

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 112 年及 111 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及子公司

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 ~ 11 頁
(四)重大會計政策之彙總說明	第 12 ~ 14 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 14 頁
(六)重要會計項目之說明	第 15 ~ 48 頁
(七)關係人交易	第 49 ~ 54 頁
(八)抵質押之資產	第 55 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 55 ~ 57 頁
(十)重大之災害損失	第 57 頁
(十一)重大之期後事項	第 57 頁
(十二)其他	第 57 ~ 64 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 65 ~ 71 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 頁
4. 主要股東資訊	第 72 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 72 ~ 76 頁

會計師核閱報告

中華民國 112 年 11 月 10 日
(112)信永中和財簽字第 165 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 112 年及 111 年 9 月 30 日之合併資產負債表，與民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、暨民國 112 年及 111 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 34 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，本會計師係依照核閱準則 2410 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

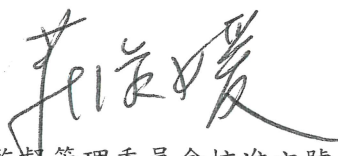
如合併財務報告附註四(三)所述，列入上開合併財務報告之非重要子公司及採用權益法投資之同期間財務報表未經會計師核閱。該子公司(含採用權益法投資)民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 1,668,636 千元及 2,429,983 千元，分別占合併資產負債表中合併資產總額之 4.60%及 7.14%；負債總額分別為 1,688,824 千元及 2,443,013 千元，分別各占合併負債總額之 9.00%及 14.11%；民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 112 年及 111

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 13,105 千元、新台幣 7,087 千元、37,514 千元及 39,111 千元，分別占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(6.38%)、(8.90%)、(14.79%)及(8.92%)；另合併財務報告附註揭露相關資訊，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之非重要子公司、採用權益法投資之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告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 34 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 112 年及 111 年 9 月 30 日之合併財務狀況，與民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

信永中和聯合會計師事務所
會計師：莊淑媛



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1070345892 號



會計師：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

民國一十二年九月三十日與民國一十一年十二月三十一日及九月三十日

單位：新臺幣千元

資 產	附註	112年9月30日		111年12月31日		111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)	\$566,380	1.56	\$603,749	1.72	\$255,058	0.75
1150 應收票據淨額	四、六(三)	17,070	0.05	15,000	0.04	6,105	0.02
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	34,306	0.09	7,503	0.02	29,591	0.09
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(三)、七	1	0.00	10	0.00	14	0.00
1200 其他應收款	四、六(四)	3,271	0.01	2,609	0.01	2,640	0.01
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	397	0.00	201	0.00	96	0.00
1220 當期所得稅資產	四	8	0.00	0	0.00	0	0.00
1320 存貨	四、六(五)、八	34,216,084	94.23	32,667,885	93.17	31,938,686	93.87
1410 預付款項	六(六)	418,693	1.15	577,732	1.65	587,002	1.73
1470 其他流動資產	四、六(七)	103,555	0.29	114,750	0.33	106,842	0.31
1476 其他金融資產-流動	四、六(八)、八	29,818	0.08	106,295	0.30	102,421	0.30
11XX 流動資產合計		\$35,389,583	97.46	\$34,095,734	97.24	\$33,028,455	97.08
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(九)	15,275	0.04	16,683	0.05	14,587	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六(十)、八	637,423	1.75	675,298	1.93	686,267	2.02
1755 使用權資產淨額	四、六(十一)	60,473	0.17	61,646	0.18	62,037	0.18
1780 無形資產	四、六(十二)	157,137	0.43	160,498	0.45	161,607	0.48
1840 遞延所得稅資產	四	17,418	0.05	19,775	0.05	18,781	0.06
1920 存出保證金	八	31,802	0.09	31,290	0.09	35,391	0.10
1930 長期應收票據及款項	四、六(三)	2,056	0.01	2,785	0.01	15,000	0.04
15XX 非流動資產合計		\$921,666	2.54	\$968,057	2.76	\$993,752	2.92
1XXX 資 產 總 額		\$36,311,249	100.00	\$35,063,791	100.00	\$34,022,207	100.00

(續次頁)



京城建設股份有限公司及其子公司
合 併 資 產 負 債 表
民國一十二年九月三十日與民國一十一年十二月三十一日及九月三十日

單位：新臺幣千元

負債及權益	附註	112年9月30日		111年12月31日		111年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十三)、七、八	\$3,874,282	10.67	\$4,401,950	12.55	\$4,422,750	13.00
2110 應付短期票券	六(十三)、七、八	4,259,207	11.73	3,734,677	10.65	3,433,518	10.09
2130 合約負債-流動	六(廿二)、七	702,432	1.94	614,192	1.75	562,471	1.65
2150 應付票據		59,911	0.16	47,687	0.14	32,354	0.10
2160 應付票據-關係人	七	135,022	0.37	80,011	0.23	165,014	0.49
2170 應付帳款		21,869	0.06	47,142	0.13	37,799	0.11
2180 應付帳款-關係人	七	41,049	0.11	0	0.00	0	0.00
2200 其他應付款		57,572	0.16	71,172	0.20	45,905	0.14
2220 其他應付款項-關係人	七	930	0.00	138	0.00	783	0.00
2230 本期所得稅負債	四	56,613	0.16	138,450	0.40	98,917	0.29
2250 負債準備-流動	四、六(十四)	41,790	0.12	51,779	0.15	46,472	0.14
2280 租賃負債-流動	四、六(十八)	1,149	0.00	1,134	0.00	1,129	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六(十七)、七、八	204,673	0.56	1,030,393	2.94	520,341	1.53
2335 代收款	六(十五)	45,553	0.13	73,337	0.21	65,439	0.19
2399 其他流動負債-其他	六(十六)	4,641	0.01	9,585	0.03	330	0.00
21XX 流動負債合計		\$9,506,693	26.18	\$10,301,647	29.38	\$9,433,222	27.73
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十七)、七、八	\$9,156,284	25.21	\$7,382,157	21.05	\$7,767,659	22.83
2570 遞延所得稅負債	四	15,056	0.04	17,121	0.05	18,554	0.05
2580 租賃負債-非流動	四、六(十八)	61,509	0.17	62,373	0.18	62,658	0.19
2611 長期應付票據		7,595	0.02	0	0.00	10,850	0.03
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿七)	17,763	0.05	19,557	0.05	19,875	0.06
2645 存入保證金	七	5,964	0.02	5,910	0.02	5,910	0.02
25XX 非流動負債合計		\$9,264,171	25.51	\$7,487,118	21.35	\$7,885,506	23.18
2XXX 負債總計		\$18,770,864	51.69	\$17,788,765	50.73	\$17,318,728	50.91
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(十九)	\$3,694,196	10.18	\$3,690,564	10.53	\$3,723,004	10.94
3211 資本公積-普通股股票溢價	六(廿)	8,082	0.02	0	0.00	27,913	0.08
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(廿一)	1,776,451	4.89	1,681,444	4.80	1,681,444	4.94
3350 未分配盈餘	六(廿八)	12,061,656	33.22	11,903,018	33.94	11,391,335	33.48
3300 保留盈餘合計		\$13,838,107	38.11	\$13,584,462	38.74	\$13,072,779	38.42
3600 減：庫藏股		\$0	0.00	\$0	0.00	(\$120,217)	(0.35)
3XXX 權益總計		\$17,540,385	48.31	\$17,275,026	49.27	\$16,703,479	49.09
負債及權益總計		\$36,311,249	100.00	\$35,063,791	100.00	\$34,022,207	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天貴



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天貴



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
 民國一十二年及十一年一月一日至九月三十日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	112年7月1日至9月30日		111年7月1日至9月30日		112年1月1日至9月30日		111年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4100	銷貨收入		\$899,524	100.00	\$478,874	100.00	\$1,767,107	100.00	\$2,277,866	100.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00	0	0.00	(90)	0.00
4100	銷貨收入淨額	六(廿二)、七	\$899,524	100.00	\$478,874	100.00	\$1,767,107	100.00	\$2,277,776	100.00
5000	營業成本		480,809	53.46	244,767	51.11	914,115	51.73	1,157,674	50.82
5900	營業毛利		\$418,715	46.54	\$234,107	48.89	\$852,992	48.27	\$1,120,102	49.18
6000	營業費用	六(卅)								
6100	推銷費用		79,843	8.88	68,618	14.33	242,753	13.74	339,685	14.91
6200	管理費用		23,599	2.61	24,011	5.01	72,313	4.09	74,749	3.28
6000	營業費用合計		\$103,442	11.49	\$92,629	19.34	\$315,066	17.83	\$414,434	18.19
6900	營業利益		\$315,273	35.05	\$141,478	29.55	\$537,926	30.44	\$705,668	30.99
7000	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六(廿三)	\$221	0.02	\$71	0.01	\$1,493	0.08	\$263	0.01
7010	其他收入	六(廿四)	(10,494)	(1.17)	350	0.07	844	0.05	2,030	0.09
7020	其他利益及損失	六(廿五)	(680)	(0.08)	5	0.00	(675)	(0.03)	(63)	0.00
7050	財務成本	六(廿六)	(79,308)	(8.80)	(60,931)	(12.72)	(225,259)	(12.75)	(165,755)	(7.28)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	六(九)	1,543	0.17	2,024	0.42	3,960	0.22	3,869	0.17
7000	營業外收入及支出合計		(\$88,718)	(9.86)	(\$58,481)	(12.22)	(\$219,637)	(12.43)	(\$159,656)	(7.01)
7900	稅前淨利		\$226,555	25.19	\$82,997	17.33	\$318,289	18.01	\$546,012	23.98
7950	所得稅費用	四、六(廿九)	21,278	2.37	3,391	0.71	64,644	3.66	107,624	4.72
8200	本期淨利(損)		\$205,277	22.82	\$79,606	16.62	\$253,645	14.35	\$438,388	19.26
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		\$205,277	22.82	\$79,606	16.62	\$253,645	14.35	\$438,388	19.26
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$0.56		\$0.21		\$0.69		\$1.18	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(卅一)	\$0.56		\$0.21		\$0.69		\$1.18	

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：蔡天贊



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

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

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	111年1月1日餘額	\$3,717,590	\$13,865	\$1,513,033	\$11,121,358	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積			168,411	(168,411)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	5,414	14,048			0		19,462
D1	111年1月1日至9月30日淨利				438,388	438,388		438,388
D3	111年1月1日至9月30日其他綜合損益					0		0
D5	111年第3季綜合損益總額				438,388	438,388	0	438,388
L1	庫藏股買回						(\$120,217)	(\$120,217)
Z1	111年9月30日餘額	\$3,723,004	\$27,913	\$1,681,444	\$11,391,335	\$13,072,779	(\$120,217)	\$16,703,479
A1	112年1月1日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積			95,007	(95,007)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	3,632	8,082			0		11,714
D1	112年1月1日至9月30日淨利				253,645	253,645		253,645
D3	112年1月1日至9月30日其他綜合損益					0		0
D5	112年第3季綜合損益總額				253,645	253,645	0	253,645
Z1	112年9月30日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,776,451	\$12,061,656	\$13,838,107	\$0	\$17,540,385

註：民國112年度及111年度第3季員工酬勞分別為3,215千元及5,515千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：蔡天贊



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一十二年與民國十一年一月一日至九月三十日

單位：新臺幣千元

代碼	112年1月1日 至09月30日	111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	\$318,289	B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$3,933)	(\$5,343)
A20000	調整項目：		B02700	處分不動產、廠房及設備	0	5
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		B03700	存出保證金增加	(705)	(2,699)
A20100	折舊費用及其他營業成本	\$54,147	B03800	存出保證金減少	193	1,353
A20200	攤銷費用	3,361	B04500	取得無形資產	(39)	(431)
A20900	利息費用	225,259	B06500	其他金融資產(增加)減少	76,477	(21,509)
A21200	利息收入	(1,493)	B07600	收取採權益法之投資現金股利	5,368	3,170
A21300	股利收入	(24)	BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	\$77,361	(\$25,454)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(3,960)				
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	658				
A22600	不動產、廠房及設備轉列費用數	1,167				
A20010	不影響現金流量之收益費損項目合計	\$279,115				
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數					
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動		CCCC	籌資活動之現金流量：		
A31130	應收票據(增加)減少	(\$1,341)	C00100	短期借款增加	\$21,514,800	\$10,202,200
A31150	應收帳款(增加)減少	(26,794)	C00200	短期借款減少	(22,042,468)	(9,434,700)
A31180	其他應收款增加	(852)	C00500	應付短期票券增加	17,293,900	11,124,800
A31200	存貨增加	(1,562,777)	C00600	應付短期票券減少	(16,763,700)	(11,631,400)
A31230	預付款項(增加)減少	163,276	C01600	舉借長期借款	1,902,950	479,400
A31240	其他流動資產(增加)減少	11,195	C01700	償還長期借款	(954,543)	(846,433)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$1,417,293)	C03000	存入保證金增加	880	1,517
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動		C03100	存入保證金減少	(826)	(592)
A32125	合約負債-流動增加(減少)	\$88,240	C04020	租賃本金償還	(849)	(835)
A32130	應付票據增加	74,830	C04800	庫藏股票買回成本	0	(120,217)
A32150	應付帳款增加(減少)	15,776	CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	\$950,144	(\$226,260)
A32180	其他應付款減少	(2,817)				
A32200	負債準備增加(減少)	(9,989)	EEEE	本期現金及約當現金餘額減少數	(\$37,369)	(\$813,372)
A32230	其他流動負債減少	(32,728)	E00100	期初現金及約當現金餘額	603,749	1,068,430
A32240	淨確定福利負債減少	(1,794)	E00200	期末現金及約當現金餘額	\$566,380	\$255,058
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$131,518				
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,285,775)				
A33000	營運產生之現金流出	(\$688,371)				
A33100	收取之利息	1,487				
A33200	收取之股利	24				
A33300	支付之利息	(231,817)				
A33500	支付之所得稅	(146,197)				
AAAA	營業活動之淨現金流出	(\$1,064,874)				

董事長：天穎投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

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112年1月1日至9月30日及

111年1月1日至9月30日

(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112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」)認可並發布生效之新發布、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 112 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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	西元2023年1月1日
2	國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	西元2023年1月1日
3	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」	西元2023年1月1日
4	國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	西元2023年5月23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：

1. 金管會認可之 113 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	西元113年1月1日
2	國際會計準則第1號之修正「負債分類為流動或非流動」	西元113年1月1日
3	國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	西元113年1月1日
4	國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	西元113年1月1日

2. 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。

(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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	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」	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	西元2023年1月1日
3	國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	西元2023年1月1日
4	國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」	西元2023年1月1日
5	國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	西元2025年1月1日

2. 合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大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 34 號「期中財務報導」編製。本合併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 111 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，係作為權益交易處理，本公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。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且歸屬於本公司業主。
- (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
				112年 9月30日	111年 12月31日	111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112年及111年1月1日至9月30日之財務報表均未經會計師核閱。

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. 對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無此情形。
6. 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111年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱111年度合併財務報告附註四。

1. 確定福利計畫

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。

2. 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第 34 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 34 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 111 年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
庫存現金及零用金	\$1,175	\$849	\$1,097
活期存款	521,464	602,873	253,913
支票存款	43,741	27	48
合 計	<u>\$566,380</u>	<u>\$603,749</u>	<u>\$255,058</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係列「其他金融資產-流動」，請詳附註六(八)及附註八。
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	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
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. 合併公司已於附註十二揭露與金融工具相關之市場風險資訊。
3. 合併公司之金融資產無提供擔保情形。

(三) 應收款項

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應收票據			
不超過一年	\$17,070	\$15,000	\$6,105
一年以上	2,056	2,785	15,000
合 計	\$19,126	\$17,785	\$21,105
應收帳款			
不超過一年	\$34,306	\$7,503	\$29,591
一年以上	22	22	22
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)	(22)
合 計	\$34,306	\$7,503	\$29,591
應收帳款-關係人			
不超過一年	\$1	\$10	\$14

1. 合併公司一年以上之長期應收票據列於非流動資產項下。
2. 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。
3. 合併公司針對所有應收票據(含長期應收票據)及應收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)及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	112年9月30日		
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款帳面金額	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	\$53,433	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$53,455		\$22

111年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款帳面金額	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	\$25,298	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$25,320</u>		<u>\$22</u>

111年9月30日			
	應收票據(含長期應收票據) 及帳款帳面金額	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	\$50,710	0%	\$0
逾期60天以下	0	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$50,732</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：

	112年1月至9月	111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>

4. 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，另預收裝潢款係客戶開立長期應收票據，須經設計及施工，俟裝潢完成驗收後始認列收入，合併公司為營建業及觀光飯店等，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限，相關信用風險資訊請詳附註十二。

5. 合併公司應收票據(含長期應收票據)及帳款均未貼現或提供作為擔保品。

(四) 其他應收款淨額

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
其他應收款	\$3,271	\$2,609	\$2,640
其他應收款-關係人	397	201	96
合 計	<u>\$3,668</u>	<u>\$2,810</u>	<u>\$2,736</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	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
待售房屋	\$5,125,862	\$4,586,949	\$4,727,998
待售土地	1,926,274	1,473,555	1,512,875
在建土地	2,821,169	2,703,979	2,703,979
在建工程	2,200,154	2,249,500	2,028,036
營建用地	21,526,605	20,847,402	20,738,447
預付土地款	611,935	801,638	223,548
其他存貨(餐飲類及飲料類等)	4,252	5,029	3,970
減：備抵存貨跌價	(167)	(167)	(167)
合 計	<u>\$34,216,084</u>	<u>\$32,667,885</u>	<u>\$31,938,686</u>

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
1. 待售房屋			
京 城	\$1,777,957	\$1,860,268	\$1,954,221
京城凱悅	613,222	612,673	628,713
花 賞	114,478	114,478	114,478
逸 文 苑	62,817	190,091	211,784
鉅 誕	117,694	135,930	135,930
天 峰	145,518	145,518	145,518
時尚京城	20,360	20,360	20,360
美術皇居	1,222,327	1,243,664	1,242,493
京城大苑	147,243	216,641	227,175
享 京 城	0	4,194	4,194
閱 河 堤	42,965	42,965	42,965
馥+	861,114	0	0
其他案別	167	167	167
合 計	<u>\$5,125,862</u>	<u>\$4,586,949</u>	<u>\$4,727,998</u>
減：備抵存貨跌價	(167)	(167)	(167)
淨 額	<u>\$5,125,695</u>	<u>\$4,586,782</u>	<u>\$4,727,831</u>

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
2.待售土地			
京 城	\$185,516	\$194,590	\$206,609
京城凱悅	44,555	44,598	45,974
逸文苑	32,094	99,233	110,889
鉅 誕	70,996	83,855	83,855
天 峰	62,443	62,443	62,443
時尚京城	13,423	13,423	13,423
美術皇居	807,913	831,196	839,503
京城大苑	66,249	98,095	104,057
享京城	0	4,269	4,269
閱河堤	41,853	41,853	41,853
馥+	601,232	0	0
合 計	<u>\$1,926,274</u>	<u>\$1,473,555</u>	<u>\$1,512,875</u>

項 目	112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	\$358,062	\$131,990	\$490,052
龍中段191	370,653	121,066	491,719
愛群2748(京城世界心)	1,001,698	1,667,639	2,669,337
博孝段1140(京梧桐)	655,287	227,362	882,649
漁光段880等4筆	435,469	52,097	487,566
合 計	\$2,821,169	\$2,200,154	\$5,021,323

項 目	111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	\$121,525	\$475,254
愛群2748(京城世界心)	1,001,698	1,305,230	2,306,928
新都段163(馥+)	693,265	766,252	1,459,517
博孝段1140(京梧桐)	655,287	56,493	711,780
合 計	\$2,703,979	\$2,249,500	\$4,953,479

項 目	111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	\$111,779	\$465,508
愛群2748(京城世界心)	1,001,698	1,165,287	2,166,985
新都段163(馥+)	693,265	712,822	1,406,087
博孝段1140(京梧桐)	655,287	38,148	693,435
合 計	\$2,703,979	\$2,028,036	\$4,732,015

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
4. 營建用地			
高雄成功段84號等數筆	\$863, 595	\$862, 995	\$830, 196
高雄龍中段191	0	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
高雄青海229	4, 278, 594	4, 278, 594	4, 278, 594
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4筆	0	435, 469	435, 469
高雄仕興段924	14, 055	14, 055	14, 055
高雄仕興段925等2筆	112, 196	112, 196	112, 196
高雄仕興段927等3筆	84, 625	84, 625	84, 625
高雄仕興段928等3筆	107, 554	107, 554	107, 554
高雄仕興段967	6, 640	6, 640	6, 640
高雄仕興段968	42, 794	42, 794	42, 794
高雄龍東段1	513, 991	513, 991	513, 991
台南崁腳北段820	3, 385, 666	3, 385, 666	3, 385, 666
高雄新都段49	46, 653	46, 653	46, 653
高雄新庄12小段1167、1175	614, 152	614, 152	614, 152
台南崁腳北段913	13, 254	13, 130	0
高雄新康段25、29	188, 458	0	0
高雄新康段25-1、29-1	188, 548	0	0
高雄新康段26	34, 123	0	0
高雄新康段30	59, 256	0	0
高雄新康段31	12, 058	0	0
容積移轉用地及畸零地	2, 218, 075	1, 215, 917	1, 152, 891
合 計	\$21, 526, 605	\$20, 847, 402	\$20, 738, 447

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
5. 預付土地款			
高雄成功段60-1、62-64等	\$0	\$0	\$15,165
台南安南區草湖一期	205,563	201,677	200,544
台南崧腳北段913	0	0	7,839
台南仁德鍾厝段718等	0	230,092	0
高雄右昌三小段1061等	0	306,883	0
台南仁德太子段600等	0	31,062	0
台南仁德崧腳北段1491等	0	31,924	0
高雄新庄子段223等	16,142	0	0
台南正義段964等	28,027	0	0
高雄大豐二小段597等	18,938	0	0
台南鍾厝段885等	25,860	0	0
高雄青島二小174-1等	20,432	0	0
高雄港墘段496-4等	19,606	0	0
高雄龍華3小401等	6,429	0	0
高雄長明段557等	11,039	0	0
台南後壁段1110等	27,671	0	0
高雄瑞隆一小700等	15,771	0	0
台南德崙段108等	28,223	0	0
高雄鼎泰一小536-1等	8,407	0	0
台南仁和段893-21等	17,038	0	0
台南林仔段353等	28,617	0	0
台南富裕段400等	22,934	0	0
高雄成功段65、66	33,441	0	0
台南後壁段1026等	25,280	0	0
台南裕南段1415等	14,516	0	0
台南仁和段524-25等	14,292	0	0
台南桂林段136-1等	16,040	0	0
高雄愛群段490等	7,669	0	0
合 計	\$611,935	\$801,638	\$223,548

6. 其他存貨

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
食 品	\$2,868	\$3,474	\$2,536
飲 料	1,384	1,555	1,434
小 計	\$4,252	\$5,029	\$3,970

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112年及111年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為30,772千元及20,717千元。民國112年及111年1月1日至9月30日利息資本化金額分別為89,735千元及48,662千元。

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112年及111年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為3,443千元及1,087千元，民國112年及111年1月1日至9月30日之利息資本化金額分別為10,910千元及4,753千元。

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112年7月1日至9月30日及112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448,511千元及817,938千元；無自成本調整至淨變現價值而產生之存貨跌價或回升利益。

11. 民國111年7月1日至9月30日及111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214,460千元及1,067,500千元；其中因出售部份淨變現價值低於成本之存貨，而致存貨淨變現價值回升分別為0元及375千元。

(六) 預付款項

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
預付費用	\$413,828	\$572,460	\$577,421
用品盤存	4,865	5,133	5,376
進項稅額	0	139	0
留抵稅額	0	0	4,205
合 計	\$418,693	\$577,732	\$587,002

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) 其他流動資產

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
代 付 款	\$1,604	\$4,522	\$3,082
取得合約之增額成本	101,895	110,228	103,705
應退稅額	56	0	55
合 計	\$103,555	\$114,750	\$106,842

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，於認列銷售房地之收入時予以攤銷。民國112年及111年7月1日至9月30日及112年及111年1月1日至9月30日分別認列17,861千元、0千元、17,861千元及0千元之攤銷費用。

(八) 其他金融資產-流動

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
受限制銀行存款	\$29,818	\$106,295	\$102,421

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。

(九) 採用權益法之投資

被投資公司名稱	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	\$15,275	\$16,683	\$14,587

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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日，分別占合併資產總額0.04%、0.05%及0.04%；民國112年及111年7月1日至9月30日、民國112年及111年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別為利益1,543千元、2,024千元、3,960千元及3,869千元，分別佔合併綜合損益為0.75%、2.54%、1.56%及0.88%。

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		
			112年	111年	111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		
	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
流動資產	\$46,316	\$54,939	\$41,028
非流動資產	4,328	4,552	4,808
流動負債	(12,456)	(17,783)	(9,367)
淨資產	\$38,188	\$41,708	\$36,469

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司			
	112年7月1日	111年7月1日	112年1月1日	111年1月1日
	至月30日	至9月30日	至9月30日	至9月30日
營業收入淨額	\$22,334	\$22,969	\$71,558	\$60,531
營業毛利	\$15,287	\$16,080	\$46,571	\$41,294
本期淨利(損)	\$3,857	\$5,060	\$9,900	\$9,672
本期綜合損益總額	\$3,857	\$5,060	\$9,900	\$9,672
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0	\$5,368	\$3,169

3. 合併公司採用權益法之投資無提供作質押擔保之情形。

(十) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	機器設備	運輸設備	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								
112. 01. 01	\$972,736	\$7,868	\$3,770	\$3,109	\$46,111	\$16,310	\$0	\$1,049,904
增添	385	82	939	32	390	518	0	2,346
重分類	0	0	0	0	14,578	0	0	14,578
處分及報廢	0	0	0	(22)	(1,313)	(1,167)	0	(2,502)
112. 09. 30	<u>\$973,121</u>	<u>\$7,950</u>	<u>\$4,709</u>	<u>\$3,119</u>	<u>\$59,766</u>	<u>\$15,661</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,064,326</u>
111. 01. 01	\$972,573	\$7,868	\$0	\$7,686	\$44,176	\$15,052	\$0	\$1,047,355
增添	163	0	0	191	494	2,521	1,066	4,435
重分類	0	0	0	0	1,066	0	(1,066)	0
處分及報廢	0	0	0	(4,892)	(546)	(2,328)	0	(7,766)
111. 09. 30	<u>\$972,736</u>	<u>\$7,868</u>	<u>\$0</u>	<u>\$2,985</u>	<u>\$45,190</u>	<u>\$15,245</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,044,024</u>
累計折舊及減損								
112. 01. 01	\$346,667	\$2,635	\$52	\$2,294	\$22,958	\$0	\$0	\$374,606
折舊	46,080	593	502	174	5,625	0	0	52,974
處分及報廢	0	0	0	(22)	(655)	0	0	(677)
112. 09. 30	<u>\$392,747</u>	<u>\$3,228</u>	<u>\$554</u>	<u>\$2,446</u>	<u>\$27,928</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$426,903</u>
111. 01. 01	\$285,275	\$1,781	\$0	\$6,258	\$18,676	\$0	\$0	\$311,990
折舊	46,040	650	0	882	3,633	0	0	51,205
處分及報廢	0	0	0	(4,892)	(546)	0	0	(5,438)
111. 09. 30	<u>\$331,315</u>	<u>\$2,431</u>	<u>\$0</u>	<u>\$2,248</u>	<u>\$21,763</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$357,757</u>
淨帳面金額								
112. 09. 30	<u>\$580,374</u>	<u>\$4,722</u>	<u>\$4,155</u>	<u>\$673</u>	<u>\$31,838</u>	<u>\$15,661</u>	<u>\$0</u>	<u>\$637,423</u>
111. 12. 31	<u>\$626,069</u>	<u>\$5,233</u>	<u>\$3,718</u>	<u>\$815</u>	<u>\$23,153</u>	<u>\$16,310</u>	<u>\$0</u>	<u>\$675,298</u>
111. 09. 30	<u>\$641,421</u>	<u>\$5,437</u>	<u>\$0</u>	<u>\$737</u>	<u>\$23,427</u>	<u>\$15,245</u>	<u>\$0</u>	<u>\$686,267</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(十八)。

(十一) 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。於111年配合物價指數調漲，予以重衡量。

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112年1月1日餘額	\$67,754
民國112年9月30日餘額	\$67,754
民國111年1月1日餘額	\$65,760
重衡量	1,994
民國111年9月30日餘額	\$67,754
使用權資產之折舊	
民國112年1月1日餘額	\$6,108
本期折舊	1,173
民國112年9月30日餘額	\$7,281
民國111年1月1日餘額	\$4,544
本期折舊	1,173
民國111年9月30日餘額	\$5,717

	<u>土 地</u>
帳面價值	
民國112年9月30日餘額	\$60,473
民國111年12月31日餘額	\$61,646
民國111年9月30日餘額	\$62,037

3. 租賃負債說明請詳附註六(十八)。

(十二)無形資產

成 本	土地使用權	資訊軟體系統	合 計
112年1月1日餘額	\$200,020	\$6,052	\$206,072
112年9月30日餘額	\$200,020	\$6,052	\$206,072
111年1月1日餘額	\$200,020	\$5,583	\$205,603
增添	0	431	431
111年9月30日餘額	\$200,020	\$6,014	\$206,034
<u>累計攤銷及減損</u>			
112年1月1日餘額	\$42,003	\$3,571	\$45,574
攤銷	3,001	360	3,361
112年9月30日餘額	\$45,004	\$3,931	\$48,935
111年1月1日餘額	\$38,003	\$2,933	\$40,936
攤銷	3,000	491	3,491
111年9月30日餘額	\$41,003	\$3,424	\$44,427
<u>淨帳面金額</u>			
112年9月30日餘額	\$155,016	\$2,121	\$157,137
111年12月31日餘額	\$158,017	\$2,481	\$160,498
111年9月30日餘額	\$159,017	\$2,590	\$161,607

1. 合併公司民國112年及111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	112年7月1日	111年7月1日	112年1月1日	111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	420	457	1,261	1,391
合 計	\$1,120	\$1,157	\$3,361	\$3,491

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。

(十三)短期借款/應付短期票券

1. 短期借款

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
擔保借款	\$3,874,282	\$4,401,950	\$4,422,750
利率區間			
擔保借款	2.145%~3.08%	2.233%~2.85%	1.835%~2.35%
還款期限	112.10.18~116.05.16	112.02.09~113.11.25	111.11.15~112.06.30

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
2. 應付短期票券	\$4,270,600	\$3,740,400	\$3,441,400
減：應付短期票券折價	(11,393)	(5,723)	(7,882)
	\$4,259,207	\$3,734,677	\$3,433,518
利率區間			
融資性商業本票	1.558%~2.788%	1.468%~2.743%	1.238%~2.388%
尚未使用額度	\$2,930,695	\$2,059,895	\$2,637,095

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

(十四) 負債準備-流動

	保固準備
112年1月1日餘額	\$51,779
當期減少之負債準備	(9,989)
112年9月30日餘額	\$41,790
111年1月1日餘額	\$44,708
當期增加之負債準備	1,764
111年9月30日餘額	\$46,472

保固準備係房屋售後保固支出，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。

(十五) 代收款

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
代收土地款	\$7,262	\$19,790	\$15,310
代收房屋款	13,894	32,686	25,966
代收裝潢款	14,094	14,094	14,094
代收款-其他	10,303	6,767	10,069
合 計	\$45,553	\$73,337	\$65,439

(十六) 其他流動負債-其他

項 目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應納稅額	\$4,641	\$9,585	\$330

(十七) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
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，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.73%、2.405%及2.155%。	\$1,675,000	\$1,675,000	\$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，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.7%、2.325%及2.075%。	576,000	576,000	607,000
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，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.24%、2.00%及1.915%。民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日轉列一年內到期之借款分別為46,673千元、46,673千元及46,341千元。	450,777	485,150	496,600
抵押借款	自111年1月至116年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.5%、2.25%及2.11%。	184,395	194,100	194,100
抵押借款	自111年1月至116年1月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.5%、2.25%及2.11%。	176,035	185,300	185,300

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
抵押借款	自110年10月至115年10月，按月付息，首次動用日起寬限期三年，自37個月起每半年償還100,000千元，其餘到期一次清償，浮動利率，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.55%、2.425%及2.175%。	\$2,000,000	\$2,000,000	\$2,000,000
抵押借款	自111年12月至116年12月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日、111年12月31日利率分別為2.46%及2.335%。	415,000	415,000	0
抵押借款	自112年5月至115年5月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日利率為2.2438%。	698,000	0	0
抵押借款	自112年5月至115年5月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日利率為2.2438%。	50,000	0	0
抵押借款	自112年6月至114年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日利率為2.688%。	684,800	0	0
抵押借款	自112年3月至116年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日利率為2.602%。	103,500	0	0
抵押借款	自112年3月至116年9月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日利率為3.002%。	139,900	0	0
抵押借款	自109年3月至114年3月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.27%、2.035%及1.825%。	1,240,000	1,280,000	1,280,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30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，111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.035%及1.825%，民國111年12月31日轉列一年內到期之借款為510,000千元。於112年6月因擔保品營建用地投入在建工程，故依性質重分類為短期借款。	\$0	\$510,000	\$510,000
抵押借款	自108年10月至112年1月後展期到114年10月，按月付息，自111年10月至112年10月每4個月償還1.58億，其餘到期一次償還，浮動利率，112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日利率分別為2.55%、2.055%~2.425%及1.805%，民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日轉列一年內到期之借款分別為158,000千元、474,000千元及474,000千元。	776,000	1,092,000	1,250,000
抵押借款	自112年7月至117年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，112年9月30日利率為3.05%。	191,550	0	0
合計		\$9,360,957	\$8,412,550	\$8,288,000
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(204,673)	(1,030,393)	(520,341)
淨額		\$9,156,284	\$7,382,157	\$7,767,659
尚未使用額度		\$6,546,570	\$3,798,600	\$3,075,600

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；請詳附註七及八之說明。

(十八) 租賃協議

1. 合併公司租賃負債如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
流動	\$1,149	\$1,134	\$1,129
非流動	\$61,509	\$62,373	\$62,658

到期分析請詳附註十二。

合併公司於民國112年及111年1月1日至9月30日間，除因物價指數變動調整租賃對價而重新衡量租賃負債外，並無新增或解除租約而造成租賃負債重大發行，再買回或償還之情形。

2. 租賃認列於損益之金額如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
租賃負債之利息費用	(\$395)	\$164	\$150	\$497
短期租賃費用	\$970	\$1,877	\$2,764	\$6,310
低價值標的租賃之費用	\$267	\$274	\$965	\$868
租賃之現金流出總額			\$3,903	\$7,223

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112年及111年7月1日至9月30日、民國112年及111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9,875千元及9,045千元、31,357千元及25,337千元。
- (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：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
一年內	\$27,021	\$24,486	\$22,986
一至五年	73,595	84,307	84,193
五年以上	9,916	16,131	18,193
未折現租賃給付總額	\$110,532	\$124,924	\$125,372

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

(5) 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7年至15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。

(十九)股本

1. 民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,694,196千元、3,690,564千元及3,723,004千元，已發行普通股分別為369,419千股、369,056千股及372,300千股，所有已發行股份之股款均已收取。

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
期初流通在外股數(千股)	369,056	371,759	371,759
買回庫藏股註銷(千股)	0	(3,244)	0
員工酬勞增資(千股)	363	541	541
期末流通在外股數(千股)	369,419	369,056	372,300

2. 合併公司於民國112年6月28日經股東會決議，以員工酬勞11,714千元辦理轉增資發行新股363,221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112年7月6日向行政院金融監督管理委員會申報生效，且於民國112年8月10日董事會決議增資基準日為民國112年8月10日。
3. 合併公司於民國111年6月23日經股東會決議，以員工酬勞19,462千元辦理轉增資發行新股541,356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111年8月1日向行政院金融監督管理委員會申報生效，且於民國111年8月11日董事會決議增資基準日為民國111年8月15日。

4. 本公司於民國111年7月8日經董事會決議買回本公司普通股股份5,000千股，買回之股份將予以註銷，實際買回股數為3,244千股，並於民國111年11月10日董事會決議訂定民國111年11月10日為減資基準日，且於民國111年11月25日辦妥變更登記。

5. 庫藏股

(1) 本公司於民國111年7月8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而買回之庫藏股為3,244千股，股數及買回成本如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
數量(千股)	0	0	3,244
買回成本	\$0	\$0	\$120,217

(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111年7月8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111年7月11日至9月7日執行買回，買回之股數共計3,244千股，平均買回價格為每股37.06元，買回成本為120,217千元。以民國111年3月31日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為37,175.9千股，收買股份金額最高上限為12,886,644千元。

(5) 本公司於民國111年11月10日經董事會決議註銷買回之庫藏股3,244千股，總金額原為120,217千元，扣除手續費折讓14千元後，金額為120,203千元，減資基準日為民國111年11月10日，註銷已發行股份3,244千股後，普通股流通在外股數為369,056千股，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

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
員工酬勞轉增資溢價	\$8,082	\$27,913	\$27,913
註銷庫藏股交易	0	(27,913)	0
淨額	\$8,082	\$0	\$27,913

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，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部份，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

(2) 盈餘分配

本公司於民國112年6月28日及民國111年6月23日舉行股東常會，分別決議通過民國111年度及民國110年度盈餘分配案，除提列法定公積，其餘不予分配。

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

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
土地收入	\$401,397	\$172,391	\$715,164	\$945,704
房屋收入	415,050	218,793	793,758	1,119,036
租金收入	9,875	9,046	31,357	25,338
客房服務收入	39,942	44,208	121,293	98,924
餐飲服務收入	33,260	34,436	105,535	88,864
房地收入折讓	0	0	0	(90)
合計	<u>\$899,524</u>	<u>\$478,874</u>	<u>\$1,767,107</u>	<u>\$2,277,776</u>

(1) 收入細分

	112年7月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	<u>\$899,524</u>	<u>\$1,767,107</u>
主要產品/服務線		
房地收入	\$816,447	\$1,508,922
租金收入	9,875	31,357
客房及餐飲服務收入	73,202	226,828
合計	<u>\$899,524</u>	<u>\$1,767,107</u>

	111年7月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$478,874	\$2,277,776
主要產品/服務線		
房地收入	\$391,184	\$2,064,650
租金收入	9,046	25,338
客房及餐飲服務收入	78,644	187,788
合 計	\$478,874	\$2,277,776
	112年7月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$849,707	\$1,614,457
隨時間逐步滿足	49,817	152,650
合 計	\$899,524	\$1,767,107
	111年7月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$425,620	\$2,153,514
隨時間逐步滿足	53,254	124,262
合 計	\$478,874	\$2,277,776

(2) 合約負債-流動

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
銷售房地	\$673,940	\$585,115	\$538,153
出租房地	1,013	1,302	1,005
客房及餐飲服務	12,659	12,315	10,885
預收禮券	14,797	15,416	12,395
預收烘培	23	44	33
合 計	<u>\$702,432</u>	<u>\$614,192</u>	<u>\$562,471</u>

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預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預收禮券合約相關之合約負債。

來自年初合約負債於民國112年及111年7月1日至9月30日、民國112年及111年1月1日至9月30日認列於營業收入之金額分別為51,932千元及5,365千元、118,535千元及197,697千元。

(廿三) 利息收入

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
銀行存款利息	\$221	\$62	\$1,489	\$234
其他利息收入	0	9	4	29
利息收入合計	<u>\$221</u>	<u>\$71</u>	<u>\$1,493</u>	<u>\$263</u>

(廿四) 其他收入

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
股利收入	\$0	\$0	\$24	\$179
其他收入-其他	(10,494)	350	820	1,851
合 計	<u>(\$10,494)</u>	<u>\$350</u>	<u>\$844</u>	<u>\$2,030</u>

(廿五) 其他利益及損失

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
處分資產(損)益	(\$658)	\$5	(\$658)	\$5
兌換利益	1	0	6	0
什項收(支)	(23)	0	(23)	(68)
合 計	(\$680)	\$5	(\$675)	(\$63)

(廿六) 財務成本

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$113,918	\$82,571	\$325,754	\$218,673
租賃負債	(395)	164	150	497
減：利息資本化	(34,215)	(21,804)	(100,645)	(53,415)
財務成本	\$79,308	\$60,931	\$225,259	\$165,755

(廿七) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

合併公司自民國94年7月1日起，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，合併公司就員工適用「勞工退休金條例」所訂之勞工退休金制度部份，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：

	112年7月1日至 9月30日	111年7月1日至 9月30日	112年1月1日至 9月30日	111年1月1日至 9月30日
推銷費用-退休金費用	\$687	\$698	\$2,011	\$2,003
管理費用-退休金費用	\$528	\$511	\$1,558	\$1,487
營業成本-退休金費用	\$462	\$453	\$1,375	\$1,326

2. 確定福利計畫：

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。

(1) 合併公司列報費用之明細如下：

	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$11	\$6	\$31	\$18
管理費用-退休金費用	96	58	291	176
合 計	<u>\$107</u>	<u>\$64</u>	<u>\$322</u>	<u>\$194</u>

(2) 合併公司計畫資產之公允價值及淨確定福利負債如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
計畫資產之公允價值	<u>\$27,050</u>	<u>\$29,355</u>	<u>\$29,085</u>
淨確定福利負債-非流動	<u>\$17,763</u>	<u>\$19,557</u>	<u>\$19,875</u>

3. 短期帶薪及負債

合併公司於民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日帶薪假應計負債分別為4,394千元、2,948千元及3,034千元，列入其他應付款項下。

(廿八) 員工及董事酬勞

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，員工酬事及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國112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2,288千元及3,215千元，董事酬勞提列金額均為0元。民國111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838千元及5,515千元，董事酬勞提列金額均為0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，董事酬勞依以往經驗不予估列，並列報為該段期間之營業費用。

本公司民國111年度員工酬勞11,714千元及董事酬勞0元，及民國110年度員工酬勞19,462千元及董事酬勞0元，與董事會決議分派之情形並無差異。

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事酬勞等相關訊息，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：

	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用				
當期發生				
所得稅	\$13,961	\$3,154	\$13,961	\$23,132
土地增值稅	4,080	1,468	7,638	12,824
未分配盈餘加徵	(2,693)	0	42,753	75,785
遞延所得稅				
暫時性差異之產生及迴轉	5,930	(1,231)	292	(4,117)
所得稅費用	<u>\$21,278</u>	<u>\$3,391</u>	<u>\$64,644</u>	<u>\$107,624</u>

2. 合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國110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	112年7月1日至9月30日			111年7月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	8,993	27,445	36,438	9,051	24,993	34,044
勞健保費用	989	2,703	3,692	965	2,584	3,549
退休金費用	462	1,322	1,784	453	1,273	1,726
董事酬金	0	720	720	0	630	630
其他員工福利費用	420	2,053	2,473	377	1,402	1,779
折舊費用	13,601	5,825	19,426	11,550	5,801	17,351
攤銷費用	700	420	1,120	700	457	1,157

功能別 性質別	112年1月1日至9月30日			111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	26,532	79,491	106,023	25,350	79,243	104,593
勞健保費用	2,966	8,090	11,056	2,818	7,679	10,497
退休金費用	1,375	3,891	5,266	1,326	3,684	5,010
董事酬金	0	1,984	1,984	0	1,870	1,870
其他員工福利費用	1,318	5,233	6,551	1,095	4,988	6,083
折舊費用	36,646	17,501	54,147	34,734	17,644	52,378
攤銷費用	2,100	1,261	3,361	2,100	1,391	3,491

合併公司民國112年及111年9月30日員工人數分別為227人及236人，其中未兼任員工之董事人數分別為8人及7人。

(卅一) 每股盈餘

單位：每股元

	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘(元)	\$0.56	\$0.21	\$0.69	\$1.18
稀釋每股盈餘(元)	\$0.56	\$0.21	\$0.69	\$1.18

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111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	\$205,277	\$79,606	\$253,645	\$438,388

	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111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	369,419	370,265	369,303	371,243
具稀釋作用潛在普通股之 影響				
員工酬勞	103	165	219	165
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	369,522	370,430	369,522	371,408

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

(卅二) 現金流量補充資訊

	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備增加數	\$2,346	\$3,369
未完工程及預付設備款增加	0	1,066
應付設備工程款淨減少	1,587	908
本年度支付現金	\$3,933	\$5,343
無形資產增加數	\$0	\$431
其他應付款減少	39	0
本年度支付現金	\$39	\$431

(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：

	112.1.1	現金流量	非現金之變動	112.9.30
短期借款	\$4,401,950	(\$527,668)	\$0	\$3,874,282
應付短期票券面值	3,740,400	530,200	0	4,270,600
長期借款	8,412,550	948,407	0	9,360,957
存入保證金	5,910	54	0	5,964
租賃負債	63,507	(849)	0	62,658
來自籌資活動之負債	\$16,624,317	\$950,144	\$0	\$17,574,461
	111.1.1	現金流量	非現金之變動	111.9.30
短期借款	\$3,655,250	\$767,500	\$0	\$4,422,750
應付短期票券面值	3,948,000	(506,600)	0	3,441,400
長期借款	8,655,033	(367,033)	0	8,288,000
存入保證金	4,985	925	0	5,910
租賃負債	62,628	(835)	1,994	63,787
來自籌資活動之負債	\$16,325,896	(\$106,043)	\$1,994	\$16,221,847

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
京成建設(股)公司	該公司董事長與合併公司董事長為同一人
揚民國際餐飲(股)公司	合併公司之關聯企業
蔡天贊	合併公司董事長
蔡薛美雲	合併公司董事長之配偶

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

關係人名稱	112年7月1日	111年7月1日	112年1月1日	111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	\$1	\$14	\$311	\$20
百鎡營造(股)公司	4	15	62	17
揚民國際餐飲(股)公司	1,112	1,117	3,338	3,343
京成建設(股)公司	0	0	190	0
其他關係人	43	22	120	57
合計	\$1,160	\$1,168	\$4,021	\$3,437

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. 租賃收入

民國112年及111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：

承租人	承租標的	租賃期間	租金及收取方式	租賃收入
<u>112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)	111/01/01~ 115/12/31	每月389千元(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。	<u>\$1,112</u>
<u>111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)	111/01/01~ 115/12/31	每月389千元(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。	<u>\$1,112</u>
<u>112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)	111/01/01~ 115/12/31	每月389千元(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。	<u>\$3,338</u>
<u>111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)	111/01/01~ 115/12/31	每月389千元(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。	<u>\$3,338</u>

3. 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112年第3季及111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，佔本公司發包工程總金額分別為22.84%及30.37%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨			
		112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
愛群段2748(京城世界心)	\$2,014,000	\$85,733	\$152,385	\$321,934	\$419,062
博孝段1140(京梧桐)	\$1,405,500	19,051	0	149,544	0
合計		\$104,784	\$152,385	\$471,478	\$419,062

另已簽訂尚未投入之工程合約如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨			
		112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
福河段698-1裝修工程	\$2,486,986	\$0	\$0	\$0	\$0

(2) 合併公司於民國112年第3季及111年第3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9.23%及10.01%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨			
		112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
新都段163(馥+)	\$880,200	\$88,674	\$33,346	\$190,597	\$138,121

另已簽訂尚未投入之工程合約如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨			
		112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
福河段698-1結構體工程	\$2,006,214	\$0	\$0	\$0	\$0
龍中段191	\$1,072,320	0	0	0	0
漁光段880等3筆	\$1,377,360	0	0	0	0
合計		\$0	\$0	\$0	\$0

4. 合併公司向關係人購入營建用地

(1) 合併公司向關係人蔡天贊購入仁德鍾厝段718地號等82筆道路用地，於民國111年11月1日簽訂合約，買賣合約總價原為230,772千元，係採關係人交易價格加計必要資金利息為總價，並按合約約定付款，部分標的土地因被占用故退回土地款1,452千元，僅支付土地價款為229,320千元，已於112年1月完成過戶。

- (2) 合併公司向關係人蔡天贊、蔡薛美雲及其他關係人購入右昌三小段1061地號等174筆道路用地，於民國111年11月11日簽訂合約，買賣合約總價為305,995千元，係採關係人交易價格加計必要資金利息為總價，並按合約約定付款，已於112年3月完成過戶。

5. 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	112年9月30日		111年12月31日		111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	\$1	0.00%	\$10	0.13%	\$14	0.05%
(2) 其他應收款						
蔡薛美雲	\$303	8.26%	\$109	3.88%	\$54	1.97%
揚民國際餐飲(股)公司	94	2.56%	92	3.27%	42	1.54%
合 計	\$397	10.82%	\$201	7.15%	\$96	3.51%
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	\$95,019	48.74%	\$65,003	50.90%	\$135,004	68.40%
百鎰營造(股)公司	40,003	20.52%	15,008	11.75%	30,010	15.21%
合 計	\$135,022	69.26%	\$80,011	62.65%	\$165,014	83.61%
(4) 應付帳款						
百鎰營造(股)公司	\$41,049	65.24%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
(5) 其他應付款						
京成建設(股)公司	\$771	1.32%	\$0	0.00%	\$772	1.65%
揚民國際餐飲(股)公司	159	0.27%	138	0.19%	11	0.02%
合 計	\$930	1.59%	\$138	0.19%	\$783	1.67%
(6) 合約負債-流動						
建誌營造(股)公司	\$29	0.00%	\$34	0.01%	\$37	0.01%
百鎰營造(股)公司	12	0.00%	12	0.00%	14	0.00%
京成建設(股)公司	8	0.00%	11	0.00%	12	0.00%
其他關係人	75	0.01%	81	0.01%	81	0.02%
合 計	\$124	0.01%	\$138	0.02%	\$144	0.03%
(7) 存入保證金						
揚民國際餐飲(股)公司	\$708	11.87%	\$708	11.98%	\$708	11.98%

存入保證金係租賃保證金。

6. 租賃支出

租金支出	支付價款			
	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
京成建設(股)公司	\$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>112年7月1日至9月30日</u>				
京成建設(股)公司	高雄市左營區 博愛二路150 號12樓	109/07/01~ 112/06/30、 112/07/01~ 115/06/30	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。	\$257
<u>111年7月1日至9月30日</u>				
京成建設(股)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。	\$257
<u>112年1月1日至9月30日</u>				
京成建設(股)公司	高雄市左營區 博愛二路150 號12樓	109/07/01~ 112/06/30、 112/07/01~ 115/06/30	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。	\$771
<u>111年1月1日至9月30日</u>				
京成建設(股)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。	\$771

7. 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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日借款金額均為1,000,000千元。
- (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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日發行商業本票金額分別為382,700千元、450,000千元及450,000千元。
- (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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日借款金額分別為1,675,000千元、1,675,000千元及1,765,000千元與發行商業本票金額分別為1,675,000千元、1,675,000千元及1,765,000千元。
- (4) 合併公司投資關聯企業詳附註六(九)之說明。
- (5) 合併公司民國112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98千元及262千元及垃圾清運費減項35千元及106千元，另有代收代付含稅為159千元及500千元。
- (6) 合併公司民國111年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項93千元及257千元及垃圾清運費減項35千元及106千元，另有代收代付含稅為99千元及287千元。
- (7) 合併公司關係人百鎰營造(股)公司提供予合併公司工程之保固及履約本票，民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日存入保證票據金額均為134,566千元。
- (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112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日存入保證票據金額均為429,362千元。

8. 主要管理階層薪酬資訊

	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$7,134	\$6,573	\$22,154	\$22,288

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	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$5,664,020	\$4,129,718	\$4,242,826
在建房地	抵押借款及發行商業本票	5,021,323	4,953,479	4,732,015
營建用地	抵押借款及發行商業本票	19,248,623	17,098,597	16,432,181
房屋及建築	抵押借款	579,255	625,192	640,504
其他金融資產-流動	預售建案信託款及履約保證	29,818	106,295	102,421
存出保證金	災害處理保證金	27,046	27,019	27,019
合計		<u>\$30,570,085</u>	<u>\$26,940,300</u>	<u>\$26,176,966</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國112年9月30日，已簽訂合約之已付金額(含稅)為1,665,122千元，未付金額為8,697,258千元。
2. 合併公司民國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民國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本公司之資產使用權；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，該案經第一審臺灣橋頭地方法院以109年度訴字第1202號判決合併公司獲部分勝訴，被告“花賞大廈管理委員會”已於法定期間聲明上訴，結果尚待法院審理。
3. 合併公司於民國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，因住戶不滿本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6,591千元、退還存出保證金574千元及會員未履行會員合約之損失20,545千元，合計27,710千元之損害賠償訴訟，該案(案號110年度審重訴第57號)臺灣高雄地方法院於民國111年11月28日判決本公司應給付原告3,137千元加計利息，合併公司已於法定期間提起上訴，結果尚待法院審理。

4. 合併公司民國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，因住戶不滿本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，合計4,195千元，該案(案號110年度訴字第780號)臺灣高雄地方法院於民國111年5月12日判決駁回合併公司之請求，合併公司已於法定期間提起上訴(案號111年度上字第200號)，結果尚待法院審理。
5. 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，該管委員會對合併公司請求損害賠償金額700千元，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，該管委會再上訴，該案(案號111年度上易字第7號)於民國112年8月23日由臺灣高等法院高雄分院判決不得上訴。
6. “喜年來大廈管理委員會”於民國105年度主張因合併公司工案施工導致喜年來大廈傾斜造成住戶資產受損，故對合併公司提起損害賠償訴訟，請求修復喜年來大廈建物所受之損害，如電梯主機座更新修復、結構補強及回復喜年來大廈之傾斜狀態，且拆除林德官段1133地號土地之地下汗水處理管徑，並將該地返還，支付修復費用33,903千元加計利息2,669千元，合計36,572千元，該案(案號105年度訴字第1977號)，目前由臺灣高雄地方法院審理中，結果尚待法院審理。
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。合併公司擔任本案之「主辦營業人」，以處理並對外代表執行本合資專案相關事宜。

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。

合併公司之融資背書保證情形如下：

背書保證者	背書保證對象	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日	擔保用途
京城建設股份有限公司	三地開發地產股份有限公司	\$2,000,000	\$2,000,000	\$2,000,000	借款融資 額度擔保

9. 合併公司於民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日因預售案價金履約保證而委託銀行出具價金履約保證之保證金額均為18,580千元。

10. 合併公司於民國112年5月擬向非關係人陳君購入高雄新康段32之土地，提供2,000千元之本票做為購買土地之斡旋金。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

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

- 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)C、D，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	112年9月30日	111年12月31日	111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	\$566,380	\$603,749	\$255,058
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	51,377	22,513	35,710
其他應收款(包含關係人)	3,668	2,810	2,736
其他金融資產(包含流動及非流動)	29,818	106,295	102,421
存出保證金	31,802	31,290	35,391
長期應收票據及款項	2,056	2,785	15,000
小計	\$685,101	\$769,442	\$446,316
合計	\$685,183	\$769,524	\$446,398

金融負債

按攤銷後成本衡量

短期借款	\$3,874,282	\$4,401,950	\$4,422,750
應付短期票券	4,259,207	3,734,677	3,433,518
應付票據及帳款(包含關係人)	257,851	174,840	235,167
其他應付款(包含關係人)	58,502	71,310	46,688
長期借款(包含一營業週期內到期之長期借款)	9,360,957	8,412,550	8,288,000
租賃負債(包含流動及非流動)	62,658	63,507	63,787
長期應付票據及款項	7,595	0	10,850
存入保證金	5,964	5,910	5,910
合計	\$17,887,016	\$16,864,744	\$16,506,670

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) 合併公司未承作衍生工具以規避財務風險之情形。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

合併公司主要投資於國內未上市櫃之權益工具(創投基金)，此等權益工具於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，因其投資金額不具重大性，因此合併公司無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。

B. 現金流量及公允價值利率風險

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112年及111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112年1月1日至9月30日及111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735千元。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。對於往來銀行及金融機構均係信用良好之機構，故存放於金融機構之信用風險均屬有限。
- B. 合併公司主要經營住宅及土地之出租出售業務、出售房地係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，故因銷售房地所產生之應收帳款金額應屬微小，且無法收回之可能性小。另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112年及111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112年及111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
112年9月30日				
短期借款	\$3,086,722	\$9,246	\$315,348	\$516,852
應付短期票券	4,259,207	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	254,452	3,275	3,379	4,340
其他應付款	55,270	3,215	16	1
負債準備-流動	4,311	3,911	17,534	16,034
長期借款(包含一 營業週期內到期)	297,998	139,814	4,722,150	4,951,005
租賃負債(含流動)	572	577	2,359	59,150
111年12月31日				
短期借款	3,321,950	600,000	480,000	0
應付短期票券	3,734,677	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	174,565	151	0	124
其他應付款	71,310	0	0	0
負債準備-流動	14,331	3,973	16,884	16,591
長期借款(包含一 營業週期內到期)	339,081	691,312	2,293,615	5,088,542
租賃負債(含流動)	565	569	2,328	60,045

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
111年9月30日				
短期借款	\$3,142,750	\$1,280,000	\$0	\$0
應付短期票券	3,433,518	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	234,370	673	3,255	7,719
其他應付款	46,469	0	203	16
負債準備-流動	9,050	3,957	16,657	16,808
長期借款(包含一 營業週期內到期)	339,060	181,281	2,243,386	5,524,273
租賃負債(含流動)	562	567	2,318	60,340

(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112年9月30日(即民國112年1月1日)	\$82
民國111年9月30日(即民國111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. 112年9月30日與111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：

	112年9月30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	\$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	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>
	111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	\$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	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

111年9月30日

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

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) 112年及111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) 112年及111年1月1日至9月30日無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	附表一
3	期末持有有價證券情形。	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)

京城建設股份有限公司
為他人背書保證明細表
民國112年9月30日

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	5,262,116	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0	11.40%	8,770,193	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112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	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	高雄市苓雅區成功段65、66地號	112.08.29	\$334,410	已實際支付\$33,441	第一銀行	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及高雄市苓雅區成功段65、66地號於民國112年9月尚未完成過戶，故帳列預付土地款。

(附表四)

京城建設股份有限公司

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	\$471,478	22.84%	依合約規定	—	—	應付票據 \$95,019 應付帳款 \$0	48.74% 0.00%	
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	\$190,597	9.23%	依合約規定	—	—	應付票據 \$40,003 應付帳款 \$41,049	20.52% 65.24%	

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

(附表五)

民國112年1月1日至9月30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	項目	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	\$32,606	依合約按月收款	1.85%
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	交際費	517	與一般交易條件相同	0.03%
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	雜費	143	與一般交易條件相同	0.01%
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	1,519,129	依合約按月收款	4.18%
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	銷貨收入	660	與一般交易條件相同	0.04%

(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	\$440,000	\$440,000	44,000	100%	\$73,058	(\$37,514)	(\$12,559)	—
水京棧國 際酒店 (股)公司	揚民國際 餐飲(股) 公司	臺北市中山 區敬業二路 69巷51號2樓	餐館業	\$8,000	\$8,000	800	40%	\$15,275	\$9,900	\$3,960	

註一：認列被投資公司損失份額37,514千元，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，而母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24,955千元。

(三)大陸投資資訊之揭露：

無此情形。

(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	23.16%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.14%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.44%
建誌營造股份有限公司	31,651,513	8.56%
蔡炅廷	23,616,339	6.39%
蔡薛美雲	20,209,951	5.47%

- (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大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：

	112年7月1日至9月30日			合 計
	建設部門	旅宿部門	調節及銷除	
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$825,210	\$73,202	\$1,112	\$899,524
部門間收入淨額	13,400	101	(13,501)	0
收入合計	<u>\$838,610</u>	<u>\$73,303</u>	<u>(\$12,389)</u>	<u>\$899,524</u>
利息收入	\$195	\$26	\$0	\$221
利息費用	79,703	4,656	(5,051)	79,308
折舊及攤銷	2,358	11,562	6,626	20,546
權益法認列之投資損益	(11,680)	1,543	11,680	1,543
重大之收益與費損項目：				
其他收入	(10,051)	1,335	(1,778)	(10,494)
應報導部門損益	<u>\$205,277</u>	<u>(\$13,105)</u>	<u>(\$13,105)</u>	<u>\$205,277</u>

	111年7月1日至9月30日			
	建設部門	旅宿部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$399,118	\$78,643	\$1,113	\$478,874
部門間收入淨額	9,631	75	(9,706)	0
收入合計	<u>\$408,749</u>	<u>\$78,718</u>	<u>(\$8,593)</u>	<u>\$478,874</u>
利息收入	\$70	\$1	\$0	\$71
利息費用	60,758	6,860	(6,687)	60,931
折舊及攤銷	270	16,552	1,686	18,508
權益法認列之投資損益	(4,268)	2,024	4,268	2,024
重大之收益與費損項目：				
其他收入-其他	318	10,656	(10,624)	350
應報導部門損益	<u>\$79,606</u>	<u>(\$7,087)</u>	<u>\$7,087</u>	<u>\$79,606</u>

	112年1月1日至9月30日			
	建設部門	旅宿部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$1,536,941	\$226,828	\$3,338	\$1,767,107
部門間收入淨額	32,606	660	(33,266)	0
收入合計	<u>\$1,569,547</u>	<u>\$227,488</u>	<u>(\$29,928)</u>	<u>\$1,767,107</u>
利息收入	\$1,297	\$196	\$0	\$1,493
利息費用	225,109	18,002	(17,852)	225,259
折舊及攤銷	2,835	43,847	10,826	57,508
權益法認列之投資損益	(12,559)	3,960	12,559	3,960
重大之收益與費損項目：				
其他收入	556	3,626	(3,338)	844
應報導部門損益	<u>\$253,645</u>	<u>(\$37,514)</u>	<u>\$37,514</u>	<u>\$253,645</u>

111年1月1日至9月30日

	建設部門	旅宿部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$2,086,650	\$187,788	\$3,338	\$2,277,776
部門間收入淨額	28,894	204	(29,098)	0
收入合計	\$2,115,544	\$187,992	(\$25,760)	\$2,277,776
利息收入	\$257	\$6	\$0	\$263
利息費用	165,245	20,676	(20,166)	165,755
折舊及攤銷	994	49,822	5,053	55,869
權益法認列之投資損益	(30,529)	3,869	30,529	3,869
重大之收益與費損項目：				
其他收入-其他	1,696	32,191	(31,857)	2,030
應報導部門損益	\$438,388	(\$39,111)	\$39,111	\$438,388
應報導部門資產				
112年9月30日	\$36,235,684	\$1,668,636	(\$1,593,071)	\$36,311,249
111年12月31日	\$34,983,219	\$2,423,636	(\$2,343,064)	\$35,063,791
111年9月30日	\$33,955,575	\$2,429,983	(\$2,363,351)	\$34,022,207

(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	112年7月1日 至9月30日	111年7月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
土地收入	\$401,397	\$172,391	\$715,164	\$945,667
房屋收入	415,050	218,793	793,758	1,118,983
租金收入	9,875	9,046	31,357	25,338
客房服務收入	39,942	44,208	121,293	98,924
餐飲服務收入	33,260	34,436	105,535	88,864
合 計	<u>\$899,524</u>	<u>\$478,874</u>	<u>\$1,767,107</u>	<u>\$2,277,776</u>

(五) 重要客戶資訊：

合併公司112年及111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。