2200 其他應付款		52,849	0.15	72,930	0.23	56,604	0.18
2220 其他應付款項-關係人	七	15	0.00	208	0.00	23	0.00
2230 本期所得稅負債	四	147,831	0.42	156,680	0.48	121,488	0.38
2250 負債準備-流動	四、六(十三)	41,557	0.12	35,817	0.11	34,456	0.11
2280 租賃負債-流動	四、六(十七)	1,076	0.00	1,062	0.00	1,057	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六(十六)、七、八	46,380	0.13	135,833	0.42	45,671	0.14
2335 代收款	六(十四)、七	79,854	0.23	87,243	0.27	93,462	0.29
2399 其他流動負債-其他	六(十五)	1,595	0.00	966	0.00	320	0.00
21XX 流動負債合計		\$12,185,820	35.02	\$10,728,951	33.13	\$10,530,453	32.89
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十六)、七、八	\$6,720,182	19.32	\$6,862,034	21.19	\$6,991,408	21.85
2570 遞延所得稅負債	四	27,903	0.08	38,408	0.12	47,302	0.15
2580 租賃負債-非流動	四、六(十七)	61,819	0.18	62,628	0.19	62,895	0.20
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿七)	18,222	0.05	21,392	0.07	20,999	0.07
2645 存入保證金	六(十八)、七	4,253	0.01	3,586	0.01	137,544	0.43
25XX 非流動負債合計		\$6,832,379	19.64	\$6,988,048	21.58	\$7,260,148	22.70
2XXX 負債總計		\$19,018,199	54.66	\$17,716,999	54.71	\$17,790,601	55.59
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(十九)	\$3,717,590	10.68	\$3,711,931	11.46	\$3,711,931	11.59
3211 資本公債-普通股股票溢價	六(廿)	13,865	0.04	0	0.00	0	0.00
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(廿一)	1,539,903	4.43	\$1,371,436	4.24	1,371,436	4.29
3350 未分配盈餘	六(廿一)	10,503,895	30.19	9,578,848	29.59	9,131,326	28.53
3300 保留盈餘合計		\$12,043,798	34.62	\$10,950,284	33.83	\$10,502,762	32.82
3XXX 權益總計		\$15,775,253	45.34	\$14,662,215	45.29	\$14,214,693	44.41
負債及權益總計		\$34,793,452	100.00	\$32,379,214	100.00	\$32,005,294	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天籟



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司及子公司
 合 併 綜 合 損 益 表
 民國一〇年及一〇九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	110年7月1日至9月30日		109年7月1日至9月30日		110年1月1日至9月30日		109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)	\$1,002,168	100.00	\$2,453,950	100.00	\$4,510,451	100.00	\$6,377,779	141.40
5000	營業成本		588,163	58.69	1,665,724	67.88	2,737,664	60.70	4,203,155	93.19
5900	營業毛利		\$414,005	41.31	\$788,226	32.12	\$1,772,787	39.30	\$2,174,624	48.21
6000	營業費用	六(卅)								
6100	推銷費用		67,056	6.69	129,622	5.28	308,045	6.83	453,941	10.06
6200	管理費用		25,110	2.51	27,816	1.13	80,901	1.79	89,874	1.99
6000	營業費用合計		\$92,166	9.20	\$157,438	6.41	\$388,946	8.62	\$543,815	12.05
6900	營業利益		\$321,839	32.11	\$630,788	25.71	\$1,383,841	30.68	\$1,630,809	36.16
7000	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六(廿三)	\$29	0.00	\$32	0.00	\$138	0.00	\$170	0.00
7010	其他收入	六(廿四)	1,159	0.12	1,545	0.06	9,814	0.22	15,119	0.34
7020	其他利益及損失	六(廿五)	27,166	2.71	(1,715)	(0.07)	21,327	0.47	(19,125)	(0.42)
7050	財務成本	六(廿六)	(47,210)	(4.71)	(56,993)	(2.31)	(135,529)	(3.00)	(193,488)	(4.29)
7060	採用權益法認列之關係企業損益之份	六(八)	(90)	(0.01)	2,087	0.09	914	0.02	4,074	0.08
7000	營業外收入及支出合計		(\$18,946)	(1.89)	(\$55,044)	(2.23)	(\$103,336)	(2.29)	(\$193,250)	(4.29)
7900	稅前淨利		\$302,893	30.22	\$575,744	23.48	\$1,280,505	28.39	\$1,437,559	31.87
7950	所得稅費用	四、六(廿九)	24,335	2.43	37,138	1.51	186,991	4.15	200,405	4.44
8200	本期淨利		\$278,558	27.79	\$538,606	21.97	\$1,093,514	24.24	\$1,237,154	27.43
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		\$278,558	27.79	\$538,606	21.97	\$1,093,514	24.24	\$1,237,154	27.43
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$0.75		\$1.45		\$2.95		\$3.28	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$0.75		\$1.45		\$2.94		\$3.27	

(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子公司

合併權益變動表

民國一〇年及一〇九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	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				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
A1	110年1月1日餘額	\$3,711,931	\$0	\$0	\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$14,662,215
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				168,467	(168,467)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	5,659		13,865				19,524
D1	110年1月1日至9月30日淨利					1,093,514	1,093,514	1,093,514
D3	110年1月1日至9月30日其他綜合損益						0	0
D5	110年第三季綜合損益總額					\$1,093,514	\$1,093,514	\$1,093,514
Z1	110年9月30日餘額	\$3,717,590	\$0	\$13,865	\$1,539,903	\$10,503,895	\$12,043,798	\$15,775,253

註：民國110年度及109年度第三季員工紅利分別為12,934千元及14,521千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

民國一〇年與民國一〇九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	110年1月1日 至09月30日	109年1月1日 至09月30日					
AAAA	營業活動之現金流量：		BBBB	投資活動之現金流量：			
A10000	本期稅前淨利	\$1,280,505	\$1,437,559	B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$0	(\$85,106)
A20000	調整項目：		B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	0	125,926	
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		B06500	其他金融資產增加	(24,937)	0	
A20100	折舊費用	52,681	52,047	B07600	收取採權益法之投資現金股利	5,199	4,997
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	819	1,129	B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,094)	(10,067)
A20200	攤銷費用	3,585	3,573	B04500	取得無形資產	(100)	(222)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損(益)	(21,357)	4,472	B03700	存出保證金增加	(206,968)	(80,413)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(914)	(4,074)	B03800	存出保證金減少	209,240	86,407
A20900	利息費用	135,529	193,488	B09900	收回金融資產款	107	0
A21200	利息收入	(138)	(170)	B09900	收回金融資產減資款	0	2,598
A21300	股利收入	0	(710)	BBBB	投資活動之淨現金流(入)出	(\$19,553)	\$44,120
A22600	不動產、廠房及設備轉列費用數	0	122				
A23100	處分投資損失	0	14,171	CCCC	籌資活動之現金流量：		
A20010	不影響現金流量之收益費損項目合計	\$170,205	\$264,048	C00100	短期借款增加	\$12,601,620	\$18,870,815
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數			C00200	短期借款減少	(12,482,476)	(19,717,281)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動			C00500	應付短期票券增加	13,324,000	23,735,200
A31130	應收票據(增加)減少	(\$23,176)	\$30,845	C00600	應付短期票券減少	(13,591,000)	(23,282,200)
A31150	應收帳款減少	103,055	7,671	C01600	舉借長期借款	90,340	4,007,472
A31180	其他應收款(增加)減少	750,173	(5,050)	C01700	償還長期借款	(321,645)	(7,698,448)
A31200	存貨(增加)減少	(3,142,218)	3,721,622	C03000	存入保證金增加	2,007	0
A31240	其他流動資產增加(減少)	(124,794)	93,198	C03100	存入保證金減少	(1,340)	0
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$2,436,960)	\$3,848,286	C04800	庫藏股票買回成本	0	(463,462)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動			C04020	租賃本金償還	(795)	(782)
A32130	應付票據增加	\$1,837,175	\$25,706	CCCC	籌資活動之淨現金流出	(\$379,289)	(\$4,548,686)
A32150	應付帳款減少	(227,962)	(794,523)				
A32125	合約負債-流動增加	119,932	16,595	EEEE	本期現金及約當現金餘額減少數	(\$5,419)	(\$94,205)
A32180	其他應付款增加(減少)	852	(6,998)	E00100	期初現金及約當現金餘額	624,909	394,662
A32200	負債準備增加	5,740	2,952	E00200	期末現金及約當現金餘額	\$619,490	\$300,457
A32230	其他流動負債增加(減少)	(6,760)	4,892				
A32240	淨確定福利負債減少	(3,170)	(3,633)				
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$1,725,807	(\$755,009)				
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$711,153)	\$3,093,277				
A33000	營運產生之現金流入		\$739,557	\$4,794,884			
A33100	收取之利息	139	171				
A33200	收取之股利	0	710				
A33300	支付之利息	(141,969)	(204,981)				
A33500	收取之所得稅	2,556	0				
A33500	支付之所得稅	(206,860)	(180,423)				
AAAA	營業活動之淨現金流入	\$393,423	\$4,410,361				



董事長：天籟投資股份有限公司 代表人 蔡天籟

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國110年及109年第三季

(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11月10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：

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	西元2021年1月1日

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 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>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；</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>	西元2021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「2021 年 6 月 30 日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」 	<p>此修正延長 2020 年 5 月修正國際財務報導準則第 16 號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，適用至租賃給付之任何減少僅影響原於 2022 年 6 月 30 日以前到期之給付且該租賃之其他條款及條件並無實質變動。</p>	西元2021年4月1日 (註)

註：金管會允許提前於西元2021年1月1日適用。

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：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 3 號之修正「對觀念架構之索引」 	<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</p>	西元2022年1月1日

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。

- 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」
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。
西元2022年1月1日
- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」
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。
西元2022年1月1日
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
國際財務報導準則第1號之修正
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。
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差異時所包括之費用。
國際財務報導準則第16號「租賃」釋例之修正
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。
國際會計準則第41號之修正
此修正移除衡量公允價值時現金流量不計入稅捐之規

<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>
	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。	

合併公司經評估上述國際財務報導準則及解釋，將不致對合併財務報告造成重大影響。

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

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 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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。	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」及國際財務報導準則第 17 號之修正「保險合約」 	<p>此準則提供保險合約全面性之模型，包括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括未來現金流量之估計值、反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及對非財務風險之風險調整。</p> <p>保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。</p> <p>除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)及短期合約之簡化法(保費分攤法)。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>西元 2023 年 1 月 1 日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」 	<p>此係針對會計準則第 1 號「財務報表之表達」第 69 段至 76 段中負債分類為流動或非流動進行修正。</p>	<p>西元 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
· 國際會計準則第 1 號之修正「會計政策之揭露」	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。	西元 2023 年 1 月 1 日
· 國際會計準則第 8 號之修正「會計估計之定義」	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。	西元 2023 年 1 月 1 日
· 國際會計準則第 12 號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	此修正係限縮國際會計準則第 12 號「所得稅」第 15 及 24 段中有關遞延所得稅認列豁免之範圍，使該豁免不適用於原始認列時產生相同金額之應課稅及可減除暫時性差異之交易。	西元 2023 年 1 月 1 日

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；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
				110年 9月30日	109年 12月31日	109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110年及109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) 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
庫存現金及零用金	\$1,838	\$2,039	\$2,171
活期存款	617,335	572,746	298,153
支票存款	317	50,124	133
合 計	<u>\$619,490</u>	<u>\$624,909</u>	<u>\$300,457</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. 合併公司因預售建案信託款等用途受限部份請詳附註六(七)及八。

3. 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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
流 動			
非衍生金融資產：			
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$111,180</u>	<u>\$89,930</u>	<u>\$25,339</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110年及109年7月1日至9月30日認列之評價淨利益(損失)分別為27,200千元及(1,781)千元，民國110年及109年1月1日至9月30日認列之評價淨利益(損失)分別為21,357千元及(4,472)千元，另處分產生之利益(損失)分別為0千元、102千元、0千元及(14,171)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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>應收票據</u>			
不超過一年	\$52,897	\$40,159	\$39,865
一年以上	10,438	0	38,000
合 計	<u>\$63,335</u>	<u>\$40,159</u>	<u>\$77,865</u>
<u>應收帳款</u>			
不超過一年	\$2,964	\$106,019	\$48,097
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)	(22)
合 計	<u>\$2,942</u>	<u>\$105,997</u>	<u>\$48,075</u>
<u>應收帳款-關係人</u>			
不超過一年	<u>\$2</u>	<u>\$2</u>	<u>\$111</u>
<u>應收分期帳款</u>			
不超過一年	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$28</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9月30日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含應收分期帳款) 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$66,279	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$66,301</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) 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$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9月30日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款(含應收分期帳款) 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$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>

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9月	109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	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
其他應收款-關係人	\$103	\$277	\$203
其他應收款	64	750,063	5,268
合 計	<u>\$167</u>	<u>\$750,340</u>	<u>\$5,471</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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
待售房屋	\$6,132,068	\$7,612,198	\$8,419,259
待售土地	2,152,186	3,067,455	3,612,051
在建土地	2,048,692	2,018,413	2,018,413
在建工程	1,179,191	694,670	247,014
營建用地	20,584,637	15,648,922	15,648,922
預付土地款	229,039	140,281	0
其他存貨：餐飲類及飲料類等	3,379	5,035	5,255
減：備抵存貨跌價	(542)	(542)	(228)
合 計	<u>\$32,328,650</u>	<u>\$29,186,432</u>	<u>\$29,950,686</u>

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
1. 待售房屋			
曼陀羅(極境)	\$10,628	\$21,194	\$21,194
京 城	2,114,168	2,233,297	2,215,439
憲德段826	0	15,262	15,262
京城凱悅	752,293	801,104	801,455
花 賞	114,478	114,478	114,478
逸文苑	487,419	614,443	684,830
鉅 誕	211,523	323,529	366,611
天 峰	145,518	145,518	145,518
湖立方	0	0	7,570
時尚京城	172,706	249,997	286,564
美術皇居	1,354,852	1,953,523	2,455,463
京城大苑	682,359	1,003,595	1,150,548
享京城	4,194	4,194	8,142
閱河堤	81,527	131,661	145,783
其他案別	403	403	402
合 計	<u>\$6,132,068</u>	<u>\$7,612,198</u>	<u>\$8,419,259</u>
減：備抵存貨跌價	(403)	(403)	(228)
淨 額	<u>\$6,131,665</u>	<u>\$7,611,795</u>	<u>\$8,419,031</u>

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
2.待售土地			
曼陀羅	\$8,353	\$16,657	\$16,657
京 城	223,858	235,794	235,794
憲德段826	0	6,247	6,247
京城凱悅	54,920	58,510	59,432
逸 文 苑	263,396	332,401	370,781
鉅 誕	123,466	194,866	219,836
天 峰	62,443	62,443	62,443
湖 立 方	0	0	3,519
時尚京城	113,447	164,196	188,391
美術皇居	920,857	1,341,896	1,685,769
京城大苑	297,453	521,512	612,205
享 京 城	4,269	4,269	8,288
閱 河 堤	79,585	128,525	142,550
其他案別	139	139	139
合 計	\$2,152,186	\$3,067,455	\$3,612,051
減：備抵存貨回升利益(跌價)	(139)	(139)	0
淨 額	\$2,152,047	\$3,067,316	\$3,612,051

項 目	110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	\$81,973	\$435,702
愛群2748(京城世界心)	1,001,698	609,336	1,611,034
新都段321、163-1、164(馥+)	693,265	487,882	1,181,147
合 計	\$2,048,692	\$1,179,191	\$3,227,883

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
愛群2748等5筆(京城世界心)	971,419	359,819	1,331,238
新都段321、163-1、164(馥+)	693,265	258,844	952,109
合 計	\$2,018,413	\$694,670	\$2,713,083

項 目	109年9月30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	\$73,555	\$427,284
愛群2748(京城世界心)	971,419	110,864	1,082,283
新都段321、163-1、164(馥+)	693,265	62,595	755,860
合 計	\$2,018,413	\$247,014	\$2,265,427

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30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

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
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	0	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7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
台南漁光段880等3筆	348,825	0	0
高雄仕興段924	14,055	0	0
高雄仕興段925等3筆	112,196	0	0
高雄仕興段927等3筆	84,625	0	0
高雄仕興段928等3筆	107,554	0	0
高雄仕興段967	6,640	0	0
高雄仕興段968	42,794	0	0
高雄成功段79	26,091	0	0
台南漁光段879	86,645	0	0
高雄龍東段1	513,991	0	0
台南崁腳北段820	3,385,666	0	0
新都段49	46,652	0	0
容積移轉用地及畸零地	1,146,033	955,773	955,773
合 計	<u>\$20,584,637</u>	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$15,648,922</u>

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
5. 預付土地款			
台南安南區草湖一期	\$197,071	\$50,033	\$0
台南漁光段880等3筆	0	35,023	0
高雄成功段73	14,024	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	0	10,000	0
高雄橋頭仕興段927等3筆	0	9,250	0
高雄橋頭仕興段928等3筆	0	11,495	0
高雄橋頭仕興段967	0	660	0
高雄橋頭仕興段968	0	4,260	0
高雄成功段79	0	8,880	0
高雄橋頭仕興段867	0	400	0
台南仁德鍾厝段109-1	17,944	0	0
合 計	\$229,039	\$140,281	\$0

6. 其他存貨

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
食 品	\$1,906	\$3,378	\$3,456
飲 料	1,473	1,657	1,799
小 計	\$3,379	\$5,035	\$5,255

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110年及109年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為11,663千元及8,605千元。民國110及109年1月1日至9月30日利息資本化金額分別為32,155千元及33,307千元。
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於民國110年及109年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為1,005千元及0千元民國110年及109年1月1日至9月30日之利息資本化金額分別為7,191千元及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7月1日至9月30日及110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562,097千元及2,651,499千元；本期未有存貨跌價之情形。
11. 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，另分別有存貨跌價回升利益1千元及12,605千元。

(六) 其他流動資產

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
預付費用	\$544,018	\$431,977	\$426,333
用品盤存	1,467	4,211	4,003
進項稅額	0	513	0
留抵稅額	200	25,919	48,983
應退稅額	0	14	28
代 付 款	6,104	8,583	3,219
取得合約之增額成本	44,222	0	0
合 計	\$596,011	\$471,217	\$482,566

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。
3. 取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金，故將其認列為資產。

(七) 其他金融資產-流動

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
受限制銀行存款	\$31,416	\$6,479	\$2,069

其他金融資產-流動係合併公司預售建案信託款、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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	\$11,281	\$15,566	\$13,863

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9月30日、109年12月31日及109年9月30日，分別占合併資產總額0.03%、0.05%及0.04%；民國110年及109年7月1日至9月30日、民國110年及109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損失90千元及利益2,087千元、914千元及4,074千元，分別佔合併綜合損益為(0.03)%、0.39%、0.08%及0.33%。

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
			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		
	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
流動資產	\$29,823	\$40,814	\$37,501
非流動資產	7,488	11,105	7,969
流動負債	(7,786)	(13,004)	(10,736)
非流動負債	(1,323)	0	(77)
淨資產	\$28,202	\$38,915	\$34,657

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司			
	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
營業收入淨額	\$12,120	\$24,113	\$46,963	\$62,653
營業毛利	\$7,354	\$16,769	\$30,985	\$43,677
本期淨利(損)	(\$225)	\$5,218	\$2,286	\$10,185
其他綜合損益	\$0	\$0	\$0	\$0
本期綜合損益總額	(\$225)	\$5,218	\$2,286	\$10,185
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0	\$5,199	\$4,997

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	305	81	305	1,272	31	2,094
重分類	0	0	0	619	0	(619)	0
其他	0	0	0	0	(819)	0	(819)
處分及報廢	0	0	(116)	0	0	0	(116)
110.09.30	\$971,971	\$7,868	\$7,866	\$44,175	\$15,153	\$0	\$1,047,033
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	\$974,183	\$7,352	\$7,851	\$42,645	\$13,903	\$588	\$1,046,522
累計折舊及減損							
110.01.01	\$223,954	\$874	\$5,123	\$13,665	\$0	\$0	\$243,616
折舊	45,985	681	1,127	3,752	0	0	51,545
處分及報廢	0	0	(116)	0	0	0	(116)
110.09.30	\$269,939	\$1,555	\$6,134	\$17,417	\$0	\$0	\$295,045
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	\$208,680	\$701	\$4,750	\$12,428	\$0	\$0	\$226,559
淨帳面金額							
110.09.30	\$702,032	\$6,313	\$1,732	\$26,758	\$15,153	\$0	\$751,988
109.12.31	\$747,917	\$6,689	\$2,778	\$29,586	\$14,700	\$588	\$802,258
109.09.30	\$765,503	\$6,651	\$3,101	\$30,217	\$13,903	\$588	\$819,963

(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110年1月1日餘額	\$65,760
民國110年9月30日餘額	\$65,760
民國109年1月1日餘額	\$65,760
民國109年9月30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	1,136
民國110年9月30日餘額	\$4,165
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

	土 地
帳面價值	
民國110年9月30日餘額	\$61,595
民國109年12月31日餘額	\$62,731
民國109年9月30日餘額	\$63,109

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
110年1月1日餘額	\$200,020	\$5,662	\$205,682
增添	0	100	100
到期除列	0	(219)	(219)
110年9月30日餘額	\$200,020	\$5,543	\$205,563
109年1月1日餘額	\$200,020	\$5,891	\$205,911
增添	0	222	222
到期除列	0	(766)	(766)
109年9月30日餘額	\$200,020	\$5,347	\$205,367
累計攤銷及減損			
110年1月1日餘額	\$34,003	\$2,389	\$36,392
攤銷	3,000	585	3,585
到期除列	0	(219)	(219)
110年9月30日餘額	\$37,003	\$2,755	\$39,758
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
淨帳面金額			
110年9月30日餘額	\$163,017	\$2,788	\$165,805
109年12月31日餘額	\$166,017	\$3,273	\$169,290
109年9月30日餘額	\$167,017	\$3,155	\$170,172

1. 合併公司民國110年及109年1月1日至9月30日無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

項 目	110年7月1日	109年7月1日	110年1月1日	109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	489	482	1,485	1,473
合 計	\$1,189	\$1,182	\$3,585	\$3,573

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

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
擔保借款	\$4,607,950	\$4,488,806	\$4,109,315
利率區間			
擔保借款	1.38744%~1.8%	1.387%~1.585%	1.38711%~1.585%
還款期限	110.10.26~112.05.25	110.01.01~112.05.25	109.10.01~112.05.25

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
2. 應付短期票券	\$3,946,000	\$4,213,000	\$4,733,000
減：應付短期票券折價	(9,531)	(4,693)	(9,468)
	\$3,936,469	\$4,208,307	\$4,723,532
利率區間			
融資性商業本票	0.45%~1.538%	1.498%~1.82%	1.425%~1.62%
尚未使用額度	\$5,062,295	\$4,431,854	\$2,163,345

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	5,740
110年9月30日餘額	\$41,557
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

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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
代收土地款	\$9,984	\$9,045	\$14,144
代收房屋款	17,976	20,960	24,216
代收裝潢款	21,494	26,400	21,600
代收款-其他	30,400	30,838	33,502
合 計	\$79,854	\$87,243	\$93,462

(十五) 其他流動負債-其他

項 目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
暫收款	\$89	\$0	\$0
應納稅額	1,506	966	320
合 計	\$1,595	\$966	\$320

(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9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.73%。	\$1,765,000	\$1,765,000	\$1,765,000
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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率分別為1.7%、1.7%~1.75%及1.7%~1.75%。	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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.54%。	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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.54%。民國110年9月30日、109年12月31日及109年9月30日轉列一年內到期之借款分別為46,380千元、45,847千元及45,671千元。	542,562	576,881	588,233
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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.45%。	510,000	530,000	530,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.45%。	\$1,300,000	\$1,300,000	\$1,300,000
抵押借款	自108年10月至111年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，110年9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.43%。	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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.43%。	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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.43%。	\$75,000	\$75,000	\$75,000
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9月30日、108年12月31日及109年9月30日利率皆為1.43%。	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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率皆為1.43%。	50,000	50,000	50,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率分別為1.606532%、1.606649%及1.606649%。	\$500,000	\$500,000	\$500,000
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9月30日、109年12月31日及109年9月30日利率分別為0%、1.55%及1.55%。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	117,846
合 計		\$6,766,562	\$6,997,867	\$7,037,079
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(46,380)	(135,833)	(45,671)
淨 額		\$6,720,182	\$6,862,034	\$6,991,408
尚未使用額度		\$3,760,000	\$1,560,000	\$1,620,000

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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
流動	\$1,076	\$1,062	\$1,057
非流動	\$61,819	\$62,628	\$62,895

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：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
租賃負債之利息費用	(\$51)	\$278	\$282	\$835
短期租賃費用	\$1,698	\$2,188	\$6,736	\$7,096
低價值標的租賃之費用	\$217	\$475	\$622	\$848

認列於現金流量表之金額如下：

	110年1月至9月	109年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$795	\$782

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。

合併公司採用「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」之實務權宜作法，於民國110年度將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益認列為租賃負債之利息費用減項。

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7月1日至9月30日、民國110年及109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6,664千元及6,428千元、20,635千元及16,668千元。

(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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
一年內	\$14,588	\$14,208	\$15,991
一至五年	48,787	20,536	14,930
五年以上	23,357	11,198	1,519
未折現租賃給付總額	\$86,732	\$45,942	\$32,440

(4) 合併公司有一筆已簽訂之租約未列入上表中，期間為民國108年10月1日至124年2月28日之租約日前與承租人訴訟中，詳附註九之說明，因此此筆租約自簽訂後均未取租金，故未列入上表中。

(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

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
工程履約保證金	\$0	\$0	\$133,958
其他	4,253	3,586	3,586
合計	\$4,253	\$3,586	\$137,544

(十九) 股本

1. 民國110年9月30日、109年12月31日及109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3,717,590千元、3,711,931千元及3,711,931千元，已發行普通股分別為371,759千股、371,193千股及371,193千股，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)

	110年	109年
1月1日	371,193	384,846
買回庫藏股註銷	0	(14,189)
員工紅利增資	566	536
9月30日	371,759	371,193

2. 本公司於民國110年8月12日經股東會決議，以員工酬勞19,524千元辦理轉增資發行新股565,925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110年8月2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110年8月12日決議增資基準日為民國110年8月15日。

3. 本公司於民國109年6月24日經股東會決議，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. 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。

5. 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。

6. 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12月31日		109年9月30日	
			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	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	4,189	152,919
		註銷	(14,189)	(463,462)	(14,189)	(463,462)
合計			0	\$0	0	\$0

民國110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。

- (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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
發行股票溢價	\$0	\$40,015	\$40,015
員工酬勞轉增資溢價	13,865	12,858	12,858
註銷庫藏股交易	0	(52,873)	(52,873)
淨額	<u>\$13,865</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>

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) 盈餘分配

合併公司於民國110年8月12日及民國109年6月24日舉行股東常會，分別決議通過民國109年度及108年度盈餘分配案，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	\$168,467	\$165,657		
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

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
土地收入	\$469,769	\$1,219,790	\$2,115,207	\$3,134,019
房屋收入	501,802	1,162,355	2,255,109	3,068,582
租金收入	6,664	6,428	20,635	16,668
客房收入	12,857	27,400	54,852	60,391
餐飲收入	11,076	37,977	64,648	98,119
合計	\$1,002,168	\$2,453,950	\$4,510,451	\$6,377,779

(1) 收入細分

	110年7月1日至9月30日	110年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$1,002,168	\$4,510,451
主要產品/服務線		
房地收入	\$971,571	\$4,370,316
租金收入	6,664	20,635
客房及餐飲收入	23,933	119,500
合計	\$1,002,168	\$4,510,451
	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
	110年7月1日至9月30日	110年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$995,504	\$4,489,816
隨時間逐步滿足	6,664	20,635
合計	\$1,002,168	\$4,510,451
	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

(2) 合約負債-流動

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
銷售房地	\$618,286	\$494,825	\$493,321
出租房地	1,124	878	655
客房及餐飲服務	4,404	8,454	5,886
預收餐券	11,180	10,929	7,206
預收烘焙	24	0	23
合計	\$635,018	\$515,086	\$507,091

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民國110年及109年7月1日至9月30日、民國110年及109年1月1日至9月30日認列於營業收入之金額分別為9,182千元及10,092千元、272,906千元及346,725千元。

(廿三) 利息收入

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
銀行存款利息	\$22	\$19	\$111	\$111
其他利息收入	7	13	27	59
利息收入合計	\$29	\$32	\$138	\$170

(廿四) 其他收入

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
股利收入	\$0	\$0	\$0	\$710
其他收入-其他	1,159	1,545	9,814	14,409
合計	\$1,159	\$1,545	\$9,814	\$15,119

(廿五) 其他利益及損失

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
兌換利益	\$0	\$0	\$1	\$3
處分投資利益(損失)	0	102	0	(14,171)
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	27,200	(1,781)	21,357	(4,472)
什項支出(支)	(34)	(36)	(31)	(485)
合計	\$27,166	(\$1,715)	\$21,327	(\$19,125)

(廿六) 財務成本

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$59,929	\$65,321	\$174,593	\$226,230
租賃負債	(51)	277	282	565
減：利息資本化	(12,668)	(8,605)	(39,346)	(33,307)
財務成本	\$47,210	\$56,993	\$135,529	\$193,488

(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7月1日至 9月30日	109年7月1日至 9月30日	110年1月1日至 9月30日	109年1月1日至 9月30日
推銷費用-退休金費用	\$552	\$566	\$1,740	\$1,522
管理費用-退休金費用	\$498	\$439	\$1,445	\$1,344
營業成本-退休金費用	\$417	\$450	\$1,325	\$1,289

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。該專戶由中央主管機關擬訂之機關受理，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109年及108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：

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$13	\$17	\$35	\$48
管理費用-退休金費用	115	178	348	536
合 計	<u>\$128</u>	<u>\$195</u>	<u>\$383</u>	<u>\$584</u>

(3) 應計退休金準備

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
期末退休基金餘額	<u>\$24,135</u>	<u>\$24,140</u>	<u>\$23,935</u>
期末淨確定福利負債-非流動餘額	<u>\$18,222</u>	<u>\$21,392</u>	<u>\$20,999</u>

3. 短期帶薪及負債

本公司於民國110年9月30日、109年12月31日及109年9月30日帶薪假應計負債分別為1,863千元、1,907千元及2,335千元，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。

本公司民國110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3,059千元及12,934千元，董事及監察人酬勞提列金額均為0千元。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。係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞百分之一為估計基礎，董事酬勞為0元，並列報為該段期間之營業費用。

本公司於民國110年8月12日股東會決議分派109年度員工酬勞19,524千元及董事酬勞0元，及民國109年6月24日股東會決議分派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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用				
當期發生				
所得稅	\$17,348	\$15,516	\$72,018	\$72,775
土地增值稅	9,866	30,081	50,180	80,638
未分配盈餘加徵	0	0	75,811	74,509
遞延所得稅				
暫時性差異之產生及迴轉	(2,879)	(8,459)	(11,018)	(27,517)
所得稅費用(利益)	<u>\$24,335</u>	<u>\$37,138</u>	<u>\$186,991</u>	<u>\$200,405</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7月1日至9月30日			109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	7,614	23,646	31,260	8,820	27,408	36,228
勞健保費用	887	2,256	3,143	900	2,216	3,116
退休金費用	417	1,178	1,595	450	1,200	1,650
董事酬金	0	589	589	0	380	380
其他員工福利費用	187	1,636	1,823	274	3,282	3,556
折舊費用	11,610	5,966	17,576	11,603	5,909	17,512
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	700	489	1,189	700	482	1,182

(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9月30日			109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	24,823	79,522	104,345	25,173	79,518	104,691
勞健保費用	2,820	7,123	9,943	2,651	6,770	9,421
退休金費用	1,325	3,568	4,893	1,289	3,450	4,739
董事酬金	0	1,669	1,669	0	1,220	1,220
其他員工福利費用	761	6,830	7,591	1,302	8,769	10,071
折舊費用	34,814	17,867	52,681	34,597	17,450	52,047
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,100	1,485	3,585	2,100	1,473	3,573

合併公司民國110年及109年9月30日員工人數分別為218人及236人，其中未兼任員工之董事人數分別為7人及5人。

(卅一) 每股盈餘

單位：每股元

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘(元)	\$0.75	\$1.45	\$2.95	\$3.28
稀釋每股盈餘(元)	\$0.75	\$1.45	\$2.94	\$3.27

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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109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	\$278,558	\$538,606	\$1,093,514	\$1,237,154

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109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	371,471	371,701	371,289	377,479
具稀釋作用潛在普通股之 影響				
員工酬勞	339	379	339	379
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	371,810	372,080	371,628	377,858

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9月30日	109年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備增加數	\$2,063	\$8,534
未完工程及預付設備款增加	31	1,509
應付設備工程款淨減少	0	24
本年度支付現金	\$2,094	\$10,067

(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	110.9.30
短期借款	\$4,488,806	\$119,144	\$4,607,950
應付短期票券面值	4,213,000	(267,000)	3,946,000
長期借款(含一營業週期內到期)	6,997,867	(231,305)	6,766,562
租賃負債(含流動)	63,690	(795)	62,895
存入保證金	3,586	667	4,253
來自籌資活動之負債	\$15,766,949	(\$379,289)	\$15,387,660

	109.1.1	現金流量	109.9.30
短期借款	\$4,955,779	(\$846,464)	\$4,109,315
應付短期票券	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	(\$4,085,222)	\$16,080,890

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
百鎡營造(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

(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7月1日	109年7月1日	110年1月1日	109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	\$8	\$42	\$67	\$543
百鎡營造(股)公司	8	83	62	582
揚民國際餐飲(股)公司	681	1,021	2,367	3,044
其他關係人	0	76	183	14,979
合計	\$697	\$1,222	\$2,679	\$19,148

(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110年及109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>110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。	\$681
<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。	\$1,019
<u>110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。	\$2,367
<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。	\$3,042

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鉞營造(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3季及109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3.99%及0%，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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
愛群段2747(世界心)	\$2,014,000	\$71,445	\$0	\$228,593	\$0

- (2) 合併公司於民國110年第3季及109年第3季委託百鉞營造(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3.74及29.43%，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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
新都段321、163-1、164(馥+)	\$880,200	\$61,911	\$0	\$214,303	\$0
新庄段92(享京城)	\$465,460	0	53,333	0	89,884
合 計		\$61,911	\$53,333	\$214,303	\$89,884

(三)應收帳款、其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付款、合約負債-流動、代收房屋款、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9月30日		109年12月31日		109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						
百鎰營造(股)公司	\$2	0.07%	\$2	0.00%	\$12	0.02%
其他關係人	0	0.00%	0	0.00%	99	0.20%
合 計	\$2	0.07%	\$2	0.00%	\$111	0.22%
2. 其他應收款						
蔡薛美雲	\$62	37.13%	\$240	0.03%	\$166	3.03%
揚民國際餐飲(股)公司	41	24.55%	37	0.01%	37	0.68%
合 計	\$103	61.68%	\$277	0.04%	\$203	3.71%
其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用及關聯企業之代付款。						
3. 應付票據						
建誌營造(股)公司	\$50,014	2.45%	\$75,004	37.44%	\$91,160	56.57%
百鎰營造(股)公司	40,003	1.96%	45,002	22.47%	0	0.00%
合 計	\$90,017	4.41%	\$120,006	59.91%	\$91,160	56.57%
4. 應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$298,857	50.00%	\$398,863	48.31%	\$298,856	44.19%
百鎰營造(股)公司	275,934	46.16%	385,934	46.74%	342,003	50.57%
合 計	\$574,791	96.16%	\$784,797	95.05%	\$640,859	94.76%

項目及關係人名稱	110年9月30日		109年12月31日		109年9月30日	
	餘額	百分比	餘額	百分比	餘額	百分比
5. 其他應付款						
揚民國際餐飲(股)公司	\$15	0.03%	\$208	0.28%	\$23	0.04%
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。						
6. 合約負債-流動						
百鈺營造(股)公司	\$18	0.00%	\$19	0.00%	\$27	0.01%
建誌營造(股)公司	37	0.01%	35	0.01%	38	0.01%
其他關係人	114	0.02%	117	0.02%	130	0.02%
合計	\$169	0.03%	\$171	0.03%	\$195	0.04%
7. 代收房屋款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$5,360	6.14%	\$0	0.00%
8. 代收土地款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$3,285	3.77%	\$0	0.00%
9. 存入保證金						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$0	0.00%	\$87,412	63.55%
百鈺營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%	46,546	33.84%
揚民國際餐飲(股)公司	708	16.65%	708	19.74%	708	0.52%
合計	\$708	16.65%	\$708	19.74%	\$134,666	97.91%

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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109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>110年7月1日至9月30日</u>				
其他關係人	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>

109年7月1日至9月30日

其他關係人	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>
-------	---------------------------	-------------------------	-------------------------------------	--------------

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9月30日</u>				
其他關係人	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>

109年1月1日至9月30日

其他關係人	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>
-------	---------------------------	-------------------------	-------------------------------------	--------------

(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9月30日、109年12月31日及109年9月30日借款金額分別為9,761,012千元、1,672,146千元及1,582,000千元。

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9月30日、109年12月31日及109年9月30日發行商業本票金額分別為3,152,000千元、970,000千元及1,540,000千元。
3. 合併公司董事長及配偶提供青海216地號土地與合併公司之營建用地青海229地號共同向銀行抵押借款及發行商業本票，民國110年9月30日、109年12月31日及109年9月30日借款金額皆為1,765,000千元與發行商業本票金額皆為1,765,000千元。
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110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94千元及217千元及垃圾清運費減項24千元及84千元，另有代收代付22千元及187千元(含稅)。
6. 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)。
7. 合併公司關係人百鎰營造(股)公司提供予合併公司屬工程之保固本票，民國110年9月30日、109年12月31日及109年9月30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。
8. 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及履約本票，民國110年9月30日、109年12月31日及109年9月30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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$8,255	\$4,860	\$24,210	\$17,262

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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$2,338,026	\$2,987,486	\$3,037,680
在建房地	抵押借款及發行商業本票	3,227,883	2,283,347	1,838,143
營建用地	抵押借款及發行商業本票	15,046,074	14,534,853	14,534,853
房屋及建築	抵押借款	701,754	747,691	765,503
其他金融資產-流動	預售建案信託款及履約保證	31,416	6,479	2,069
存出保證金	災害處理保證金	24,977	24,977	24,977
合計		<u>\$21,370,130</u>	<u>\$20,584,833</u>	<u>\$20,203,225</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國110年9月30日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為915,058千元，未付金額為1,979,142千元。
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)已由臺灣高雄地方法院民事判決予以駁回結案。
7. 合併公司與三地開發地產(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，就臺南市仁德區崁腳北段820地號等83筆土地及崁腳南段32地號等4筆土地，面積計111,797.54平方公尺，進行「共同投資興建」方式開發，雙方為合資比例各為50%，亦按合資比例出資起造並承擔本案之規劃、建造、銷售等有關之損益及風險。
8. 合併公司與三地開發地產(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，與三地開發地產(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。
9. 合併公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國110年9月30日止相關個案案名及信託銀行如下：

案 名	信 託 銀 行
馥+	中國信託商業銀行股份有限公司

上述建案收取之價金已交付承辦信託之金融機構。

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110年9月30日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

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

	110年9月30日	109年12月31日	109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	\$111,180	\$89,930	\$25,339
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	\$619,490	\$624,909	\$300,457
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	55,841	146,158	88,051
應收分期帳款淨額	0	0	28
其他應收款(包含關係人)	167	750,340	5,471
其他金融資產(包含流動及非流動)	31,416	6,479	2,069
存出保證金	32,035	34,307	32,600
長期應收票據及款項	10,438	0	38,000
小計	\$749,387	\$1,562,193	\$466,676
合計	\$860,649	\$1,652,205	\$492,097
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$4,607,950	\$4,488,806	\$4,109,315
應付短期票券	3,936,469	4,208,307	4,723,532
應付票據及帳款(包含關係人)	2,635,226	1,026,013	837,434
其他應付款(包含關係人)	52,864	73,138	56,627
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	6,766,562	6,997,867	7,037,079
租賃負債(含流動)	62,895	63,690	63,952
存入保證金	4,253	3,586	137,544
合計	\$18,066,219	\$16,861,407	\$16,965,483

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9月30日及109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11,118千元及2,534千元。

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110年1月1日至9月30日及109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707千元及920千元。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9月30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
110年9月30日				
短期借款	\$2,933,950	\$1,194,000	\$480,000	\$0
應付短期票券	3,936,469	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	2,048,381	11,930	574,791	124
其他應付款	52,297	40	511	16
負債準備-流動	5,183	3,533	15,463	17,378
長期借款(包含一 營業週期內到期)	23,101	23,279	2,646,928	4,073,254
租賃負債(含流動)	536	540	2,208	59,611
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

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

	110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	\$111,180	\$0	\$0	\$111,180
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	\$111,180	\$0	\$82	\$111,262
	109年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
重複性公允資產				
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	\$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	\$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)	0	0	82	82
合 計	\$25,339	\$0	\$82	\$25,421

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9月30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9月30日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(三) 其他事項

因民國109年1月爆發新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)，由於疫情蔓延導致來台觀光人數下降，合併公司旅宿部門住房率因此受到一定程度之影響，惟合併公司已積極採取相關因應措施及調整營運策略，其中包含：進出營運區域全程配戴口罩及測量體溫、員工排班調整、擲節各項經費支出及申請補助款等，並加強員工健康管理與持續關注因應疫情發展，以維營運之正常運作，另配合政府所推動之多項防疫措施，在人數限制規定下(完工待售房地持續進行銷售及交屋、在建房地之施工進度及個案預售皆持續進行)因合併公司營運資金尚屬充足且建案銷售收款正常，合併公司中各營運部門亦正常運轉，經評估新型冠狀病毒肺炎疫情流行對合併公司民國110年第三季財務狀況及財務績效並無重大影響。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。(不包含投資子公司關聯企業部分)	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	附表三
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表四
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
9	從事衍生性商品交易。	無
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。	附表五

(附表一)

單位：新臺幣千元

為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證 者公司名 稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限 額 (註3)	本期最高背 書保證餘額 (註4)	期末背書保 證餘額 (註5)	實際動 支金額 (註6)	以財產 擔保之 背書保 證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證最 高限額 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	京城建設 (股)公司	三地開發地 產(股)公司	5	4,732,576	2,000,000	2,000,000	0	0	12.67%	7,887,627	N	N	N

註 1：編號欄之說明如下：

- (1)發行人填 0。
- (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 7 種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註 3：(1)本公司及子公司整體得對外背書保證總金額以未達本公司淨值之百分之五十為限。

(2)本公司及子公司整體對單一企業背書保證時，最高額度不得超過本公司淨值之百分之三十，且不超過該企業實收資本額之百分之五十。惟本公司百分之百持有股權之子公司除外。

註 4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註 5：係董事會決議之金額。

註 6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註 7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列 Y。

(附表二)

京城建設股份有限公司
 期末持有價證券明細表(不包含投資子公司及關聯企業部分)
 民國110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	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	\$111,180	0.145%	\$111,180	
	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%	*	

*華志創投因不具重大性，未作公允價值評價。

(附表三)

京城建設股份有限公司

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	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	台南市安平區漁光段880、895、897等地號	109.12.17	\$348,090	已實際支付\$348,090	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	高雄市鼓山區龍東路1地號	110.3.6	\$495,305	已實際支付\$495,305	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	
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\$3,381,875	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	

上述台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃區之抵費地於民國110年9月尚未完成過戶，故帳列預付土地款，其餘帳列營建用地。

(附表四)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	\$228,593	3.99%	依合約規定	—	—	應付票據 \$50,014 應付帳款 \$298,857	2.45% 50.00%	
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	\$214,303	3.74%	依合約規定	—	—	應付票據 \$40,003 應付帳款 \$275,934	1.96% 46.16%	

(附表五)

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
民國110年1月1日至9月30日

單位：新臺幣千元

交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率
			科目	金額	交易條件	
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	\$28,894	依合約按月收款	0.64%
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	\$2,388,019	依合約按月收款	6.63%

(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	32,000	100%	(\$572)	(\$64,787)	(\$55,142)	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	800	40%	\$11,281	\$2,286	\$914	

註一：認列被投資公司損失份額64,787千元，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9,645千元。

(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	23.01%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.03%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.35%
建誌營造股份有限公司	31,651,513	8.51%
蔡炅廷	23,616,339	6.35%
蔡薛美雲	20,209,951	5.43%

(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、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：

	110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	\$977,554	\$23,933	\$681	\$1,002,168
部門間收入淨額	9,631	102	(9,733)	0
收入合計	<u>\$987,185</u>	<u>\$24,035</u>	<u>(\$9,052)</u>	<u>\$1,002,168</u>
利息收入	\$29	\$0	\$0	\$29
利息費用	47,182	7,073	(7,045)	47,210
折舊及攤銷	406	16,688	1,671	18,765
權益法認列之投資損益	(28,888)	(90)	28,888	(90)
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)	27,200	0	0	27,200
其他收入	1,115	9,329	(9,285)	1,159
應報導部門損益	<u>\$278,558</u>	<u>(\$32,074)</u>	<u>\$32,074</u>	<u>\$278,558</u>

	109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	\$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>
	110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	\$4,388,584	\$119,500	\$2,367	\$4,510,451
部門間收入淨額	28,894	499	(29,393)	0
收入合計	<u>\$4,417,478</u>	<u>\$119,999</u>	<u>(\$27,026)</u>	<u>\$4,510,451</u>
利息收入	\$134	\$4	\$0	\$138
利息費用	135,127	21,201	(20,799)	135,529
折舊及攤銷	1,236	50,014	5,016	56,266
權益法認列之投資損益	(55,142)	914	55,142	914
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)	21,357	0	0	21,357
其他收入	1,924	35,747	(27,857)	9,814
應報導部門損益	<u>\$1,093,514</u>	<u>(\$64,787)</u>	<u>\$64,787</u>	<u>\$1,093,514</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>
應報導部門資產				
110年9月30日	<u>\$34,703,369</u>	<u>\$2,478,266</u>	<u>(\$2,388,183)</u>	<u>\$34,793,452</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9月30日	<u>\$31,900,065</u>	<u>\$2,552,413</u>	<u>(\$2,447,184)</u>	<u>\$32,005,294</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7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
土地收入	\$469,769	\$1,219,790	\$2,115,207	\$3,134,019
房屋收入	501,802	1,162,355	2,255,109	3,068,582
租金收入	6,664	6,428	20,635	16,668
客房收入	12,857	27,400	54,852	60,391
餐飲收入	11,076	37,977	64,648	98,119
合計	<u>\$1,002,168</u>	<u>\$2,453,950</u>	<u>\$4,510,451</u>	<u>\$6,377,779</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司110年及109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