

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查核報告
民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

公司地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 16 樓之 2

電話：(07)716-1668

京城建設股份有限公司

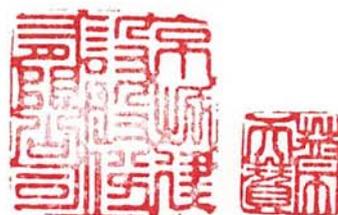
目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、關係企業合併財務報表聲明書	第 3 頁
四、會計師查核報告	第 4 頁
五、合併資產負債表	第 5 ~ 6 頁
六、合併綜合損益表	第 7 頁
七、合併權益變動表	第 8 頁
八、合併現金流量表	第 9 頁
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	第 1 0 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 1 0 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 1 0 ~ 1 4 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 1 5 ~ 2 9 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 2 9 ~ 3 0 頁
(六)重要會計科目之說明	第 3 1 ~ 5 7 頁
(七)關係人交易	第 5 8 ~ 6 1 頁
(八)抵質押之資產	第 6 1 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 6 2 頁
(十)重大之災害損失	第 6 2 頁
(十一)重大之期後事項	第 6 2 頁
(十二)其他	第 6 2 ~ 6 8 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 6 8 ~ 7 1 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 7 2 頁
3. 大陸投資資訊之揭露	第 7 2 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 7 3 ~ 7 5 頁

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇四年度(自一〇四年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明



京城建設股份有限公司

負責人：蔡天贊

中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 二 十 八 日

會計師查核報告

中華民國 105 年 3 月 28 日

(105)調和財簽字第 007 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

京城建設股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

如合併財務報告附註四、(三)所述，京城建設股份有限公司民國一〇三年一月一日至十二月三十一日尚無子公司，故一〇三年一月一日至十二月三十一日合併財務報告係與京城建設股份有限公司之個體財務報告相同。

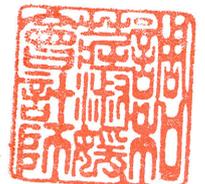
京城建設股份有限公司已編製民國一〇四年度及一〇三年度之個體財務報告，並經本會計師出具標準式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

調和聯合會計師事務所

會計師：卓傳陣



會計師：莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號



京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日及民國一〇三年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	附註	104年12月31日		103年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六(一)	\$200,275	0.66	\$189,899	0.66
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	16,846	0.06	16,678	0.06
1150 應收票據淨額	四、六(三)	500	0.00	6,577	0.02
1170 應收帳款淨額	四、六(三)	15,611	0.05	12,050	0.04
1200 其他應收款	四、六(四)	404	0.00	7,351	0.03
1210 其他應收款-關係人	四、六(四)、七	17,062	0.06	9,137	0.03
1320 存貨	四、六(五)、七、八	29,005,682	95.04	27,411,888	95.54
1410 預付款項		616,144	2.02	491,676	1.72
1476 其他金融資產-流動	八、九	0	0.00	26,380	0.09
1479 其他流動資產-其他		826	0.00	1,602	0.01
11XX 流動資產合計		\$29,873,350	97.89	\$28,173,238	98.20
15XX 非流動資產					
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1600 不動產、廠房及設備	四、六(六)	272	0.00	203	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六(七)、八、七	440,536	1.44	303,932	1.06
1780 無形資產	四、六(八)	186,082	0.61	190,489	0.66
1840 遞延所得稅資產	四、六(廿)	9,512	0.03	14,831	0.05
1920 存出保證金		8,647	0.03	8,204	0.03
15xx 非流動資產合計		\$645,131	2.11	\$517,741	1.80
1xxx 資產總額		\$30,518,481	100.00	\$28,690,979	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

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	104年12月31日		103年12月31日	
	金額	%	金額	%
負債及股東權益				
流動負債				
21XX 短期借款				
2100 應付短期票券	\$8,437,402	27.65	\$7,233,920	25.21
2110 應付票據	4,951,655	16.23	4,880,854	17.01
2150 應付票據-關係人	9,710	0.03	16,869	0.06
2160 應付帳款	490,967	1.61	527,393	1.84
2170 應付帳款-關係人	37,939	0.12	59,382	0.21
2180 其他應付款	1,412,360	4.63	1,264,996	4.41
2200 其他應付款項-關係人	32,597	0.11	47,079	0.16
2220 本期所得稅負債	51	0.00	63	0.00
2230 負債準備-流動	51,902	0.17	169,572	0.59
2250 預收款項	10,387	0.03	13,343	0.05
2310 一營業週期內到期之長期借款	62,234	0.20	60,130	0.22
2322 代收款	2,316,050	7.59	2,289,800	7.98
2335 流動負債合計	406,712	1.33	278,550	0.97
21XX 流動負債合計	\$18,219,966	59.69	\$16,841,951	58.71
25XX 非流動負債				
2540 長期借款	\$1,560,750	5.12	\$1,083,000	3.77
2570 遞延所得稅負債	31,202	0.10	0	0.00
2640 淨確定福利負債-非流動	38,839	0.13	39,917	0.14
2645 存入保證金	896	0.00	3,001	0.01
25XX 非流動負債合計	\$1,631,687	5.35	\$1,125,918	3.92
2XXX 負債總計	\$19,851,653	65.04	\$17,967,869	62.63
3XXX 股東權益				
3110 普通股股本	\$3,838,202	12.58	\$3,759,261	13.10
3211 資本公積-普通股股票溢價	26,102	0.09	21,077	0.07
3300 保留盈餘				
3310 法定盈餘公積	998,050	3.27	900,490	3.14
3320 特別盈餘公積	0	0.00	0	0.00
3350 未分配盈餘	5,804,474	19.02	6,042,282	21.06
3300 保留盈餘合計	\$6,802,524	22.29	\$6,942,772	24.20
3XXX 股東權益總計	\$10,666,828	34.96	\$10,723,110	37.37
負債及權益總計	\$30,518,481	100.00	\$28,690,979	100.00

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英



董事長：天額投資股份有限



京城建設股份有限公司
合併損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	104年度		103年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$1,741,199	100.00	\$3,273,833	100.79
4170	銷貨退回			0.00	(25,505)	(0.79)
4190	銷貨折讓			0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六(十五)、七	\$1,741,199	100.00	\$3,248,328	100.00
5000	營業成本		961,568	55.22	1,682,842	51.81
5900	營業毛利		\$779,631	44.78	\$1,565,486	48.19
6000	營業費用	六(廿一)				
6100	推銷費用		159,709	9.17	178,184	5.49
6200	管理費用		149,100	8.56	118,279	3.64
6000	營業費用合計		\$308,809	17.73	\$296,463	9.13
6900	營業利益		\$470,822	27.04	\$1,269,023	39.06
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入		\$7,324	0.42	\$8,279	0.25
7020	其他利益及損失		(1,784)	(0.10)	2,329	0.07
7050	財務成本		(122,525)	(7.04)	(85,976)	(2.65)
7000	營業外收入及支出合計		(\$116,985)	(6.72)	(\$75,368)	(2.33)
7900	稅前淨利		\$353,837	20.32	\$1,193,655	36.73
7950	所得稅費用		120,329	6.91	218,056	6.71
8200	本期淨利	四、六(廿)	\$233,508	13.41	\$975,599	30.02
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8360	確定福利計畫之再衡量數		\$2,614	0.15	(\$992)	(0.03)
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)		444	0.03	(169)	(0.01)
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$2,170	0.18	(\$823)	(0.04)
8500	本期綜合損益總額		\$235,678	13.59	\$974,776	29.99
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿二)	\$0.61		\$2.54	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿二)	\$0.61		\$2.54	



代表人 蔡天贊

董事長：天鑽投資股份有限公司



經理人：陳添進



會計主管：梁素英

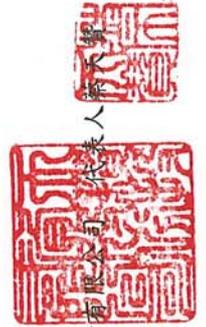
京城建設股份有限公司及其子公司
合併權益變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

摘要	科目	股本	資本公積	保留盈餘				權益總計
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	
103年1月1日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$5,220,167	\$5,967,996	\$9,748,334
提列法定盈餘公積				156,356		(156,356)	0	0
特別盈餘公積迴轉					(3,695)	3,695	0	0
103年1月1日至12月31日淨利						975,599	975,599	975,599
103年1月1日至12月31日其他綜合損益						(823)	(823)	(823)
103年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110
104年1月1日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110
提列法定盈餘公積				97,560		(97,560)	0	0
普通股現金股利						(300,740)	(300,740)	(300,740)
普通股股票股利		75,186				(75,186)	(75,186)	0
員工紅利轉增資		3,755	5,025					8,780
104年1月1日至12月31日淨利						233,508	233,508	233,508
104年1月1日至12月31日其他綜合損益						2,170	2,170	2,170
104年12月31日餘額		\$3,838,202	\$26,102	\$998,050	\$0	\$5,804,474	\$6,802,524	\$10,666,828

註：民國104年度及103年度員工紅利分別為3,578千元及8,780千元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天鑽投資股份有限公司 代表人



經理人：陳添進



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司
合併現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	104年度	103年度		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$353,837	\$1,193,655	取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$9,006)
調整項目：			處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	8,127
不影響現金流量之收益費損項目			處分不動產、廠房及設備	(163)
折舊費用	171	468	取得不動產、廠房及設備	(49,470)
攤銷費用	407	822	存出保證金增加	49,028
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨利益	844	(2,737)	存出保證金減少	0
利息收入	122,525	85,976	取得無形資產	(143)
股利收入	(520)	(540)	取得投資性不動產	(142,377)
處分投資利益	(1,939)	(872)	投資活動之淨現金流出	(\$143,861)
非金融資產減損迴轉利益	(133)	(10)		
不影響現金流量之收益費損項目合計	91	(566)	籌資活動之現金流量：	
與營業活動相關之資產/負債變動數	\$121,446	\$82,541	短期借款增加	\$8,890,912
與營業活動相關之資產之淨變動			短期借款減少	(\$7,687,430)
應收票據(增加)減少	\$6,077	(\$1,343)	應付短期票券增加	28,545,000
應收帳款增加	(3,561)	(11,885)	應付短期票券減少	(28,472,500)
其他應收款(增加)減少	(990)	(10,615)	舉借長期借款	504,000
存貨增加	(1,584,189)	(3,211,969)	存入保證金增加	0
預付款項(增加)減少	(124,468)	(145,782)	存入保證金減少	(2,105)
其他金融資產(增加)減少	26,380	0	發放現金股利	(300,740)
其他流動資產減少	776	14,291	發行之新股	\$1,477,137
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$1,679,975)	(\$3,367,303)	籌資活動之淨現金流入	\$2,462,730
與營業活動相關之負債之淨變動				
應付票據增加	(\$43,585)	\$525,024	本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	\$37,422
應付帳款增加	125,921	(191,833)	期初現金及約當現金餘額	189,899
其他應付款減少	(8,025)	(756)	期末現金及約當現金餘額	\$200,275
負債準備增加(減少)	(2,956)	2,337		
預收款項增加(減少)	2,104	(185,317)		
其他流動負債增加(減少)	128,162	59,596		
應計退休負債增加	1,536	2,219		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$203,157	\$211,270		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,476,818)	(\$3,156,033)		
營運產生之現金流出	(\$1,001,535)	(\$1,879,837)		
收取之利息	533	541		
收取之股利	1,939	872		
支付之利息	(121,913)	(85,270)		
支付之所得稅	(201,924)	(292,053)		
營業活動之淨現金流出	(\$1,322,900)	(\$2,255,747)		



董事長：天賴投資股份有限公司



(請參閱後附財務報告附註)



經理人：陳添進

會計主管：張素英



京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇四年及

一〇三年十二月三十一日

(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)成立於民國七十四年，登記地址為高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2，本公司股票自民國八十三年十月十八日起在臺灣證券交易所上市。本公司民國一〇四年十二月三十一日之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一般旅館業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇五年三月二十八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：

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用金管會認可並發布生效之西元二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)及民國一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱二〇一三年版 IFRSs)編製財務報告，合併公司適用上述二〇一三年版 IFRS 之影響如下：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司依該準則改變綜合損益表

之表達方式。

2. 國際財務報導準則第十號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第二十七號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第二十七號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第十二號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司之投資於同時符合三項控制要素時，始具控制。經評估該準則對合併公司並無影響。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並依規定增加公允價值衡量相關揭露。

5. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定確定福利計畫之再衡量數（含精算損益）應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外，增加福利計畫之揭露規定。

合併公司已依上述規定改變淨確定福利負債、退休金成本及精算損益

之衡量及表達之相關會計政策。

6. 西元二〇〇九～西元二〇一一年對國際財務報導準則之改善-國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」

釐清備用零件、備用設備及維修設備符合不動產、廠房及設備之定義時，應分類為不動產、廠房及設備而非存貨。經評估該準則對合併公司並無影響。

7. 證券發行人財務報告編製準則第十條第三項第三款

該新增要求當企業將發行之金融負債指定為透過損益按公允價值衡量，其公允價值變動金額屬發行人自身信用風險所產生者，應認列於其他綜合損益。經評估該準則對合併公司並無影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

無。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
修正國際財務報導準則第9號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日

新準則、解釋及修訂正準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	西元2016年1月1日
· 修正國際財務報導準則第10號及12號及國際會計準則第28號「投資個體：合併例外之適用」	修訂企業無須提出合併報表之例外規定。	西元2016年1月1日
· 修正國際財務報導準則第11號「收購聯合營運權益之會計處理」	當聯合營運之活動構成業務，收購者取得該聯合營運權益時，應適用所有國際財務報導準則第3號之企業合併會計原則以及其他國際財務報導準則之規定。	西元2016年1月1日
· 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。	西元2016年1月1日
· 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第11號、第18號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元2017年1月1日
· 國際財務報導準則第16號「租賃」	取代國際會計準則第17號及相關解釋，大幅改變承租人之會計處理，不再區分營業租賃與融資租賃，且規定所有租賃(除短期租賃及小額資產租賃可豁免外)皆要認列相關資產及負債。	西元2019年1月1日
· 修正國際會計準則第1號「揭露計畫」	不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。	西元2016年1月1日
· 修正國際會計準則第16號及38號「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	禁止不動產、廠房及設備項目採用以收入基礎來提列折舊，而無形資產亦被推定大多數情況亦不適用採收入基礎做攤提。	西元2016年1月1日
· 修正國際會計準則第16號及41號「農業：生產性植物」	將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。	西元2016年1月1日

新準則、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 修正國際會計準則第19號「確定福利計畫：員工提撥」	該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。	西元2014年7月1日
· 修正國際會計準則第27號「單獨財務報表下權益法」	允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。	西元2016年1月1日
· 修正國際會計準則第36號「非金融資產之可回收金額之揭露」	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。	西元2014年1月1日
· 修正國際會計準則第39號「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	西元2014年1月1日
· 國際財務報導解釋第21號「公課」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	西元2014年1月1日
· 2010-2012年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第2、3、8、9及36號和國際會計準則第1、7、12、16、24及38號相關規定。	西元2014年7月1日
· 2011-2013年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第3及13號和國際會計準則第40號相關規定。	西元2014年7月1日
· 2012-2014年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第5及7號和國際會計準則第19及34號相關規定。	西元2016年1月1日

截至本合併財務報告發布日止，合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響，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

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(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、國際會計準則、解釋及解釋公告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。

(5)民國一〇三年度因尚無子公司，故一〇三年度合併財務報告為本公司之個體財務報告。

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
				104年 12月31日	103年 12月31日	
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、餐館業	台灣高雄市	100%	0%	子公司於104年4月16日設立

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：無此事項。

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無此事項。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四)外幣交易

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交

易產生之換算差額認列為當期損益。

2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五) 資產負債區分流動及非流動之標準

合併公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期則以三年為劃分基礎。除上段所述外：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者列報於約當

現金。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。合併公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

2. 合併公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計，對於衍生工具及原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價無法可靠衡量時，合併公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(八) 金融資產減損

1. 合併公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

2. 合併公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：

(1) 發行人或債務人之重大財務困難；

(2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；

- (3) 合併公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (4) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6) 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況。
 - (7) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本。
 - (8) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 合併公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
- 以成本衡量之金融資產係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

4. 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面之金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

(九)放款及應收款

係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直

接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

合併公司係依據對客戶之應收款項帳齡分析等因素，定期評估應收款項之收回可能性。對於應收帳款係於每一資產負債日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收帳款發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收帳款違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量（已反映擔保品或保證之影響）以該應收帳款原始有效利率折現值之間的差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目。原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵評價科目。備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

(十) 租賃(出租人)

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列當期損益。

(十一) 存貨

1. 建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定

方法如下：

- (1) 營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2) 在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (3) 待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

2. 買賣業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得、銷售及其他成本，並採加權平均法計算。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除出售所需之估計成本後之餘額。

(十二) 營建工程之會計處理

合併公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入預收款項，於符合下列條件之一時認列營業收入：

- (1) 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
- (2) 資產負債表日前辦妥所有權過戶(或僅辦妥交屋)，但於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權過戶)。

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線法認列為租金收入之減少。

2. 在建房地及營業成本

本公司興建房屋部分採與地主合建分售；部分則採自地自建。

對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；開始興建時之土地及實際投入之建造成本及可明確歸屬之工地費用，列為在建工程，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按建坪比例，轉為當年度營業成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

3. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十三) 不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目（主要組成部分）處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

本公司主要資產之耐用年數如下：

辦公設備	7	年
其他設備	5	年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十四) 租賃(承租人)

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十五) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，是以將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

合併公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。投資性不動產房屋及建築之耐用年限為 50~55 年。

自建之投資性不動產成本包含原料及工程款，為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

當投資性不動產用途變更而重分類時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十六)無形資產

合併公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷：

土地使用權：五十年(依合約規定)

專門技術：五年

電腦軟體：三~五年

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十七)非金融資產減損

合併公司於每一資產負債表日針對有減損跡象之資產估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

除商譽外，當以前年度已認列之資產減損情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

（十八）借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

（十九）應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

（廿）金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金額負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

（廿一）金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(廿二)負債準備

合併公司因過去事件負有現時義務（法定或推定義務），且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

(廿三)權益工具

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(廿四)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。並以資產負債表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。

3. 離職福利

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

4. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(廿五)員工紅利及董監酬勞

合併公司對於員工分紅金額之估列，係於員工提供勞務之期間依合併公司章程規定應分配予員工紅利之成數認列薪資費用及未支付該薪資所產生之負債。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。

(廿六)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。

3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。
遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，合併公司已將其影響考量於當期所得稅中。

（廿七）特別盈餘公積

合併公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金得列入可供分派盈餘中。

(廿八)每股盈餘

合併公司依國際會計準則公報第33號「每股盈餘」之規定計算每股盈餘。基本每股盈餘以普通股股東之本期淨利(損)除以普通股加權平均流通在外股數；稀釋每股盈餘則以普通股股東之本期淨利(損)調整具稀釋作用之潛在普通股之股利、具稀釋作用之潛在普通股於本期已認列之利息費用及具稀釋作用之潛在普通股因轉換而產生之任何其他收入與費用之變動後，除以普通股加權平均流通在外股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股之加權平均流通在外股數。因盈餘、資本公積或員工紅利轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

(廿九)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(三十)股利分派

分派予合併公司股東之股利於合併公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司編製合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等會計估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 投資性不動產之減損評估

評估投資性不動產減損過程中，合併公司係參考獨立評價師依鄰近地區及類似不動產於近期內成交價格為評價基礎，任何由於市場、經濟狀況之變遷、過時或實體毀損等狀況之改變均可能在未來造成變動。

(二) 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

(三) 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故合併公司必須運用判斷及估計決定報導期間結束日存貨之淨變現價值。

由於環境快速變遷，合併公司評估報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

(四) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之退休金費用及應計退休金負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及長期平均調薪率之估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

(五) 負債準備

負債準備後房屋售後保固負債準備，合併公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係依據歷史經驗為基礎，並因建材、建築工法或其他影響產品品質之事件而進行調整。該等估計主要係依未來保固期間內之經濟效益流出為估計基礎，故可能產生變動。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金	\$73	\$86
活期存款	199,978	182,677
支票存款	224	7,136
合 計	<u>\$200,275</u>	<u>\$189,899</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，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 合併公司金融資產及負債之利率風險之揭露請詳附註十二。

(二)金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
持有供交易之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	14,165	\$14,676
受益憑證	2,681	2,002
小 計	<u>\$16,846</u>	<u>\$16,678</u>
非 流 動		
以成本衡量之金融資產		
創投基金	\$82	\$82
合 計	<u>\$16,928</u>	<u>\$16,760</u>

1. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國104年度及103年度分別認列之淨利益(損失)為(844)千元及2,737千元，處分產生之利益分別為133千元及10千元。
2. 合併公司所持有上列之創投基金投資，因無活絡市場公開報價，且公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。
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	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	\$500	\$6,577
應收帳款	15,611	12,050
合 計	\$16,111	\$18,627

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，截至資產負債表日合併公司之應收款項經評估無重大減損且無逾期之情事，另由於合併公司為營建業，客戶群廣大，故信用風險之集中度有限。

(四)其他應收款淨額

項 目	104年12月31日	103年12月31日
其他應收款-關係人	\$17,062	\$9,137
其他應收款	404	7,351
合 計	\$17,466	\$16,488

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電話費。
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	104年12月31日	103年12月31日
待售房屋	\$4,620,551	\$3,992,647
待售土地	1,976,461	1,569,288
在建土地	4,494,464	4,827,019
在建工程	5,038,013	4,317,217
營建用地	12,726,371	12,673,727
預付土地款	198,792	40,235
預付房屋款	0	26,816
其他存貨：酒類	926	0
減：備抵存貨跌價	(49,896)	(35,061)
合 計	<u>\$29,005,682</u>	<u>\$27,411,888</u>

項 目	104年12月31日	103年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$48,247	\$37,550
曼陀羅	292,201	354,363
高鐵站前	10,065	10,065
四 季	8,717	8,035
憲德段826	28,404	28,404
京城凱悅	1,087,053	1,131,389
圓 頂	18,100	17,948
親親京城	4,600	15,145
花 賞	284,297	406,091
湖立方	93,230	142,003
水森林	410,087	589,451
微 風	723,488	0
鉅 誕	1,104,888	1,239,733
樂 活	494,832	0
其他案別	12,342	12,470
合 計	<u>\$4,620,551</u>	<u>\$3,992,647</u>

項 目	104年12月31日	103年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$104,655	\$91,382
曼陀羅	230,731	282,115
高鐵站前	6,716	6,716
四 季	3,419	3,419
憲德段826	8,000	8,000
京城凱悅	84,353	88,428
圓 頂	8,335	8,335
親親京城	1,767	5,807
湖 立 方	45,646	69,526
水 森 林	146,106	210,138
微 風	326,222	0
鉅 誕	697,811	791,400
樂 活	308,743	0
其他案別	3,957	4,022
合 計	<u>\$1,976,461</u>	<u>\$1,569,288</u>

項 目	104年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
龍中段27	\$345,594	\$2,670,475	\$3,016,069
林德官1135、1135-1	143,592	349,958	493,550
新光段356	1,051,539	716,298	1,767,837
青海61、63	2,379,751	1,018,814	3,398,565
青雲747	573,988	282,468	856,456
合 計	<u>\$4,494,464</u>	<u>\$5,038,013</u>	<u>\$9,532,477</u>

項 目	103年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
龍中段27	\$345,594	\$2,179,550	\$2,525,144
新庄段113等4筆	332,555	558,642	891,197
援中206、207	0	394,963	394,963
林德官1135、1135-1	143,592	245,251	388,843
新光段356	1,051,539	362,937	1,414,476
青海61、63	2,379,751	526,488	2,906,239
青雲747	573,988	49,386	623,374
合 計	\$4,827,019	\$4,317,217	\$9,144,236

項 目	104年12月31日	103年12月31日
4. 營建用地		
成功段84號	\$14,533	\$14,533
福河段698-1	265,492	264,686
成功段60-1、62~64	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653
新華段59、62	349,077	349,077
新華段60、61	93,021	93,021
愛群段2761等5筆	908,088	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110
龍中段128-4等3筆	716,926	716,926
愛群段2748等5筆	63,331	63,331
成功段74、78	28,397	28,397
成功段70	13,805	13,805
成功段83	19,016	19,016
青海229	4,278,594	4,277,634
愛群2738-2	30,279	30,279
新庄92	476,005	476,005

項 目	104年12月31日	103年12月31日
新庄95	169,044	169,044
青海126	685,719	685,719
青海127	662,012	662,012
青海128	379,145	379,145
龍中段128-3	52,263	0
容積移轉用地及畸零地	1,000,594	1,001,979
合 計	<u>\$12,726,371</u>	<u>\$12,673,727</u>

5. 預付土地款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
援中段206、207	\$0	\$40,235
明仁段4	198,792	0
合 計	<u>\$198,792</u>	<u>\$40,235</u>

6. 預付房屋款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
援中段206、207	<u>\$0</u>	<u>\$26,816</u>

7. 其他存貨

項 目	104年12月31日	103年12月31日
商品-酒類	<u>\$926</u>	<u>\$0</u>

8. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。民國104年度及103年度利息資本化列入在建工程之金額分別為197,223千元及180,820千元。

9. 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。民國104年度及103年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為2,392千元及3,588千元。

10. 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。

11. 合併公司於民國104年度及103年度自投資性不動產轉入存貨金額分別為23,970千元及105,314千元。
12. 民國104年度及103年度因存貨淨變現價值增加及減少而(減少)及增加銷貨成本470千元及20,117千元。
13. 合併公司民國104年度及103年度認列為費損之存貨成本分別為961,491千元及1,682,102千元。

(六) 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	未完工程及待驗設備	合計
成本				
104. 01. 01	\$715	\$257	\$0	\$972
移轉	0	0	0	\$0
增添	0	163	0	163
104. 12. 31	<u>\$715</u>	<u>\$420</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,135</u>
103. 01. 01	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
移轉	0	0	(215,959)	(215,959)
增添	0	0	111,615	111,615
103. 12. 31	<u>\$715</u>	<u>\$257</u>	<u>\$0</u>	<u>\$972</u>
折舊及減損				
104. 01. 01	\$563	\$206	\$0	\$769
折舊	53	41	0	94
104. 12. 31	<u>\$616</u>	<u>\$247</u>	<u>\$0</u>	<u>\$863</u>
103. 01. 01	\$511	\$164	\$0	\$675
折舊	52	42	0	94
103. 12. 31	<u>\$563</u>	<u>\$206</u>	<u>\$0</u>	<u>\$769</u>
淨帳面金額				
104. 12. 31	<u>\$99</u>	<u>\$173</u>	<u>\$0</u>	<u>\$272</u>
103. 12. 31	<u>\$152</u>	<u>\$51</u>	<u>\$0</u>	<u>\$203</u>
103. 01. 01	<u>\$204</u>	<u>\$93</u>	<u>\$104,344</u>	<u>\$104,641</u>

民國103年度未完工程及待驗設備之利息資本化金額為3,135千元。

(七) 投資性不動產

	土地	建築物	建造中之 投資性不動產	合計
成本				
104.01.01	\$35,490	\$21,253	\$274,360	\$331,103
移轉	(13,273)	(10,978)	4,000	(20,251)
增添	0	0	142,377	142,377
104.12.31	<u>\$22,217</u>	<u>\$10,275</u>	<u>\$420,737</u>	<u>\$453,229</u>
103.01.01	\$113,599	\$114,841	\$0	\$228,440
移轉	(78,109)	(93,588)	219,959	48,262
增添	0	0	54,401	54,401
103.12.31	<u>\$35,490</u>	<u>\$21,253</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$331,103</u>
折舊				
104.01.01	\$0	\$1,006	\$0	\$1,006
當期折舊	0	78	0	78
移轉	0	(281)	0	(281)
104.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$803</u>	<u>\$0</u>	<u>\$803</u>
103.01.01	\$0	\$35,805	\$0	\$35,805
當期折舊	0	374	0	374
移轉	0	(35,173)	0	(35,173)
103.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>
減損				
104.01.01	\$11,637	\$14,528	\$0	\$26,165
當期減損(回升)	(281)	372	0	91
移轉	(5,522)	(8,844)	0	(14,366)
104.12.31	<u>\$5,834</u>	<u>\$6,056</u>	<u>\$0</u>	<u>\$11,890</u>
103.01.01	\$15,537	\$42,404	\$0	\$57,941
當期減損(回升)	(3,900)	3,334	0	(566)
移轉	0	(31,210)	0	(31,210)
103.12.31	<u>\$11,637</u>	<u>\$14,528</u>	<u>\$0</u>	<u>\$26,165</u>
淨帳面金額				
104.12.31	<u>\$16,383</u>	<u>\$3,416</u>	<u>\$420,737</u>	<u>\$440,536</u>
103.12.31	<u>\$23,853</u>	<u>\$5,719</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$303,932</u>
103.01.01	<u>\$98,062</u>	<u>\$36,632</u>	<u>\$0</u>	<u>\$134,694</u>

1. 投資性不動產-土地及建築物於民國104年12月31日及103年12月31日之公允價值分別19,799千元及29,572千元，該公允價值係以獨立評價師之評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。
2. 投資性不動產-建造中之投資性不動產於民國104年12月31日及103年12月31日之公允價值分別為420,737千元及274,360千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。
3. 民國104年度投資性不動產之利息資本化金額為6,689千元。
4. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

(八)無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合計
成本			
104. 01. 01	\$200, 020	\$2, 678	\$202, 698
增添	0	0	0
到期除列	0	(2, 535)	(2, 535)
104. 12. 31	\$200, 020	\$143	\$200, 163
103. 01. 01	\$200, 020	\$3, 674	\$203, 694
增添	0	143	143
到期除列	0	(1, 139)	(1, 139)
104. 12. 31	\$200, 020	\$2, 678	\$202, 698
攤銷及減損			
104. 01. 01	\$10, 001	\$2, 208	\$12, 209
攤銷	4, 000	407	4, 407
到期除列	0	(2, 535)	(2, 535)
104. 12. 31	\$14, 001	\$80	\$14, 081
103. 01. 01	\$6, 001	\$2, 525	\$8, 526
攤銷	4, 000	822	4, 822
到期除列	0	(1, 139)	(1, 139)
104. 12. 31	\$10, 001	\$2, 208	\$12, 209
淨帳面金額			
104. 12. 31	\$186, 019	\$63	\$186, 082
103. 12. 31	\$190, 019	\$470	\$190, 489
103. 01. 01	\$194, 019	\$1, 149	\$195, 168

1. 合併公司民國104年度及103年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	104年度	103年度
投資性不動產	\$4,000	\$4,000
營業費用	407	822
合 計	\$4,407	\$4,822

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，作為未來興建觀光飯店之用。

(九)短期借款/應付短期票券

	104年12月31日	103年12月31日
擔保借款	\$8,393,116	\$7,203,920
無擔保借款	44,286	30,000
融資性商業本票	4,951,655	4,880,854
合 計	\$13,389,057	\$12,114,774
尚未使用額度	\$4,675,699	\$4,279,304
利率區間		
擔保及無擔保借款	1.9%~2.675%	2.08%~2.670%
融資性商業本票	0.58%~1.55%	0.73%~1.5%

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、(六)及八。

(十) 負債準備

	保固準備
一〇四年一月一日餘額	\$13,343
當期新增之負債準備	0
當期減少之負債準備	(2,956)
一〇四年十二月三十一日餘額	<u>\$10,387</u>
一〇三年一月一日餘額	\$11,006
當期新增之負債準備	2,337
當期減少之負債準備	0
一〇三年十二月三十一日餘額	<u>\$13,343</u>

負債準備係房屋售後保固支出，係依據歷史保固資料估計，預計該負債係將於完工交屋後3年內陸續發生。

(十一) 預收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
預收房屋款	\$43,973	\$25,697
預收土地款	11,813	33,816
預收裝潢款	6,429	572
預收租金	19	45
合 計	<u>\$62,234</u>	<u>\$60,130</u>

(十二) 代收款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
代收土地款	\$392,116	\$265,380
代收款-其他	14,596	13,170
合 計	<u>\$406,712</u>	<u>\$278,550</u>

(十三)長期借款

性 質	104年12月31日	103年12月31日
土地抵押借款-至105年1月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.37%及2.47%。	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.61%及2.75%。	200,000	200,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.55%及2.62%。	120,000	120,000
土地抵押借款-至106年8月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.2%及2.3%。	140,000	140,000
土地抵押借款-至105年5月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.675%及2.62%。	7,800	7,800
土地抵押借款-至105年10月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.110877%及2.336152%。	1,687,000	1,687,000

性 質	104年12月31日	103年12月31日
土地抵押借款-至108年10月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.1564%及2.3044%。(此筆應於首次撥款次日起1年6個月內動工興建，若無法如期動工興建，本金自第三年起分36期攤還利息按月計收)	943,000	943,000
股票質押借款(週轉金)-至107年9月到期，浮動利率，104年12月31日利率為2.21%。(自撥款後前一年為寬限期按月繳息，第2年起分8期，每三個月為一期，按期平均攤還；利息則按月支付。)	210,000	0
土地抵押借款-至109年3月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日利率為2.5518%。(倘自訂約日起1年6個月內無法如期動工興建，本金以一個月為一期，分42期攤還本金，1至41期每期攤還餘欠本金1%，第42期到期日清償餘欠本金，利息按月計收。)	294,000	0
合 計	\$3,876,800	\$3,372,800
減：一個營業週期內到期之長期借款淨額	(2,316,050)	(2,289,800)
淨 額	\$1,560,750	\$1,083,000
尚未使用額度	\$1,157,500	\$1,182,000

銀行長期借款擔保品，請詳附註七.(六)及八之說明。

(十四)股本及其他權益

1. 民國104年12月31日及103年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為為3,838,202千元及3,759,261千元，已發行普通股均分別為383,820千股及375,926千股，另有未發行股本分別為661,798千元及740,739千元。
2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$375,926	\$375,926
盈餘轉增資	7,519	0
員工股利轉增資	375	0
12月31日餘額	\$383,820	\$375,926

3. 本公司於民國104年6月25日經股東常會決議，以未分配盈餘75,186千元辦理轉增資發行普通股7,518,523股及員工紅利8,780千元轉增資配發普通股375,551股，此項增資案業於104年7月31日經行政院金融監督管理委員會核准在案，並經民國104年8月12日董事會決定除權基準日為民國104年9月5日，且於民國104年9月30日辦妥變更登記。

4. 資本公積

	104年12月31日	103年12月31日
發行股票溢價	\$26,102	\$21,077

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

5. 保留盈餘

依本公司原章程規定，年度總決算如有盈餘，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，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。

前項提列後餘額加計以前年度累計未分配盈餘作為可供分配盈餘，由董事會就可供分配盈餘中提撥適當數額擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。

第一項所稱員工，包括本公司全體員工及符合一定條件之從屬公司全體員工。所稱一定條件之從屬公司，係指與本公司具有公司法第三百六十九條之二及第三百六十九條之三規定之關係企業。

董事會決定分派股利金額時，每股可分配盈餘金額未達新台幣0.5元，得不分配之，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。

另依本公司民國104年12月30日董事會修訂之章程規定，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%為董監酬勞。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。

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。

上述依民國104年5月20日修正之公司法第235條之1第一項規定之修訂公司章程，僅經董事會通過，俟民國105年度股東會提出修正議案。

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，應就稅後淨利提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限。法定盈餘公積除供彌補虧損及撥充資本外，不得使用之。當公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收資本百分之二十五之部份，得以股東會決議於超過之範圍內發給新股或現金股利。

(2) 特別盈餘公積

依金管會於101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令及「採用國際財務報導準則(IFRSs)後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益及前期未分配盈餘提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項如有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

(3) 盈餘分配

本公司民國103年度估列之員工紅利金額為8,780千元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，按1%作為基礎估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據次年度股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業費用，董監酬勞依以往年度不予估列，本公司民國103年度財務報告估列之員工紅利及董監酬勞金額與實際經股東會決議配發情形並無差異，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司於民國104年6月25日及103年6月26日股東常會決議民國103年度及102年度盈餘分配，除分別提列法定盈餘公積97,560千元及156,356千元外，其餘分配如下：

	103年度		102年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利	\$0.80	\$300,740	\$0.00	\$0
股票股利	0.20	75,186	0.00	0
合計		<u>\$375,926</u>		<u>\$0</u>

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議之盈餘分配案並無差異，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司民國103年度及102年度估列員工紅利分別為8,780千元及14,072千元，董監酬勞均為0元，其中103年度實際配發情形與本公司估列金額並無差異，102年度經股東會決議不予發放，故將全數估列金額14,072千元列為一〇三年度損益調整項目。

民國104年度之盈餘分配案，尚待董事會擬決議及股東會決議，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十五) 營業收入

	104年度	103年度
土地收入	\$779,273	\$1,539,273
房屋收入	955,268	1,730,931
租金收入	6,658	3,629
房地收入退回及折讓額	0	(25,505)
合計	<u>\$1,741,199</u>	<u>\$3,248,328</u>

(十六) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$520	\$540
股利收入	1,939	872
其他收入-其他	4,865	6,867
合計	<u>\$7,324</u>	<u>\$8,279</u>

(十七) 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分金融資產利益(損失)	\$133	\$10
減損損失	(91)	0
減損迴轉利益	0	566
透過損益按公允價值衡量之金融資 產利益(損失)	(844)	2,737
什項支出	(982)	(984)
合 計	(\$1,784)	\$2,329

(十八) 財務成本

	104年度	103年度
利息費用	\$328,829	\$273,520
銀行借款		
減：利息資本化	(206,304)	(187,544)
財務成本	\$122,525	\$85,976

(十九) 退職後福利計劃

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，合併公司員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，合併公司於一〇四及一〇三年度於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為1,419千元及2,061千元。

2. 確定福利計畫

合併公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利退休辦法，依該辦法之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，每月按員工薪資總額百分之二提撥員工退休金基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關管理，故本公司無權參與退休基金之運用。

(1) 有關確定福利計畫認列於個體綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	104年度	103年度
當期服務成本	\$1,074	\$1,049
淨利息費用	795	746
認列於損益	\$1,869	\$1,795
再衡量數		
計畫資產報酬(除包含於淨 利息之金額外)	(77)	(41)
精算損失(利益)-經驗調整	15	1,033
精算損失(利益)-財務假設 變動	(2,552)	0
認列於其他綜合損益	(2,614)	992
合 計	(\$745)	\$2,787

(2) 上開確定福利計畫認列於損益之退休金費用係列入下列各單行項目：

	104年度	103年度
推銷費用	\$351	\$336
管理費用	1,518	1,459
合 計	\$1,869	\$1,795

(3) 合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	(\$48,747)	(\$49,244)
計畫資產公允價值	9,908	9,327
淨確定福利負債	(\$38,839)	(\$39,917)

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	104年度	103年度
年初餘額	\$49,244	\$46,250
當期服務成本		
利息費用	1,074	1,049
再衡量數	966	912
精算損失(利益)-經驗調整	15	1,033
精算損失(利益)-財務假設變動	(2,552)	0
計畫資產福利支付數	(2,537)	0
年底餘額	<u>\$46,210</u>	<u>\$49,244</u>

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	104年度	103年度
期初計畫資產公允價值	\$9,327	\$8,786
計畫資產預期報酬	171	166
精算損益	77	41
雇主之提撥金	333	334
匯率調整數	0	0
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	<u>\$9,908</u>	<u>\$9,327</u>

(6) 計畫資產之主要類別於報導期間結束日之公允價值列示如下：

	計畫資產公允價值	
	104年12月31日	103年12月31日
現金	\$9,908	\$9,327
權益工具	0	0
債務工具	0	0
	<u>\$9,908</u>	<u>\$9,327</u>

(7) 合併公司之確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	衡 量 日	
	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.625%	2.00%
未來薪資成長率	2.000%	3.00%

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

- A. 投資風險：中央主管機關擬訂之機關透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於權益證券、債務證券及銀行存款等標的，惟依據「勞動基準法」規定，整體資產報酬率不得低於當地銀行2年定期存款利率；如有低於該利率之情形，由國庫補足之。
- B. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

假若因報導期間結束日之利率下降導致折現率下降0.25%，且其他假設固定不變的情況下，本公司104年及103年12月31日之確定福利義務現值將分別增加1,041千元及1,198千元。

- C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

假若報導期間結束日之預期薪資增加率上升0.25%，且其他假設固定不變的情況下，合併公司104年及103年12月31日之確定福利義務現值將分別增加1,012千元及1,163千元。

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反應確定福利義務現值實際變動情形。

此外，於前述敏感度分析中，報導期間結束日之確定福利義務現值係採預計單位福利法精算，與列入合併資產負債表之確定福利負債採用相同基礎衡量。

合併公司預期於104年12月31日以後1年內對確定福利計畫提撥金為8,630千元。確定福利義務之加權平均存續期間為13.55年。

(廿) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司民國104年12月30日董事會依公司法第235條第一次規定修正之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及上限2%為董監事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工，上述章程俟民國105年度股東會提出修正議案。

本公司民國104年度員工酬勞及董監酬勞依上述章程估列金額分別為3,578千元及0元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞前之金額為估計基礎，列報為民國104年度之營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國105年度之損益。

(廿一) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$11,492	\$60,356
土地增值稅	9,141	7,270
未分配盈餘加徵百分之十	50,211	141,090
調整前期之當期所得稅	13,409	4,370
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	36,076	4,970
所得稅費用	<u>\$120,329</u>	<u>\$218,056</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	104年度	103年度
會計利潤	\$353,837	\$1,193,655
按適用稅率17%計算之稅額	\$60,152	\$202,921
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(49,035)	(133,275)
暫時性差異之原始產生迴轉	36,077	4,970
未認列暫時性差異之變動	(6)	(9,290)
補繳以前年度所得稅	13,409	4,370
虧損扣抵影響數	380	0
未分配盈餘加徵10%	50,211	141,090
其他所得稅(土地增值稅)	9,141	7,270
所得稅費用	\$120,329	\$218,056

3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	104年度	103年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	\$444	(\$169)

4. 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(1) 104年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$3,137	(\$3,137)	\$0	\$0
預付款項	299	(57)	0	242
投資性不動產	2,341	(1,375)	0	966
應付保固準備	2,268	(502)	0	1,766
淨確定福利負債-非流動	6,786	(184)	(444)	6,158
虧損扣抵	0	380	0	380
遞延所得稅資產合計	\$14,831	(\$4,875)	(\$444)	\$9,512

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$0	\$31,202	\$0	\$31,202
(2) 103年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$1,344	\$1,793	\$0	\$3,137
預付款項	12,680	(12,381)	0	299
投資性不動產	7,209	(4,868)	0	2,341
應付保固準備	1,871	397	0	2,268
淨確定福利負債-非流動	6,118	499	169	6,786
遞延所得稅資產合計	\$29,222	(\$14,560)	\$169	\$14,831
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,531)	\$9,531	\$0	\$0
存貨	(59)	59	0	0
遞延所得稅負債合計	(\$9,590)	\$9,590	\$0	\$0

5. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
114年到期	\$380	\$0

6. 截至一〇四年十二月三十一日止，公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之虧損金額彙總如下：

到期年限	虧損金額
一一四年	\$2,230

7. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國102年度。

8. 兩稅合一相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$628,089	\$487,655
	104年度(預計)	103年度(實際)
盈餘分配稅額扣抵比率	11.71%	11.10%

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國102年10月17日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。自民國104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。另外因股東所獲配股利淨額或盈餘之可扣抵稅額中屬已加徵10%營利事業所得稅實際繳納之稅額，亦得以該稅額之半數抵繳其扣繳之稅額。

民國104年度預計稅額扣抵比率係按民國104年12月31日股東可扣抵投資額帳戶餘額預計之，由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎，是以本公司股東於分配民國87年及以後年度盈餘時所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配日前，本公司依所得稅規定可能產生之各項可扣抵稅額。

9. 未分配盈餘相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206
99年度以後	4,280,268	4,518,076
合 計	\$5,804,474	\$6,042,282

(廿一)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	104年度			103年度		
	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	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	41,180	41,180	0	30,269	30,269
勞健保費用	0	3,719	3,719	0	3,447	3,447
退休金費用	0	3,288	3,288	0	3,855	3,855
其他員工福利費用	0	3,341	3,341	0	3,923	3,923
員工紅利	0	3,578	3,578	0	8,780	8,780
折舊費用	77	94	171	374	94	468
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	407	407	0	822	822

合併公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日員工人數分別為49人及47人。

(廿三) 每股盈餘

	104年度	103年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$0.61	\$2.54
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$0.61	\$2.54

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	104年度	103年度
本期淨利	\$233,508	\$975,599

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	383,820	383,820
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	188	0
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	384,008	383,820

上述民國104年度及103年度追溯調整流通在外股數，業已依民國104年度盈餘轉增資及員工紅利轉增之股數追溯調整之。

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東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。

七、關係人交易

與關係人間之重大交易事項

(一)銷貨

合併公司民國104年度銷售房地予本公司之其他關係人，認列收入之房地合約價款及裝潢款為72,629千元，截至民國104年12月31日止，該款項業已收訖。

合約價款已依公司管理辦法議定，收款條件與一般銷售無顯著不同。

(二)進貨

1. 合併公司發包予其他關係人之工程

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，依合約規定。

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年度	103年度
龍中段27	\$3,072,900	\$414,933	\$643,319
援中206、207	566,228	161,977	242,620
青海61.63	3,232,565	418,952	384,762
鉅 誕	1,411,045	0	393,473
新庄段113等4筆	627,997	117,340	176,456
水 森 林	754,610	0	167,849
林德官1135、 1135-1號	938,885	94,571	148,381
新光段356	1,849,460	316,667	249,524
青雲747	395,415	200,330	21,123
合 計		<u>\$1,724,770</u>	<u>\$2,427,507</u>

2. 合併公司向其他關係人購入之營建用地

地 號	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年度	103年度
青海段128號	\$378,541	\$0	\$378,541
龍中段128-3	52,003	52,003	0
苓洲段1050、981-4 及左西段132等3筆	3,222	3,222	0
		<u>\$55,225</u>	<u>\$378,541</u>

(1) 民國103年7月30日簽定合約，其買賣合約總價係採雙方議價，且參考鑑價報告，並按合約約定付款，103年12月31日止已過戶，帳列營建用地378,541千元。

(2) 龍中段128-3與苓洲段1050、981-4及左西段132等營建用地於民國104年11月16日簽訂合約，其買賣合約總價係採關係人交易價格加計必要資金利息為價格，並按合約約定付款，104年12月31日止已過戶，分別帳列營建用地52,003千元及3,222千元。

(三) 其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付費用、其他預收款、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	104年12月31日		103年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
1. 其他應收款				
其他關係人	<u>\$17,062</u>	97.69%	<u>\$9,137</u>	55.42%
2. 應付票據				
其他關係人	<u>\$490,967</u>	98.06%	<u>\$527,393</u>	96.90%
3. 應付帳款				
其他關係人	<u>\$1,412,360</u>	97.38%	<u>\$1,264,996</u>	95.51%

項目及關係人名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
4. 其他應付款				
其他關係人	\$51	0.16%	\$63	0.13%
5. 其他預收款				
其他關係人	\$0	0.00%	\$27	60.00%
6. 代收土地款				
其他關係人	\$392,116	100.00%	\$265,380	100.00%
7. 存入保證金				
其他關係人	\$0	0.00%	\$45	1.50%

(四) 其他發包工程

合併公司發包予其他關係人之工程

承包價款係依該其他關係人之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，依合約規定。

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年度	103年度
龍北段22	\$493,510	\$132,232	\$158,625

龍北段22原列為不動產、廠房及設備項下之未完工程科目，於民國103年第三季因用途改變轉列為投資性不動產。

(五) 租 賃

租金支出	支 付 價 款	
	104年度	103年度
其他關係人	\$914	\$914

租金收入	收取價款	
	104年度	103年度
其他關係人	\$426	\$698

(六) 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104年12月31日及103年12月31日借款金額分別為1,752,275千元及1,475,000千元。
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104年12月31日及103年12月31日發行商業本票金額分別為3,422,900千元及3,575,400千元。
3. 合併公司以待售房地及其他關係人以其自有資產提供本公司項票券金融(股)公司發行商業本票，民國104年12月31日及103年12月31日發行商業本票金額均為82,000千元。

(七) 主要管理階層薪酬資訊

	104年度	103年度
薪資及其他短期員工福利	\$17,385	\$17,685

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	104年12月31日	103年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$4,762,488	\$4,052,764
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,038,927	8,360,430
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,238,661	10,697,434
投資性不動產	抵押借款	19,799	29,572
建造中之投資性不動產	抵押借款	420,737	274,360
存出保證金	超級市場保證金	3,243	0
合計		\$25,483,855	\$23,414,560

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國104年12月31日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明。
2. 民國104年12月31日，合併公司應付保證票據餘額為210,000千元。
3. 合併公司因龍中段27工程施作之噪音，吳君等104人對本公司及營造廠提出噪音侵害居住安寧人格權損害賠償之訴訟，目前由臺灣高雄地方法院審理中。合併公司可能遭受之最大損失可能低於原告請求之新台幣21,424千元，另該104人亦為麗緻新都大廈住戶，授權此大廈管理委員會對本公司與營造廠提起公共設施損壞賠償修復事宜。

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104年12月31日會計期間終了日後，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104年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 合併公司非以公允價值衡量之金融工具(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、應付短期票據、應付票據、應付帳款、其他應付款、本期所得稅負債、負債準備、淨確定福利負債及存入保證金)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及附註十二3.(4)E，以金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

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。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。

(2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

由於合併公司持有之投資於公司資產負債表中係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，因此合併公司暴露於權益工具之價格風險。合併公司未有商品價格風險之暴險。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本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104年度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分別增加或減少1,685千元。

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本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104年度及103年度，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104年度稅後淨利之最大影響為增加或減少603千元。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. 信用風險係本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. 合併公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

C. 於民國104年度及103年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(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，係依據資產負債表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
104年12月31日				
短期借款	\$867,000	\$2,418,152	\$2,981,250	\$2,171,000
應付短期票券	4,951,655	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,946,588	4,388	0	0
其他應付款	32,648	0	0	0
負債準備-流動	2,014	1,936	6,437	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	602,800	1,713,250	1,266,750	294,000

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
103年12月31日				
短期借款	2,165,500	\$5,068,420	\$0	\$0
應付短期票券	4,880,854	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,868,640	0	0	0
其他應付款	47,142	0	0	0
負債準備-流動	2,796	10,547	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	0	2,289,800	1,083,000

(4)公允價值估計

A. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。

各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

B. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。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. 104年12月31日及103年12月31日以公允價值衡量之金融及非金融工具，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：

	104年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$14,165	\$0	\$0	\$14,165
受益憑證	2,681	0	0	2,681
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$16,846</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$16,928</u>

	103年12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$14,676	\$0	\$0	\$14,676
受益憑證	2,002	0	0	2,002
其他金融資產	0	26,380	0	26,380
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$16,678</u>	<u>\$26,380</u>	<u>\$82</u>	<u>\$43,140</u>

E. 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，包括以資產負債表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) 104年度及103年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 104年度及103年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

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

(附表一)

京城建設股份有限公司及其子公司

期末持有價證券明細表

民國104年12月31日

單位：新臺幣千元

持 有 之 公 司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京城建設 (股)公司	鴻海-股票(普通股)	無	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-流動	175,308	14,165		14,165	
	元大寶來黃金ETF	無	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-流動	150,000	2,681		2,681	
	華志創投	本公司董事長 為該公司監察 人	以成本衡量之金 融資產-非流動	8,152	82	1.63%	1,126	
	水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公 司	採權益法之長期 股權投資	1,200,000	10,145	100%	10,145	

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

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	明仁段4地號	104.09.16	305,090	已付 198,309	高雄市 政府	無	—	—	—	—	向高雄市 政府標售	營業所需	於104年10月16 日前須繳足30% 價款為訂金

※明仁段4地號帳列預付土地款，截至民國104年12月31日止尚未完成過戶。

(附表三)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	995,862	43.27%	依合約規定	—	—	應付票據 256,949	51.32%	
									應付帳款 715,762	49.35%	
京城建設(股)公司	百鎰營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	728,908	31.67%	依合約規定	—	—	應付票據 234,018	46.74%	
									應付帳款 696,598	48.03%	

(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			
京城建設	水京棧國際酒店(股)公司	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2	一般旅館餐館業	\$12,000	\$0	1,200	100	\$10,145	(\$1,855)	(\$1,855)	—

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

合併公司無對大陸地區進行投資。

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：

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$1,741,199	\$0	\$0	\$1,741,199
部門間收入淨額	0	0	0	0
收入合計	<u>\$1,741,199</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,741,199</u>
利息收入	\$510	\$10	\$0	\$520
利息費用	122,525	0	0	122,525
折舊	94	0	0	94
權益法認列之投資損益	1,855	0	0	1,855
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益				
股利收入	1,939	0	0	1,939
其他收入	4,865	0	0	4,865
應報導部門損益	<u>\$354,216</u>	<u>(\$2,234)</u>	<u>\$1,855</u>	<u>\$353,837</u>

103年度

	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	\$3,248,328	\$0	\$0	\$3,248,328
入淨額				
部門間收入淨額	0	0	0	0
收入合計	<u>\$3,248,328</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$3,248,328</u>
利息收入	\$540	\$0	\$0	\$540
利息費用	85,976	0	0	85,976
折舊	94	0	0	94
權益法認列之投	0	0	0	0
資損益				
重大之收益與費				
損項目：				
透過損益按公允	2,737	0	0	2,737
價值衡量之金融				
資產利益				
股利收入	872	0	0	872
其他收入	7,433	0	0	7,433
應報導部門損益	<u>\$1,193,655</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,193,655</u>
應報導部門資產				
104年12月31日	<u>\$30,518,007</u>	<u>\$10,619</u>	<u>(\$10,145)</u>	<u>\$30,518,481</u>
103年12月31日	<u>\$28,690,979</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$28,690,979</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

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
土地收入	\$779,273	\$1,525,173
房屋收入	955,268	1,719,526
租金收入	6,658	3,629
合 計	<u>\$1,741,199</u>	<u>\$3,248,328</u>

(五) 重要客戶資訊：

合併公司104年度及103年度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