

股票代號：2524

京城建設股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國 107 年度及 106 年度

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、會計師查核報告 .....	第 3 ~ 7 頁
四、個體資產負債表 .....	第 8 ~ 9 頁
五、個體綜合損益表 .....	第 10 頁
六、個體權益變動表 .....	第 11 頁
七、個體現金流量表 .....	第 12 頁
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革 .....	第 13 頁
(二)通過財務報告之日期及程序 .....	第 13 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用 .....	第 13 ~ 24 頁
(四)重要會計政策之彙總說明 .....	第 24 ~ 43 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 .....	第 43 ~ 44 頁
(六)重要會計項目之說明 .....	第 45 ~ 76 頁
(七)關係人交易 .....	第 76 ~ 82 頁
(八)質押之資產 .....	第 82 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾 .....	第 83 頁
(十)重大之災害損失 .....	第 84 頁
(十一)重大之期後事項 .....	第 84 頁
(十二)其他 .....	第 84 ~ 91 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊 .....	第 91 ~ 94 頁
2. 轉投資事業相關資訊 .....	第 96 頁
3. 大陸投資資訊 .....	第 96 頁
(十四)營運部門財務資訊 .....	第 96 頁
九、重要會計項目明細表 .....	第 97 ~ 123 頁

## 會計師查核報告

中華民國 108 年 3 月 29 日  
(108)信永中和財簽字第 007 號

京城建設股份有限公司 公鑒

### 查核意見

京城建設股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

### 查核意見之基礎

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執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與京城建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對京城建設股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示

意見。

茲對京城建設股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報表附註五(三)；存貨會計項目說明請詳個體財務報表附註六(六)。

京城建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，其金額占整體個體資產總額之 93.66%，存貨係待售房地、在建土地及工程與營建用地，因國內不動產市場供需狀況，天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師執行之查核程序包含(但不限於)參考內政部公告之不動產交易實價登錄交易總價，將平均售價換算成待售房地之淨變現價值，以及取得外部鑑價單位出具之評價報告或參考內政部公告之土地公告現值，以分別評估待售房地、營建用地及在建房地是否有減損之情事，並針對鑑價單位出具之評價報告，評估其包含因素調整百分率、開發期間之直接與間接成本、資本利息綜合利率等基礎假設及專家資格，以評估其合理性。

### 房地銷貨收入及成本認列

有關收入及成本認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)，收入及成本會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十八)及六(六)。

因京城建設股份有限公司房地銷售佔銷售項目比重最高，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，考量因部門間彙總及傳遞過戶及交屋資訊，期間可能存有落差，因此，本會計師將京城建設股份有限公司房地銷貨收入及相關成本認列作為本年度關鍵查核事項之一。

本會計師已執行之查核程序包含(但不限於)測試京城建設股份有限公司針對房地銷貨收入認列之內部控制程序，核對過戶及交屋憑證與會計入帳時點等相關控制，確定房地銷貨收入符合認列收入之條件，並配合房地銷貨收入認列，依建坪法核算認列之房地銷貨成本。

## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

京城建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據

以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對京城建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致京城建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於京城建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

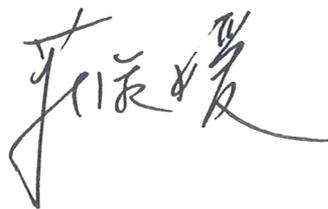
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司民國107年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信永中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)第4065號



京城建設股份有限公司  
個體資產負債表  
民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	附註	107年12月31日		106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)	\$161,002	0.49	\$266,095	0.82
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.(二)	2,230	0.01	21,268	0.07
1150 應收票據淨額	四、六.(四)	0	0.00	12,959	0.04
1170 應收帳款淨額	四、六.(四)	747	0.00	24	0.00
1173 應收分期帳款淨額	四、六.(四)	523	0.00	744	0.00
1200 其他應收款	四、六.(五)	15	0.00	4,387	0.01
1210 其他應收款-關係人	四、六.(五)、七	967	0.00	758	0.00
1220 本期所得稅資產	四、六.(廿四)	0	0.00	5,876	0.02
1320 存貨	四、六.(六)、八	31,066,454	93.66	30,285,063	93.13
1470 其他流動資產	六.(七)	799,847	2.41	722,659	2.22
11XX 流動資產合計		\$32,031,785	96.57	\$31,319,833	96.31
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
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.(三)	0	0.00	82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六.(八)	19,058	0.06	17,352	0.05
1600 不動產、廠房及設備	四、六.(九)	4,523	0.01	5,576	0.02
1760 投資性不動產淨額	四、六.(十)、七、八	869,829	2.62	966,325	2.97
1780 無形資產	四、六.(十一)、八	175,171	0.53	179,163	0.55
1840 遞延所得稅資產	四、六.(廿四)	31,762	0.10	19,035	0.06
1920 存出保證金		37,021	0.11	11,909	0.04
1930 長期應收分期帳款	四、六.(四)	153	0.00	653	0.00
15xx 非流動資產合計		\$1,137,599	3.43	\$1,200,095	3.69
1xxx 資 產 總 額		\$33,169,384	100.00	\$32,519,928	100.00

(續次頁)

  
 京城建設股份有限公司  
 個體資產負債表  
 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	附註	107年12月31日		106年12月31日		
		金額	%	金額	%	
負債及股東權益						
21XX	流動負債					
2100	短期借款	四、六.(十二)、七、八	\$8,965,208	27.03	\$9,364,003	28.78
2110	應付短期票券	六.(十二)、七、八	4,400,116	13.27	4,539,469	13.96
2130	合約負債-流動	六(十八)	76,266	0.23	0	0.00
2150	應付票據	四	5,608	0.02	19,232	0.06
2160	應付票據-關係人	四、七	134,502	0.40	72,056	0.22
2170	應付帳款	四	13,667	0.04	23,456	0.07
2180	應付帳款-關係人	四、七	1,108,990	3.34	1,197,786	3.68
2200	其他應付款		52,042	0.16	79,919	0.25
2220	其他應付款項-關係人	七	685	0.00	65,173	0.20
2230	本期所得稅負債	四	186	0.00	51,282	0.16
2250	負債準備-流動	四、六.(十三)	24,964	0.08	16,214	0.05
2310	預收款項	六.(十八)、七	0	0.00	141,367	0.43
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.(十五)、七、八	441,793	1.33	78,750	0.24
2335	代收款	六.(十四)、七	37,166	0.11	20,842	0.06
21XX	流動負債合計		\$15,261,193	46.01	\$15,669,549	48.16
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六.(十五)、七、八	\$5,906,810	17.81	\$4,598,721	14.14
2570	遞延所得稅負債	六.(廿四)	79,710	0.24	50,567	0.16
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六.(廿二)	25,327	0.07	32,395	0.11
2645	存入保證金	六.(十六)、七	134,854	0.41	145,028	0.45
25xx	非流動負債合計		\$6,146,701	18.53	\$4,826,711	14.86
2XXX	負債總計		\$21,407,894	64.54	\$20,496,260	63.02
3XXX	權益					
3110	普通股股本	六.(十七)	\$3,846,549	11.60	\$3,842,707	11.82
3211	資本公債-普通股股票溢價	六.(十七)	36,474	0.11	31,614	0.10
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六.(十七)	1,156,054	3.48	1,078,555	3.32
3320	特別盈餘公積	四、六.(十七)	0	0.00	0	0.00
3350	未分配盈餘	六.(廿三)	6,722,413	20.27	7,070,792	21.74
3300	保留盈餘合計		\$7,878,467	23.75	\$8,149,347	25.06
3XXX	權益總計		\$11,761,490	35.46	\$12,023,668	36.98
	負債及權益總計		\$33,169,384	100.00	\$32,519,928	100.00

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天寶

(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  
 個體綜合損益表  
 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	107年度		106年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$3,160,868	100.00	\$4,139,199	100.18
4170	銷貨退回		0	0.00	(6,769)	(0.16)
4190	銷貨折讓		0	0.00	(763)	(0.02)
4100	銷貨收入淨額	六.(十八)	\$3,160,868	100.00	\$4,131,667	100.00
5000	營業成本		2,031,614	64.27	2,602,016	62.98
5900	營業毛利		\$1,129,254	35.73	\$1,529,651	37.02
6000	營業費用	六.(廿五)				
6100	推銷費用		242,002	7.66	304,855	7.38
6200	管理費用		146,825	4.65	150,685	3.65
6000	營業費用合計		\$388,827	12.31	\$455,540	11.03
6900	營業利益		\$740,427	23.42	\$1,074,111	26.00
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.(十九)	\$16,118	0.51	\$11,853	0.29
7020	其他利益及損失	六.(廿)	(1,501)	(0.05)	1,626	0.04
7050	財務成本	六.(廿一)	(136,571)	(4.32)	(152,176)	(3.68)
7060	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六.(八)	(78,294)	(2.48)	(\$73,923)	(1.79)
7000	營業外收入及支出合計		(\$200,248)	(6.34)	(\$212,620)	(5.14)
7900	稅前淨利		\$540,179	17.08	\$861,491	20.86
7950	所得稅費用(利益)	四、六.(廿四)	42,932	1.36	86,497	2.09
8200	本期淨利		\$497,247	15.72	\$774,994	18.77
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	四、六.(廿二)	\$517	0.02	\$2,235	0.05
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六.(廿四)	103	0.00	380	0.01
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$414	0.02	\$1,855	0.06
8500	本期綜合損益總額		\$497,661	15.74	\$776,849	18.83
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(廿六)	\$1.29		\$2.02	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(廿六)	\$1.29		\$2.01	

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：陳添進

會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司

個體權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	科 目 摘 要	股 本	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	\$27,835	\$1,021,401	\$6,351,097	\$7,372,498	\$11,240,380
B1	提列法定盈餘公積			57,154	(57,154)	0	0
B9	員工酬勞轉增資	2,660	3,779				6,439
D1	106年度淨利				774,994	774,994	774,994
D3	106年度其他綜合損益				1,855	1,855	1,855
D5	106年度綜合損益總額				\$776,849	\$776,849	\$776,849
Z1	106年12月31日餘額	\$3,842,707	\$31,614	\$1,078,555	\$7,070,792	\$8,149,347	\$12,023,668
A1	107年1月1日餘額	\$3,842,707	\$31,614	\$1,078,555	\$7,070,792	\$8,149,347	\$12,023,668
B1	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	普通股股票股利					0	0
B9	員工酬勞轉增資	3,842	4,860			0	8,702
D1	107年度淨利				497,247	497,247	497,247
D3	107年度其他綜合損益				414	414	414
D5	107年度綜合損益總額				497,661	497,661	497,661
Z1	107年12月31日餘額	\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490

註：民國107年度及106年度員工酬勞分別為5,456仟元及8,702仟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

個體現金流量表

民國一〇七年與民國一〇六年一月一日至十二月三十一日  
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新臺幣千元

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$540,179	\$861,491	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	(\$13,464)
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	32,055
不影響現金流量之收益費損項目			取得採用權益法之投資	(80,000)
折舊費用	62,167	41,754	取得不動產、廠房及設備	(248)
攤銷費用	4,542	3,082	取得無形資產	(550)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	385	(2,172)	存出保證金增加	(98,467)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	78,294	73,923	存出保證金減少	73,355
呆帳損失	22	0	取得投資性不動產	(78,710)
利息費用	136,571	152,176	投資活動之淨現金流出	(\$166,029)
利息收入	(239)	(220)		
股利收入	(586)	(868)	籌資活動之現金流量：	
處分投資利益(損失)	62	17	短期借款增加	\$24,858,817
非金融資產減損損失(迴轉利益)	0	313	短期借款減少	(25,257,611)
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$281,218	\$268,005	應付短期票券增加	31,325,200
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券減少	(31,463,800)
與營業活動相關之資產之淨變動			舉借長期借款	1,927,414
應收票據(增加)減少	\$12,959	(\$12,905)	償還長期借款	(256,282)
應收帳款(增加)減少	(24)	21,580	存入保證金增加	32,547
其他應收款減少	4,163	16,477	存入保證金減少	(42,721)
存貨增加	(754,464)	(353,221)	發放現金股利	(768,541)
預付款項(增加)減少	0	0	籌資活動之淨現金流入	\$355,023
其他流動資產減少	(77,188)	(133,395)		
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$814,554)	(\$461,464)	本期現金及約當現金餘額增加數	(\$105,093)
與營業活動相關之負債之淨變動			期初現金及約當現金餘額	266,095
應付票據增加(減少)	\$48,822	(\$119,703)	期末現金及約當現金餘額	\$161,002
應付帳款增加(減少)	(98,585)	(154,059)		
合約負債-流動減少	(65,101)	0		
其他應付款增加(減少)	3,756	817		
負債準備增加(減少)	8,750	3,148		
預收款項增加(減少)	0	1,613		
其他流動負債增加	16,324	(498,565)		
應計退休金負債增加(減少)	(6,550)	(5,014)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$92,584)	(\$771,763)		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$907,138)	(\$1,233,227)		
營運產生之現金流入(出)	(\$85,741)	(\$103,731)		
收取之利息	236	220		
收取之股利	586	868		
支付之利息	(137,329)	(148,873)		
所得稅收回	5,876	0		
支付之所得稅	(77,715)	(69,518)		
營業活動之淨現金流出	(\$294,087)	(\$321,034)		

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天籟

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司  
個體財務報告附註  
民國107年度及106年度

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在臺灣證券交易所上市。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發及區段徵收與市地重劃代辦業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國108年3月29日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

金管會認可之107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：

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"> <li>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」</li> </ul>	<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"> <li>修正國際財務報導準則第9號「金融工具」</li> </ul>	<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"> <li>國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」</li> </ul>	<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個體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9號「金融工具」

國際財務報導準則第9號取代國際會計準則第39號之規定，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計，本公司依照國際財務報導準則第9號之過渡規定，於初次適用日(即民國107年1月1日)選擇不重編比較期間。採用國際財務報導準則第9號之影響說明如下：

- A. 自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號之規定，民國107年1月1日以前則採用國際會計準則第39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9號之過渡規定，以民國107年1月1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9號之規定分類至適當之類別，金融資產於民國107年1月1日之分類及帳面金額如下表所列：

國際會計準則第39號		國際財務報導準則第9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 107 年 1 月 1 日由國際會計準則第 39 號規定過渡至國際財務報導準則第 9 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39號		國際財務報導準則第9號		差異數	保留盈餘調整數	其他權益調整數
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 39 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 9 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 39 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 12 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 9 號對本公司民國 107 年度個體財務報告並無重大影響。

## 2. 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第 18 號「收入」及國際會計準則第 11 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。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第 15 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 18 號、國際會計準則第 11 號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第 15 號之累積影響數係調整民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國 107 年 1 月 1 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 15 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。本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，故本公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第 15 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。本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，故預期不會對個體財務報告造成重大影響。

### (3) 取得合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷或代銷，過去符合認列為取得合約

成本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 15 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

本公司於 107 年 1 月 1 日以前銷售房地交易係於房地所有權移轉時認列收入，於 107 年 1 月 1 日起，前述收入依照國際財務報導準則第 15 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，本公司承擔須於後續移轉所有權之義務，於 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，本公司於 107 年 1 月 1 日起自預收款重分類至合約負債金額為 141,367 千元。另相較於適用國際會計準則第 18 號之規定 107 年 12 月 31 之預收款項減少 76,266 千元，且合約負債增加 76,266 千元。

#### 3. 國際會計準則第 7 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。

本公司已於附註六(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。

#### 4. 國際會計準則第 12 號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

國際會計準則第 12 號之修正主要係釐清，不論本公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若

有足夠證據顯示本公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，本公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107年追溯適用上述修正。

(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 108 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>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」</li> </ul>	<p>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。</p>	西元2019年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第 16 號「租賃」</li> </ul>	<p>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。</p>	西元2019年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> <li>修正國際會計準則第 19 號「計劃修正、縮減或清償」</li> </ul>	<p>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。</p>	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
• 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
• 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确定性時，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
• 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。	西元 2019 年 1 月 1 日

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

1. 國際財務報導準則第 16 號之修正「租賃」

國際財務報導準則第 16 號係規範租賃之會計處理，該準則將取代國際會計準則第 17 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 16 號時，若本公司為承租人，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 17 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。

本公司預計將適用下列權宜作法：

- (1)對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2)租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (3)不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4)進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租投資性不動產之土地所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國 108 年 1 月 1 日使用權資產及租賃負債均增加 65,760 千元。

若本公司為出租人，於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用國際財務報導準則第 16 號。

(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"> <li>修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」</li> </ul>	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，協助企業辨認交易係依企業合併處理，亦或依資產取得方式處理。國際財務報導準則第 3 號持續採用市場參與者角度決定取得活動或資產組合是否為業務，包括釐清事業之最低要求、增加指引協助企業評估取得之過程是否具實質、縮減對事業及產出之定義等。	西元2020年1月1日 (註)
<ul style="list-style-type: none"> <li>修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」</li> </ul>	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。	待 IASB 決定
<ul style="list-style-type: none"> <li>國際財務報導準則第 17 號「保險合約」</li> </ul>	取代國際財務報導準則第 4 號並建立企業所發行保險合約之認列、衡量、表達及揭露原則。此準則適用於企業所發行之保險合約(包含再保險合約)、所持有之再保險合約及所發行之具裁量參與特性之投資合約，前提是該企業亦發行保險合約。嵌入式衍生工具、可區分之投資組成部分及可區分之履約義務應與保險合約分離。於原始認列時，企業應將所發行保險合約組合分為三群組：虧損性、無顯著風險成	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
-----------	--------	-------------

為虧損性及剩餘合約群組。此準則要求現時衡量模式，於每一報導期間再衡量該等估計。衡量係基於合約之折現及機率加權後之現金流量、風險調整及代表合約未賺得利潤（合約服務邊際）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）。於企業提供保險保障期間及企業自風險解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。

- 國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「重大性之定義」

主要係重新定義重大資訊為：若某些項目之遺漏、誤述或模糊合理預期將影響一般用途財務報表主要使用者根據財務報表所作之決策。此修正釐清重大性將取決於資訊之性質或大小，企業需視資訊個別或併同其他資訊於財務報表中是否係屬重大。若合理預期對主要使用者產生影響，則誤述之資訊係屬重大。

西元2020年1月1日

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. 本公司經評估上述準則及解釋對本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

編製本個體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

本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」編製。

### (二) 編製基礎

1. 除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外，本個體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。
2. 本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之當年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法認列之子公司及關聯企業損益份額」及「採用權益法認列之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」暨相關權益項目。
3. 功能性貨幣及表達貨幣  
本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。
4. 本公司於民國 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 年度之財務報表及附註。

### (三) 外幣交易

1. 外幣交易採用交易日之即期匯率換算為功能性貨幣，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，按報導期間結束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，按報導期間結束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。

#### (四) 資產負債區分流動及非流動之標準

本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 3 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) 預期於報導期間結束日後 12 個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間結束日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本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) 預期於報導期間結束日後 12 個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間結束日後至少 12 個月者。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

#### (五) 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。

#### (六) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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。

## (七) 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

本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本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，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

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(包含該金融資產所產生之任何股利或利息)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

本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。

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。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資，指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，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本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

106年

本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及指定為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本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損益或其他綜合損益，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）係指無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生性金融資產，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。

### 2. 金融資產之減損

#### 107年

本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），透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資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，本公司係於每一報導期間結束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本公司過去收款經驗，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

本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，其帳面金融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債務工具投資整體除列時，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。

#### (八) 金融負債及權益之分類工具

##### 1. 金融負債或權益工具

本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。

本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或透過損益按公允價值作後續衡量。

持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債係為透過損益按公允價值衡量之金融負債，後續按公允價值衡量產生之利益及損失認列為損益。

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。

#### (九)租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

##### 1. 本公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按本公司之租賃投資淨額認列為應收租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

##### 2. 本公司為承租人

融資租賃係以各期最低租賃給付現值總額或租賃開始日租賃資產公允價值較低者作為成本入帳，並同時認列應付租賃款負債。

每年度所支付租賃款中之隱含利息列為當期之財務費用，若可直接歸屬於符合要件之資產者，則予以資本化。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

#### (十)存貨

存貨包括在建土地及工程與待售房地，在建土地及工程係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採建坪比率將出售部分結轉為營業成本，未售部份轉列待售房地。

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況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值

(開發分析法或比較法)為基礎。

(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。

## (十一)收入及成本之認列

### 107年

#### 1. 房地銷售

本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，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本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. 財務組成部分

本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，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

#### 3. 租賃收入

租賃所產生之租賃收入係於資產實際出租使用時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡

量。相關成本則配合收入予以認列。

## 106年

### 1. 建造合約

依國際會計準則第11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。本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15號「不動產建造之協議」規定，本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18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18號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本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。

### (十二) 取得合約之增額成本(民國 107 年 1 月 1 日開始適用)

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為1年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費

用。

### (十三) 借款成本

(1) 直接可歸屬於取得或建造符合要件之資產之借款成本，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，其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(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。

### (十四) 採用權益法之投資

本公司採用權益之投資係投資子公司。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與子公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益(包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益)時，係繼續按持股比例認列損失。

本公司與子公司之順流交易為未實現損益於個體財務報告予以銷除。

本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

## (十五) 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

當供自用之不動產符合投資性不動產定義，且有用途改變證據時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產，僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。

### 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	3	~	5	年
其他設備	1	~	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。

#### (十六)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。

本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，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

#### (十七)無形資產

本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。

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：50年(依合約規定)

電腦軟體：3~5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。

#### (十八)非金融資產減損

本公司於每一報導期間結束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，則本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，減損損失係認列於損益。

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) 負債準備

本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。

## (廿一) 存入保證金

本公司之存入保證金主要係於工程建造合約下，本公司為確保工程建造履約而收取之保證金。存入保證金於收到現金時認列於存入保證金項下，並於保證合約約定達成時返還。

## (廿二) 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。本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本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。

確定福利退休計畫之確定福利成本包含服務成本、淨利息及再衡量數。服務成本(含當期服務成本)及淨確定福利負債(資產)淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數(含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬)於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債(資產)係確定福利退休計畫之提撥短絀(剩餘)。

淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

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. 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。

## (廿三) 所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就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予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導

日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債僅於同時符合下列條件時予以互抵：

1. 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
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1) 同一納稅主體；或

(2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

#### (廿四) 特別盈餘公積

本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度報導期間結束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。

#### (廿五) 每股盈餘

本公司基本每股盈餘以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；稀釋每股盈餘則以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益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當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益與費損之變動後，除以當期加權平均流通在外普通股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、資本公積或員工酬勞轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

#### (廿六) 部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用之經營

活動。所有營運部門之營運結果均定期由本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。

#### (廿七)股利分派

分派予本公司股東之股利於本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

本公司編製本財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據報導期間結束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，本公司係依期後出售價格及估價方法中之收益法，將其租金依得使用年期計算，運用折現分子將其資本化得到不動產價格為評價基礎，任何由於市場、經濟狀況之變遷、過時或實體毀損、利率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足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，故本公司必須運用判

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，本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) 負債準備

負債準備後房屋售後保固負債準備，本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。該估計係依據歷史保固經驗為基礎，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、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

項 目	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及零用金	\$60	\$69
活期存款	160,903	265,986
支票存款	39	40
合 計	<u>\$161,002</u>	<u>\$266,095</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本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. 本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12月31日	106年12月31日
流 動		
國內上市(櫃)公司股票	\$2,230	\$18,358
國內基金受益憑證	0	2,910
合 計	<u>\$2,230</u>	<u>\$21,268</u>
非 流 動-107年	107年12月31日	
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	

1. 本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. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國107年度及106年度認列之評價利益(損失)分別為(385)千元及2,172千元，另處分損失分別為62千元及17千元。

3. 本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. 本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-106年

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

(四)應收款項

項 目	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$0	\$12,959
應收帳款	769	24
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	0
合 計	\$747	\$12,983
應收分期帳款	\$676	\$1,397
減：一年內之應收分期帳款	(523)	(744)
一年以上之長期應收分期帳款	\$153	\$653

本公司一年以上之長期應收分期帳款列於非流動資產項下。

本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本公司作為付款之擔保。

本公司民國107年12月31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。本公司民國107年12月31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)	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
	帳面金額		
未逾期	\$1,423	0%	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$1,445		\$22

民國106年12月31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。本公司民國106年12月31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
未逾期亦未減損	\$14,356
已逾期但未減損	
逾期365天以上	24
合    計	<u>\$14,380</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年12月31日	106年12月31日
		個別評估 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，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。本公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

本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，另本公司為營建業，客戶群廣大且並無關聯，故信用風險之集中度有限。

#### (五)其他應收款淨額

項    目	107年12月31日	106年12月31日
其他應收款-關係人	\$967	\$758
其他應收款	15	4,387
合    計	<u>\$982</u>	<u>\$5,145</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之費用。

2. 本公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(六)存 貨

項 目	107年12月31日	106年12月31日
待售房屋	\$4,866,247	\$6,048,429
待售土地	1,020,149	1,672,774
在建土地	5,297,294	5,266,488
在建工程	6,210,104	4,639,148
營建用地	13,694,793	12,680,853
減：備抵存貨跌價	(22,133)	(22,629)
合 計	\$31,066,454	\$30,285,063

項 目	107年12月31日	106年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$21,043	\$21,043
曼陀羅(極境)	30,667	85,507
高鐵站前	0	10,065
憲德段826	14,327	14,327
京城凱悅	1,003,859	1,065,718
花 賞	114,259	113,710
湖 立 方	32,697	32,609
天 峰	216,038	339,674
鉅 誕	638,278	834,850
樂 活	126,892	236,890
京 城	2,646,344	2,772,658
圓山大院	21,226	515,943
其他案別	617	5,435
合 計	\$4,866,247	\$6,048,429

項 目	107年12月31日	106年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$26,546	\$26,546
曼陀羅(極境)	24,223	64,306
高鐵站前	0	6,716
憲德段826	4,000	4,000
京城凱悅	77,770	82,911
湖立方	15,246	15,246
天峰	93,972	149,218
鉅誕	394,959	513,155
樂活	79,190	146,646
京城	289,304	304,465
圓山大院	14,673	359,299
其他案別	266	266
合 計	<u>\$1,020,149</u>	<u>\$1,672,774</u>

項 目	107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			
林德官1135、1135-1	\$143,592	\$885,595	\$1,029,187
新光段356	1,051,538	1,579,527	2,631,065
青海61、63	2,379,751	2,567,882	4,947,633
新華段59、62	442,098	580,652	1,022,750
明仁段4	306,758	233,293	540,051
新庄92、95	645,050	306,930	951,980
福河段698-1	328,507	56,225	384,732
合 計	<u>\$5,297,294</u>	<u>\$6,210,104</u>	<u>\$11,507,398</u>

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、62	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	\$5,266,488	\$4,639,148	\$9,905,636

項 目	107年12月31日	106年12月31日
4. 營建用地		
成功段84號	\$14,533	\$14,533
成功段60-1、62~64	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653
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	4,278,594
愛群2738-2	30,279	30,279

項 目	107年12月31日	106年12月31日
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	52,266	52,266
博孝段1140等7筆	655,287	654,443
新都段321、163-1、164、163、320	693,265	693,265
藍田中段30-2	757,742	0
興南段11	259,585	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	960,004
合 計	\$13,694,793	\$12,680,853

5. 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107年度及106年度利息資本化列入在建工程之金額分別為181,587千元及168,561千元。
6. 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107年度及106年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為4,337千元及2,578千元。
7. 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。
8. 民國107年度及106年度與存貨相關之銷貨成本分別為1,956,074千元及2,563,632千元；其中分別皆未包括存貨跌價損失(496)千元及(13,147)千元。

(七)其他流動資產

項 目	107年12月31日	106年12月31日
預付費用	\$506,848	\$453,861
進項稅額	17,967	670
留抵稅額	269,137	266,920
代 付 款	5,895	1,208
合 計	\$799,847	\$722,659

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。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例
水京棧國際酒店股份有限公司	\$19,058	100%	\$17,352	100%

(1) 本公司採用權益法之投資係投資子公司，子公司之基本資訊如下：

被投資公司名稱	主要 營業場所	主要業務	本公司持有之所有數權益 及表決數百分比	
			107年 12月31日	106年 12月31日
水京棧國際酒店股份有限公司	台灣	旅館餐飲業務	100%	100%

(2) 本公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

	水京棧國際酒店股份有限公司	
	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$107,702	\$105,593
非流動資產	55,670	66,706
流動負債	(141,156)	(152,709)
非流動負債	(3,158)	(2,238)
淨資產	\$19,058	\$17,352

綜合損益表

水京棧國際酒店股份有限公司

	107年12月31日	106年12月31日
營業收入淨額	\$209,561	\$102,063
營業毛利	\$47,805	\$7,896
本期淨利(損)	(\$78,294)	(\$73,923)
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	(\$78,294)	(\$73,923)

- (3) 本公司採權益法評價認列之投資損益，係依據子公司經會計師查核簽證之同期間財務報表計算，依持有期間認列投資損益，民國107年12月及民國106年12月水京棧國際酒店(股)公司辦理現金增資，金額均為80,000千元，全數由本公司投資，民國107年及106年12月31日投資水京棧國際酒店(股)公司投資成本分別為180,000千元及100,000千元，107年度及106年度認列子公司投資損失之金額分別為78,294千元及73,923千元。

(九) 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	預付設備款	合 計
成本				
107.01.01	\$6,100	\$833	\$0	\$6,933
增添	248	0	0	248
處分及報廢	(600)	(152)	0	(752)
107.12.31	\$5,748	\$681	\$0	\$6,429
106.01.01	\$715	\$420	\$0	\$1,135
增添	525	518	4,860	5,903
重分類	4,860	0	(4,860)	0
處分及報廢	0	(105)	0	(105)
106.12.31	\$6,100	\$833	\$0	\$6,933
累計折舊及減損				
107.01.01	\$1,067	\$290	\$0	\$1,357
折舊	1,162	139	0	1,301
處分及報廢	(600)	(152)	0	(752)
107.12.31	\$1,629	\$277	\$0	\$1,906
106.01.01	\$652	\$293	\$0	\$945
折舊	415	102	0	517
處分及報廢	0	(105)	0	(105)
106.12.31	\$1,067	\$290	\$0	\$1,357
淨帳面金額				
107.12.31	\$4,119	\$404	\$0	\$4,523
106.12.31	\$5,033	\$543	\$0	\$5,576
106.01.01	\$63	\$127	\$0	\$190

民國107年12月31日及民國106年12月31日不動產、廠房及設備之利息資本化金額分別為0千元及32千元。

## (十) 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				
107. 01. 01	\$22, 217	\$990, 738	\$0	\$1, 012, 955
處分	(22, 217)	(10, 275)	0	(32, 492)
與其他應付款沖轉	0	(8, 703)	0	(8, 703)
107. 12. 31	\$0	\$971, 760	\$0	\$971, 760
106. 01. 01	\$22, 217	\$10, 275	\$714, 914	\$747, 406
移轉	0	979, 105	(977, 772)	1, 333
增添	0	1, 358	262, 858	264, 216
106. 12. 31	\$22, 217	\$990, 738	\$0	\$1, 012, 955
累計折舊				
107. 01. 01	\$0	\$42, 115	\$0	\$42, 115
當期折舊	0	60, 866	0	60, 866
處分	0	(1, 050)	0	(1, 050)
107. 12. 31	\$0	\$101, 931	\$0	\$101, 931
106. 01. 01	\$0	\$878	\$0	\$878
當期折舊	0	41, 237	0	41, 237
106. 12. 31	\$0	\$42, 115	\$0	\$42, 115
減損				
107. 01. 01	\$4, 515	\$0	\$0	\$4, 515
當期減損(回升)	(4, 515)	0	0	(4, 515)
107. 12. 31	\$0	\$0	\$0	\$0
106. 01. 01	\$195	\$4, 007	\$0	\$4, 202
當期減損(回升)	4, 320	(4, 007)	0	313
106. 12. 31	\$4, 515	\$0	\$0	\$4, 515
淨帳面金額				
107. 12. 31	\$0	\$869, 829	\$0	\$869, 829
106. 12. 31	\$17, 702	\$948, 623	\$0	\$966, 325
106. 01. 01	\$22, 022	\$5, 390	\$714, 914	\$742, 326

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子公司使用，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$74,495	\$50,335
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	76,037	49,283

2. 建造中之投資性不動產係本公司於民國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月完工轉入投資性不動產，且於民國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。

3. 投資性不動產-建築物於民國107年12月31日之公允價值為2,258,454千元，該公允價值係以投資性不動產出租收入運用折現因子將其資本化後之金額為基礎。

4. 投資性不動產-土地及建築物於民國106年12月31日之公允價值為2,307,945千元，該公允價值係以投資性不動產期後出售價格及出租收入運用折現因子將其資本化後之金額為基礎。

5. 本公司因租賃合約之未來應收租賃給付總額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
一年內	\$74,286	\$74,558
一年至三年	148,571	6,190

6. 民國106年度投資性不動產之利息資本化金額為4,456千元。

7. 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	\$1,573	\$201,593
增添	0	550	550
到期除列	0	0	0
107年12月31日餘額	\$200,020	\$2,123	\$202,143
106年1月1日餘額	\$200,020	\$950	\$200,970
增添	0	766	766
到期除列	0	(143)	(143)
106年12月31日餘額	\$200,020	\$1,573	\$201,593
累計攤銷及減損			
107年1月1日餘額	\$22,001	\$429	\$22,430
攤銷	4,001	541	4,542
107年12月31日餘額	\$26,002	\$970	\$26,972
106年1月1日餘額	\$18,001	\$157	\$18,158
攤銷	4,000	415	4,415
到期除列	0	(143)	(143)
106年12月31日餘額	\$22,001	\$429	\$22,430
淨帳面金額			
107年12月31日餘額	\$174,018	\$1,153	\$175,171
106年12月31日餘額	\$178,019	\$1,144	\$179,163
106年1月1日餘額	\$182,019	\$793	\$182,812

1. 本公司民國107年度及106年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	107年度	106年度
投資性不動產	\$0	\$1,333
其他營業成本	4,001	2,667
營業費用	541	415
合 計	<u>\$4,542</u>	<u>\$4,415</u>

2. 本公司於民國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，作為經營觀光飯店之用。

3. 截至各報導期間結束日，本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12月31日	106年12月31日
1. 短期借款		
擔保借款	<u>\$8,965,208</u>	<u>\$9,364,003</u>
尚未使用額度-短期借款	<u>\$2,739,362</u>	<u>\$3,934,369</u>
利率區間		
擔保借款	1.65%~2.18%	1.797%~2.18%
還款期限	108.1.19~110.7.29	107.1.5~110.7.29
2. 應付短期票券	\$4,402,000	\$4,540,600
減：應付短期票券折價	(1,884)	(1,131)
	<u>\$4,400,116</u>	<u>\$4,539,469</u>
尚未使用額度-應付短期票券	<u>\$455,000</u>	<u>\$1,028,400</u>
利率區間		
應付短期票券	0.63%~1.1%	0.5%~1.3%

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

(十三)負債準備-流動

	保固準備
107年1月1日餘額	\$16,214
當期新增之負債準備	8,750
107年12月31日餘額	\$24,964
106年1月1日餘額	\$13,066
當期新增之負債準備	3,148
106年12月31日餘額	\$16,214

保固準備係房屋售後保固支出，保固準備係依據歷史經驗及管理階層判斷未來可能發生經濟效益流出估計數之現值，預計該負債係將於完工交屋後5年內陸續發生。

(十四)代收款

項 目	107年12月31日	106年12月31日
代收土地款	\$26,255	\$6,415
代收款-其他	10,911	14,427
合 計	\$37,166	\$20,842

(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12月31日	106年12月31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12月31日及106年12月31日利率均為1.9%。	\$272,000	\$272,000
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12月31日及106年12月31日利率均為1.9%。	640,000	640,000
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12月31日及106年12月31日利率分別為2.152684%~2.156099%及2.151987%	1,990,000	1,990,000
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12月31日及106年12月31日利率均為1.8%。	91,793	281,721
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12月31日及106年12月31日利率分別為1.85%~1.9%及1.9%。	480,000	300,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	107年12月31日	106年12月31日
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12月31日及106年12月31日利率均為2.1691%。	1,115,000	1,115,000
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，106年12月31日利率為2.07%。	0	78,750
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12月31日利率為2.03%	1,059,810	0
信用借款	自107年10月至109年10月，按月付息，本金按季平均攤還，浮動利率，107年12月31日利率為1.6%。	700,000	0
合計		\$6,348,603	\$4,677,471
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(441,793)	(78,750)
淨額		\$5,906,810	\$4,598,721
尚未使用額度		\$881,817	\$829,279

銀行長期借款擔保品，請詳附註七及八之說明。

(十六)存入保證金

	107年12月31日	106年12月31日
工程履約保證金	\$133,958	\$143,589
租賃保證金	896	1,439
合計	\$134,854	\$145,028

(十七)股本及其他權益

1. 民國107年12月31日及106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3,846,549千元及3,842,707千元，已發行普通股分別為384,655千股及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653,451千元及657,293千元。

2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數(千股)調節如下：

	107年1月1日至12月31日	106年1月1日至12月31日
1月1日餘額	384,271	384,005
員工酬勞轉增資	384	266
12月31日餘額	384,655	384,271

3. 本公司於民國107年6月22日經股東常會決議，以員工酬勞8,702千元辦理轉增資，發行股數以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計發行新股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。

4. 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，發行股數以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計發行新股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。

5. 資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
發行股票溢價	\$36,474	\$31,614

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。

資本公積中屬僅得用以彌補虧損數係本公司因子公司權益變動認列之權益交易影響數。

## 6. 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

本公司於民國107年6月22日及106年6月28日舉行股東常會，分別決議通過民國106年及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	\$57,154		
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，修正為分配現金股利768,541千元；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年度	106年度
土地收入	\$1,603,218	\$2,140,746
房屋收入	1,470,166	1,934,274
租金收入	87,484	64,179
房地收入退回及折讓額	0	(7,532)
合計	\$3,160,868	\$4,131,667

註：本公司自民國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，選擇不重編前期財務報表，將初次適用之累積影響數認列於民國107年1月1日之保留盈餘。並採用過渡規定之權益作法，選擇僅對民國107年1月1日尚未完成之合約追溯適用。

本公司自民國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年度	106年度
主要地區市場		
台灣	\$3,160,878	\$4,131,667

	107年度	106年度
主要產品/服務線		
房地收入	\$3,073,384	\$4,067,488
租金收入	87,484	64,179
合 計	<u>\$3,160,868</u>	<u>\$4,131,667</u>

	107年度	106年度
收入認列時點：		
於某一時點	\$3,073,384	\$4,067,488
隨時間逐步滿足	87,484	64,179
合 計	<u>\$3,160,868</u>	<u>\$4,131,667</u>

(2) 合約負債-流動/預收款項

	107年度	106年度
銷售房地	\$76,111	\$141,221
出租房地	155	146
合 計	<u>\$76,266</u>	<u>\$141,367</u>

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，本公司於107年1月1日起自預收款重分類至合約負債金額為141,367千元。

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年度認列於營業收入之金額為141,367千元。

(十九) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$239	\$220
股利收入	586	868
其他收入-其他	15,293	10,765
合 計	<u>\$16,118</u>	<u>\$11,853</u>

(廿) 其他利益及損失

	107年度	106年度
處分透過損益按公允價值	(\$62)	(\$17)
衡量之金融資產損失		
減損損失	0	(313)
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產評價利益(損失)	(385)	2,172
其他	(1,054)	(216)
合 計	(\$1,501)	\$1,626

(廿一) 財務成本

	107年度	106年度
利息費用	\$322,495	\$327,803
銀行借款		
減：利息資本化	(185,924)	(175,627)
財務成本	\$136,571	\$152,176

(廿二) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

本公司依「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，本公司依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，本公司於107及106年度於個體綜合損益表認列為費用之金額分別為1,154千元及1,185千元。

	107年度	106年度
推銷費用-退休金費用	\$147	\$147
管理費用-退休金費用	\$1,007	\$1,038

## 2. 確定福利計劃

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。

(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：

	107年度	106年度
當期服務成本	\$606	\$777
淨利息費用	443	444
認列於損益	\$1,049	\$1,221
再衡量數		
計畫資產報酬(除包含於淨 利息之金額外)	(\$525)	(\$64)
精算損失(利益)-經驗調整	(781)	(1,347)
精算損失(利益)-財務假設變動	789	(824)
認列於其他綜合損益	(517)	(2,235)
合    計	\$532	(\$1,014)

(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：

	107年度	106年度
推銷費用	\$78	\$1,012
管理費用	971	209
合    計	\$1,049	\$1,221

(3) 本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	(\$46,894)	(\$45,712)
計畫資產公允價值	21,567	13,317
淨確定福利負債	(\$25,327)	(\$32,395)

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	107年度	106年度
年初餘額	\$45,712	\$52,172
當期服務成本	606	777
利息費用	568	518
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	(781)	(1,347)
精算損失(利益)-財務假設變動	789	(824)
計畫資產福利支付數	0	(5,584)
年底餘額	\$46,894	\$45,712

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
期初計畫資產公允價值	\$13,317	\$12,529
計畫資產預期報酬	125	74
再衡量數計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	525	64
雇主之提撥金	7,600	3,838
實際支付福利	0	(3,188)
期末計畫資產公允價值	\$21,567	\$13,317

(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	
	107年12月31日	106年12月31日
現 金	\$21,567	\$13,317

(7) 本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	
	107年12月31日	106年12月31日
折現率	1.125%	1.375%
未來薪資成長率	2.000%	2.000%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$789)	(\$795)
減少0.25%	\$812	\$824
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$782	\$802
減少0.25%	(\$768)	(\$776)

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映確定福利義務現值實際變動情形。

	107年12月31日	106年12月31日
預期1年內提撥金額	\$314	\$344
確定福利義務平均到期期間	11.48年	12.44年

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，與列入個體資產負債表之確定福利負債採用相同基礎衡量。

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107年及106年12月31日之確定福利義務現值將分別增加812千元及824千元。

- 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。

### (廿三) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董監酬勞。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。

本公司民國107年度及106年度員工酬勞提列金額為5,456千元及8,702千元，董事酬勞提列金額均為0千元，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，董事酬勞為0元，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108年3月29日決議配發107年度員工酬勞5,456千元及董事酬勞0元，前述擬配發金額與本公司107年度以費用列帳之金額並無重大差異。

前述金額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。惟若次年度實際配發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度損益。

本公司民國107年6月29日股東常會通過民國106年度員工酬勞為8,702千元，及民國106年6月28日股東常會通過民國105年度員工酬勞為6,439千元，全數以股票發放之，106年度及105年度實際配發情形與本公司估列金額並無差異。

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年度	106年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$0	\$0
土地增值稅	26,216	42,547
未分配盈餘	186	51,282
補繳以前年度所得稅	217	79
以前年度所得稅高估	0	(5,876)
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	16,313	(1,535)
所得稅費用	<u>\$42,932</u>	<u>\$86,497</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	107年度	106年度
會計利潤	<u>\$540,179</u>	<u>\$861,491</u>
按適用稅率計算之稅額	\$108,036	\$146,453
(107年度20%及106年度17%)		
所得稅調節項目稅額之影響數		
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	3,571	(1,085)
免稅所得	(137,485)	(166,901)
採用權益法認列之損失	15,659	12,567
虧損遞延以後年度	10,219	8,966
暫時性差異之產生及迴轉	16,313	(1,535)
補繳以前年度所得稅	217	79
以前年度所得稅高估	0	(5,876)
未分配盈餘加徵10%	186	51,282
其他所得稅(土地增值稅)	26,216	42,547
所得稅費用	<u>\$42,932</u>	<u>\$86,497</u>

本公司於民國106年通用之所得稅率為17%，民國107年2月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅率由17%調整為20%，並自107年度施行。因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅費用及利益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%。

### 3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	107年度	106年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	\$103	\$380

### 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) 107年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$65	\$20	\$0	\$85
備抵呆帳	0	2	0	2
虧損扣抵	10,707	10,910	0	21,617
應付保固準備	2,756	2,237	0	4,993
淨確定福利負債-非流動	5,507	(339)	(103)	5,065
遞延所得稅資產合計	\$19,035	\$12,830	(\$103)	\$31,762
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$50,469	\$29,241	\$0	\$79,710
投資性不動產	98	(98)	0	0
遞延所得稅負債合計	\$50,567	\$29,143	\$0	\$79,710

	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
(2) 106年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$67	(\$2)	\$0	\$65
投資性不動產	596	(596)	0	0
虧損扣抵	0	10,707	0	10,707
應付保固準備	2,221	535	0	2,756
淨確定福利負債-非流動	6,740	(853)	(380)	5,507
遞延所得稅資產合計	<u>\$9,624</u>	<u>\$9,791</u>	<u>(\$380)</u>	<u>\$19,035</u>
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$42,311	\$8,158	\$0	\$50,469
投資性不動產	0	98	0	98
遞延所得稅負債合計	<u>\$42,311</u>	<u>\$8,256</u>	<u>\$0</u>	<u>\$50,567</u>

5. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國105年度。

6. 截至民國107年度12月31日止，本公司尚未扣除之虧損扣抵金額及最後可扣抵年度列示如下：

發生年度	虧損金額	已扣抵金額	尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
105年	\$11,112	\$0	\$11,112	115年
106年	51,874	0	51,874	116年
107年	45,102	0	45,102	117年
合計	<u>\$108,088</u>	<u>\$0</u>	<u>\$108,088</u>	

(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年度			106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 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	36,836	36,836	0	37,515	37,515
勞健保費用	0	3,186	3,186	0	3,301	3,301
退休金費用	0	2,203	2,203	0	2,406	2,406
董事酬金	0	1,566	1,566	0	1,660	1,660
其他員工福利費用	0	4,439	4,439	0	5,545	5,545
員工紅利	0	5,456	5,456	0	8,702	8,702
折舊費用	60,866	1,301	62,167	41,237	517	41,754
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	4,001	541	4,542	2,667	415	3,082

本公司截至民國107及106年度員工人數分別為39人及44人，其中未兼任員工之董事人數皆為2人。

(廿六) 每股盈餘

	107年度	106年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$1.29	\$2.02
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$1.29	\$2.01

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	107年度	106年度
本期淨利	\$497,247	\$774,994

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均千股	384,371	384,102
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	207	390
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均千股	384,578	384,492

若本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。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

計算基本每股盈餘時，係於股東會決議上一年度員工酬勞採發放股票方式之股數確定時，始將該股數計入股東會決議年度普通股加權平均流通在外股數。且因員工酬勞轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

(廿七) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	107年度	106年度
投資性不動產增加數	\$0	\$1,358
建造中之投資性不動產(減少)增加	0	262,858
應付工程款淨(增加)減少	78,710	(12,928)
本年度支付現金	\$78,710	\$251,288

(廿八) 來自籌資活動之負債之變動

本公司來籌資活動之負債之調節如下：

	107. 1. 1	現金流量	107. 12. 31
短期借款	\$9,364,002	(\$398,794)	\$8,965,208
應付短期票券面值	4,540,600	(138,600)	4,402,000
長期借款	4,677,471	1,671,132	6,348,603
存入保證金	145,028	(10,174)	134,854
來自籌資活動之負債	<u>\$18,727,101</u>	<u>\$1,123,564</u>	<u>\$19,850,665</u>

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

本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	與本公司之關係
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
百鎰營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人
蔡薛美雲	本公司董事長之配偶
水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公司
揚民國際餐飲(股)公司	本公司之關聯企業

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨-租金收入

關係人名稱	107年度		106年度	
	金額	佔本公司 銷貨%	金額	佔本公司 銷貨%
水京棧國際酒店(股) 公司	\$74,652	2.36%	\$49,768	1.20%

(1) 係出租投資性不動產及一部分營建用地作為水京棧國際酒店(股)公司營業及員工宿舍使用，

本公司與水京棧國際酒店(股)公司簽訂租賃合約，租賃內容由租賃雙方協議決定。

(2) 租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃收入
<u>107年度</u>				
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區明華 路366號等163戶共1 棟(龍北段22)	106/02/01~ 108/01/31 108/02/01~ 111/01/31 (107年7月續訂)	每月6,500千元(含營 業稅)，按月計算租 金收入，皆以銀行匯 款收取。	\$74,286
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區富農 路300號等8層共1棟 (龍中段128-3)	106/05/01~ 108/01/31	每月32千元(含營業 稅)，按月計算租金 收入，皆以銀行匯款 收取。	366
合 計				<u>\$74,652</u>
<u>106年度</u>				
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區明華 路366號等163戶共1 棟(龍北段22)	106/02/01~ 108/01/31	民國106年5月1日起 算租金，每月6,500 千元(含營業稅)，按 月計算租金收入， 皆以銀行匯款收取。	\$49,524
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區富農 路300號等8層共1棟 (龍中段128-3)	106/05/01~ 108/01/31	民國106年5月1日起 算租金，每月32千 元(含營業稅)，按 月計算租金收入， 皆以銀行匯款收取。	244
合 計				<u>\$49,768</u>

## 2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鎰營造(股)公司為本公司之關係人，本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) 本公司於民國107年度及106年度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29.67%及24.72%，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年度	106年度
青海61.63	\$3,232,565	\$447,632	\$428,632
新華段59	617,880	161,925	176,270
明仁段4	256,240	120,010	64,836
合 計		\$729,567	\$669,738

(2) 本公司於民國107年度及106年度委託百鎰營造(股)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23.39%及30.02%，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年度	106年度
林德官1135、1135-1號	\$938,885	\$209,535	\$209,617
新光段356	1,849,460	266,675	219,135
青雲747(圓山大院)	729,191	0	305,494
新庄段92	465,460	99,057	79,056
合 計		\$575,267	\$813,302

3. 其他應收款、代付款、應付票據、應付帳款、其他應付款、代收土地款及存入保證金。

本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12月31日		106年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1) 其他應收款				
蔡薛美雲	\$803	81.77%	\$616	11.97%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	67	1.30%
其他關係人	164	16.70%	75	1.45%
合 計	<u>\$967</u>	<u>98.47%</u>	<u>\$758</u>	<u>14.72%</u>
(2) 代付款				
建誌營造(股)公司	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$9</u>	<u>0.75%</u>
(3) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$60,001	42.82%	\$20,048	21.96%
百鎰營造(股)公司	74,501	53.17%	52,008	56.97%
合 計	<u>\$134,502</u>	<u>95.99%</u>	<u>\$72,056</u>	<u>78.93%</u>
(4) 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$722,092	64.32%	\$710,101	58.15%
百鎰營造(股)公司	386,898	34.46%	487,685	39.93%
合 計	<u>\$1,108,990</u>	<u>98.78%</u>	<u>\$1,197,786</u>	<u>98.08%</u>

其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用及關聯企業之代付款。

項目及關係人名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(5) 其他應付款				
水京棧國際酒店(股)公司	\$132	0.25%	\$340	0.23%
揚民國際餐飲(股)公司	13	0.02%	292	0.20%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	64,541	44.48%
其他關係人	540	1.02%	0	0.00%
合 計	\$685	1.29%	\$65,173	44.91%
(6) 代收土地款				
蔡薛美雲	\$6,415	24.43%	\$6,415	100.00%
其他關係人	19,840	75.57%	0	0.00%
合 計	\$26,255	100.00%	\$6,415	100.00%
(7) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$87,412	64.82%	\$75,401	51.99%
百鎡營造(股)公司	46,546	34.52%	68,188	47.02%
合 計	\$133,958	99.34%	\$143,589	99.01%

存入保證金係工程履約保證金。

#### 4. 其他發包工程

本公司發包投資性不動產-建築物予關係人之工程

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年度	106年度
龍北段22	\$645,410	\$0	\$144,667

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

#### 5. 租賃支出

租金支出	支付價款	
	107年度	106年度
其他關係人	\$1,029	\$971

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃支出
<u>107年度</u>				
京成建設股份有限公司	高雄市左營區博愛二路150號12樓	106/07/01~109/06/30	每月90千元(含營業稅)，按月計算租金收入，皆以銀行匯款支付。	\$1,029
<u>106年度</u>				
南京建設股份有限公司	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2	104/01/01~106/06/30	每月80千元(含營業稅)，按月計算租金收入，租金係開立一年期票據支付。	\$457
京成建設股份有限公司	高雄市左營區博愛二路150號12樓	106/07/01~109/06/30	每月90千元(含營業稅)，按月計算租金收入，皆以銀行匯款支付。	514
合計				\$971

## 6. 其他

- (1) 本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12月31日及106年12月31日借款金額分別為2,605,542千元及1,750,750千元。
- (2) 本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12月31日及106年12月31日發行商業本票金額分別為3,429,000千元及3,468,000千元。
- (3) 本公司投資子公司詳附註六(八)之說明。
- (4) 本公司關係人百鏵營造(股)公司提供本票作為本公司屬圓山大院工案之保固，民國107年12月31日存入保證票據金額為42,177千元。

## 7. 主要管理階層薪酬資訊

	107年度	106年度
短期員工福利	\$15,436	\$22,046
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
其他	0	0
合計	\$15,436	\$22,046

## 八、抵質押之資產

本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12月31日	106年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$5,360,524	\$6,212,462
在建房地	抵押借款及發行商業本票	10,099,916	9,558,905
營建用地	抵押借款及發行商業本票	12,321,139	10,958,955
投資性不動產	抵押借款	869,829	939,348
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	24,211	1,106
合計		\$28,675,619	\$27,670,776

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國107年12月31日，本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5,321,654千元，未付金額為2,038,836千元。
2. 民國107年12月31日，本公司應付保證票據餘額為132,700千元，係作為向銀行融資借款之擔保。
3. 本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12月31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。
5. 截至民國107年及106年12月31日止，本公司之融資背書保證情形如下：

背書保證者	背書保證對象	107年12月31日	106年12月31日	擔保用途
京城建設股份有限公司	水京棧國際酒店股份有限公司	0	50,000	借款融資 額度擔保
京城建設股份有限公司	泰加實業股份有限公司	85,607	0	借款融資 額度擔保

(1) 截至民國107年及106年12月31日止，本公司為子公司水京棧國際酒店股份有限公司背書保證實際動用金額分別為0千元及50,000千元。

(2) 截至民國107年及106年12月31日止，本公司為泰加實業股份有限公司背書保證實際動用金額分別為85,607千元及0千元。

## 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12月31日報導期間結束日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國107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

本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，本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。本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. 本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12月31日	106年12月31日
<b>金融資產</b>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$2,312	\$21,268
以成本衡量之金融資產按攤銷後成本衡量	0	82
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>		
現金及約當現金	\$161,002	\$0
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	747	0
應收分期帳款淨額	523	0
其他應收款(包含關係人)	982	0
其他金融資產(包含流動及非流動)	0	0
存出保證金	37,021	0
長期應收分期帳款	153	0
小計	<u>\$200,428</u>	<u>\$0</u>
<b>放款及應收款</b>		
現金及約當現金	\$0	\$266,905
應收票據及帳款(包含關係人)	0	12,983
應收分期帳款淨額	0	744
其他應收款(包含關係人)	0	5,145
其他金融資產(包含流動及非流動)	0	0
存出保證金	0	11,909
長期應收分期帳款	0	653
小計	<u>\$0</u>	<u>\$298,339</u>
合計	<u>\$202,740</u>	<u>\$319,689</u>
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷後成本衡量</b>		
短期借款	\$8,965,208	\$9,364,003
應付短期票券	4,400,116	4,539,469
應付票據及帳款(包含關係人)	1,262,767	1,312,530
其他應付款(包含關係人)	52,727	145,092
本期所得稅負債	186	51,282
負債準備-流動	24,964	16,214
淨確定福利負債-非流動	25,327	32,395
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	6,348,603	4,677,471
存入保證金	134,854	145,028
合計	<u>\$21,214,752</u>	<u>\$20,283,484</u>

## 2. 財務風險管理政策

- (1) 本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

由於本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，因此本公司暴露於權益工具之價格風險。本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。

本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年度及106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增加或減少分別為223千元及2,127千元。

## B. 利率風險

本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本公司承受公允價值利率風險。於民國107年度及106年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國107年度及106年度稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為632千元及720千元。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. 本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年度及106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。
- D. 本公司應收帳款(含應收分期帳款)帳齡分析資訊請詳附註六(四)之說明。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由本公司財務部予以彙總。財務部監控本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，以使本公司不致違反相關之借款限額或條款。

B. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據報導期間結束日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
107年12月31日				
短期借款	\$7,354,166	\$1,397,542	\$213,500	\$0
應付短期票券	4,400,116	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	151,009	2,521	371,830	737,407
其他應付款	42,290	0	10,437	0
負債準備-流動	4,650	3,626	10,601	6,087
長期借款(包含一 營業週期內到期)	266,793	175,000	5,266,810	640,000
106年12月31日				
短期借款	\$2,735,163	\$2,124,340	\$4,291,000	\$213,500
應付短期票券	4,539,469	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	584,378	5,130	412,629	310,393
其他應付款	47,243	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

#### (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，其公允價值係依報導期間結束日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。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12月31日及106年12月31日以公允價值衡量之金融工具，本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12月31日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動				
國內上市櫃股票	\$2,230	\$0	\$0	\$2,230
透過損益公允價值衡量之				
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>\$2,230</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$2,312</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>

D. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。

(3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。

(4) 107年度及106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) 107年度及106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。	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12月31日

(附表一)

為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高背 書保證餘額 (註5)	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4)	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 (註2)										
0	京城建設股 份有限公司	水京棧國際酒店 股份有限公司	2	3,528,447	50,000	0	0	0	—	5,880,745	Y	N	N
0	京城建設股 份有限公司	泰加實業股份有 限公司	1	3,528,447	174,647	152,807	85,607	0	1.30%	5,880,745	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列6種，標示種類即可。

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過50%之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：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4：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5：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  
 民國107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	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%	1,199	
	水京棧國際酒店(股)有限公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	18,000,000	19,058	100.00%	19,058	

(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	\$729,567	29.67%	依合約規定	—	—	應付票據 \$60,001 應付帳款 \$722,092	42.82% 64.32%	
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	\$575,267	23.39%	依合約規定	—	—	應付票據 \$74,501 應付帳款 \$386,898	53.17% 34.46%	

(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	\$180,000	\$100,000	18,000	100%	\$19,058	(\$78,294)	(\$78,294)	—

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

十四、營運部門財務資訊

本公司業已依規定予合併財務報告揭露相關營運部門資訊。

# 京城建設股份有限公司

## 會計科目明細表

民國 107 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣千元為單位)

## 重要會計項目明細表目錄

項 目	編 號 / 索 引
<b>資產、負債及權益項目明細表</b>	
現金及約當現金明細表	明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表	明細表二
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動明細表	明細表三
採權益法之長期股權投資變動明細表	明細表四
應收帳款及應收分期帳款	明細表五
其他應收款	明細表六
待售房地明細表	明細表七
在建房地變動明細表	明細表八
營建用地變動表	明細表九
預付房地明細表	明細表十
其他流動資產明細表	明細表十一
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.(九)
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.(九)
投資性不動產變動明細表	附註六.(十)
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.(十)
無形資產變動明細表	附註六.(十一)
無形資產攤銷變動明細表	附註六.(十一)
短期借款明細表	明細表十二
應付短期票券明細表	明細表十三
合約負債-流動明細表	明細表十四
應付票據明細表	明細表十五
應付帳款明細表	明細表十六
其他應付款明細表	明細表十七
代收款項明細表	附註六.(十四)
保固之短期負債準備明細表	附註六.(十三)
長期借款明細表	明細表十八
<b>損益項目明細表</b>	
營業收入明細表	明細表十九
營業成本明細表	明細表二十
推銷費用明細表	明細表二十一
管理費用明細表	明細表二十二
其他收益及費損淨額	附註六.(十九、二十、二十一)

京城建設股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$60	
銀行存款	活期存款	160,903	
	支票存款	39	
合 計		<u>\$161,002</u>	

京城建設股份有限公司  
 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

金融商品名稱	摘要	股數(股)	面值(元)	取得成本	公 平 價 值		備 註
					單 價	總 額	
凱 美	普通股	50,000	\$10	\$4,365	\$44.60	\$2,230	
合 計				\$4,365			
減：評價調整				(2,135)			
淨 額				\$2,230			

## 京城建設股份有限公司

## 透過損益按公允價值衡量金融資產-非流動變動明細表

民國一〇七年十二月三十一日

被投資公司	期 初 餘 額		本期增加		本期減少		期 末 餘 額			提供擔保或質押情形	
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	種類	股數	持股比例		金額
華志創業投資(股)公司	8,152	\$82	—	\$0	—	\$0	普通股	8,152	1.63%	\$82	無

京城建設股份有限公司  
採權益法之長期股權投資  
民國一〇七年十二月三十一日

被投資公司	期初餘額		本期增加		本期減少		投資(損)益	期末餘額			股權淨值		評價基礎	提供擔保或質押情形	
	股數(千股)	金額	股數(千股)	金額	股數(千股)	金額		種類	股數(千股)	持股比例	金額	總價			單價(元)
水京棧 國際酒 店(股)	10,000	\$17,352	8,000	\$80,000	—	\$0	(\$78,294)	普通股	18,000	100.00%	\$19,058	\$19,058	1.06	權益法	無

京城建設股份有限公司  
 應收帳款及應收分期帳款淨額明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
(1)應收帳款：			
非關係人			
葉 君	營 業	\$22	
田 君		100	
侑停系統	成功段60-1、62、63租金收入	156	
統固力工程	龍中段191租金收入	69	
統強工程	愛群2761租金收入	159	
停網科技	龍中128-4租金收入	69	
停壹科技	青海段127租金收入	194	
小 計		\$769	
減：備抵呆帳		22	
應收帳款淨額		\$747	
(2)應收分期帳款			
非關係人			
潘 君	營 業	\$296	
張君及林君	營 業	61	
翁 君	營 業	319	
減：未實現利息收入		0	
合 計		\$676	
減：一年內到期之應收分期帳款		(523)	
應收分期帳款-非流動		\$153	

京城建設股份有限公司  
其他應收款明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡薛美雲	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$803	
陳進興、王獻聰及陳美惠	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	144	
蔡天贊	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	20	
小 計		\$967	
非關係人：			
其 他	應收定存利息	\$15	
小 計		\$15	
合 計		\$982	

京城建設股份有限公司  
待售房地明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額		提供擔保 或質押情形
		成 本	淨變現價值	
緯城財經大樓		\$47,589	\$25,622	無
曼陀羅		54,890	68,454	無
憲德段826		18,327	39,090	無
京城凱悅		1,081,629	1,913,494	短期借款
花 賞		114,259	759,293	無
湖 立 方		47,943	65,536	無
天峰(原微風)		310,010	460,131	短期借款
鉅 誕		1,033,237	1,535,597	長期借款 及短期借款
京城樂活		206,082	241,086	無
京 城		2,935,648	8,842,605	長期借款
圓山大院		35,899	41,171	無
其他工案		883	1,328	無
小 計		\$5,886,396	\$13,993,407	
減：備抵跌價損失		(22,133)		
淨 額		\$5,864,263		

## 京城建設股份有限公司

## 在建房地變動明細表

民國一〇七年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數		提供擔保 或質押情形
		在建土地	工程成本	資本化利息	完工轉出	期末餘額	
林德官1135, 1135-1(和平社區)	\$798, 043	\$0	\$215, 733	\$15, 411	\$0	\$1, 029, 187	短期借款
新光段356	2, 303, 571	0	285, 613	41, 881	0	2, 631, 065	短期借款
青海61、63	4, 387, 725	0	480, 618	79, 290	0	4, 947, 633	短期借款
新華段59、62	835, 530	0	171, 465	15, 755	0	1, 022, 750	無
明仁段4	399, 743	0	132, 607	7, 701	0	540, 051	短期借款
新庄92、95	834, 293	0	102, 581	15, 106	0	951, 980	應付短期票券
福河段698-1	346, 731	30, 807	751	6, 443	0	384, 732	無
合計	\$9, 905, 636	\$30, 807	\$1, 389, 368	\$181, 587	\$0	\$11, 507, 398	

京城建設股份有限公司  
營建用地變動明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額	提供擔保
		土地成本	資本化利息	容積移轉		或質押情形
成功段84號	\$14,533				\$14,533	無
成功段60-1、62~64	540,267				540,267	短期借款
龍中段191	370,653				370,653	短期借款
新都段321、163-1、164、163、320	693,265				693,265	長期借款
愛群2761等5筆	908,088				908,088	短期借款
龍中129-3、129-4	1,610,110				1,610,110	短期借款
龍中段128-4等3筆	716,926				716,926	應付短期票券
愛群段2748等5筆	63,331				63,331	短期借款
成功段74、78	28,397				28,397	無
成功段70	13,805				13,805	無
成功段83	19,016				19,016	無
青海229	4,278,594				4,278,594	長期借款
愛群2738-2	30,279				30,279	無

明細表九

京城建設股份有限公司  
營建用地變動明細表(續)  
民國一〇七年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額	提供擔保
		土地成本	資本化利息	容積移轉		或質押情形
博孝段1140等7筆	\$654,443	\$844			\$655,287	應付短期票券
青海126	685,719				685,719	長期借款
青海127	662,012				662,012	長期借款
青海128	379,145				379,145	長期借款
龍中段128-3	52,266				52,266	無
藍田中段30-2	0	757,185	\$557		757,742	短期借款
興南段11	0	259,186	399		259,585	無
容積移轉用地及畸零地	960,004			\$4,231	955,773	無
合計	\$12,680,853	\$1,017,215	\$956	\$4,231	\$13,694,793	

京城建設股份有限公司  
 預付房地款變動明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

項目/工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數		期末餘額
		成本	資本化利息	轉在建土地	轉營建用地	
預付土地款						
福河段718、718-1	\$0	\$15,206	\$19	\$15,225	\$0	\$0
福河段719、719-1	0	15,206	39	15,245	0	0
藍田中段30-2	0	753,800	3,323	0	757,123	0
興南段11	0	259,161	0	0	259,161	0
總計	\$0	\$1,043,373	\$3,381	\$30,470	\$1,016,284	\$0

京城建設股份有限公司  
其他流動資產明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付建築物、團體保險等保險費	\$506	
	預付租金	429	
	預付工程費用	463,386	
	預付建築師設計費	36,603	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	5,924	
小 計		<u>\$506,848</u>	
進項稅額	107年12月底尚未申報之進項營業稅	\$17,967	
留抵稅額	累積迄107年12月底未扣抵之進項營業稅	269,137	
代付款	代付稅捐、什支等	5,895	
小 計		<u>\$292,999</u>	
合 計		<u><u>\$799,847</u></u>	

京城建設股份有限公司  
短期借款明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

借款種類	摘要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$212,000	105.8.17 108.6.30	2.100%	\$212,000	營建用地： 龍中191
抵押借款	金融機構借款	2,611,000	101.06.18 108.05.31	2.1% ~2.15%	3,747,000	在建工程： 青海61,63
抵押借款	金融機構借款	144,000	107.3.31 108.3.29	1.8%	144,000	待售房屋： 鉅誕
抵押借款	金融機構借款	1,194,000	107.7.29 108.7.29	1.89567%	1,194,000	營建用地： 龍中段129-3,129-4
抵押借款	金融機構借款	470,000	107.10.17 108.6.28	1.79% ~1.8%	470,000	營建用地： 成功段60-1等9筆
抵押借款	金融機構借款	143,542	107.11.9 108.11.9	1.65%	200,000	關係人提供其有價證券
抵押借款	金融機構借款	1,467,000	107.12.20 108.1.19	1.88%	1,565,000	營建用地： 愛群段2761~64,2768-1及 關係人提供其房地
抵押借款	金融機構借款	109,910	107.7.27 108.6.27	1.923298%	210,710	待售房地： 京城凱悅
抵押借款	金融機構借款	60,000	105.8.17 108.8.17	2.050%	690,000	在建工程： 林德官段1135,1135-1
抵押借款	金融機構借款	1,220,000	106.6.12 108.06.12	2.06% ~2.18%	1,788,000	在建工程： 新光段356等
抵押借款	金融機構借款	213,500	105.8.17 110.7.29	2.100%	213,500	在建工程： 明仁段4
抵押借款	金融機構借款	400,000	107.6.4 108.6.4	1.797% ~1.8499%	400,000	關係人提供其房地
抵押借款	金融機構借款	102,596	107.1.17 108.1.17	1.797%	110,000	待售房地： 天峰
抵押借款	金融機構借款	90,000	107.12.320 108.1.19	1.650%	100,000	關係人提供其有價證券
抵押借款	金融機構借款	527,660	107.10.18 108.1.16	1.760%	527,660	營建用地： 藍田中段30-2
合計		<u>\$8,965,208</u>			<u>\$11,571,870</u>	

京城建設股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	未攤銷應付		帳面金額	抵押或擔保
				發行金額	短期票券折價		
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	\$810,000	\$82	\$809,918	其他關係人提供之私人土地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	428,000	43	427,957	營建用地-龍中段128-4.5.10
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	0.92%	150,000	15	149,985	營建用地-博孝段1140等7筆
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.8%	123,000	140	122,860	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.8%	395,000	450	394,550	在建工程-新庄92、95

京城建設股份有限公司  
應付短期票券明細表（續）  
民國一〇七年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	兆豐票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	\$200,000	\$222	\$199,778	其他關係人提供私人有價證券
發行商業本票	兆豐票券金 融(股)公司	一年以內	1.1%	532,000	722	531,278	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.9%	220,000	130	219,870	其他關係人提供之私人房地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.63%	600,000	31	599,969	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.63%	214,000	11	213,989	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.6%	370,000	19	369,981	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.6%	360,000	19	359,981	其他關係人提供之私人土地
合 計				<u>\$4,402,000</u>	<u>\$1,884</u>	<u>\$4,400,116</u>	

京城建設股份有限公司  
 合約負債-流動明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
銷售房地	京城-樂活	\$2,055	
	時尚京城	7,019	
	京城大苑	8,492	
	鉅誕	12,654	
	天峰(原微風)	2,452	
	圓山大院	3,706	
	京城	27,619	
	京城凱悅	12,114	
	小 計	<u>\$76,111</u>	
出租房地	侑停系統(有)	\$19	
	統固力工程(有)	28	
	停壹科技(有)	84	
	停網科技(有)	19	
	成盛企業	5	
	小 計	<u>\$155</u>	
合 計	<u><u>\$76,266</u></u>		

京城建設股份有限公司  
應付票據明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$60,001	
百鎰營造(股)公司	工程款	74,501	
小 計		\$134,502	
非關係人：營業			
東光大理石	裝潢工程款	\$2,361	
派麗國際	裝潢工程款	582	
五彩環保企業	防水工程	445	
其 他		2,220	(註)
小 計		\$5,608	
合 計		\$140,110	

註：各戶餘額均未超過該科目金額400千元。

## 京城建設股份有限公司

## 應付帳款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$722,092	
百鎡營造(股)公司	工程款	386,898	
小 計		<u>\$1,108,990</u>	
非關係人：營業			
大硯室內裝修	裝潢工程款	\$1,400	
宇麒室內裝修	實品屋裝修工程	1,296	
欣高瓦斯	瓦斯工程款	2,100	
禾岩設計	裝潢工程款	3,060	
其 他		5,811	(註)
小 計		<u>\$13,667</u>	
合 計		<u><u>\$1,122,657</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額1,000千元。

## 京城建設股份有限公司

## 其他應付款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$9,682	
應付員工紅利	106年度員工酬勞應提列數	5,456	
應付退休金費用	11、12月退休金	186	
應付利息支出	12月利息費用	14,327	
應付租金支出	影印機租金	574	
其 他	勞務費、勞健保費、福利金、保全費 、修繕費、管理費、廣告費及交通費 等支出	10,628	(含其他關係人 應付款685千元)
小 計		<u>\$40,853</u>	
其他應付款-其他	應付交屋結算退款及退戶款	\$176	
其他應付款-其他	逾期票據轉其他應付款	2	
其他應付款-其他	投資性不動產之應付工程款	10,436	
其他應付款-其他	應付不動產、廠房及設備款	260	
其他應付款-其他	應付保證金	1,000	
小 計		<u>\$11,874</u>	
合 計		<u><u>\$52,727</u></u>	

京城建設股份有限公司  
 長期借款明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

借款種類	摘要	金額		合計	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
		一營業週 期到期	一營業週期 以上到期					
抵押借款	金融機構借款	\$0	\$272,000	\$272,000	101.01.03~109.01.03	1.90%	\$272,000	關係人提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	0	640,000	640,000	106.07.17~121.07.17	1.90%	640,000	投資性不動產龍北段22
抵押借款	金融機構借款	0	1,990,000	1,990,000	105.06.29~109.06.29	2.152684%-2.156099%	2,530,000	營建用地-青海229
抵押借款	金融機構借款	0	1,115,000	1,115,000	103.10.24~110.10.23	2.1691%	1,115,000	營建用地-青海段126~128
抵押借款	金融機構借款	91,793	0	91,793	106.03.17~108.03.15	1.80%	340,000	待售房屋：鉅誕
抵押借款	金融機構借款	0	1,059,810	1,059,810	107.09.17~109.09.02	2.03%	1,153,420	待售房屋：京城
抵押借款	金融機構借款	350,000	350,000	700,000	107.10.02~109.10.02	1.9675%	700,000	關係人提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	0	480,000	480,000	106.09.14~109.09.14	1.90%	480,000	營建用地-新都段321、 163-1、164、163、320
合計		<u>\$441,793</u>	<u>\$5,906,810</u>	\$6,348,603			<u>\$7,230,420</u>	
減：一營業週期內到期長期借款				(441,793)				
長期借款淨額				<u>\$5,906,810</u>				

## 京城建設股份有限公司

## 營業收入明細表

民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	曼陀羅	\$83,838	
	京城凱悅	55,344	
	緯城國際財經大樓	16,500	
	圓山大院	534,646	
	鉅 誕	318,270	
	天峰(原微風)	172,278	
	京城-樂活	115,006	
	京 城	261,336	
	高鐵路前	46,000	
	小 計	\$1,603,218	
銷貨退回及折讓	出售土地	0	
		\$1,603,218	

## 京城建設股份有限公司

## 營業收入明細表(續)

民國一〇七年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋收入	曼陀羅	\$61,230	
	現代風華	24,000	
	京城凱悅	91,177	
	緯城國際財經大樓	10,476	
	圓山大院	611,833	
	鉅 誕	219,695	
	天峰(原微風)	111,288	
	愛河戀A區	38	
	水森林	572	
	京城-樂活	100,491	
	京 城	195,556	
	高鐵路前	43,810	
	小 計	\$1,470,166	
銷貨退回及折讓	出售房屋	0	
		\$1,470,166	
其他營業收入	出租收入	\$87,484	

京城建設股份有限公司  
營業成本明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
本期出售土地成本		\$0	
期初預付土地、房屋款		\$0	
本期購進土地、房屋款		1,046,755	
減：本期預付土地款、房屋款 轉至待售房屋、土地		(30,470)	
期末預付土地、房屋款		0	
轉入營建用地		\$1,016,285	
期初營建用地		12,680,853	
本期投入		1,886	
加：本期購進營建用地		0	
期末營建用地		(13,694,793)	
減：營建用地出售		0	
營建用地容積轉移		(4,231)	
在建房地-營建用地		\$0	
加：本期購進在建工程-營建用地 預付土地轉進在建工程-營建用地		337 30,470	
營建工程款		1,315,175	
營建費用		254,546	
裝潢工程款		1,234	
營建成本		\$1,601,762	
期初在建工程		9,905,636	
期末在建工程		(11,507,398)	
建屋成本		\$0	
期初待售房地		7,721,202	
期末待售房地		(5,886,396)	
加：本期裝潢工程增加數 投資性不動產轉入 工程追加(減)數		82,060 26,926 12,599	
減：存貨跌價損失回升		(496)	
減：其他(存貨跌價損失)(捐贈轉出)		(318)	
營建成本		\$1,955,577	
其他營業成本		\$76,037	
營業成本		\$2,031,614	

京城建設股份有限公司  
 推銷費用明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$4,290	
郵電費		151	
修繕費		19,554	
廣告費		115,271	
水電費		10,580	
保險費		411	
稅捐		54,783	
伙食費		140	
佣金支出		2,896	
雜費		33,676	
勞務費		25	
退休金		225	
合計		<u>\$242,002</u>	

京城建設股份有限公司  
管理費用明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$39,568	
租金支出		8,845	
文具用品		582	
旅費		329	
運費		19	
郵電費		929	
修繕費		609	
廣告費		194	
水電瓦斯費		4	
保險費		3,739	
交際費		4,876	
捐贈		1,378	
稅捐		22,607	
呆帳損失		22	
折舊		1,301	
各項攤提		541	
加班費		92	
伙食費		968	
職工福利		3,161	
訓練費		36	
交通費		545	
雜項購置		108	
勞務費		1,909	
退休金		1,978	
書報費		36	
其他費用		52,449	
合計		\$146,825	

會員姓名：(1) 莊淑媛  
(2) 張瑞玲

事務所名稱：信永中和聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 2

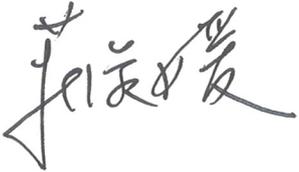
事務所電話：(07)332-2003 事務所統一編號：82715709

會員證書字號：(1) 高市會證字第 239 號 委託人統一編號：06667446  
(2) 高市會證字第 741 號

印鑑證明書用途：辦理 京城建設股份有限公司

107 年度 (自民國 107 年 01 月 01 日至

107 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：

核對人：王祈婷

