

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
民國一〇七年及一〇六年九月三十日

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、會計師核閱報告	第 3 ~ 4 頁
四、合併資產負債表	第 5 ~ 6 頁
五、合併綜合損益表	第 7 頁
六、合併權益變動表	第 8 頁
七、合併現金流量表	第 9 頁
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	第 10 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 10 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 10 ~ 19 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 19 ~ 31 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 31 頁
(六)重要會計項目之說明	第 32 ~ 61 頁
(七)關係人交易	第 61 ~ 66 頁
(八)抵質押之資產	第 67 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 67 頁
(十)重大之災害損失	第 68 頁
(十一)重大之期後事項	第 68 頁
(十二)其他	第 68 ~ 75 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 76 ~ 80 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 81 頁
3. 大陸投資資訊之揭露	第 81 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 82 ~ 85 頁

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 3
21F/3 91, Chung Shan 2nd Road,
80661 Kaohsiung, Taiwan
T +886 7 332-2003
F +886 7 335-3691
www.swtw.com.tw

會計師核閱報告

中華民國 107 年 11 月 9 日
(107)調和財簽字第 133 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 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 107 年及 106 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，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係根據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四(三)及六(八)所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，民國 107 年 9 月 30 日之資產負債表，民國 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，民國 107 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係依據各該公司自編未經會計師核閱之財務報表所編製。該等子公司民國 107 年 9 月 30 日之資產總額為新台幣 86,098 千元，占合併資產負債表中合

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 3
21F/3 91, Chung Shan 2nd Road,
80661 Kaohsiung, Taiwan
T +886 7 332-2003
F +886 7 335-3691
www.swtw.com.tw

併資產總額之 0.26%，負債總額為新台幣 121,599 千元；占合併資產負債表中合併負債總額之 0.58%；民國 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 107 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 18,426 千元及新台幣 52,853 千元，各占合併綜合損益表中合併綜合損益總額(7.91)%及(11.54)%。

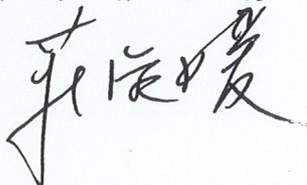
另京城建設股份有限公司及子公司採用權益法之投資，係依據各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表評價及揭露，民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之投資餘額分別為新台幣 12,646 千元及 14,142 千元，均占合併資產總額之 0.04%；民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之採用權益法認列關聯企業損益之份額分別為新台幣 1,576 千元、3,323 千元、3,948 千元及 6,161 千元，各占合併綜合損益之 0.68%、1.12%、0.86%及 1.39%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述列入合併報表之非重要子公司、採用權益法之投資及附註十三所揭露之相關資訊，若能取得其同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

調和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



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

會計師：張瑞玲



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證登(六)字第 4065 號



京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年九月三十日與民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產	附註	107年9月30日		106年12月31日		106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)	\$212,022	0.65	\$350,717	1.07	\$348,314	1.05
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(二)	31,548	0.10	21,268	0.07	23,508	0.07
1150 應收票據淨額	四、六(四)	630	0.00	12,959	0.04	1,250	0.00
1170 應收帳款淨額	四、六(四)	4,777	0.01	5,112	0.02	22,563	0.07
1173 應收分期帳款淨額	四、六(四)	575	0.00	744	0.00	517	0.00
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六(四)、七	1	0.00	67	0.00	140	0.00
1200 其他應收款	四	1,285	0.00	4,388	0.01	663	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、七	988	0.00	786	0.00	656	0.00
1220 當期所得稅資產	四	0	0.00	5,876	0.02	5,876	0.02
1320 存貨	四、六(五)、八	30,642,020	93.25	30,289,001	92.71	30,672,248	92.76
1470 其他流動資產	四、六(六)、七	764,751	2.33	731,159	2.24	739,561	2.25
1476 其他金融資產-流動	四、六(七)、八	700	0.00	400	0.00	0	0.00
11XX 流動資產合計		\$31,659,297	96.34	\$31,422,477	96.18	\$31,815,296	96.22
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	\$0	0.00	\$0	0.00
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六(三)	0	0.00	82	0.00	82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六(八)	12,646	0.04	14,981	0.05	14,142	0.04
1600 不動產、廠房及設備	四、六(九)	936,887	2.85	986,519	3.02	998,085	3.02
1760 投資性不動產淨額	四、六(十)、七、八	0	0.00	26,977	0.08	27,320	0.08
1780 無形資產	四、六(十一)、八	178,577	0.54	181,627	0.56	182,645	0.55
1840 遞延所得稅資產	四	34,765	0.11	25,836	0.08	9,220	0.03
1920 存出保證金		38,038	0.12	12,774	0.04	12,762	0.04
1930 長期應收分期帳款	四、六(三)	259	0.00	653	0.00	451	0.00
1990 其他非流動資產-其他		0	0.00	0	0.00	6,460	0.02
15xx 非流動資產合計		\$1,201,254	3.66	\$1,249,449	3.82	\$1,251,167	3.78
1xxx 資 產 總 額		\$32,860,551	100.00	\$32,671,926	100.00	\$33,066,463	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

民國一〇七年九月三十日及民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日
(民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併資產負債表係經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

負債及權益	附註	107年9月30日		106年12月31日		106年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六(十二)、七、八	\$8,370,553	25.47	\$9,399,003	28.77	\$10,178,415	30.78
2110 應付短期票券	六(十二)、七、八	4,470,290	13.60	4,614,369	14.12	4,545,925	13.75
2130 合約負債-流動	六(十八)	105,688	0.32	0	0.00	0	0.00
2150 應付票據		11,634	0.04	19,492	0.06	19,102	0.06
2160 應付票據-關係人	七	192,554	0.59	72,056	0.22	193,532	0.59
2170 應付帳款		32,257	0.10	35,936	0.11	72,478	0.22
2180 應付帳款-關係人	七	1,046,609	3.19	1,197,786	3.67	1,453,454	4.40
2200 其他應付款		70,837	0.22	99,944	0.31	49,416	0.15
2220 其他應付款項-關係人	七	476	0.00	64,951	0.20	264	0.00
2216 應付股利		768,541	2.34	0	0.00	0	0.00
2230 本期所得稅負債	四	186	0.00	51,282	0.16	51,438	0.16
2250 負債準備-流動	四、六(十三)	15,069	0.05	16,214	0.05	15,331	0.05
2310 預收款項	六(十八)、七	0	0.00	149,923	0.46	194,282	0.59
2322 一營業週期內到期之長期借款	六(十五)、七、八	157,313	0.48	78,750	0.24	229,308	0.68
2335 代收款	六(十四)、七	45,272	0.14	21,066	0.06	126,793	0.37
2399 其他流動負債-其他		860	0.00	66	0.00	1,835	0.01
21XX 流動負債合計		\$15,288,139	46.54	\$15,820,838	48.42	\$17,131,573	51.81
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六(十五)、七、八	\$5,624,050	17.11	\$4,598,721	14.08	\$4,017,000	12.15
2570 遞延所得稅負債	四	65,064	0.20	50,567	0.15	46,339	0.14
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六(廿二)	25,661	0.08	32,395	0.10	35,012	0.10
2645 存入保證金	六(十六)、七	135,962	0.41	145,737	0.45	145,773	0.44
2670 其他非流動負債		0	0.00	0	0.00	1,800	0.01
25xx 非流動負債合計		\$5,850,737	17.80	\$4,827,420	14.78	\$4,245,924	12.84
2XXX 負債總計		\$21,138,876	64.34	\$20,648,258	63.20	\$21,377,497	64.65
3XXX 權益							
3110 普通股股本	六(十七)	\$3,846,549	11.71	\$3,842,707	11.76	\$3,842,707	11.62
3211 資本公債-普通股股票溢價	六(十七)	36,473	0.11	31,614	0.10	31,613	0.10
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六(十七)	1,156,054	3.51	1,078,555	3.30	1,078,554	3.26
3320 特別盈餘公積	四、六(十七)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3350 未分配盈餘	六(廿三)	6,682,599	20.33	7,070,792	21.64	6,736,092	20.37
3300 保留盈餘合計		\$7,838,653	23.84	\$8,149,347	24.94	\$7,814,646	23.63
3XXX 權益總計		\$11,721,675	35.66	\$12,023,668	36.80	\$11,688,966	35.35
負債及權益總計		\$32,860,551	100.00	\$32,671,926	100.00	\$33,066,463	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司



代表人 蔡天籟



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



會計主管：梁素英




 京城建設股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國一〇七年及一〇八年一月一日至九月三十日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	107年7月1日至9月30日		106年7月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4110	銷貨收入		\$985,271	100.00	\$1,458,586	100.00	\$2,704,531	100.00	\$2,920,252	100.26
4170	銷貨退回			0.00	0	0.00	0	0	(6,768)	(0.23)
4190	銷貨折讓			0.00	(28)	(0.00)	0	0.00	(764)	(0.03)
4100	銷貨收入淨額	六(十八)	\$985,271	100.00	\$1,458,558	100.00	\$2,704,531	100.00	\$2,912,720	100.00
5000	營業成本		616,732	62.60	994,540	68.19	1,768,262	65.38	1,936,727	66.49
5900	營業毛利		\$368,539	37.40	\$464,018	31.81	\$936,269	34.62	\$975,993	33.51
6000	營業費用	六(廿五)								
6100	推銷費用		64,135	6.51	89,232	6.12	256,488	9.48	251,569	8.64
6200	管理費用		36,949	3.75	37,886	2.60	106,513	3.94	117,282	4.03
6000	營業費用合計		\$101,084	10.26	\$127,118	8.72	\$363,001	13.42	\$368,851	12.67
6900	營業利益		\$267,455	27.14	\$336,900	23.09	\$573,268	21.20	\$607,142	20.84
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入	六(十九)	\$3,008	0.31	\$4,323	0.30	\$10,681	0.39	\$9,068	0.31
7020	其他利益及損失	六(廿)	2,653	0.27	(1,134)	(0.08)	326	0.01	5,038	0.17
7050	財務成本	六(廿一)	(32,163)	(3.26)	(37,181)	(2.55)	(101,868)	(3.77)	(110,397)	(3.79)
7060	採用權益法認列之子公司損益之份額		1,576	0.16	3,323	0.23	3,948	0.15	6,161	0.21
7000	營業外收入及支出合計		(\$24,926)	(2.52)	(\$30,669)	(2.10)	(\$86,913)	(3.22)	(\$90,130)	(3.10)
7900	稅前淨利		\$242,529	24.62	\$306,231	20.99	\$486,355	17.98	\$517,012	17.74
7950	所得稅費用(利益)	四、六(廿四)	9,526	0.97	9,846	0.68	28,508	1.05	74,864	2.56
8200	本期淨利		\$233,003	23.65	\$296,385	20.31	\$457,847	16.93	\$442,148	15.18
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		\$233,003	23.65	\$296,385	20.31	\$457,847	16.93	\$442,148	15.18
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿六)	\$0.61		\$0.77		\$1.19		\$1.15	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿六)	\$0.61		\$0.77		\$1.19		\$1.15	

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月二日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	待分配股票股利	資本公積	保留盈餘			權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	合 計	
A1	106年1月1日餘額	\$3,840,047	\$0	\$27,835	\$1,021,401	\$6,351,097	\$7,372,498	\$11,240,380
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				57,153	(57,153)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	2,660	0	3,778				6,438
D1	106年1月1日至9月30日淨利					442,148	442,148	442,148
D2	106年1月1日至9月30日其他綜合損益					0	0	0
D5	106年第3季綜合損益總額					\$442,148	\$442,148	\$442,148
Z1	106年9月30日餘額	\$3,842,707	\$0	\$31,613	\$1,078,554	\$6,736,092	\$7,814,646	\$11,688,966
A1	107年1月1日餘額	\$3,842,707	\$0	\$31,614	\$1,078,555	\$7,070,792	\$8,149,347	\$12,023,668
B1	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				77,499	(77,499)	0	0
B5	普通股現金股利					(768,541)	(768,541)	(768,541)
B9	員工酬勞轉增資	3,842	0	4,859			0	8,701
D1	107年1月1日至9月30日淨利					457,847	457,847	457,847
D2	107年1月1日至9月30日其他綜合損益					0	0	0
D5	107年第3季綜合損益總額					\$457,847	\$457,847	\$457,847
Z1	107年9月30日餘額	\$3,846,549	\$0	\$36,473	\$1,156,054	\$6,682,599	\$7,838,653	\$11,721,675

註：民國107年度及106年度第3季員工紅利分別為4,925千元及5,269千元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國一〇七年一月一日至九月三十日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

	107年1月1日 至09月30日	106年1月1日 至09月30日		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$486,355	\$517,012	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	(\$13,494)
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	3,041
不影響現金流量之收益費損項目			其他金融資產-流動增加	(300)
折舊費用	\$50,252	\$27,347	收取採權益法之投資現金股利	6,283
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢及轉入銷貨成本)	1,906	512	取得不動產、廠房及設備	(79,525)
攤銷費用	3,675	2,057	取得無形資產	(625)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	250	(4,397)	存出保證金增加	(98,607)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(3,948)	(6,161)	存出保證金減少	73,343
呆帳費用	22	0	投資活動之淨現金流出	(\$109,884)
利息費用	101,868	110,397		(\$310,243)
利息收入	(182)	(141)		
股利收入	(586)	(868)	籌資活動之現金流量：	
處分投資利益	(76)	2	短期借款增加	\$19,099,050
不動產、廠房及設備轉列費用	0	287	短期借款減少	(20,127,500)
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$153,181	\$129,035	應付短期票券增加	23,296,200
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券減少	(23,439,800)
與營業活動相關之資產之淨變動			舉借長期借款	1,237,414
應收票據(增加)減少	\$12,329	(\$1,196)	償還長期借款	(133,522)
應收帳款(增加)減少	1,281	(669)	存入保證金增加	32,546
其他應收款減少	2,901	20,313	存入保證金減少	(42,321)
存貨增加	(326,094)	(739,378)	籌資活動之淨現金流入(出)	(\$77,933)
預付款項(增加)減少	2,366	(140,437)		\$18,365,770
用品盤存增加	(664)	(3,459)		(17,489,643)
其他流動資產增加	(32,684)	(5,217)		28,904,800
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$340,565)	(\$870,043)		(29,319,000)
與營業活動相關之負債之淨變動				1,821,667
應付票據增加	\$110,029	\$1,239		(1,240,968)
應付帳款增加(減少)	(154,858)	65,710		28,604
合約負債-流動減少	(44,234)	0		(572)
其他應付款增加(減少)	(7,153)	879		(\$138,695)
負債準備增加(減少)	(1,145)	2,265		350,717
預收款項增加	0	54,528		247,914
其他流動負債增加(減少)	25,003	(391,860)		(\$212,022)
應計退休金負債減少	(6,734)	(4,632)		\$348,314
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$79,092)	(\$271,871)		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$419,657)	(\$1,141,914)		
營運產生之現金流入(出)	\$219,879	(\$495,867)	本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	(\$138,695)
收取之利息	182	133	期初現金及約當現金餘額	350,717
收取之股利	586	868	期末現金及約當現金餘額	\$212,022
支付之利息	(103,364)	(108,707)		\$348,314
收回之所得稅	5,876	1		
支付之所得稅	(74,037)	(56,443)		
營業活動之淨現金流入(出)	\$49,122	(\$660,015)		

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年及

一〇六年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，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107年11月9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之影響：

金管會認可之一〇七年適用之國際財務報導準則修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新準則、解釋及修正</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>IASB發布之生效日</u>
· 修正國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易之分類及衡量」	此修正釐清現金交割股份基礎給付公允價值之衡量應與權益交割股份基礎給付與權益工具公允價值採用一致的基礎衡量。此修正亦釐清股份基礎給付自現金交割改為權益交割之會計處理。此外，此修正提供一例外，即當雇主對員工與股份基礎給付相關之稅負有扣繳並繳交稅捐機關之義務，此股份基礎給付整體應按權益交割處理。	西元2018年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB發布之生效日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第4號「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」 	<p>此修正係為因應即將發布的國際財務報導準則第4號「保險合約」新準則，與國際財務報導準則第9號「金融工具」因適用日期差異導致資產及負債之衡量基礎不同，允許符合國際財務報導準則第4號「保險合約」規定之保險人於符合特定之條件時，得選擇採用暫時豁免採用國際財務報導準則第9號「金融工具」；或於適用國際財務報導準則第9號「金融工具」時選擇採用覆蓋法之替代處理。</p>	西元2018年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第9號「金融工具」 	<p>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。</p> <p>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」。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	西元2018年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 	<p>取代國際會計準則第11號「建造合約」、第18號「收入」及相關解釋及公告，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。</p>	西元2018年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 修正國際財務報導準則第15號「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。	西元2018年1月1日
· 修正國際會計準則第7號「揭露倡議」	此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。	西元2017年1月1日
· 修正國際會計準則第12號「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。	西元2017年1月1日
· 修正國際會計準則第40號「投資性不動產之轉換」	此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。	西元2018年1月1日
· 國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收(付)對價」	闡明用以決定外幣交易匯率之交易日為企業原始認列預付或預收對價之日。	西元2018年1月1日
· 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	刪除有關金融工具之揭露、員工福利及投資個體之短期豁免之規定。	西元2018年1月1日
· 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	此修正釐清當企業對子公司、合資或關聯企業之權益(或其對合資或關聯企業之權益之一部分)依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售時，企業僅無須依第B10至B16段之規定揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊，亦即該準則要求揭露之其他資訊仍應揭露。	西元2017年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	國際會計準則第28號允許對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體得選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此修正釐清企業適用前述規定時，應於原始認列每一關聯企業或合資時分別選擇。	西元2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動，造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號取代國際會計準則第三十九號之規定，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計，合併公司依照國際財務報導準則第九號之過渡規定，於初次適用日(即民國一〇七年一月一日)選擇不重編比較期間。採用國際財務報導準則第九號之影響說明如下：

- A. 自民國一〇七年一月一日起採用國際財務報導準則第九號之規定，民國一〇七年一月一日以前則採用國際會計準則第三十九號之規定，會計政策之說明詳附註四。
- B. 依照國際財務報導準則第九號之過渡規定，以民國一〇七年一月一日所存在之事實及情況，評估經營模式並將金融資產依照國際財務報導準則第九號之規定分類至適當之類別，金融資產於民國一〇七年一月一日之分類及帳面金額如下表所列：

國際會計準則第三十九號		國際財務報導準則第九號	
衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
透過損益按公允價值衡量	\$21,268	透過損益按公允價值衡量	\$21,268
以成本衡量之金融資產	82	-流動 透過損益按公允價值衡量 -非流動	82
放款及應收款(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款淨額、其他應收款、存出保證金及其他金融資產-流動)	388,600	攤銷後成本衡量(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款淨額、其他應收款、存出保證金及其他金融資產-流動)	388,600
合計	<u>\$409,950</u>	合計	<u>\$409,950</u>

C. 於民國一〇七年一月一日由國際會計準則第三十九號規定過渡至國際財務報導準則第九號規定時，金融資產及金融負債之分類變動進一步相關資訊如下：

國際會計準則第三十九號		國際財務報導準則第九號		差異數	保留盈餘調整數	其他權議調整數
會計項目	帳面金額	會計項目	帳面金額			
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$21,268	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$21,268	\$-	\$-	\$-
以成本衡量之金融資產(註1)	82	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	82	-	-	-
小計	<u>\$21,350</u>	小計	<u>\$21,350</u>			
放款及應收款(註2)		按攤銷後成本衡量之金融資產				
現金及約當現金	350,717	現金及約當現金	350,717			
應收票據及應收帳款淨額	18,138	應收票據及應收帳款淨額	18,138			
應收分期帳款	744	應收分期帳款	744			
其他應收款	5,174	其他應收款	5,174			
存出保證金	12,774	存出保證金	12,774			
其他金融資產-流動	400	其他金融資產-流動	400			
長期應收分期帳款	653	長期應收分期帳款	653			
合計	<u>\$409,950</u>	合計	<u>\$409,950</u>		<u>\$0</u>	<u>\$0</u>

註 1：原依國際會計準則第三十九號以成本衡量之未上市(櫃)股票投資，依國際財務報導準則第九號分類為指定透過損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量。

註 2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款、其他應收帳款及存出保證金係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，並以未來十二個月或存續期間評估預期信用損失。

除上述金融資產分類外，適用國際財務報導準則第九號對合併公司民國一〇七年第三季合併財務報告並無重大影響。

2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

先前準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故預期不會對合併財務報告造成重大影響。

(3) 取得合約之增額成本

合併公司建案委託廣告商包銷或代銷，過去符合認列為無形資產之條件之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，

於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4)對財務報告的影響

合併公司於一〇七年一月一日以前銷售房地交易係於房地所有權移轉時認列收入，於一〇七年一月一日起，前述收入依照國際財務報導準則第十五號之規定，並未對銷售房地之收入認列產生影響，惟對於部分合約，於移轉所有權前即先向客戶收取部分對價，合併公司承擔須於後續移轉所有權之義務，於一〇七年一月一日以前係將先收取之對價認列為預收款項，於一〇七年一月一日起，依照國際財務報導準則第十五號規定則認列為合約負債，合併公司於一〇七年一月一日起自預收款重分類至合約負債金額為 149,923 仟元。另相較於適用國際會計準則第十八號之規定一〇七年九月三十日之預收款項減少 105,688 千元，且合約負債增加 105,688 千元。

3. 國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司已於附註六(廿八)揭露來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

(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. 金管會認可之一〇八年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
修正國際財務報導準則第 9 號「具負債補償之提前還款特性」	此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融	西元2019年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
	負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。	
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 16 號「租賃」 	此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際會計準則第 19 號「計劃修正、縮減或清償」 	該修正規定，發生計畫修正、縮減或清償時，應以發生時用以再衡量淨確定福利負債(資產)之精算假設來決定該年度剩餘期間之當期服務成本及淨利息。此外，該修正釐清計畫修正、縮減或清償對資產上限相關規定之影響。前述修正將推延適用。	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際會計準則第 28 號「關聯企業與合資之長期權益」 	此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第 9 號，再適用國際會計準則第 28 號認列損失之相關規定。	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」 	此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第 12 號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。	西元 2019 年 1 月 1 日
<ul style="list-style-type: none"> 2015-2017 週期之年度改善 	國際財務報導準則第 3 號「企業合併」該修正釐清對屬聯合營運之業務取得控制係為分階段達成之企業合併，收購者應按收購日之公允價值再衡量先前已持有之聯合營運權益。國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時，不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。國際會計準則第 12 號「所得稅」此修正釐清分類為權益之金融工具，其股利之所得稅後果應	西元 2019 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正 主要修訂內容 IASB 發布之生效日

按過去認列產生可分配利潤之交易或事項予以認列。此要求適用於所有股利之所得稅後果。
國際會計準則第 23 號「借款成本」
該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後，企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。

合併公司認為除下列說明外，適用上述準則及解釋將不致對合併公司會計政策造成重大變動：

1. 國際財務報導準則第十六號之修正「租賃」

國際財務報導準則第十六號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第十七號「租賃」及相關解釋。

首次適用國際財務報導準則第 16 號時，本公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂(或變動)之合約依國際財務報導準則第 16 號評估是否係屬(或包含)租賃，目前已依國際會計準則第 17 號及國際財務報導準則解釋第 4 號辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依國際財務報導準則第 16 號之過渡規定處理。

於適用國際財務報導準則第十六號時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似國際會計準則第十七號之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額為籌資活動，支付利息部份則列為營業活動。

本公司預計選擇將追溯適用國際財務報導準則第 16 號之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依國際會計準則第 17 號以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額按前述利率折現並以如同於租賃開始日已適用國際財務報導準則第 16 號之方式

衡量。所認列之使用權資產均將適用國際會計準則第 36 號評估減損。

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

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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」 	<p>此修正釐清國際財務報導準則第 3 號「企業合併」業務之定義，協助企業辨認交易或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第 3 號決定取得活市場參與者角度是否為最低要求、包括釐清事業組合之最低評估取得之過程是否具實質、縮減對事業及產出之定義等。</p>	西元 2020 年 1 月 1 日(註)
<ul style="list-style-type: none"> 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投入」 	<p>修訂與合資或關聯企業間之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關聯企業之範圍內認列。</p>	待 IASB 決定
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第 17 號「保險合約」 	<p>取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行之保險合約之原則。此準則適用於保險合約、所持有之保險合約及所發行之保險合約。該企業亦發行保險合約。此準則要求現時衡量係基於機率加權及風險調整及代表保險合約之要素。企業得對部分保險合約適用簡化衡量方法(保費分攤法)。於企業自</p>	西元 2021 年 1 月 1 日

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
	除時認列保險合約群組所產生之收益。若保險合約群組成為虧損，企業立即認列損失。企業應分別列報保險收入、保險服務費用及保險財務收益及費用，並須揭露有關來自於保險合約之金額、判斷及風險資訊。	

註：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

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、重要會計政策之彙總說明

除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱一〇六年度合併財務報告附註四。

(一) 遵循聲明

1. 本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財務報導準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。
2. 本合併財務報告應併同民國 106 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、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)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。

4. 合併公司於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS9 及 IFRS15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度及 106 年第三季之財務報表及附註。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體，當合併公司曝露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (4) 當合併公司喪失對子公司之控制，對該子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益；如於處分相關資產時將被直接轉入保留

盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	營業場所	所持股權百分比(%)			說明
				107年 9月30日	106年 12月31日	106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107 年第三季財務報 表未經會計師核 閱竣事。

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

5. 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) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(五) 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

107年

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註十二。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收帳款及其他應收款與其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- a. 係以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- b. 金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

106年

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產為持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註十二。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收

入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無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，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他金融資產與其他應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

2. 金融資產之減損

107年

合併公司於每一報導期間結束日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款及其他應收款）及合約資產之減損損失。

應收帳款及其他應收款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違

約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之

累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係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。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款及其他應收款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款及其他應收款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

3. 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106年(含)以前，於一金融資產整體除列時，其帳面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。自107年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(六) 金融負債及權益之分類工具

1. 金融負債或權益工具

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

2. 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權利之任何合約。

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。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

A. 後續衡量

金融負債係按有效利息法計算之攤銷後成本作後續衡量。

金融負債非屬持有供交易目的且未指定透過損益按公允價值衡量者，於後續報導期間結束日係按攤銷後成本衡量。

B. 金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始於金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額之差額認列為損益。

(七) 收入及成本之認列

107年

1. 房地銷售

合併公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部

分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

2. 住宿及餐飲收入

合併公司提供住宿及餐飲相關產品，住宿及餐飲收入於服務提供或商品交付予客戶時認列。固定合約價格扣除估計價格減讓之淨額認列收入，應收帳款於服務提供或商品交付予客戶時認列，因自該時點起合併公司對合約價款具無條件權利，僅須時間經過即可自客戶收取對價。

3. 財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

106年

1. 建造合約

依國際會計準則第十一號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。合併公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」規定，合併公司之預收屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第十八號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

2. 收入及成本

(1) 出售房地損益

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第十八號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶及實際交付房地時認列收入，結轉成本並認

列損益，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

(2)其他

收入於已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

(八)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。

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

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

3. 離職福利

離職福利係指合併公司於正常退休日前終止某一員工或員工團體之聘僱契約，或為鼓勵員工自願接受資遣而提供離職福利。離職福利

係當本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本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。

(九) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第 B12 段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響，實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷及估計不確定性之主要來源與民國一〇六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	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
庫存現金及零用金	\$1,065	\$1,158	\$1,475
活期存款	210,483	349,519	346,785
支票存款	474	40	54
合 計	<u>\$212,022</u>	<u>\$350,717</u>	<u>\$348,314</u>

1. 合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來，以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於報導期間結束日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

2. 合併公司金融資產及負債之利率風險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	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
流 動			
國內上市(櫃)公司股票	\$31,548	\$18,358	\$20,634
國內基金受益憑證	0	2,910	2,874
合 計	<u>\$31,548</u>	<u>\$21,268</u>	<u>\$23,508</u>
非 流 動-107年			
國內未上市櫃股票(創投資金)			<u>107年9月30日</u> <u>\$82</u>

1. 合併公司投資國內外未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。該等投資原依IAS39係分類為以成本衡量之金融資產，其重分類及106年資訊，請參閱附註三、附註四及附註六(三)。

2. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國107年及106年7月1日至9月30日認列之淨利益(損失)分別為2,010千元、(1,910)千元，民國107年及106年1月1日至9月30日認列之淨利益(損失)分別為(250)千元及4,397千元，另處分產生之利益分別為76千元、0千元、76千元及(2)千元。

3. 合併公司已於附註十二揭露與金融工具相關之信用及利率風險。

4. 合併公司之金融資產無提供擔保情形。

(三)以成本衡量之金融資產-非流動-106年

項 目	106年12月31日	106年9月30日
國內未上市(櫃)股票-創投基金	\$82	\$82

(四)應收款項

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
應收票據	\$630	\$12,959	\$1,250
應收帳款	4,799	5,112	22,563
應收帳款-關係人	1	67	140
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	0	0
合 計	\$5,408	\$18,138	\$23,953
應收分期帳款	\$834	\$1,397	\$968
減：一年內之應收分期帳款	(575)	(744)	(517)
一年以上之長期應收分期帳款	\$259	\$653	\$451

合併公司一年以上之長期應收分期帳款列於非流動資產項下。

合併公司應收分期帳款係提供客戶分期支付交屋尾款，期間約為一至三年，並將各該戶房地設定第二順位抵押權予合併公司作為付款之擔保。

合併公司民國107年9月30日針對所有應收票據、應收帳款(含應收分期帳款)採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國107年9月30日應收票據及應收帳款(含應收分期帳款)之預期信用損失分析如下：

	應收票據及帳款 (含應收分期帳款)		備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額	加權平均預期 信用損失率	
未逾期	\$6,242	0	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$6,264		\$22

民國106年12月31日及9月30日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款(含應收分期帳款)之備抵呆帳。合併公司民國106年12月31日及9月30日應收票據及應收帳款(含應收分期帳款)之帳齡分析如下：

	106年12月31日	106年9月30日
未逾期亦未減損	\$19,511	\$23,929
已逾期但未減損		
逾期365天以上	24	24
合 計	<u>\$19,535</u>	<u>\$23,953</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年1月至9月	106年1月至9月
		個別評估
	107年1月至9月	之減損損失
期初餘額(依IAS39)	\$0	\$0
初次適用IFRS9之調整	0	
期初餘額(依IFRS9)	0	
本期增加	22	
期末餘額	<u>\$22</u>	<u>\$0</u>

民國106年12月31日及9月30日，備抵呆帳其中以個別評估所認列之減損為應收帳款帳面金額與預期清算回收金額現值之差額。合併公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

合併公司之應收款項授信期間大部分為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，或刷卡繳付房地款項向銀行申請尚未撥入而產生，另合併公司為營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

(五)存 貨

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
待售房屋	\$5,075,382	\$6,048,429	\$6,570,087
待售土地	1,097,339	1,672,774	1,882,388
在建土地	5,297,294	5,266,488	5,248,666
在建工程	5,739,142	4,639,148	4,293,066
營建用地	12,677,156	12,680,853	12,680,853
預付土地款	774,522	0	15,042
其他存貨：餐飲類及飲料類等	3,840	3,938	3,951
減：備抵存貨跌價	(22,655)	(22,629)	(21,805)
合 計	<u>\$30,642,020</u>	<u>\$30,289,001</u>	<u>\$30,672,248</u>
項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
1. 待售房屋			
緯城財經大樓	\$21,043	\$21,043	\$21,042
曼陀羅(極境)	30,667	85,507	117,127
高鐵站前	0	10,065	10,065
憲德段826	14,327	14,327	14,327
京城凱悅	1,054,637	1,065,718	1,063,610
花 賞	113,710	113,710	113,710
湖立方	32,697	32,609	31,173
水森林	0	0	38,386
天 峰	243,582	339,674	394,233
鉅 誕	666,484	834,850	863,000
樂 活	152,839	236,890	255,975
京 城	2,686,289	2,772,658	2,913,648
圓山大院	58,038	515,943	728,127
其他案別	1,069	5,435	5,664
合 計	<u>\$5,075,382</u>	<u>\$6,048,429</u>	<u>\$6,570,087</u>

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
2. 待售土地			
緯城財經大樓	\$26,546	\$26,546	\$26,546
曼陀羅	24,222	64,306	90,763
高鐵站前	0	6,716	6,716
憲德段826	4,000	4,000	4,000
京城凱悅	81,533	82,911	82,952
湖立方	15,246	15,246	15,246
水森林	0	0	13,634
天峰	106,291	149,218	173,758
鉅誕	410,553	513,155	531,435
樂活	94,492	146,646	158,621
京城	293,935	304,465	318,440
圓山大院	40,255	359,299	459,893
其他案別	266	266	384
合 計	\$1,097,339	\$1,672,774	\$1,882,388

項 目	107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			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$829,347	\$972,939
新光段356	1,051,539	1,503,887	2,555,426
青海61、63	2,379,751	2,375,052	4,754,803
新華段59、62	442,098	529,863	971,961
明仁段4	306,758	181,722	488,480
新庄92、95	645,050	265,442	910,492
福河段698-1	328,506	53,829	382,335
合 計	\$5,297,294	\$5,739,142	\$11,036,436

項 目	106年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$654,451	\$798,043
新光段356	1,051,539	1,252,032	2,303,571
青海61、63	2,379,751	2,007,974	4,387,725
新華段59、662	442,098	393,432	835,530
明仁段4	306,758	92,985	399,743
新庄92、95	645,050	189,243	834,293
福河段698-1	297,700	49,031	346,731
合 計	<u>\$5,266,488</u>	<u>\$4,639,148</u>	<u>\$9,905,636</u>

項 目	106年9月30日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$594,014	\$737,606
新光段356	1,051,539	1,170,887	2,222,426
青海61、63	2,379,751	1,906,039	4,285,790
青雲747	0	0	0
新華段59、62	442,098	362,309	804,407
明仁段4	306,758	80,648	387,406
新庄92、95	645,050	139,713	784,763
福河段698-1	279,878	39,456	319,334
合 計	<u>\$5,248,666</u>	<u>\$4,293,066</u>	<u>\$9,541,732</u>

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
4. 營建用地			
成功段84號	\$14,533	\$14,533	\$14,533
成功段60-1、62~64	540,267	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653	370,653
愛群段2761等5筆	908,088	908,088	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110	1,610,110
龍中段128-4等3筆	716,926	716,926	716,926
愛群段2748等5筆	63,331	63,331	63,331
成功段74、78	28,397	28,397	28,397
成功段70	13,805	13,805	13,805
成功段83	19,016	19,016	19,016
青海229	4,278,594	4,278,594	4,278,594
愛群2738-2	30,279	30,279	30,279
青海126	685,719	685,719	685,719
青海127	662,012	662,012	662,012
青海128	379,145	379,145	379,145
龍中段128-3	52,266	52,266	52,266
博孝段1140等9筆	654,977	654,443	654,443
新都段321、163-1、164	488,614	488,614	488,614
新都段163、320	204,651	204,651	204,651
容積移轉用地及畸零地	955,773	960,004	960,004
合 計	\$12,677,156	\$12,680,853	\$12,680,853

5. 預付土地款

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
藍田中段30-2號	\$757,124	\$0	\$0
興南段11地號	17,398	0	0
福河段698-1	0	0	15,042
合 計	\$774,522	\$0	\$15,042

6. 其他存貨

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
餐飲類及飲料類等	\$3,840	\$3,938	\$3,951

7. 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。在建工程於民國107年及106年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為46,306千元、45,878千元。民國107年及106年1月1日至9月30日利息資本化金額分別為133,152千元及128,311千元。
8. 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。營建用地及預付土地款於民國107年及106年7月1日至9月30日之利息資本化金額分別為2,324千元、185千元，民國107年及106年1月1日至9月30日之利息資本化金額分別為3,382千元及2,503千元。
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107年7月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本分別為591,718千元及1,688,492千元；其中分別皆未包括存貨跌價損失0千元及26千元。
- 民國106年7月1日至9月30日及106年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本分別為976,026千元及1,917,629千元；其中分別皆未包括存貨淨變現價值回升利益0千元及21,805千元。

(六) 其他流動資產

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預付費用	\$495,136	\$455,963	\$456,159
用品盤存	4,110	3,446	5,083
預付貨款	0	0	3,460
進項稅額	778	670	957
留抵稅額	264,210	269,872	270,702
其他預付款	0	0	410
代 付 款	517	1,208	2,790
合 計	\$764,751	\$731,159	\$739,561

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管使用之用品結餘。
3. 其他預付款係塗銷商業本票額度提前還款，但因商業本票尚未到期，帳列其他預付款。

(七) 其他金融資產-流動

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
受限制銀行存款	\$700	\$400	\$0

其他金融資產-流動係合併公司發行禮券預收款履約信託，提供銀行存款質押擔保，請詳附註八。

(八) 採用權益法之投資

被投資公司名稱	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	\$12,646	\$14,981	\$14,142

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107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日，此項投資成本均為8,000千元，其投資餘額分別為12,646千元、14,981千元及14,142千元，分別占合併資產總額0.04%、0.046%及0.04%；民國107年及106年7月1日至9月30日、民國107年

及106年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益1,576千元、3,323千元、3,948千元及6,161千元，各佔合併綜合損益分別為0.68%、1.12%、0.86%及1.39%。

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	持股比率		
			107年9月30日	106年12月31日	106年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		
	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
流動資產	\$25,826	\$31,201	\$22,008
非流動資產	18,000	21,957	23,568
流動負債	12,134	15,705	10,137
非流動負債	77	0	84
淨資產	\$31,615	\$37,453	\$35,355

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司		
	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至12月31日	106年1月1日至9月30日
營業收入淨額	\$68,654	\$90,352	\$63,244
營業毛利	\$46,055	\$43,318	\$42,210
本期淨利(損)	\$9,870	\$17,500	\$15,402
其他綜合損益	\$0	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$9,870	\$17,500	\$15,402
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0	\$0

(九) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	機械設備	辦公設備	其他設備	營業器具	預付設備款	未完工程	建造中之 不動產	合 計
成本									
107.01.01	\$980,463	\$699	\$8,326	\$29,687	\$12,145	\$0	\$0	\$0	\$1,031,320
增添	0	138	209	182	1,946	0	0	0	2,475
處分及報廢	0	0	(600)	(205)	(1,858)	0	0	0	(2,663)
107.09.30	\$980,463	\$837	\$7,935	\$29,664	\$12,233	\$0	\$0	\$0	\$1,031,132
106.01.01	\$0	\$0	\$715	\$420	\$0	\$0	\$5,506	\$714,914	\$721,555
增添	0	0	20,565	11,215	0	4,859	3,899	262,859	303,397
重分類	979,106	0	14,264	0	0	(4,859)	(9,405)	(977,773)	1,333
106.09.30	\$979,106	\$0	\$35,544	\$11,635	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,026,285
折舊及減損									
107.01.01	\$41,115	\$48	\$1,323	\$2,315	\$0	\$0	\$0	\$0	\$44,801
折舊	46,306	79	1,191	2,626	0	0	0	0	50,202
處分及報廢	0	0	(600)	(158)	0	0	0	0	(758)
107.09.30	\$87,421	\$127	\$1,914	\$4,783	\$0	\$0	\$0	\$0	\$94,245
106.01.01	\$0	\$0	\$652	\$293	\$0	\$0	\$0	\$0	\$945
折舊	25,669	0	1,521	65	0	0	0	0	27,255
106.09.30	\$25,669	\$0	\$2,173	\$358	\$0	\$0	\$0	\$0	\$28,200
淨帳面金額									
107.09.30	\$893,042	\$710	\$6,021	\$24,881	\$12,233	\$0	\$0	\$0	\$936,887
106.12.31	\$939,348	\$651	\$7,003	\$27,372	\$12,145	\$0	\$0	\$0	\$986,519
106.09.30	\$953,437	\$0	\$33,371	\$11,277	\$0	\$0	\$0	\$0	\$998,085

(1) 建造中之不動產係合併公司於民國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，權利期間為

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) 民國106年7月1日至9月30日及民國106年1月1日至9月30日建造中之不動產之利息資本化金額為0千元及4,456千元。

(3) 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。

(十) 投資性不動產

	土 地	建 築 物	合 計
成本			
107. 01. 01	\$22, 217	\$10, 275	\$32, 492
處分	(22, 217)	(10, 275)	(32, 492)
增添	0	0	0
107. 09. 30	\$0	\$0	\$0
106. 01. 01	\$22, 217	\$10, 275	\$32, 492
增添	0	0	0
106. 09. 30	\$22, 217	\$10, 275	\$32, 492
折舊			
107. 01. 01	\$0	\$1, 000	\$1, 000
當期折舊	0	50	50
處分	0	(1, 050)	(1, 050)
107. 09. 30	\$0	\$0	\$0
106. 01. 01	\$0	\$878	\$878
當期折舊	0	92	92
106. 06. 30	\$0	\$970	\$970
減損			
107. 01. 01	\$4, 515	\$0	\$4, 515
處分	(4, 515)	0	(4, 515)
107. 09. 30	\$0	\$0	\$0
106. 01. 01	\$195	\$4, 007	\$4, 202
當期減損(回升)	0	0	0
106. 09. 30	\$195	\$4, 007	\$4, 202
淨帳面金額			
107. 09. 30	\$0	\$0	\$0
106. 12. 31	\$17, 702	\$9, 275	\$26, 977
106. 09. 30	\$22, 022	\$5, 298	\$27, 320

1. 投資性不動產-土地及建築物係因所持有之待售房地供出租予他人使用，租賃合約之租期至107年4月2日，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下；

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$0	\$509	\$210	\$911
當期產生租金收入之投資性不動產 所產生之直接營運費用	0	31	50	92

2. 投資性不動產-土地及建築物於106年12月31日之公允價值為26,977千元，該公允價值係以投資性不動產期後出售價格為基礎。
3. 投資性不動產-土地及建築物於民國106年9月30日之公允價值為27,412千元，該公允價值係以獨立評價師以比較法及收益法評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。
4. 合併公司因租賃合約之未來應收租賃給付總額如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
一年內	\$0	\$272	\$817
一年至三年	0	0	361

5. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。

(十一)無形資產

成 本	土地使用權	其他無形資產	合 計
107年1月1日餘額	\$200,020	\$4,205	\$204,225
增添	0	625	625
到期除列	0	0	0
107年9月30日餘額	\$200,020	\$4,830	\$204,850
106年1月1日餘額	\$200,020	\$1,378	\$201,398
增添	0	2,795	2,795
到期除列	0	(143)	(143)
106年9月30日餘額	\$200,020	\$4,030	\$204,050
累計攤銷及減損			
107年1月1日餘額	\$22,001	\$597	\$22,598
攤銷	3,000	675	3,675
到期除列	0	0	0
107年9月30日餘額	\$25,001	\$1,272	\$26,273
106年1月1日餘額	\$18,001	\$157	\$18,158
攤銷	3,000	390	3,390
到期除列	0	(143)	(143)
106年9月30日餘額	\$21,001	\$404	\$21,405
淨帳面金額			
107年9月30日餘額	\$175,019	\$3,558	\$178,577
106年12月31日餘額	\$178,019	\$3,608	\$181,627
106年9月30日餘額	\$179,019	\$3,626	\$182,645

1. 合併公司民國107年及106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	107年7月1日	106年7月1日	107年1月1日	106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
不動產、廠房及設備	\$0	\$0	\$0	\$0
投資性不動產	0	0	0	1,333
其他銷貨成本	0	1,000	0	1,667
製造費用	700	0	2,100	0
營業費用	526	173	1,575	390
合 計	<u>\$1,226</u>	<u>\$1,173</u>	<u>\$3,675</u>	<u>\$3,390</u>

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

3. 截至各報導期間結束日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十二)短期借款/應付短期票券

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
擔保借款	\$7,842,893	\$9,364,003	\$10,143,415
無擔保借款	527,660	35,000	35,000
應付短期票券	4,470,290	4,614,369	4,545,925
合 計	<u>\$12,840,843</u>	<u>\$14,013,372</u>	<u>\$14,724,340</u>
尚未使用額度	<u>\$4,673,018</u>	<u>\$4,967,769</u>	<u>\$5,425,955</u>
利率區間			
擔保及無擔保借款	<u>2.18%~1.65%</u>	<u>1.797%~2.18%</u>	<u>1.797%~2.18%</u>
融資性商業本票	<u>0.55%~1.15%</u>	<u>0.5%~1.3%</u>	<u>0.50%~1.30%</u>

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。

(十三)負債準備-流動

	保固準備
107年1月1日餘額	\$16,214
當期新增之負債準備	0
當期減少之負債準備	1,145
107年9月30日餘額	\$15,069
106年1月1日餘額	\$13,066
當期新增之負債準備	2,265
106年9月30日餘額	\$15,331

保固準備係房屋售後保固支出，保固準備係依據歷史經驗及管理階層判斷未來可能發生經濟效益流出估計數之現值，預計該負債係將於完工交屋後3年內陸續發生。

(十四)代收款

項 目	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
代收土地款	\$26,255	\$6,415	\$66,415
代收款-其他	19,017	14,651	60,378
合 計	\$45,272	\$21,066	\$126,793

(十五)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
長期銀行借款				
抵押借款	原自101年1月3日至105年1月3日，後展期至109年1月3日，按月付息，到期一次償清，浮動利率，107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日利率均為1.9%。	\$272,000	\$272,000	\$272,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
抵押借款	原自102年6月至105年10月，後於105年6月增貸並展期至109年6月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日利率分別為2.152684%~2.155042%、2.151987%及2.152452%~2.153393%。	1,990,000	1,990,000	1,990,000
抵押借款	自106年7月至121年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日利率均為1.9%。	640,000	640,000	640,000
抵押借款	自106年3月至108年3月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，107年9月30日及106年12月31日利率均為1.8%。 (106年9月30日帳列短期借款)	157,313	281,721	0
抵押借款	自106年9月至109年9月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，107年9月30日及106年12月31日利率分別為1.85%~1.9%及1.9%。 (106年9月30日帳列短期借款)	480,000	300,000	0
抵押借款	原自103年10月至108年10月，後於105年2月展期至110年10月，並於106年3月21日在額度內增借172,000千元；按月付息，本金以房地出售價款至少70%償還，剩餘本金到期一次清償，浮動利率，107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日利率均為2.1691%。	1,115,000	1,115,000	1,115,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
股票質押借款 (週轉金)	自104年9月至107年9月，自撥款日 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，已 於107年9月清償完畢。浮動利率， 107年9月30日、106年12月31日及 106年9月30日利率分為0%、2.07% 及2.07%。	0	78,750	105,000
抵押借款	自104年3月至109年3月，按月付息 ，到期一次償清，浮動利率，106 年9月30日利率為2.17%。(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。)	0	0	124,308
抵押借款	自107年9月至109年9月，按月付息 ，到期一次清償，浮動利率，107 年9月30日利率為2.03%	1,117,050	0	0
信用借款	自107年2月至109年2月，按月付息 到期一次清償，浮動利率，107年9 月30日利率為1.9675%。	10,000	0	0
合 計		\$5,781,363	\$4,677,471	\$4,246,308
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(157,313)	(78,750)	(229,308)
淨 額		\$5,624,050	\$4,598,721	\$4,017,000
尚未使用額度		\$824,057	\$829,279	\$645,000

銀行長期借款擔保品，請詳附註七.(六)及八之說明。

(十六)存入保證金

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
工程履約保證金	\$133,958	\$143,589	\$143,590
其他	2,004	2,148	2,183
合計	\$135,962	\$145,737	\$145,773

(十七)股本及其他權益

1. 民國107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,846,549千元、3,842,707千元及3,842,707千元，已發行普通股分別為384,655千股、384,271千股及384,271千股，所有已發行股份之股款均已收取，另有未發行股本分別為653,451千元、657,293千元及657,293千元。
2. 本公司於民國107年6月22日經股東常會決議，以員工酬勞8,701千元辦理轉增資發行新股384,190股，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於107年8月24日核准在案，並經董事會決議增資基準日為107年9月27日，且於民國107年10月19日辦妥變更登記。
3. 本公司於民國106年6月28日經股東常會決議，以員工酬勞6,439千元辦理轉增資發行新股266,074股，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於106年7月28日核准在案，並經董事會決議增資基準日為106年8月20日，且於民國106年9月7日辦妥變更登記。

4. 資本公積

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
發行股票溢價	\$36,473	\$31,614	\$31,613

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(廿三)。

(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

本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益及前期未分配盈餘提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他權益減項如有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

(3) 盈餘分配

本公司於107年6月22日及106年6月28日舉行股東常會，分別決議通過106年105年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$77,499	\$57,153		
現金股利	768,541	0	\$2	\$0

上述盈餘分配情形，民國106年度原依民國107年3月28日董事會通過除提列法定公積77,499千元外，其餘不予分配不同，而民國105年度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。

(十八) 營業收入

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
土地收入	\$505,119	\$738,520	\$1,336,422	\$1,489,670
房屋收入	424,201	675,053	1,203,557	1,369,895
租金收入	4,108	3,633	13,300	10,607
客房收入	23,938	18,230	68,235	21,513
餐飲收入	27,905	23,150	83,017	28,567
房地收入退回及折讓額	0	(28)	0	(7,532)
合 計	\$985,271	\$1,458,558	\$2,704,531	\$2,912,720

註：合併公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，並依其相關過渡規定選擇於民國107年1月1日認列初次適用之累積影響數。

合併公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號規定處理客戶合約之收入，相關資訊如下：

(1) 收入細分

	107年7月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
主要地區市場		
台灣	\$985,271	\$2,704,531
主要產品/服務線		
房地收入	\$929,320	\$2,539,979
租金收入	4,108	13,300
客房及餐飲收入	51,843	151,252
合 計	\$985,271	\$2,704,531
合約類型		
固定價格合約	\$930,772	\$2,545,489
依勞務提供計價合約	54,499	159,042
合 計	\$985,271	\$2,704,531

	107年7月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
收入認列時點：		
於某一時點	\$981,163	\$2,691,231
隨時間逐步滿足	4,108	13,300
合 計	\$985,271	\$2,704,531

(2) 合約負債-流動/預收款項

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
銷售房地	\$96,528	\$141,221	\$187,439
出租房地	156	146	52
客房及餐飲服務	3,841	3,678	1,607
預收禮券	5,163	4,878	5,184
合 計	\$105,688	\$149,923	\$194,282

107年1月1日以前係將先收取之對價認列為預收款項，於107年1月1日起，依照國際財務報導準則第15號規定則認列為合約負債，合併公司於107年1月1日起自預收款重分類至合約負債金額為149,923千元。

合併公司107年第三季合約負債餘額減少係因前期之履約義務部分已履約於本期轉列收入。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債於107年7月1日至9月30日與107年1月1日至9月30日認列於營業收入之金額分別為1,025千元及133,741千元

(十九) 其他收入

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
利息收入	\$22	\$54	\$182	\$141
租賃收入	0	1,012	0	1,691
其他收入-其他	2,986	3,257	10,499	7,236
合 計	\$3,008	\$4,323	\$10,681	\$9,068

(廿) 其他利益及損失

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
兌換利益	\$4	\$0	\$10	\$0
股利收入	586	868	586	868
處分投資利益(損失)	76	0	76	(2)
報廢資產損失	(5)	0	(35)	0
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產利益(損失)	2,010	(1,910)	(250)	4,397
什項支出	(18)	(92)	(61)	(225)
合計	\$2,653	(\$1,134)	\$326	\$5,038

(廿一) 財務成本

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$80,793	\$83,244	\$238,402	\$245,667
減：利息資本化	(48,630)	(46,063)	(136,534)	(135,270)
財務成本	\$32,163	\$37,181	\$101,868	\$110,397

(廿二) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

合併公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，合併公司以員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，合併公司於民國107年及106年7月1日至9月30日於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為1,272千元及1,219千元。民國107年及106年1月1日至9月30日於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為3,782千元及2,795千元。

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$459	\$416	\$1,366	\$708
管理費用-退休金費用	\$464	\$491	\$1,371	\$1,581
營業成本-退休金費用	\$349	\$312	\$1,045	\$506

2. 確定福利計畫：

本公司依「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。

3. 因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故本公司採用民國106年及105年12月31日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

本公司列報費用之明細如下：

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
推銷費用-退休金費用	\$19	\$52	\$58	\$158
管理費用-退休金費用	\$243	\$254	\$729	\$758

4. 應計退休金準備

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
期末退休基金餘額	\$21,364	\$13,317	\$16,320
期末淨確定福利負債-非流動餘額	\$25,661	\$32,395	\$35,012

(廿三) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利扣除分派員工及董事酬勞前之利益以不低於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。

本公司107年7月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為2,450千元及4,925千元，董監酬勞均為0元。

本公司106年7月1日至9月30日及106年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為3,059千元及5,269千元，董監酬勞均為0元。

本公司員工酬勞提列金額，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞百分之一為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年損益。

本公司董事會於107年3月28日決議配發106年度員工酬勞8,701千元及董事酬勞0元，全數以股票發放之，配發股票之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價22.65元計配發一股，計配發384,190股，前述擬配發金額與本公司106年度以費用列帳之金額並無差異。

本公司股東會於106年6月28日決議配發105年度員工酬勞6,439千元及董事酬勞0元，全數以股票發放之，配發股票之股數計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價24.2元計配發一股，計配發266,074股，前述擬配發金額與本公司105年度以費用列帳之金額並無差異。

有關本公司董事會決議及股東會通過盈餘分配案之員工酬勞及董監酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿四) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用				
當期發生				
所得稅	\$0	\$0	\$0	\$0
土地增值稅	7,906	13,871	22,539	29,472
未分配盈餘加徵百分之十	0	0	186	51,438
應退稅款	0	(5,876)	0	(5,876)
補繳以前年度所得稅	0	0	217	78
遞延所得稅				
暫時性差異之產生及迴轉	1,620	1,851	5,566	(248)
所得稅費用	<u>\$9,526</u>	<u>\$9,846</u>	<u>\$28,508</u>	<u>\$74,864</u>

我國於107年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由17%調整為20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅損失已於稅率變動當期全數認列。此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。

2. 合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國105年度。

(廿五)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	107年7月1日至9月30日			106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	6,317	19,995	26,312	5,684	18,164	23,848
勞健保費用	688	2,062	2,750	609	1,863	2,472
退休金費用	349	1,185	1,534	312	1,213	1,525
其他員工福利費用	701	2,020	2,721	495	2,817	3,312
員工紅利	0	2,450	2,450	0	3,059	3,059
折舊費用	11,249	5,439	16,688	15,960	493	16,453
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	700	526	1,226	1,000	173	1,173

功能別 性質別	107年1月1日至9月30日			106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	18,676	61,199	79,875	9,081	51,664	60,745
勞健保費用	2,040	6,056	8,096	969	5,122	6,091
退休金費用	1,045	3,524	4,569	506	3,205	3,711
其他員工福利費用	2,014	5,953	7,967	523	5,301	5,824
員工紅利	0	4,925	4,925	0	5,269	5,269
折舊費用	33,887	16,315	50,202	26,490	857	27,347
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,100	1,575	3,675	1,667	390	2,057

合併公司民國一〇七年九月三十日員工人數(含董事7人)及一〇六年九月三十日員工人數(含董事4人)分別為206人及186人。

(廿六) 每股盈餘

單位：每股元

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$0.61	\$0.77	\$1.19	\$1.15
稀釋每股盈餘	\$0.61	\$0.77	\$1.19	\$1.15

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
本期淨利	\$233,003	\$296,385	\$457,847	\$442,148

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106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	384,655	384,271	384,655	384,271
-----------	---------	---------	---------	---------

具稀釋作用潛在普通股之

影響

員工酬勞	244	226	244	226
------	-----	-----	-----	-----

用以計算稀釋每股盈餘之

普通股加權平均千股	384,899	384,497	384,899	384,497
-----------	---------	---------	---------	---------

上述民國107年第三季追溯調整流通在外股數，業已依民國106年度盈餘轉增資及員工酬勞轉增資之股數追溯調整之。

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

(廿七) 現金流量補充資訊

	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備增加數	\$2,475	\$31,780
建造中之不動產設備款增加	0	262,859
未完工程及預付設備款增加	0	8,758
應付設備工程款淨減少(增加)	77,050	437
本年度支付現金	\$79,525	\$303,834

(廿八) 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：

	107.1.1	現金流量	107.9.30
短期借款	\$9,399,003	(\$1,028,450)	\$8,370,553
應付短期票券面值	4,615,600	(143,600)	4,472,000
長期借款	4,677,471	1,103,892	5,781,363
存入保證金	145,737	(9,775)	135,962
來自籌資活動之負債	\$18,837,811	(\$77,933)	\$18,759,878

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
百鉞營造(股)公司	該公司監察人與合併公司董事長為同一人
蔡薛美雲	合併公司董事長之配偶
揚民國際餐飲(股)公司	合併公司之關聯企業

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷 貨

關係人名稱	107年7月1日	106年7月1日	107年1月1日	106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	\$101	\$38	\$148	\$86
百鎡營造(股)公司	49	242	111	338
揚民國際餐飲(股)公司	0	0	47	0
其他關係人	10	158	22	227
合 計	\$160	\$438	\$328	\$651

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. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鎡營造(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107年第3季及106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27.85%及23.37%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨			
		107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
青海61.63	3,232,565	\$133,337	\$152,418	\$304,774	\$371,488
新華段59	617,880	38,099	85,783	123,828	152,457
明仁段4	256,240	43,816	19,093	81,913	57,216
合 計		\$215,252	\$257,294	\$510,515	\$581,161

(2) 合併公司於民國107年第3季及106年第3季委託百銘營造(股)公司承包各營建工地之工程，估合併公司發包工程總金額分別為24.31%及29.37%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨			
		107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
林德官1135、1135-1號	938,885	\$76,198	\$76,191	\$161,914	\$152,465
新光段356	1,849,460	133,336	57,152	219,055	152,463
青雲747(圓山大院)	729,191	0	238,718	0	389,304
新庄段92	465,460	36,191	0	64,768	36,196
合 計		\$245,725	\$372,061	\$445,737	\$730,428

(三) 應收票據、應收帳款、其他應收款、代付款、應付票據、應付帳款、其他應付款、預收款項、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	107年9月30日		106年12月31日		106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						
百銘營造(股)公司	\$1	0.00%	\$51	0.98%	\$121	0.53%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%	14	0.06%
其他關係人	0	0.00%	16	0.31%	5	0.02%
合 計	\$1	0.00%	\$67	1.29%	\$140	0.61%
2. 其他應收款						
蔡薛美雲	\$745	32.78%	\$616	11.91%	\$550	41.70%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	67	1.29%	0	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	79	3.47%	28	0.54%	36	2.73%
其他關係人	164	7.22%	75	1.45%	70	5.31%
合 計	\$988	43.47%	\$786	15.19%	\$656	49.74%

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. 代付款

建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$9	0.75%	\$0	0.00%
-----------	-----	-------	-----	-------	-----	-------

項目及關係人名稱	107年9月30日		106年12月31日		106年9月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
4. 應付票據						
建誌營造(股)公司	\$120,547	59.04%	\$20,048	21.90%	\$98,523	46.33%
百鏹營造(股)公司	72,007	35.27%	52,008	56.81%	95,009	46.68%
合 計	<u>\$192,554</u>	<u>94.31%</u>	<u>\$72,056</u>	<u>78.71%</u>	<u>\$193,532</u>	<u>93.01%</u>
5. 應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$640,191	59.34%	\$710,101	57.56%	\$837,651	54.89%
百鏹營造(股)公司	406,418	37.67%	487,685	39.53%	615,803	40.36%
合 計	<u>\$1,046,609</u>	<u>97.01%</u>	<u>\$1,197,786</u>	<u>97.09%</u>	<u>\$1,453,454</u>	<u>95.25%</u>
6. 其他應付款						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$64,541	39.14%	\$0	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	219	0.31%	410	0.25%	7	0.01%
其他關係人	257	0.36%	0	0.00%	257	0.52%
合 計	<u>\$476</u>	<u>0.67%</u>	<u>\$64,951</u>	<u>39.39%</u>	<u>\$264</u>	<u>0.53%</u>
7. 預收款項						
百鏹營造(股)公司	\$0	0.00%	\$121	0.08%	\$96	0.05%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	56	0.04%	117	0.06%
其他關係人	0	0.00%	94	0.06%	0	0.00%
合 計	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$271</u>	<u>0.18%</u>	<u>\$213</u>	<u>0.11%</u>
8. 代收土地款						
蔡薛美雲	\$6,415	24.43%	\$6,415	100.00%	\$66,415	100.00%
其他關係人	19,840	75.57%	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$26,255</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$6,415</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$66,415</u>	<u>100.00%</u>
9. 存入保證金						
建誌營造(股)公司	\$87,412	64.29%	\$75,401	51.74%	\$75,401	51.72%
百鏹營造(股)公司	46,546	34.23%	68,188	46.79%	68,188	46.78%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.52%	708	0.49%	708	0.49%
合 計	<u>\$134,666</u>	<u>99.04%</u>	<u>\$144,297</u>	<u>99.02%</u>	<u>\$144,297</u>	<u>98.99%</u>

(四)其他發包工程

合併公司發包予其他關係人之工程

承包價款係依建誌營造(股)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	支 付 價 款			
		107年7月1日 至9月30日	106年7月1 日至9月30	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
龍北段22	\$645,410	\$0	\$0	\$0	\$144,667

民國106年3月24日合併公司與建誌營造(股)公司協議對龍北段22之營造契約追加工程款151,900千元。

(五)租賃

租金支出	支 付 價 款			
	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
其他關係人	\$257	\$257	\$771	\$714

(1) 合併公司向南京建設(股)公司承租辦公室，租約內容係由租賃雙方協議決定，租金係開立一年期票據支付。已於106年6月份終止租約。

(2) 合併公司自民國106年7月份向京成建設(股)公司承租辦公室，租約內容由租賃雙方協議決定。

租金收入	收 取 價 款			
	107年7月1日 至9月30日	106年7月1 日至9月30	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
揚民國際餐飲(股)公司	\$1,012	\$1,012	\$3,035	\$1,686

合併公司與揚民國際餐飲(股)公司簽訂租賃契約，租賃內容由租賃雙方協議決定，收入金額帳列於營業收入項下。

(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107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日借款金額分別為1,793,742千元、1,750,750千元及1,912,000千元。
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107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日發行商業本票金額分別為3,429,000千元、3,468,000千元及3,338,000千元。
3. 合併公司投資關聯企業詳附註六(八)之說明。
4. 合併公司民國107年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242千元及垃圾清運費減項75千元，另有代收代付794千元(含稅)及押金設算息7千元(未稅)。
5. 合併公司關係人百鉞營造(股)公司提供予合併公司屬圓山大院工案之保固本票，民國107年9月30日、106年12月31日及106年9月30日存入保證票據金額分別為42,177千元、0千元及0千元。

(七)主要管理階層薪酬資訊

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$7,669	\$4,941	\$20,707	\$14,928
退職後福利	0	0	0	0
離職福利	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
合計	<u>\$7,669</u>	<u>\$4,941</u>	<u>\$20,707</u>	<u>\$14,928</u>

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	107年9月30日	106年12月31日	107年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$5,543,304	\$6,212,462	\$7,736,986
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,682,140	9,558,905	9,222,398
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,499,756	10,958,955	11,499,223
房屋及建築	抵押借款	893,042	939,348	953,437
投資性不動產	抵押借款	0	0	0
建造中之不動產	抵押借款	0	0	0
其他金融資產-流動	受限制銀行存款	700	400	0
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	24,223	1,106	1,094
合 計		<u>\$27,643,165</u>	<u>\$27,671,176</u>	<u>\$29,413,138</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國107年9月30日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明；合約之已付金額(含稅)為4,955,643千元，未付金額為2,404,847千元。
2. 民國107年9月30日，合併公司應付保證票據餘額為342,700千元，係作為向銀行融資借款之擔保。
3. 合併公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶李圳奎等人對本公司提出損害賠償之訴訟，請求金額33,175千元，目前由臺灣橋頭地方法院審理中。上述損害賠償訴訟案本公司或有獲得勝訴判決之可能性。惟若判決敗訴，本公司賠償金額亦可能低於原告請求之金額。
4. 截至107年9月30日本公司為泰加實業之銀行借款額度內152,807千元內借款金額負連帶清償責任。

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107年9月30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107年9月30日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 合併公司非以公允價值衡量之金融工具如下表(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、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(二)及附註十二3.(4)D，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
金融資產			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量	\$31,548	\$21,268	\$23,508
權益工具投資	82	0	0
以成本衡量之金融資產按攤銷後成本衡量	0	82	82
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	\$212,022	0	0
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	5,408	0	0
應收分期帳款淨額	575	0	0
其他應收款(包含關係人)	2,273	0	0
其他金融資產(包含流動及非流動)	700	0	0
存出保證金	38,038	0	0
長期應收分期帳款	259	0	0
小 計	\$259,275	\$0	\$0
放款及應收款			
現金及約當現金	\$0	\$350,717	\$348,314
應收票據及帳款(包含關係人)	0	18,138	23,953
應收分期帳款淨額	0	744	517
其他應收款(包含關係人)	0	5,174	1,319
其他金融資產(包含流動及非流動)	0	400	0
存出保證金	0	12,774	12,762
長期應收分期帳款	0	653	451
小 計	\$0	\$388,600	\$387,316
合 計	\$290,905	\$409,950	\$410,906
金融負債			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$8,370,533	\$9,399,003	\$10,178,415
應付短期票券	4,470,290	4,614,369	4,545,925
應付票據及帳款(包含關係人)	1,283,054	1,325,270	1,738,566
其他應付款(包含關係人)	71,313	164,895	49,680
本期所得稅負債	186	51,282	51,438
負債準備-流動	15,069	16,214	15,331
淨確定福利負債-非流動	25,661	32,395	35,012
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	5,781,363	4,677,471	4,246,308
存入保證金	135,962	145,737	145,773
合 計	\$20,153,431	\$20,426,636	\$21,006,448

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。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107年1月1日至9月30日及106年1月1日至9月30日之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將增加或減少分別為3,155千元及2,351千元。

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107年及106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107年1月1日至9月30日及106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473千元及522千元。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公司過戶交屋前客戶收取之帳款，因該帳款係屬公司過戶交屋前之款項，因此經評估並無重大之信用風險。

C. 於民國107年及106年1月1日至9月30日，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
107年9月30日				
短期借款	\$2,379,343	\$5,777,710	\$213,500	\$0
應付短期票券	4,470,290	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	864,326	2,782	28,548	387,398
其他應付款	48,727	17,364	5,222	0
負債準備-流動	3,290	2,955	8,824	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	157,313	0	3,869,050	1,755,000
106年12月31日				
短期借款	\$2,770,163	\$2,124,340	\$4,291,000	\$213,500
應付短期票券	4,614,369	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	597,118	5,130	412,629	310,393
其他應付款	67,046	20,555	77,294	0
負債準備-流動	4,375	2,551	9,288	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	78,750	2,843,721	1,755,000

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
106年9月30日				
短期借款	\$1,834,144	\$3,351,630	\$4,779,141	\$213,500
應付短期票券	4,545,925	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	988,084	30,434	426,656	293,392
其他應付款 (含關係人款項)	49,680	0	0	0
負債準備-流動	4,875	1,979	8,477	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	176,808	52,500	2,262,000	1,755,000

(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。本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。本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。本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。

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。本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. 107年9月30日與106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：

	107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	\$31,548	\$0	\$0	\$31,548
基金受益憑證	0	0	0	0
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	0	0	82	82
合 計	<u>\$31,548</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$31,630</u>
	106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	\$18,358	\$0	\$0	\$18,358
基金受益憑證	2,910	0	0	2,910
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$21,268</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$21,350</u>
	106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				
國內上市櫃股票	\$20,634	\$0	\$0	\$20,634
基金受益憑證	2,874	0	0	2,874
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$23,508</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$23,590</u>

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) 107年及106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) 107年及106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

京城建設股份有限公司
為他人背書保證
民國107年9月30日

(附表一)

為他人背書保證：

編號	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1)	本期最高背書保證餘額 (註3)	期末背書保證餘額	實際動支金額	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2)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	京城建設股份有限公司	水京棧國際酒店股份有限公司	子公司	3,516,503	50,000	0	0	0	-	5,860,838	Y	N	N
1	京城建設股份有限公司	泰加實業股份有限公司	業務往來之公司	3,516,503	174,647	152,807	85,607	0	1.30%	5,860,838	N	N	N

註1：對單一企業背書保證額度不得超過京城建設股份有限公司淨值之百分之三十，且以該被背書保證公司之淨值為限；惟京城建設股份有限公司對直接或間接持有表決權股份百分之百之子公司經董事會核准，則不受前述之限制。

註2：對外背書保證總額度以京城建設股份有限公司淨值百分之五十為限。

註3：係董事會決議之金額。

(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107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	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	192,838	15,273		15,273	
	大成鋼-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	260,000	13,910		13,910	
	凱美-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	50,000	2,365		2,365	
	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%	1,053	

(附表三)

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	楠梓區藍田中段30-2地號	107.3.21	753,800	已付 753,800	高雄市政府	無	—	—	—	—	向高雄市政府標售	營業所需	

楠梓區藍田中段30-2地號帳列預付土地款，但已於民國107年10月12日止完成過戶。

(附表四)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	\$510,515	27.85%	依合約規定	—	—	應付票據 \$120,547	59.04%	
									應付帳款 \$640,191	59.34%	
京城建設(股)公司	百鎰營造(股)公司	該公司董事長與本公司董事長二親等內之親屬	進貨	\$445,737	24.31%	依合約規定	—	—	應付票據 \$72,007	35.27%	
									應付帳款 \$406,418	37.67%	

(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	\$100,000	\$100,000	10,000	100	(\$35,501)	(\$52,853)	(\$52,853)	—
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	\$12,646	\$9,870	\$3,948	—

註：水京棧國際酒店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：

	107年7月1日至9月30日			
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$932,409	\$51,843	\$1,019	\$985,271
部門間收入淨額	18,663	417	(19,080)	0
收入合計	<u>\$951,072</u>	<u>\$52,260</u>	<u>(\$18,061)</u>	<u>\$985,271</u>
利息收入	\$21	\$1	\$0	\$22
利息費用	31,945	218	0	32,163
折舊	322	486	4,631	5,439
權益法認列之投資損益	(18,426)	1,576	18,426	1,576
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(損失)	2,010	0	0	2,010
其他收入	2,742	244	0	2,986
應報導部門損益	<u>\$233,003</u>	<u>(\$18,426)</u>	<u>\$18,426</u>	<u>\$233,003</u>

106年7月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$1,417,178	\$41,380	\$0	\$1,458,558
部門間收入淨額	18,663	748	(19,411)	0
收入合計	<u>\$1,435,841</u>	<u>\$42,128</u>	<u>(\$19,411)</u>	<u>\$1,458,558</u>
利息收入	\$54	\$0	\$0	\$54
利息費用	36,904	277	0	37,181
折舊	15,557	896	0	16,453
權益法認列之投資損益	(20,360)	3,323	20,360	3,323
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	(1,910)	0	0	(1,910)
其他收入	3,074	183	0	3,257
應報導部門損益	<u>\$296,385</u>	<u>(\$20,360)</u>	<u>\$20,360</u>	<u>\$296,385</u>

107年1月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$2,550,237	\$151,252	\$3,042	\$2,704,531
部門間收入淨額	55,989	1,644	(57,633)	0
收入合計	<u>\$2,606,226</u>	<u>\$152,896</u>	<u>(\$54,591)</u>	<u>\$2,704,531</u>
利息收入	\$175	\$7	\$0	\$182
利息費用	101,279	589	0	101,868
折舊	973	1,450	13,892	16,315
權益法認列之投資(損)益	(52,853)	3,948	52,853	3,948
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(損失)	(250)	0	0	(250)
其他收入	9,548	951	0	10,499
應報導部門損益	<u>\$457,847</u>	<u>(\$52,853)</u>	<u>\$52,853</u>	<u>\$457,847</u>

106年1月1日至9月30日

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$2,862,640	\$50,080	\$0	\$2,912,720
部門間收入淨額	31,105	1,127	(32,232)	0
收入合計	<u>\$2,893,745</u>	<u>\$51,207</u>	<u>(\$32,232)</u>	<u>\$2,912,720</u>
利息收入	\$140	\$1	\$0	\$141
利息費用	109,975	422	0	110,397
折舊	25,934	1,413	0	27,347
權益法認列之投資損益	(56,541)	6,161	56,541	6,161
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	4,397	0	0	4,397
其他收入	7,023	213	0	7,236
應報導部門損益	<u>\$442,148</u>	<u>(\$56,541)</u>	<u>\$56,541</u>	<u>\$442,148</u>
應報導部門資產				
107年9月30日	<u>\$32,739,044</u>	<u>\$86,098</u>	<u>\$35,409</u>	<u>\$32,860,551</u>
106年12月31日	<u>\$32,519,928</u>	<u>\$172,300</u>	<u>(\$20,302)</u>	<u>\$32,671,926</u>
106年9月30日	<u>\$32,931,881</u>	<u>\$89,650</u>	<u>\$44,932</u>	<u>\$33,066,463</u>

(三)地區別資訊：主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(四)產品別

產品及勞務名稱	107年7月1日	106年7月1日	107年1月1日	106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
土地收入	\$505,119	\$738,520	\$1,336,422	\$1,489,670
房屋收入	424,201	675,053	1,203,557	1,369,895
租金收入	4,108	3,633	13,300	10,607
客房收入	23,938	18,230	68,235	21,513
餐飲收入	27,905	23,150	83,017	28,567
房地收入退回及折讓額	0	(28)	0	(7,532)
合計	<u>\$985,271</u>	<u>\$1,458,558</u>	<u>\$2,704,531</u>	<u>\$2,912,720</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司107年及106年7月1日至9月30日暨107年及106年1月1日至9月30日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