

 京城建設股份有限公司

107年度 年報

本年報查詢及下載網址：

公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

本公司網站 <http://www.kingtown.com.tw>

編印日期：中華民國108年5月1日編印

股票代號2524



Museum of Modern Art

京城美術皇居



一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

- (一) 姓 名：周敬恆、陳瑞俐
- (二) 職 稱：經理、經理
- (三) 聯 絡 電 話：(07) 558-6368
- (四) 電子郵件信箱：bruce@kingtown.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

- (一) 總公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓
總公司電話：(07) 558-6368
- (二) 分 公 司：無
- (三) 工 廠：無

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

- (一) 名稱：台新國際商業銀行股務代理部
- (二) 地址：台北市建國北路一段 96 號地下一樓
- (三) 網址：<http://www.taishinbank.com.tw/>
- (四) 電話：(02) 2504-8125

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

- (一) 姓 名：莊淑媛、張瑞玲會計師
- (二) 事務所名稱：信永中和聯合會計師事務所
- (三) 地 址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 1
- (四) 網 址：<http://www.moorestephens.com.tw/>
- (五) 電 話：(07) 332-2003

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：

- (一) 海外有價證券掛牌交易場所名稱：無
- (二) 查詢海外有價證券資訊方式：無

六、公司網址：<http://www.kingtown.com.tw/>

京城建設股份有限公司

107 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、107 年度營業結果	02
二、108 年度營業計劃概要	03
三、未來公司發展策略	03
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經濟環境之影響	04
貳、公司簡介	05
參、公司治理報告	08
一、組織系統	08
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	14
四、公司治理運作情形	17
五、會計師公費資訊	29
六、更換會計師資訊	29
七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形	29
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	30
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊	31
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	32
肆、資本及股份	33
一、股本來源	33
二、股東結構	34
三、股權分散情形	35
四、主要股東名單	36
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	36
六、公司股利政策及執行狀況	37
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	38
八、員工分紅及董事、監察人酬勞	39
九、公司買回本公司股份情形	40

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形.....	41
十一、特別股之辦理情形.....	41
十二、海外存託憑證之辦理情形.....	41
十三、員工認股權憑證之辦理情形.....	41
十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	41
十五、資金運用計劃執行情形.....	41
伍、營運概況.....	42
一、業務內容.....	42
二、市場及產銷概況.....	43
三、從業員工.....	49
四、環保支出資訊.....	50
五、勞資關係.....	50
六、重要契約.....	51
陸、財務概況.....	52
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	52
二、最近五年度財務分析.....	56
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	59
四、最近年度財務報告.....	60
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	161
六、公司及關係企業如發生財務困難情事對公司財務狀況之影響.....	255
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	256
一、財務狀況.....	256
二、財務績效.....	257
三、現金流量.....	258
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	258
五、最近年度轉投資.....	258
六、風險事項評估.....	258
七、其他重要事項.....	259
捌、特別記載事項.....	260
一、關係企業相關資料.....	260
二、私募有價證券辦理情形.....	268
三、子公司持有或處分本公司股票情形.....	268
四、其他必要補充說明事項.....	268
五、發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	268

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

因美中貿易戰影響，外在環境不確定性提高，不僅出口貿易受到影響，連帶拖累去年的消費及投資表現，全年經濟成長率約 2.60%；外資全年淨匯出金額 103.4 億美元，是 2012 年以來首度轉為淨匯出。而原本在 10 月以前維持萬點行情的台北股市，因受到中美貿易戰開打及美國股災波及，台股在 10 月 11 日重挫 660 點，創下史上最大跌點，大盤自 11,064.34 點高點急轉直下，到 10 月 26 日跌至 9,400.69 點。

接下來進入台灣 2018 年的重頭戲，九合一大選，上至縣市長下至村里長的選舉，讓台灣在選舉的氣氛下，讓房地產市場買氣受到干擾，但 2018 年 Q4 全台買賣移轉棟數仍季增 3.5%，來到 72,135 棟，六都中台中及高雄表現相對亮眼，分別季增 22.4% 及 10%；總計 2018 年移轉棟數為 27.8 萬棟，年增 4.5%，其中台北、新北、台中及台南均呈現擴增，分別年增 14.4%、9.0%、1.2% 及 7.8%，至於桃園及高雄均較去年縮減，分別年減 2.9% 及 2.1%。

雖然 2018 年經濟有諸多干擾因素，房地產市場還是維持平穩。而高雄市在韓市長當選市長後，高雄市的房地產交易比較其他地區活絡許多，依據高雄市政府地政處資料顯示，高雄市 2018 年之買賣移轉登記戶數為 33,263 戶，較 2017 年 33,975 戶雖然減少了 2.10%，但 2019 年 1 至 4 月移轉登記戶數為 13,011 戶，比較 2018 年 1 至 4 月移轉登記戶數 10,531 戶，大幅增加了 23.55%。而公司成立家數 2018 年為 86,610 家，比較五年前 2013 年的 78,017 家成長 11.01%，韓市長當選後因為宣示拚經濟的大方向不變情形下，也帶動商辦及廠辦的詢問度，這是過去高雄房地產市場看不到的。

2019 年高雄房地產市場目前看起來是全台灣成長最高的區域，高雄地區建商購地動作頻頻，本公司也在今年以新台幣 19 億取得農 16 的土地，依據地政局公開資料發現，今年前 4 月高雄土地買賣已來到 323.4 萬坪，相當於 26 個高雄美術館園區面積，與去年前 4 月比較激增 168.6 萬坪，成長 108.9%。可以看出來不管是在地或外地建商都一致看好高雄的發展，本公司也將在今年伺機推出預售及成屋新案。

而本公司今年推案狀況，108 年有「逸文苑」及「閱河堤」等個案完工銷售，加上 107 年底甫完工的「美術皇居」、「京城大苑」及「時尚京城」都是 108 年主力的入帳個案。

(以上數據資料來源：行政院主計處、內政部營建署、高雄市政府地政處)

茲就 107 年度營業報告及 108 年度營業計劃概要報告如下：

一、107 年度營業結果：

(一)107 年度營業計劃實施成果：

107 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 3,297,861 仟元，較 106 年度營業收入淨額新台幣 4,184,936 仟元，減少新台幣 887,075 仟元，稅前淨利為新台幣 546,980 仟元，稅前純益率為 16.59%。

(二)預算執行情形：

本公司 107 年度並未對外公開財務預測，因此不作本項分析報告。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣 仟元

項目		107年度	106年度	增減率
財務收支	營業收入	3,297,861	4,184,936	-21.20%
	營業毛利	1,179,447	1,572,625	-25.00%
	營業利益	662,903	989,070	-32.98%
	財務成本	137,419	152,961	-10.16%
	稅前損益	546,980	856,470	-36.14%
	稅後損益	497,247	774,994	-35.84%
	綜合損益總額	497,661	776,849	-35.94%
獲利能力	資產報酬率(%)	1.85	2.80	-33.93%
	股東權益報酬率(%)	4.18	6.66	-37.24%
	佔實收資本比率(%)	營業利益	25.74	-33.06%
		稅前利益	22.29	-36.20%
	純益率(%)	15.08	18.52	-18.57%
	每股盈餘(元)	1.29	2.02	-36.14%

1. 財務收支

107 年度持續投入在建工程導致營業活動淨現金流出新台幣 359,522 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 165,630 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 419,023 仟元，總負債比率從 106 年 63.20%微幅上升至 107 年 64.69%。107 年度之利息支出為新台幣 137,419 仟元，較 106 年度新台幣 152,961 仟元減少新台幣 15,542 仟元(-10.16%)，最主要原因為借款金額減少。

2. 獲利能力分析：

107 年度營業利益為新台幣 662,903 仟元，營業利益佔實收資本比率為 17.23%，較 106 年度新台幣 989,070 仟元減少新台幣 326,167 仟元；稅後淨利為新台幣 497,247 仟元，純益率為 15.08%，較 106 年度新台幣 774,994 仟元減少新台幣 277,747 仟元；資產報酬率較 106 年減少 0.95%，股東權益報酬率亦較 106 年減少 2.48%。

(四)研究發展狀況：

在土地開發方面將朝專業、積極路線發展，選定具有開發潛力之區域，進行資料蒐集及土地取得等工作，並由本公司專業土地開發人員配合建築師及代書隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市。

在營建技術及住宅品質方面，將朝提升工地管理品質、興建高附加價值住宅產品方向努力，以期能縮短工期、提升毛利及創造更佳之口碑；軟體部份將加強與樓管公司之合作，提升大樓居住品質。

二、108 年度營業計劃概要：

(一)經營方針：

1. 主要經營方針為維持穩定推案規模，審慎選擇建地推出個案銷售。
2. 提高個案毛利，提升整體之競爭能力，一直是公司一貫的重要方針。
3. 尋找適合本公司進入之房地產市場。
4. 基於本公司對一個城市的使命感，蓋出來的房子應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神。

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 108 年財務預測，因此僅就本公司 108 年預計完工推出之個案作分析明細表：

個案名稱	地段、地號	總銷售金額 (仟元)	銷售面積 (坪)	總戶數	預計完工 日期
逸文苑	高雄市苓雅區林德官段1135 等2筆地號	2,938,902	10,884.82	106	2019/06
閱河堤	高雄市三民區明仁段4地號土 地	1,084,960	3,172.47	57	2018/12
合計		4,023,862	14,057.29	163	

(三)重要之產銷政策：

1. 積極整合市場資訊發掘具潛力、抗跌性強之地區，主動進行土地開發工作，並掌握土地交易市場之買方優勢，創造土地最大成本效益及產品附加價值，來因應市場不景氣帶來之衝擊。
2. 發展優質住宅，提升公司產品之附加價值及競爭能力，因應目前消費走向，並可減緩成屋價格之折舊修正幅度。
3. 加強個案售後維修服務及樓管工作，與住戶間建立更密切之互動關係，提升建築物管理之附加價值。

三、未來公司發展策略：

- (一)密切 2020 年總統大選對台灣政經環境之影響層面，是否對房地產市場發展帶來影響。

(二)開發高雄捷運沿線、多功能經貿園區及沿海港區附近土地，藉由公共建設及景觀帶動建案銷售及提高利潤。

(三)投資休閒飯店及觀光產業，目前已投入興建明華路飯店案，並已成立子公司水京棧國際酒店股份有限公司，已完工開始對外營運。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)外部競爭環境影響

本公司主要推案區域為大高雄地區，外部競爭對手多為中小型建商，且本公司在主要推案區域具有寡占優勢，主導市場價格及產品走向，因此外部競爭環境對本公司之影響不大。

(二)法規環境影響

近來政府對房地產市場變革的動作頻頻，房地合一稅法對市場的影響已下降中，市場逐漸回歸基本面。

(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，107 年國內經濟全年度成長率 2.63%，較 106 年的 3.08% 減少，107 年經濟成長力道已較 106 年為弱，主要受到國際局勢影響。

本公司 108 年有「逸文苑」個案（高雄市苓雅區林德官段 1135 等 2 筆地號大樓個案，總銷金額新台幣

2,938,902 仟元，106 戶）、「閱河堤」個案（高雄市三民區明仁段 4 地號大樓個案，總銷金額新台幣 10,840,960 仟元，57 戶）等新建個案完工銷售。

高雄市房地產市場目前是最受矚目的市場，希望趁這一次新任市長上任後拼經濟的衝勁，可以為高雄帶來更多的就業機會及就業人口，創造更多的觀光人潮，方能帶動高雄的經濟更為熱絡。就本公司目前的庫存及推案來說，應可在今年創造出更不一樣的業績，相信 2019 年會是京城業績亮眼的一年。

以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長：蔡天贊



經理人：陳添進



會計主管：梁素英



貳、公司簡介

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國七十四年九月十三日發起設立。

(二)公司沿革：

年	月	重 要 紀 事
74	9	本公司發起設立於高雄市林泉街 80 巷 23 號。資本額新台幣 1,000,000 元。以委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租出售為主要業務。
74	10	為健全財務及配合業績擴展之需要，現金增資新台幣 29,000,000 元，增資後資本額新台幣 30,000,000 元。
75	5	因業務需要遷址至高雄市廣州一街 153 號 11 樓。
76	8	因業務需要遷址至高雄市七賢一路 291 號 5 樓。
77	6	因業務需要遷址至高雄市中正二路 182 號 13 樓之 2。
79	4	現金增資新台幣 50,000,000 元，增資後資本額新台幣 80,000,000 元。
79	5	現金增資新台幣 118,000,000 元，增資後資本額新台幣 198,000,000 元。
79	5	因業務需要遷址至高雄市博愛一路 391 號 10 樓。
80	3	變更公司名稱為：緯城實業建設股份有限公司。
80	4	盈餘轉增資新台幣 30,000,000 元，現金增資新台幣 172,000,000 元，增資後資本額新台幣 400,000,000 元。
80	12	盈餘轉增資新台幣 50,160,000 元，增資後資本額新台幣 450,160,000 元。
81	5	向台灣證券交易所送件申請本公司股票上市交易案。
81	8	盈餘轉增資新台幣 65,273,200 元，增資後資本額新台幣 515,433,200 元。
82	4	經台灣證券交易所上市審議委員會通過本公司股票上市。
82	6	盈餘轉增資新台幣 142,762,170 元，增資後資本額新台幣 658,195,370 元。
83	6	經財政部證券管理委員會核准通過股票上市。
83	7	盈餘轉增資新台幣 156,637,310 元，增資後資本額新台幣 814,832,680 元。
84	5	現金增資新台幣 185,000,000 元，增資後資本額新台幣 999,832,680 元。
84	7	盈餘轉增資新台幣 351,645,060 元，增資後資本額新台幣 1,351,477,740

貳、公司簡介

年	月	重 要 紀 事
		元。
85	10	發行第一次有擔保公司債新台幣 400,000,000 元。
88	5	88 年 5 月 25 日股東常會改選本公司董監事，蔡天贊先生當選董事長，周良田先生任總經理。
88	6	因業務需要遷址至高雄市苓雅區中正一路 120 號 16 樓之 2。
88	10	資本公積轉增資新台幣 135,147,770 元，增資後資本額新台幣 1,486,625,510 元。
89	06	變更公司名稱為：京城建設股份有限公司。
94	08	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 750,975,750 元，增資後資本額新台幣 2,237,601,260 元。
95	10	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 452,133,870 元，增資後資本額新台幣 2,689,735,130 元。
96	07	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 271,746,450 元，增資後資本額新台幣 2,961,481,580 元。
97	02	註銷第二次買回庫藏股辦理減資新台幣 49,850,000 元，減資後資本額新台幣 2,911,631,580 元。
97	07	本公司原總經理周良田申請退休，新任總經理劉朝森於 7 月 1 日就任。
97	08	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 296,864,750 元，增資後資本額新台幣 3,208,496,330 元。
97	12	註銷第三次買回庫藏股辦理減資新台幣 100,000,000 元，減資後資本額新台幣 3,108,496,330 元。
98	10	註銷第一次買回庫藏股辦理減資新台幣 50,000,000 元，減資後資本額新台幣 3,058,496,330 元。
99	09	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 248,080,096 元，增資後資本額新台幣 3,306,577,290 元。
100	10	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 270,695,330 元，增資後資本額新台幣 3,577,272,620 元。
101	09	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 181,988,930 元，增資後資本額新台幣

貳、公司簡介

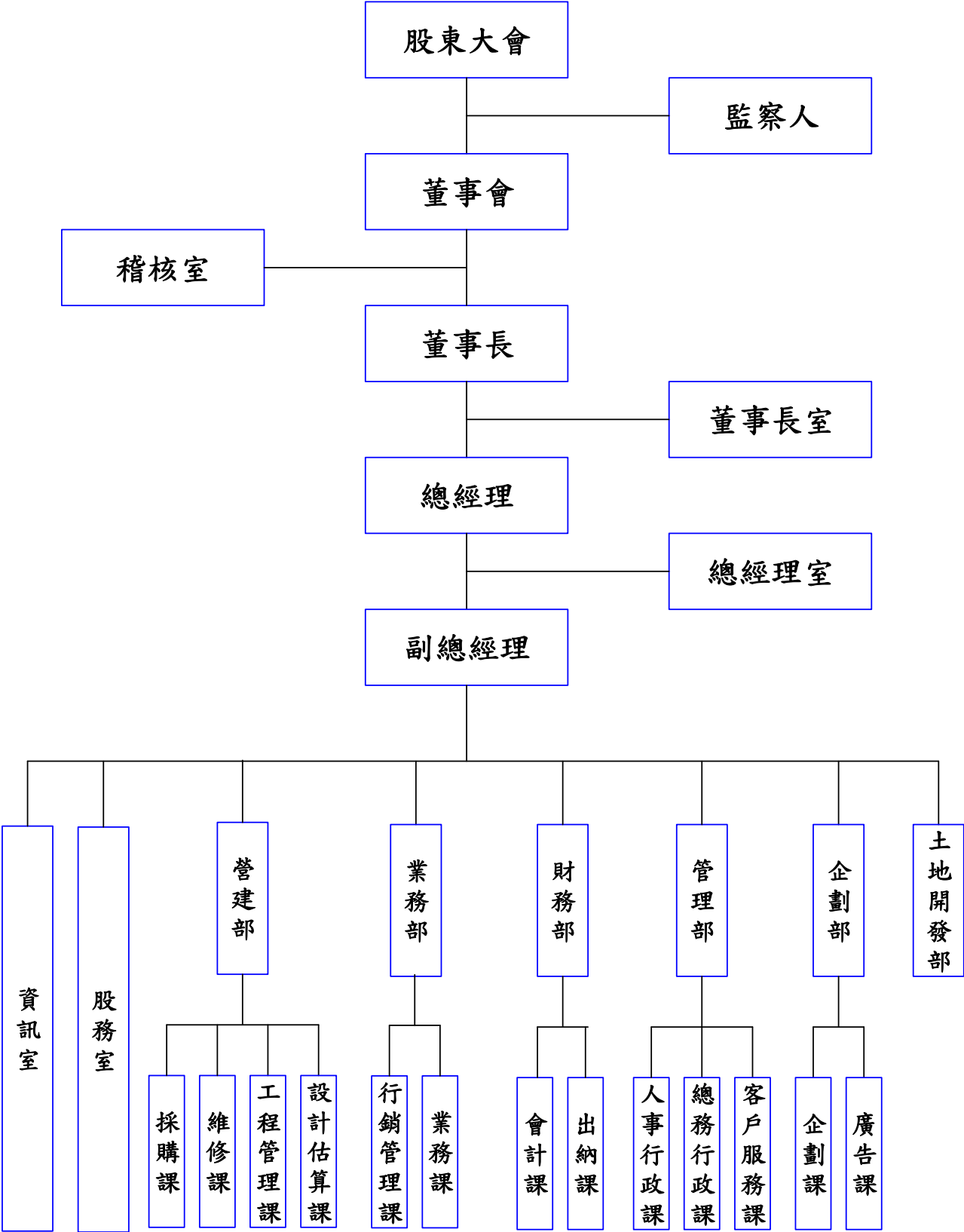
年	月	重 要 紀 事
		3,759,261,550 元。
104	04	發起設立子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，資本額新台幣 12,000 仟元。
104	09	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 78,940,740 元，增資後資本額新台幣 3,838,202,290 元。
105	09	子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，現金增資新台幣 8,000 仟元，增資後資本額新台幣 20,000 仟元。
105	11	員工酬勞轉增資新台幣 1,844,290 元，增資後資本額新台幣 3,840,046,580 元。
106	07	因業務需要遷址至高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓。
106	09	員工酬勞轉增資新台幣 2,660,740 元，增資後資本額新台幣 3,842,707,320 元。
107	01	子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，現金增資新台幣 80,000 仟元，增資後資本額新台幣 100,000 仟元。
107	10	員工酬勞轉增資新台幣 3,841,900 元，增資後資本額新台幣 3,846,549,220 元。
108	01	子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，現金增資新台幣 80,000 仟元，增資後資本額新台幣 180,000 仟元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構

◎組織系統結構圖



(二)各主要部門所營業務：

部 門 名 稱	所	營 業 務 概 述
總經理室		營運分析、市場調查、產品規劃。
稽核室		內部稽核作業之規劃及執行，執行不定期稽核工作，內部控制制度自行評估之督導及追蹤。
資訊室		負責公司電腦日常工作之運作，電腦障礙之排除，公司各業務資訊系統之規劃及維護工作。
股務室 投資人關係(IR)		定期一般股務事項，辦理召開董事會、股東會事項，上市公司日常業務管理，辦理公司增資相關事務，處理股東查詢或政府機關規定之相關股務事項。新聞發佈及媒體關係之建立。投資人關係相關事務，包括對法人及一般投資人之投資問題回應、處理。
營建部	採購課	有關營建各項工程及建材之發包及採購業務。
	維修課	客戶交屋後之售後服務，餘屋整理、維修工作，並將客戶意見及售後服務事項彙整歸類交由工程管理課參考改進。
	工程管理課	工程品質與進度之掌握，並與採購課、設計估算課密切配合。
	設計估算課	施工圖面及材料確認，工程預算、決算書製作。
業務部	行銷管理課	市場產品之研究與分析，行銷計劃之擬定與執行，客戶資料之建檔與管理，餘屋管理及銷售。
	業務課	與客戶完成訂購簽約手續，代辦銀行貸款事宜，過戶交屋事務，客戶問題處理及傳遞，水電費事務處理，餘屋稅務事宜。
財務部	會計課	會計相關憑證、簿籍、報表之審核登錄及編製，有關進、銷項稅務及營利事業所得稅之申報作業。
	出納課	一般事務性零用金支付，銀行存款、現金流量、債券及商業本票之日報表結算作業，資金之預估結存作業，現金收入、開立支票及付款作業、資金之規劃調度。
管理部	人事行政課	制度之建立、推行、檢討及改善，員工招募、任免、升遷、獎懲、差假、考績、考勤、教育訓練等之規劃執行，勞健保及相關保險業務，員工薪資辦理，其他人事管理事項。
	總務行政課	文書報章之收發、整理及保管，通信、影印等系統之管理維護，公司會議之召集、記錄，一般總務物品之採購，公司資產管理及維護，公司新建大樓管理維護。 涉外事務及法律問題之處理。
	客戶服務課	客戶服務，客戶抱怨處理，客戶滿意度調查。
企劃部	企劃課	綜理公司房屋銷售企劃業務，各承包廣告公司企劃業務之推動、監督，餘屋銷售廣告企劃之執行及公司網站維護更新。
	廣告課	綜理公司房屋銷售廣告業務、各銷售中心之設立，實品屋發包，廣告媒體之運用、發包、製作，SP活動之執行。
土地開發部		土地開發價值評估、購買及興建計劃之擬定、銷售坪數之計算及分配、參與市地重劃之土地資產管理及分配事宜。 房地產新建個案及既有市場之調查、分析工作。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事、監察人資料：

◎董事及監察人資料－(1)

108年04月29日

職稱	國籍或註冊地	姓名(性別)	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二等親以內關係之其他主管、董事或監察人	職稱	姓名	名	關係
						股數	持比	股數	持比	股數	持比							
董事	臺灣	天籟投資股份有限公司	106/6/28	3年	97/6/19	33,566,502	8.93%	49,652,072	12.91%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
董事長代表	臺灣	蔡天贊(男) (天籟法人代表)	—	—	—	—	—	85,544,838	22.24%	20,209,951	5.25%	高中	京成建設董事長代表	法人董事特助	蔡薛美雲	蔡曜鴻	配偶	一等親
董事代表	臺灣	蔡薛美雲(女) (天籟法人代表)	—	—	—	—	—	20,209,951	5.25%	85,544,838	22.24%	高中	無	法人董事特助	蔡天贊	蔡曜鴻	配偶	一等親
董事代表	臺灣	陳添進(男) (天籟法人代表)	—	—	—	—	—	74,434	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—	—	—
董事代表	臺灣	李詩雄(男) (天籟法人代表)	—	—	—	—	—	65,743	0.02%	11,241	0.00%	大學	建誌營造董事長	—	—	—	—	—
獨立董事	臺灣	張明得(男)	106/6/28	3年	106/6/28	1,386,582	0.36%	1,386,582	0.36%	0	0.00%	高中	閩寶建築開發、閩堡建設董事長	—	—	—	—	—
獨立董事	臺灣	莊伊麗(女)	106/6/28	3年	106/6/28	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	大學	—	—	—	—	—	—
獨立董事	臺灣	吳耀國(男)	107/6/22	2年	107/6/22	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	大學	—	—	—	—	—	—

註一：以上董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管未以他人名義持有股份。

表一：法人股東之主要股東

108 年 5 月 1 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東 (持股 10%以上)
天籟投資股份有限公司	王獻聰(33.00%)、陳怡穎(32.35%)、Opus One Capital Ltd(30.93%)

表二：表一主要股東為法人者其其主要股東

108 年 5 月 1 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東 (持股 10%以上)
Opus One Capital Ltd	Execorp Limited(100.00%)

◎董事及監察人資料－(2)

108年5月1日

姓名	條件		符合	獨立性							註			兼任其他公司 獨立董事數
	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	商務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
蔡天贊	—	—	✓				✓			✓				0
蔡薛美雲	—	—	✓	✓						✓				0
陳添進	—	—	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓			0
李詩雄	—	—	✓			✓				✓	✓			0
張明得	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
莊伊麗	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
吳耀國	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註：上表符合獨立性情形各編號所代表之意義如下：

(01) 非為公司或其關係企業之受僱人。

(02) 非為公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。

(03) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(04) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。

(05) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(06) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(07) 非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(08) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(09) 未有公司法第30條各款情事之一。

(10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

108 年 04 月 29 日

職稱	國籍	姓名(性別)	選(就)任期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
總經理	臺灣	陳添進(男)	100/7/1	74,434	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
副總經理	臺灣	莊進忠(男)	103/01/01	35,158	0.01%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
協理	臺灣	孔瑞隆(男)	101/2/1	94,317	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	臺灣	黃嘉宏(男)	107/5/1	78,955	0.02%	0	0.00%	高工	無	—	—	—
協理	臺灣	陳進興(男)	107/5/1	0	0.00%	0	0.00%	大學(肄)	無	—	—	—
協理	臺灣	王國泰(男)	107/5/1	12,465	0.00%	0	0.00%	大學	無	—	—	—

註：以上各經理人並未以他人名義持有本公司股份。

三、最近年度支付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(一)董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元；107年12月31日

職稱	姓名 (已解任註記*)	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)	兼任 薪資、獎金及特支費等(E)		領取 退職退休金(F)		相關 酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(%)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)	退職退休金(B)	董事酬金(C)	業務執行費用(D)		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	股票金額	現金金額	股票金額		
董事	天籟投資： 蔡天贊、蔡薛美雲、陳添進、李詩雄	3,848	0	0	1,583	1.09%	2,095	0	0	244	1.56%	無				
獨立董事	張明得															
獨立董事	莊伊麗															
獨立董事	吳耀國															

註1：盈餘分配員工酬勞為107年度盈餘分配議案經股東會前經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

註2：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

註3：除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司提供服務領取之酬金：本公司之董事無此情形。

<酬金級距表>

單位：新台幣仟元；107年12月31日

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	
	本公司	本公司
低於2,000,000元	天賴投資：蔡薛美雲、陳添進、李詩雄、張明得、莊伊麗、吳耀國	天賴投資：蔡薛美雲、李詩雄、張明得、莊伊麗、吳耀國
2,000,000元(含)～5,000,000元	天賴投資代表人：蔡天贊、陳添進	天賴投資代表人：蔡天贊、陳添進
5,000,000元(含)～10,000,000元	—	—
10,000,000元(含)～15,000,000元	—	—
15,000,000元(含)～50,000,000元	—	—
總計	5,431	7,770

註1：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

(二)監察人之酬金：本公司已設置審計委員會。
(三)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元；107年12月31日

職稱	姓名	薪資 (A) 退職退休金 (B)		獎金及特支費 (C)		員工酬勞金額 (D) (註1)				A、B、C及D等四項總額佔稅後純益之比例 (%)		有來自子公司以外轉業金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金額	股票金額	票金額	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	陳添進		4,210		240	0	401	0	401		0.98%	無
副總經理	莊進忠											

註1：員工酬勞係經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法依據董事會前一日(即3月28日)收盤價28.50元試算所得之金額。

註2：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

<酬金級距表>

單位：新台幣仟元；107年12月31日

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於2,000,000元		—
2,000,000元(含)～5,000,000元		陳添進、莊進忠
5,000,000元(含)～10,000,000元		—
10,000,000元(含)～15,000,000元		—
15,000,000元(含)～30,000,000元		—
30,000,000元(含)～50,000,000元		—
50,000,000元(含)～100,000,000元		—
100,000,000元以上		—
總計		4,851

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：新台幣仟元

108年05月01日

	職 稱	姓 名	股票金額	現金金額	總 計	總額佔稅後純益之比例(%)
經 理 人	總經理	陳添進	962	0	962	0.19%
	副總經理	莊進忠				
	協理	孔瑞隆				
	協理	黃嘉宏				
	協理	陳進興				
	協理	王國泰				
	會計主管	梁素英				

註1：員工酬勞係經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法依據董事會前一日(即3月28日)收盤價28.50元試算所得之金額。

(五)本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析：

1. 本公司近兩年度並未支付董事、監察人酬金，僅支付車馬費、特支費。
2. 本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報表稅後純益比例，107年為1.56%，106年為1.47%，比例變化不大。
3. 合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占合併財務報表稅後純益比例，107年為1.56%，106年為1.47%，比例降低。

(六)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1. 本公司給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金視同業水平訂定之，目前本公司董監事未支領董監事酬勞，只支領車馬費，每位董監事每月新台幣一萬元，另支領特支費，每位董監事每月新台幣一萬元。
2. 本公司章程第十六條第二項規定，董事及監察人之報酬授權董事會依同業通常之水準議定之。董事及監察人之車馬費，其數額由董事會決議之。董事、監察人因執行職務之報酬，不論盈餘虧損均應支付，是以，本公司除董事、監察人因執行職務之報酬外，當年度經營績效為虧損時，不支領董監事酬勞。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近年度(107 年度)董事會開會 12 次(第 12 屆)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出 (列)席次 數	委託出席次 數	實際出(列)席率 (%)	備註
董事長	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡天贊	12	0	100.00%	應出席 12 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡薛美雲	6	0	50.00%	應出席 12 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:陳添進	11	0	91.67%	應出席 12 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:李詩雄	11	0	91.67%	應出席 12 次
獨立董事	張明得	10	0	83.33%	應出席 12 次
獨立董事	莊伊麗	11	0	91.67%	應出席 12 次
獨立董事	吳耀國	7	0	100.00%	應出席 7 次

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證交法第 14 條之 3 所列事項。

無此情形。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

無此情形。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估。

本公司於 106 年股東常會已選任獨立董事，健全董事會之職能，讓董事會之運作能更為透明。

並由獨立董事組成審計委員會取代監察人職權，以審計委員會之組織及制度來監督公司營運。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

最近年度審計委員會開會 5 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事 a	張明得	5	0	100.00%	
獨立董事 b	莊伊麗	5	0	100.00%	
獨立董事 c	吳耀國	3	0	100.00%	107/6/22 就任

其他應記載事項：

一、證交法第 14 條之 5 所列事項暨其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。
無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。
無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）。
本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通管道暢通，平常就公司財務、業務狀況交換意見，互動良好，是掌握公司現行狀況非常重要之機制，如有異常會馬上回報董事會，連絡及溝通方式多以書信、電子傳訊及電子郵件溝通。

註：

- * 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- * 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	是		本公司已訂定「上市上櫃公司治理實務守則」。	—
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	是 是 是 是		本公司已訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並統一由發言人或代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛。 本公司掌握實際控制公司主要股東及主要股東之最終控制者名單。 本公司與關係企業間均依循相關規定辦理往來事項，風險控管得當。 公司已訂定內線交易規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	—
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		否 否 否 是	本公司董事會尚未就成員組成擬訂多元化方針。 尚未自願設置其他各類功能性委員會。 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。 本公司定期評估簽證會計師獨立性，目前本公司之簽證會計師具獨立性。	本公司已於106年設立審計委員會。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	是		本公司已設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務。	—
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	是		本公司與本公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。	—

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	是		本公司委任台新銀行辦理股東會事務	—
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	是 是		本公司已有網站揭露本公司之財務業務及公司治理資訊。 本公司目前由股務室負責公司資訊之蒐集及揭露，並落實發言人制度，且將不定期召開法人說明會。	未來將再加強公司網站之資訊揭露情形。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	是		基於本公司對一個城市的使命感，本公司認為建築物應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神，這是應有的責任。致力於綠建築和智慧建築，主題建築和美學建築等均是公司努力目標，為都市的美盡一份心力。	—
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 本公司無此情形。				

(四)設置薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註
		商 務 、 法 務、財務、 會計或公 司業務所 需相關 料系之公 私立大專 校講師以 上	法官、檢察 官、律師、 會計師或 其他與公 司業務所 需之國 家考試及 格領有證 書之專 門職業及 技術人員	具有商務、 法 務 、 財 務、會計或 公司業務所 需之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	張明得			√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	莊伊麗			√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	吳耀國			√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：106 年 06 月 28 日至 109 年 6 月 27 日，最近年度薪資報酬委員會開會 3 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	張明得	3	0	100.0%	
委員	莊伊麗	3	0	100.0%	
委員	吳耀國	2	0	100.0%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。

無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

無此情形。

(五)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實推動公司治理 (一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	是		本公司已訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，並定期檢討實施成效。 目前定期舉辦董事與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項。 目前由本公司管理部兼職推動企業社會責任。 本公司已訂定合理薪資報酬政策。	目前以不定期方式舉辦董事與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項。
二、發展永續環境 (一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	是		目前本公司對資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料議題，以鼓勵下游營造廠為主。 本公司產業特性較單純，環境管理工作均由營造廠負責，目前環境管理制度尚符合需求。目前環境管理工作均由營造廠負責。 目前氣候變遷對本公司營運活動之影響尚不大，本公司已不定期宣導減碳及溫室氣體減量政策，產品朝綠建築發展。	無差異情形
三、維護社會公益 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？ (四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方	是		本公司一向遵守相關法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策，建立福利制度，並有適當之管理方法與程序。本公司已建置員工申訴機制及管道，並妥適處理。 公司提供員工安全與健康之工作環境，不定期對員工實施安全與健康教育。 本公司已建立員工定期溝通之機制，並有合理方式通知對	無差異情形

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	是	是	員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 本公司已持續為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，並永續執行。 本公司不定期公開對消費者權益事項，並對本公司產品與服務提供透明並有效之消費者申訴程序。 目前本公司產品與服務之行銷及標示，較無相關法規及國際準則。 本公司一向與供應商合作前，評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄。 本公司與主要供應商之契約包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	是		目前已揭露「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。	無差異情形
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司已訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，運作與所訂守則無差異。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司一直致力於建築結構安全，近期與「台灣建築安全履歷協會」合作實施「閱河堤」個案(高雄市三民區明仁路、明愛街口，河堤國小後門)「建築安全履歷」，這是「台灣建築安全履歷協會」首次在台灣中南部第一個執行建築安全履歷的建案，本案將透過「台灣建築安全履歷協會」第三方的監造與認證，將營建工程中最關鍵的鋼筋綁紮記錄及混凝土品質記錄完整呈現，全面落實結構安全與品質控管。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 無此情形。				

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？ (二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？ (三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	是		目前本公司作法為在年報中明示誠信經營之政策、作法。	無差異情形
	是		目前本公司已訂定誠信經營守則，明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度並落實執行。	
	是		本公司對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，於內部控制制度均有防範規定及設計。	
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	是		目前本公司商業活動均避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。	目前本公司以不定期方式舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。
	是		目前本公司由稽核室兼任推動企業誠信經營之兼職單位，並向董事會報告運作情形。	
	是		本公司制定關係人交易之內部控制制度，防止利益衝突並提供適當陳述管道，由股務室擔任專職單位。	
	是		本公司為落實誠信經營已建立有效會計制度、內部控制制度，目前運作及查核情形均按規定辦理。	
		否	目前本公司尚未定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	是		本公司檢舉管道為稽核室權責，目前違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形良好。	無差異情形
	是		目前公司已訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施?	是		目前公司已建立保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施。	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效?	是		本公司目前已架設網站，並已揭露公司誠信經營相關資訊。	無差異情形
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司運作與所訂誠信經營守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： 1. 本公司屬建築開發產業，與客戶買賣交易一向遵守政府法令，並保障客戶權益，誠信經營是本產業立足的重要課題。 2. 近年來政府致力於房屋買賣交易安全之推動，除訂定房屋買賣合約範本之外，都為公司履行誠信經營更向前邁進一步，本公司也將在履行誠信經營作更多努力，讓消費者更安心購屋。				

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章者，其查詢方式：本公司網站
<http://www.kingtown.com.tw/>。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

京城建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：108年3月29日

本公司民國107年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年3月29日董事會通過，出席董事六人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

京城建設股份有限公司

董事長：



簽章



總經理：



簽章



2. 會計師內部控制制度審查報告:不適用。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

107 年 01 月 01 日～108 年 05 月 01 日

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
107/01/30 董事會	01. 修訂本公司內部控制制度部分條文。 02. 新庄段八小段 92 地號裝修工程契約代表人變更案。
107/02/08 董事會	01. 本公司經理人 106 年年終獎金討論案。 02. 本公司「薪資報酬委員會」委員委任案。
107/03/20 董事會	本公司擬向高雄市政府地政局標購楠梓區藍田中段 30-2 地號土地案。
107/03/28 董事會	01. 本公司 106 年度內部控制制度聲明書承認案。 02. 修訂本公司《內部控制制度》部分條文案。 03. 本公司董事及經理人之薪資調升案。 04. 本公司 106 年度財務報表承認案。 05. 本公司 106 年度盈餘分配案。 06. 本公司 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分配案。 07. 本公司 107 年股東常會相關事宜案。
107/05/11 董事會	01. 審查 107 年股東會補選獨立董事之提名候選人名單。 02. 本公司經理人之晉升案。
107/06/22 股東會	01. 106 年度營業報告書及財務報表案。 02. 106 年度盈餘分配案。
107/06/22 董事會	01. 修訂本公司《內部控制制度》部分條文。 02. 修訂本公司「董事會議事規範」條文。
107/07/30 董事會	無重要決議。
107/08/10 董事會	01. 修訂本公司「董事會議事規範」條文。 02. 本公司 106 年度現金股利發放基準日訂定案。
107/09/20 董事會	01. 修訂本公司《內部控制制度》部分條文案。 02. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。 03. 本公司經理人 107 年員工分紅討論案。 04. 本公司 107 年員工酬勞配股基準日訂定案。
107/11/09 董事會	提報本公司 108 年年度稽核計劃。
107/12/21 董事會	01. 本公司簽證會計師事務所變更案。 02. 本公司子公司 H2O「水京棧國際酒店股份有限公司」現金增資案。
107/12/27 董事會	本公司擬向非關係人處分四戶「京城」案店面，分別為高雄市鼓山區南屏路 843、845、847 號及神農路 91 號等門牌號之土地及建築物案。
108/01/30 董事會	本公司經理人 107 年年終獎金討論案。
108/02/27 董事會	本公司向非關係人取得高雄市鼓山區龍中段 22 地號土地案。

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
108/03/29 董事會	01. 本公司 107 年度內部控制制度聲明書承認案。 02. 本公司 107 年度合併、個體財務報表承認案。 03. 本公司因業務需要，與本公司關係人建誌營造股份有限公司協議變更高雄市左營區新華段 59 地號個案(時尚京城)營造契約內容。 04. 本公司因業務需要，與本公司關係人建誌營造股份有限公司協議變更高雄市三民區明仁段 4 地號個案(閩河堤)營造契約內容。 05. 本公司 107 年度盈餘分配案。 06. 本公司 107 年度員工酬勞及董監事酬勞分配案。 07. 本公司 108 年股東常會相關事宜案。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：[本公司截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議無不同意見。](#)

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：[無此情形。](#)

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
信永中和聯合會計師事務所	莊淑媛	張瑞玲	107/01/01~107/12/31	

金額單位：新臺幣 千元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	1,670	155	1,825
2	2,000 千元 (含) ~ 4,000 千元	—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~ 6,000 千元	—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~ 8,000 千元	—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~ 10,000 千元	—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上	—	—	—

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上情形說明：無此情形。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

六、更換會計師資訊：無此情形。

七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形：無此情形。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形。

◎董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	107 年度		當年度截至 4 月 29 日	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董事/百分之十以上大股東	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊、蔡薛美雲、陳添進、李詩雄(就任日期 106/6/28)	0	0	0	0
董事代表人/百分之十以上大股東	蔡天贊	0	0	0	0
董事代表人	蔡薛美雲	0	0	0	0
董事代表人/總經理	陳添進	17,219	0	0	0
董事代表人	李詩雄	10,855	0	0	0
獨立董事	張明得	0	0	0	0
獨立董事	莊伊麗	0	0	0	0
獨立董事	吳耀國	0	0	0	0
副總經理	莊進忠	10,855	0	0	0
協理	孔瑞隆	8,235	0	0	0
協理	黃嘉宏	8,235	0	0	0
協理	陳進興	(160)	0	0	0
協理	王國泰	8,235	0	0	0
財會主管	梁素英	5,989	0	0	0
協理	張健輝(解職日:1070110)	0	0	不適用	不適用
百分之十以上股東	天剛投資股份有限公司	0	0	0	0

註：並無關係人相互股權移轉或股權質押之情事，因此無揭露股權移轉及質押資訊。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊。

持股比例占前十大股東間互為關係人資料

108 年 04 月 29 日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二等親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例	名稱	關係	
蔡天贊	85,544,838	22.24	20,209,951	5.25	—	—	蔡薛美雲	配偶	本公司董事 法人代表、大股東
							蔡炅廷	一等血親	
							陳美惠	二等姻親	
天剛投資股份有限公司	63,328,801	16.46	—	—	—	—	蔡薛美雲	負責人	大股東
天剛投資股份有限公司 負責人：蔡薛美雲	20,209,951	5.25	85,544,838	22.24	—	—	蔡天贊	配偶	—
							蔡炅廷	一等血親	
							陳美惠	二等血親	
天籟投資股份有限公司	49,652,072	12.91	—	—	—	—	—	—	本公司董事
天籟投資股份有限公司負責人：李貞蓉	438,429	0.11	641,973	0.17	—	—	蔡天贊	一等姻親	—
							蔡薛美雲	一等姻親	
							蔡炅廷	二等姻親	
建誌營造股份有限公司	30,875,513	8.03	—	—	—	—	—	—	本公司關係企業
建誌營造股份有限公司負責人：王獻聰	589,635	0.15	—	—	—	—	—	—	—
蔡炅廷	23,616,339	6.14	0	0.00	—	—	蔡天贊	一等血親	本公司董事 法人代表之一等親
							蔡薛美雲	一等血親	
蔡薛美雲	20,209,951	5.25	85,544,838	22.24	—	—	蔡天贊	配偶	本公司董事 法人代表
							蔡炅廷	一等血親	
新銳投資股份有限公司	17,786,434	4.62	—	—	—	—	—	—	—
新銳投資股份有限公司負責人：莊伊麗	0	0.00	—	—	—	—	—	—	—
陳美惠	11,533,354	3.00	589,635	0.15	—	—	蔡天贊	二等姻親	本公司董事 法人代表之二等親
							蔡薛美雲	二等血親	
金城建設股份有限公司	6,504,324	1.69	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司負責人：邱淳君	1,219,011	0.32	—	—	—	—	—	—	—
陳金雀	4,825,149	1.25	75,474	0.02	—	—	—	—	—

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例。

單位：股；%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
水京棧國際酒店股份有限公司	18,000,000	100.00%	0	0.00	18,000,000	100.00%
華志創業投資股份有限公司	8,152	1.63%	0	0.00%	8,152	1.63%

註：係公司採用權益法之投資。

肆、資本及股份

一、股本來源：

年 / 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 本 來 源	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
74/09	10,000 元	100	1,000	100	1,000	創立資本	無	
74/10	10,000 元	3,000	30,000	3,000	30,000	現 金 增 資 29,000,000 元	無	
79/04	10,000 元	8,000	80,000	8,000	80,000	現 金 增 資 50,000,000 元	無	
79/05	10 元	19,800,000	198,000	19,800,000	198,000	現 金 增 資 118,000,000 元	無	
80/04	10 元	40,000,000	400,000	40,000,000	400,000	盈 餘 轉 增 資 30,000,000 元, 現 金 增 資 172,000,000 元	無	
80/12	10 元	45,016,000	450,160	45,016,000	450,160	盈 餘 轉 增 資 50,160,000 元	無	
81/08	10 元	70,000,000	700,000	51,543,320	515,433	盈 餘 轉 增 資 65,273,200 元	無	
82/06	10 元	70,000,000	700,000	65,819,537	658,195	盈 餘 轉 增 資 142,762,170 元	無	
83/07	10 元	100,000,000	1,000,000	81,483,268	814,833	盈 餘 轉 增 資 156,637,310 元	無	
84/05	10 元	200,000,000	2,000,000	99,983,268	999,833	現 金 增 資 185,000,000 元	無	
84/07	10 元	200,000,000	2,000,000	135,147,774	1,351,478	盈 餘 轉 增 資 351,645,060 元	無	
88/10	10 元	200,000,000	2,000,000	148,662,551	1,486,626	資本公積轉增資 135,147,770 元	無	
94/06	10 元	370,000,000	3,700,000	223,760,126	2,237,602	盈 餘 轉 增 資 750,975,750 元	無	94/6/30 金管 證 一 字 第 0940002934 號函核准
95/08	10 元	370,000,000	3,700,000	268,973,513	2,689,735	盈 餘 轉 增 資 452,133,870 元	無	95/8/25 金管 證 一 字 第 0950137780 號函核准
96/07	10 元	370,000,000	3,700,000	296,148,158	2,961,481	盈 餘 轉 增 資 271,746,450 元	無	96/7/19 金管 證 一 字 第 0960037710 號函核准
97/02	10 元	370,000,000	3,700,000	291,163,158	2,911,631	庫 藏 股 減 資 49,850,000 元	無	
97/08	10 元	370,000,000	3,700,000	320,849,633	3,208,496	盈 餘 轉 增 資 296,864,750 元	無	97/8/6 金管 證 一 字 第 0970039602 號函核准
97/12	10 元	370,000,000	3,700,000	310,849,633	3,108,496	庫 藏 股 減 資 100,000,000 元	無	
98/10	10 元	370,000,000	3,700,000	305,849,633	3,058,496	庫 藏 股 減 資 50,000,000 元	無	
99/09	10 元	370,000,000	3,700,000	330,657,729	3,306,577	盈 餘 轉 增 資	無	99/7/16 金管

肆、資本及股份

年 / 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 本 來 源	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
						248,080,096 元		證 發 字 第 0990037059 號函核准
100/10	10 元	450,000,000	4,500,000	357,727,262	3,577,273	盈 餘 轉 增 資 270,695,330 元	無	100/7/12 金 管 證 發 字 第 1000032122 號函核准
101/09	10 元	450,000,000	4,500,000	375,926,155	3,759,261	盈 餘 轉 增 資 181,988,930 元	無	101/7/25 金 管 證 發 字 第 1010033076 號函核准
104/10	10 元	450,000,000	4,500,000	383,820,229	3,838,202	盈 餘 轉 增 資 78,940,740 元	無	104/7/31 金 管 證 發 字 第 1040029174 號函核准
105/11	10 元	450,000,000	4,500,000	384,004,658	3,840,047	員 工 酬 勞 轉 增 資 1,844,290 元	無	—
106/09	10 元	450,000,000	4,500,000	384,270,732	3,842,707	員 工 酬 勞 轉 增 資 2,660,740 元	無	—
107/10	10 元	450,000,000	4,500,000	384,654,922	3,846,549	員 工 酬 勞 轉 增 資 3,841,900 元	無	—

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流 通 在 外 股 份	未 發 行 股 份	合 計	
記名式普通股	384,654,922 股	65,345,078 股	450,000,000 股	上市股票

註：本公司未以總括申報制度募集發行有價證券，不另揭露該資訊。

二、股東結構：

108 年 04 月 29 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構及 外國人	庫藏股	合 計
人 數	0	9	29	9,466	54	0	9,558
持有股數	0	523,749	171,589,592	203,797,418	8,744,163	0	384,654,922
持股比例	0.00%	0.14%	44.61%	52.98%	2.27%	0.00%	100.00%

註：本公司未有陸資持有本公司股份之情形，不另揭露該資訊。

肆、資本及股份

三、股權分散情形：

每股面額新台幣十元

108年04月29日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	4,926	1,122,559	0.29%
1,000至5,000	3,201	7,032,505	1.83%
5,001至10,000	633	4,480,114	1.16%
10,001至15,000	238	2,946,310	0.77%
15,001至20,000	130	2,293,168	0.60%
20,001至30,000	127	3,120,576	0.81%
30,001至40,000	65	2,277,860	0.59%
40,001至50,000	43	1,951,716	0.51%
50,001至100,000	100	7,031,113	1.83%
100,001至200,000	42	5,723,640	1.49%
200,001至400,000	20	5,216,403	1.35%
400,001至600,000	11	5,444,036	1.42%
600,001至800,000	2	1,269,924	0.33%
800,001至1,000,000	2	1,858,130	0.48%
1,000,001以上	18	332,886,868	86.54%
合 計	9,558	384,654,922	100.00%

註：本公司未發行特別股，不另揭露特別股分散情形。

肆、資本及股份

四、主要股東名單：

108 年 04 月 29 日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
蔡天贊	85,544,838	22.24%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	16.46%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	12.91%
建誌營造股份有限公司	30,875,513	8.03%
蔡炅廷	23,616,339	6.14%
蔡薛美雲	20,209,951	5.25%

註：揭露持股比例達百分之五以上之股東。

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元

年度			107 年度	106 年度	當年度截至 108 年 03 月 31 日
項目	最		高	25.00	29.25
	最		低	20.70	24.35
	平		均	23.20	26.55
每股淨值 (註 2)	分 配		前	31.29	31.80
	分 配		後	31.29	31.80
每股盈餘	加 權 平 均 股 數 (股)			384,270,732	384,654,922
	每股盈餘(註 3)	調 整 前		\$2.02	\$1.23
		調 整 後		\$2.02	\$1.23
每股股利	現 金 股 利		—	2.00	—
	無償配股	盈 餘 配 股	—	—	—
		資 本 公 積 配 股	—	—	—
	累積未付股利 (註 4)		—	—	—
投資報酬分 析	本 益 比 (註 5)		17.43	11.49	21.59
	本 利 比 (註 6)		—	11.60	—
	現金股利殖利率 (註 7)		—	8.62%	—

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會擬決議分配(含員工分紅轉增資)之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位填列截至年報刊印日止之當年度資料。

六、公司股利政策及執行狀況：

◎本公司股利政策：

年度決算如有盈餘時，應先依據本公司章程第 25 條之規定提繳稅款、彌補以往虧損、提列法定及特別盈餘公積、員工紅利、董事監察人酬勞後，加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時，由董事會決定分派股利金額，每股可分配盈餘金額未達新台幣 0.5 元時，得不分配之。

前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

◎本次股東會擬議股利分配之情形：本次股東會擬議不配發股利。

◎本公司股利政策變動：

本次股東會擬提修正之公司章程第 26 條修訂內容如下：

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。

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

肆、資本及股份

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響。

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響

項目		年度	108 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,846,549
本年度配 股配息情 形	每股現金股利(元)		0.00
	盈餘轉增資每股配股數(股)		0.00(註 2)
	資本公積轉增資每股配股數(股)		0.00
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益(仟元)		(註 1)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益(仟元)		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(元)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬 制 性 每 股 盈 餘 及 本 益 比	若盈餘轉增資全數改 配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉 增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且 盈餘轉增資改以現金 股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

註：

1. 本公司並未公開 108 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 107 年度盈餘分配案尚未經股東會通過。
3. 若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

$$= [\text{稅後純益} - \text{設算現金股利應負擔利息費用}^* \times (1 - \text{稅率})] / [\text{當年年底發行股份總數} - \text{盈餘配股股數}^{**}]$$

$$\text{設算現金股利應負擔利息費用}^* = \text{盈餘轉增資數額} \times \text{一年期一般放款利率}$$

$$\text{盈餘配股股數}^{**} : \text{係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數}$$
4. 年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

八、員工、董事及監察人酬勞：

- (一) 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：依據本公司章程第廿五條規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。

本次股東會擬提修正之公司章程第 25 條修訂內容如下：

本公司年度總決算如有獲利，應先提撥當年度稅前淨利不低於百分之一為員工酬勞，及應提撥不高於當年度稅前淨利之百分之二為董監酬勞。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。

- (二) 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

1. 本期估列員工酬勞基礎為稅前淨利百分之一，並無估列董事、監察人酬勞。
2. 員工紅利新台幣 5,456,353 元，擬發行新股發放，其發行股數以董事會決議發行新股前一日（即 3 月 28 日）收盤價 28.50 元計算之，共發行 191,450 股，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。
3. 本公司本次擬議分派金額新台幣 5,456,353 元與估列數並無差異。

- (三) 董事會通過分派酬勞情形：

1. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。
無此情形。
2. 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例。
擬議分派員工股票酬勞金額新台幣 5,456,353 元，占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例為 1.09%。

- (四) 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形：

1. 本公司 107 年並無配發 106 年度董事及監察人酬勞。
2. 本公司 107 年配發 106 年度員工酬勞新台幣 8,701,926 元，其發行股數以董事會決議發行新股前一日（即 107 年 3 月 28 日）收盤價 22.65 元計算之，共發行 384,190 股，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。
3. 與認列員工、董事及監察人酬勞並無差異。

九、公司買回本公司股份情形：

108 年 05 月 01 日

買回期次	第一次 (95/8/16 執行完畢)	第二次 (96/12/21 執行完畢)	第三次 (97/11/18 執行完畢)
買回目的	轉讓股份予員工	維護公司信用及股東權益	維護公司信用及股東權益
買回期間	95/07/05～ 95/09/04	96/11/20～ 96/12/21	97/09/19～ 97/11/18
買回區間價格	上限為每股新台幣 50 元，下限為新台幣 35 元	上限為每股新台幣 33.85 元，下限為新台幣 14.25 元	上限為每股新台幣 20.00 元，下限為新台幣 14.00 元
已買回股份種類及數量	記名式普通股， 5,000,000 股	記名式普通股， 4,985,000 股	記名式普通股， 10,000,000 股
已買回股份金額	新台幣 176,208,269 元	新台幣 103,899,373 元	新台幣 137,324,839 元
已辦理銷除及轉讓之 股份數量	5,000,000 股	4,985,000 股	10,000,000 股
累積持有本公司股份 數量	0 股	0 股	0 股
累積持有本公司股份 數量占已發行股份總 數比率（%）	0.00%	0.00%	0.00%

肆、資本及股份

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形：

本公司目前並未發行公司債（含海外公司債及私募公司債）。

十一、特別股之辦理情形：

本公司目前並未發行特別股。

十二、海外存託憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行海外存託憑證。

十三、員工認股權憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行員工認股權憑證。

十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形：

本公司目前並未辦理併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之情事。

十五、資金運用計劃執行情形

（一）計劃內容：無。

（二）執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍

1. 所營業務主要內容及其營業比重

- (1) 委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。
- (2) 特定專業區開發業。
- (3) 一般旅館業。
- (4) 本公司合併財報營業收入類別以 107 年度而言，透天店舖住宅、住宅大樓出售占 93.19%，觀光旅館事業占 6.30%、其他及租金收入占 0.51%。

2. 目前之商品(服務)項目

- (1) 興建商業大樓、住宅大樓、車位出售。
- (2) 興建商業大樓、住宅大樓出租。

3. 計劃開發之新產品(服務)

無。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展：

房地產業在台灣是一項原料取得較為不易之產業，因台灣是一個島國，國土面積本來就不大，加上人口密度頗高，房地產業一向是國內持續維持穩定需求的產業，目前狀況沒有太大的改變。

這二十年多來隨著國民所得的持續成長，帶動消費者對居住品質要求的提升，反映到房地產的需求量，不論是首次購屋或換屋，均隨消費者實質購買力的恢復而同步增加。

長遠來說，未來在國內房地產市場趨於穩定成長前提下，市場應會進入較成熟的階段。

2. 上、中、下游關聯性：

建築開發業之獲利來源最主要來自土地及營建成本的控制、房地產市場景氣脈動的掌握；土地為建築業之原料，可謂之為建築業之上游；再將土地原料交由營造公司施工發包，與建築業為中游關係，兩者均為建築業相當重要之成本支出。

房地產市場下游主要為房地產代銷業及仲介業者，在過去建築投資業與房地產代銷業長久以來有密切的業務合作關係，仲介業因具有多點店頭通路優勢，個案銷售業務配合也相當密切。

3. 各種產品之發展趨勢及競爭情形：

目前高雄房地產市場主要在於住宅市場，就本公司而言，營業收入大宗還是以住宅為主，未來短期內還是以住宅產品為首要推案產品，將

伍、營運概況

開始評估辦公大樓市場，於 2019 年先投入預售個案。

(三)技術及研發概況

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：無。
2. 最近年度及截至年報刊印日止開發成功之技術及產品：無。

(四)長短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計劃：
考量公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展以投資興建出售大高雄及台南地區房地產市場住宅個案為主，可發揮最佳經營效益外，讓公司得以持續穩定成長。
2. 長期業務發展計劃：
持續於大高雄及台南地區推出住宅產品；另會持續朝向休閒不動產市場及觀光飯店事業之領域邁進。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品(服務)之銷售(提供)地區：
銷售地區分佈於高雄市、台南縣、屏東縣市。
1992 年以來本公司投資興建個案地區分佈如下表：

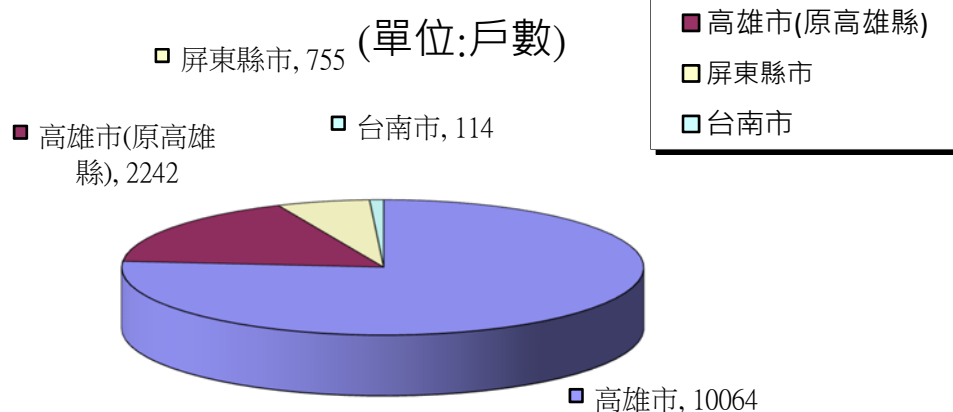
伍、營運概況

地 區	案 名	產 品 類 別	戶 數
高雄市	上第	住宅、店舖大樓	44 戶
	后驛新家	住宅、店舖大樓	42 戶
	緯城貴賓	住宅、店舖大樓	153 戶
	普吉島	住宅、店舖大樓	189 戶
	富蘭克林	住宅、店舖大樓	314 戶
	京城雅築	住宅大樓	35 戶
	京采	住宅、店舖大樓	77 戶
	京城玫瑰園	住宅、店舖大樓	172 戶
	京城之戀	住宅、店舖大樓	224 戶
	羅浮宮	純住宅大樓	119 戶
	布拉格第一期	透天住家	36 戶
	布拉格第二期	透天住家	12 戶
	米羅	住宅、店舖大樓	123 戶
	愛河戀 D 區	透天住家	55 戶
	梵谷	住宅大樓	99 戶
	亞都	住宅、店舖大樓	134 戶
	愛河戀 A 區	住宅、店舖大樓	92 戶
	愛河戀 B 區透天	透天店舖住家	72 戶
	雷諾瓦	住宅、店舖大樓	144 戶
	富麗	透天住家	4 戶
	甜蜜家庭	住宅、店舖大樓	164 戶
	愛的世界	透天住家、店舖大樓	106 戶
	別墅村	透天店舖住家	99 戶
	羅丹	純住宅大樓	81 戶
	愛河戀 B 區大樓	住宅、店舖大樓	150 戶
	現代京城	住宅、店舖大樓	225 戶
	京城新世界	住宅、店舖大樓	79 戶
	康橋	住宅大樓	243 戶
	京城京品館	住宅大樓	118 戶
	京城 101	住宅大樓	174 戶
	維也納	住宅、店舖大樓	156 戶
	京城貴賓	住宅、店舖大樓	163 戶
	凱撒	住宅大樓	148 戶
	京城巴黎	住宅、店舖大樓	159 戶
	南洋之星	住宅、店舖大樓	192 戶
	京城天堂鳥	住宅、店舖大樓	129 戶
	莫札特	住宅大樓	197 戶
	國家美術館	純住宅大樓	267 戶
	紫京城	住宅、店舖大樓	273 戶
	紐約紐約	住宅大樓	185 戶
	京典	住宅、店舖大樓	178 戶
	現代風華	住宅、店舖大樓	133 戶
	馬爾地夫	住宅大樓	199 戶
	高鐵站前	住宅、店舖大樓	175 戶
	京城夏都 I	住宅、店舖大樓	55 戶
	京城夏都 II	住宅、店舖大樓	106 戶
	閃耀之旅	住宅、店舖大樓	193 戶
	四海一家 I	純住宅大樓	559 戶
	圓頂	住宅、店舖大樓	109 戶
	親親京城	住宅、店舖大樓	226 戶
	京城 CBD	辦公大樓	45 戶

伍、營運概況

	京城凱悅	住宅、店舖大樓	122 戶
	京城四季	純住宅大樓、透天店舖	459 戶
	花賞	住宅、店舖大樓	209 戶
	湖立方	純住宅大樓	74 戶
	曼陀羅	住宅、店舖大樓	76 戶
	水森林	純住宅大樓	238 戶
	鉅誕	純住宅大樓	156 戶
	樂活	純住宅大樓	168 戶
	天峰	純住宅大樓	53 戶
	京城	住宅、店舖大樓	126 戶
	圓山大院	純住宅大樓	195 戶
	時尚京城	純住宅大樓	55 戶
	美術皇居	住宅、店舖大樓	366 戶
	京城大苑	住宅、店舖大樓	284 戶
	閩河堤	住宅、店舖大樓	57 戶
高雄市(原高雄縣區域)	緯城世界觀	住宅、店舖大樓	252 戶
	大三園	住宅、店舖大樓	320 戶
	緯城都會營	住宅、店舖大樓	591 戶
	京城生活館	住宅、店舖大樓	163 戶
	大家京城	住宅、店舖大樓	131 戶
	京城花園	住宅、店舖大樓	113 戶
	熱帶嶼	住宅、店舖大樓	293 戶
	棕櫚墅	透天店舖住家	28 戶
	美墅賞	透天住家	26 戶
	棕櫚墅第三期	透天店舖住家	20 戶
	比佛利	透天店舖住家	62 戶
	山湖戀	住宅、店舖大樓	129 戶
	茵花戀	住宅大樓	114 戶
屏東縣市	屏東緯城	住宅、店舖大樓	343 戶
	青梅竹馬	住宅、店舖大樓	213 戶
	學府王朝	住宅、店舖大樓	62 戶
	屏東帝王城	住宅、店舖大樓	137 戶
台南市(原台南縣地區)	佳里緯城(一~三期)	透天店舖、透天住家	114 戶

推案地區分佈圖



2. 市場占有率

本公司在南台灣房地產市場已耕耘多年，已有相當多業績及代表作，也建立了不錯的口碑，市場佔有率頗高。

3. 市場未來之供需狀況及成長性：

(1) 依據營建署統計月報指出，高雄市 107 年核發住宅建築物建造執照 15,107 戶，較 106 年 7,046 戶增加 8,061 戶，增加幅度 114.41%；而 107 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 2,373,214 平方公尺，較 106 年同期 1,276,855 平方公尺增加 85.86%；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量呈現大幅增加現象，可看出目前大家對高雄地區房地產市場樂觀的程度。

另 107 年核發住宅建築物使用執照 11,836 戶，較 106 年同期 6,871 戶增加 4,965 戶，增加幅度 72.26%；107 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 2,011,932 平方公尺，較 106 年同期 1,187,029 平方公尺增加 69.49%，供給也呈現增加現象。

(2) 近年來高雄地區各建商推案量因 2018 年九合一大選過後，在新任高雄市長宣示衝經濟的效應下，各建商推案及購地都相當積極。

4. 競爭利基及發展遠景之有利與不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基：

- ① 本公司長期耕耘之信譽。
- ② 專業售後服務，深受客戶好評。
- ③ 充沛的資源，本公司擁有相當強大且優良之協力廠商團隊，使本公司在品質、進度控制上無後顧之憂。
- ④ 本公司擁有優秀之人才，流動率低。

(2) 發展遠景之有利因素：

① 多項公共工程帶動地區繁榮：

目前已完工或施工、計劃中的多項重大公共工程，如高雄洲際港、海洋文化及流行音樂中心、旅運中心、高雄輕軌捷運系統、黃線捷運系統、鐵路地下化、205 兵工廠開發案、亞洲新灣區啟動等，均會帶動大高雄地區的房地產市場，有助整體房地產景氣提升。

② 資金充沛、市場利率仍低：

中央銀行維持低利率之貨幣政策環境下，市場資金相當寬鬆，利率仍處於低檔。

(3) 發展遠景之不利因素：

精華土地取得不易：

土地是建築最基本的生產原料，台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限。

(4) 因應措施：

① 開發適當土地：

開發都會區中增值潛力佳、抗跌性強之區域，來因應市場不景氣風險帶來之衝擊，並滿足客戶住家區域環境需求。

伍、營運概況

②掌握銷售時機：

隨時保持對市場變化之因應敏銳度，並且掌握銷售時機，避免與同業間削價競爭。

③規劃優質產品：

再壞的景氣也有熱門的商品，只要能規劃符合潮流之產品並提升產品附加價值，就能在不景氣的洪流中逆勢成長。

④降低營運成本：

提升工地管理品質，以期縮短工期、提升毛利。

⑤加強研展工作：

針對未來之具潛力地區先進行調查及分析之工作，以爭取市場先機，並對大高雄以外市場之變化保持適度關切。

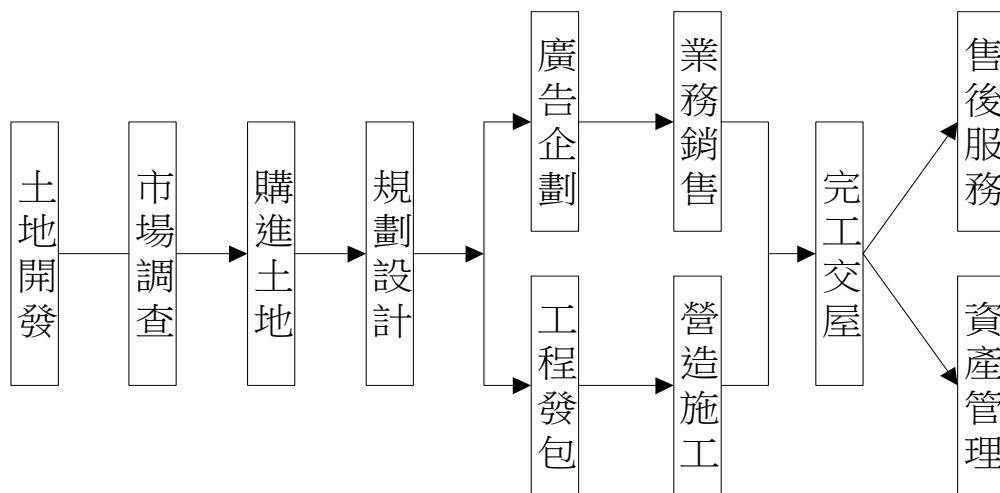
(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 重要用途：

本公司主要產品為透天住宅、住宅大樓及辦公大樓三種，係建屋出售、出租以供住家、辦公及店鋪使用。

2. 產製過程：

產製過程極為複雜，牽涉行業廣泛，從混凝土、水泥、鋼筋、衛浴設備、水電設備、鋁門窗業、磁磚業、景觀設計、園藝……等相關行業，由承包商工地現場主任負責各相關下包廠商之施工規劃、品質控制，並由本公司派員不定期督察實際施工狀況，以期達到最好之建築品質。產製過程請參見以下簡圖：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地：

本公司推案主要地區為高雄市、台南市，腹地廣大、土地資源充裕，加上公有土地釋出標售，皆有利於土地之取得。

2. 營建工程：

本公司營造工程主要委託建誌營造股份有限公司、百銘營造股份有限公司或其他營造公司承攬興建。建誌營造(股)公司及百銘營造(股)公司為

伍、營運概況

甲級營造廠商，營建工程品質、工程進度及工料來源可以確保無虞。

◎以上主要原料供應商為本公司關係企業，供應來源穩定，預期並無重大變化情形。

(四)最近二年度前十大進(銷)貨客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1. 最近二年度主要供應商名稱、進貨金額及百分比：

108 年 05 月 01 日

年度別 客戶名稱	107 年度		106 年度		108 年度截至前一季止	
	金 額(仟元)	占全年度進貨 金額比例	金 額(仟元)	占全年度進貨 金額比例	金 額(仟元)	占當年度截至 前一季止進貨 淨額比率
建誌營造(股) 公司(推定控制 從屬關係公司)	729,567	29.67%	669,738	24.72%	239,867	25.41%
百鉞營造股份 有限公司(推定 控制從屬關係 公司)	575,267	23.39%	813,302	30.02%	508,737	53.88%
其他	1,154,226	46.94%	1,226,598	45.26%	195,520	20.71%
進貨淨額	2,459,060	100.00%	2,709,638	100.00%	944,124	100.00%

2. 最近二年度主要銷售對象及占銷貨金額百分比：本公司銷貨對象近二年來，並無超過年度銷貨總額百分之十之客戶。

(五)最近二年度生產量值：

107 年 12 月 31 日

年度 主要商品	107 年度			106 年度		
	產能	產量 (坪)	產值 (仟元)	產能	產量 (坪)	產值 (仟元)
透 天	—	0	0	—	0	0
住宅大樓	—	0	0	—	10,404.26	1,402,806
合 計	—	0	0	—	10,404.26	1,402,806

(六)最近二年度銷售量值

107 年 12 月 31 日

年度 主要商品	107 年度		106 年度	
	銷量 (坪)	銷值 (仟元)	銷量 (坪)	銷值 (仟元)
透 天	—	—	—	—
住宅大樓	13,378.84	3,073,384	18,903.04	4,067,372
土 地	—	—	17.55	116
租金收入	—	16,886	—	17,113
餐飲客房收入	—	207,591	—	100,335
合 計	13,378.84	3,297,861	18,920.59	4,184,936

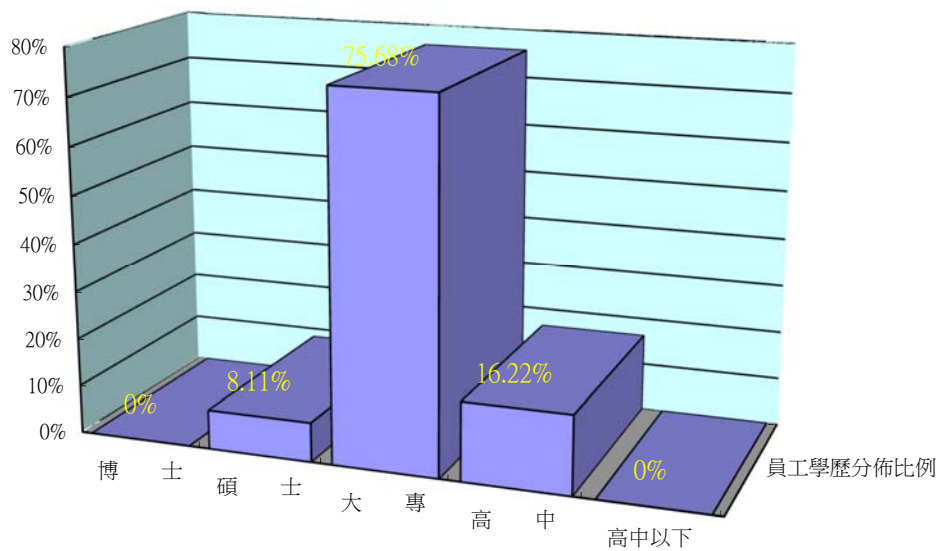
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

108 年 05 月 01 日

年 度		107 年度	106 年度	當年度截至 108 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	35	37	35
	工 務 人 員	2	3	2
	合 計	37	40	37
平 均 年 齡 (歲)		48.03	40.02	48.64
平 均 服 務 年 資 (年)		16.00	15.08	16.33
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	8.11%	12.50%	8.11%
	大 專	75.68%	75.00%	75.68%
	高 中	16.21%	12.50%	16.21%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

員工學歷分佈比例



四、環保支出資訊：

- (一)最近年度及截至年報刊印日止因污染環境所受損失（包括賠償）及處分總額：無。
- (二)未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：
加強工地環境管理工作，及美化工地環境。

五、勞資關係：

- (一)本公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：
 - 1. 員工福利措施、進修、訓練實施情形
於 81 年 1 月 17 日由高雄市勞工局以(81)高市勞三字第 000494 號函核准成立職工福利委員會；另於 95 年 1 月 20 日與本公司關係企業京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司、百銘營造有限公司聯合設立京城集團聯合職工福利委員會，並依內政部頒定之職工福利委會組織章程組織之，職工福利委員會組織章程規定有關福利主要事項如下：
 - (1)本公司按月由營業額提撥千分之 1.0，另由員工薪俸中提列千分之五，作為福利基金。
 - (2)福利金支用項目包括年節慰勞、員工旅遊、婚喪喜慶、生育補助、教育訓練、急難救助、文康活動及社團活動支出等。
 - (3)每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。
 - (4)完善休假制度。
 - (5)員工分紅辦法及員工入股辦法。
 - 2. 退休制度
本公司於人事管理規章訂定退休辦法，並經高雄市勞工局核備在案，且按月提撥退休專戶儲存，以期提供員工最大之保障。本公司之勞資關係一向和諧融洽，並無因勞資糾紛而遭受損失之情事。
 - 3. 勞資間之協議情形
本公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。
 - 4. 各項員工權益維護措施情形
本公司由職工福利委員會擔任員工權益之申訴管道，由員工提出申訴後交由職工福利委員會開會審理，目前運作情形良好。
- (二)最近年度公司及截至年報刊印日止因勞資糾紛所遭受之損失：無。
- (三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施
本公司現有職員計 37 人，勞資間關係和諧，並無發生勞資糾紛。

伍、營運概況

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
京城案大樓第一包結構工程	建誌營造股份有限公司	100.05.11 簽約	工程總價： 1,940,024 仟元 105 年 09 月協議變更總價為 1,732,024 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
京城案大樓第二包裝修工程	建誌營造股份有限公司	102.04.16 簽約	工程總價： 1,132,876 仟元 105 年 09 月協議變更總價為 1,182,876 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
逸文苑大樓工程	百銘營造股份有限公司	102.09.14 簽約	工程總價： 938,885 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
京城大苑案大樓工程	百銘營造股份有限公司	102.09.26 簽約	工程總價： 1,849,460 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
美術皇居案大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.12.11 簽約	工程總價： 3,232,565 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
圓山大院大樓結構工程	百銘營造股份有限公司	103.10.27 簽約	工程總價： 395,415 仟元 106 年 12 月協議變更總價為 400,915 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
時尚京城大樓結構工程契約	建誌營造股份有限公司	105.02.01 簽約	工程總價： 344,712 仟元 108 年 03 月協議變更總價為 352,212 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年
圓山大院大樓裝修工程	百銘營造股份有限公司	105.05.12 簽約	工程總價： 421,776 仟元 106 年 12 月協議變更總價為 328,276 仟元	履約保證金 10% 保固期限二年
高雄市左營區新庄段八小段 92 等地號大樓結構工程	百銘營造股份有限公司	105.08.01 簽約	工程總價： 260,110 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年
閩河堤大樓結構工程	建誌營造股份有限公司	105.08.01 簽約	工程總價： 136,128 仟元 108 年 03 月協議變更總價為 148,127.5 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年
時尚京城大樓裝修工程契約	建誌營造股份有限公司	106.03.24 簽約	工程總價： 273,168 仟元 108 年 03 月協議變更總價為 266,168 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年
高雄市左營區新庄段八小段 92 等地號大樓裝修工程	百銘營造股份有限公司	107.02.01 簽約	工程總價： 205,350 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年
閩河堤大樓裝修工程	建誌營造股份有限公司	106.12.25 簽約	工程總價： 120,113 仟元 108 年 03 月協議變更總價為 126,812.5 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年

註：以上契約截至年報刊印日止仍有效存續或於最近年度到期。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表：

(一)簡明資產負債表

1. IFRSs(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 108 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
		107 年	106 年	105 年	104 年	103 年	
流 動 資 產		32,137,827	31,422,477	30,837,130	29,873,350	28,173,238	32,926,438
不動產、廠房及設備		912,786	986,519	720,610	272	203	896,317
無 形 資 產		177,349	181,627	183,240	186,082	190,489	176,219
其 他 資 產		84,076	81,303	53,829	458,777	327,049	127,375
資 產 總 額		33,312,038	32,671,926	31,794,809	30,518,481	28,690,979	34,126,349
流 動 負 債	分配前	15,401,138	15,820,838	16,950,819	18,219,966	16,841,951	14,212,123
	分配後	15,401,138	15,820,838	16,950,819	18,219,966	16,841,951	14,212,123
非 流 動 負 債		6,149,410	4,827,420	3,603,610	1,631,687	1,125,918	7,680,782
負 債 總 額	分配前	21,550,548	20,648,258	20,554,429	19,851,653	17,967,869	21,892,905
	分配後	21,550,548	20,648,258	20,554,429	19,851,653	17,967,869	21,892,905
歸屬於母公司業主之權益		11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	10,723,110	12,233,444
股 本		3,846,549	3,842,707	3,840,047	3,838,202	3,759,261	3,846,549
資 本 公 積		36,474	31,614	27,835	26,102	21,077	36,474
保 留 盈 餘	分配前	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	6,942,772	8,350,421
	分配後	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	6,566,846	8,350,421
其 他 權 益		0	0	0	0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0	0
非 控 制 權 益		0	0	0	0	0	0
權 益 總 額	分配前	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	10,723,110	12,233,444
	分配後	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	10,422,369	12,233,444

註一：108 年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為信永中和聯合會計師事務所莊淑媛、張瑞玲會計師。

註二：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

陸、財務概況

2. IFRSs(個體)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 108 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
	107 年	106 年	105 年	104 年	103 年	
流 動 資 產	32,031,785	31,319,833	30,833,356	29,863,111	28,173,238	—
不動產、廠房及 設 備	4,523	5,576	190	272	203	—
無 形 資 產	175,171	179,163	182,812	186,082	190,489	—
其 他 資 產	957,905	1,015,356	770,257	468,542	327,049	—
資 產 總 額	33,169,384	32,519,928	31,786,615	30,518,007	28,690,979	—
流 動 分 配 前	15,261,193	15,669,549	16,942,625	18,219,492	16,841,951	—
負 債 分 配 後	15,261,193	15,669,549	16,942,625	18,219,492	16,841,951	—
非 流 動 負 債	6,146,701	4,826,711	3,603,610	1,631,687	1,125,918	—
負 債 分 配 前	21,407,894	20,496,260	20,546,235	19,851,179	17,967,869	—
總 額 分 配 後	21,407,894	20,496,260	20,546,235	19,851,179	17,967,869	—
歸屬於母公司業 主 之 權 益	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	10,723,110	—
股 本	3,846,549	3,842,707	3,840,047	3,838,202	3,759,261	—
資 本 公 積	36,474	31,614	27,835	26,102	21,077	—
保留 分 配 前	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	6,942,772	—
盈餘 分 配 後	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	6,566,846	—
其 他 權 益	0	0	0	0	0	—
庫 藏 股 票	0	0	0	0	0	—
非 控 制 權 益	0	0	0	0	0	—
權 益 分 配 前	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	10,723,110	—
總 額 分 配 後	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	10,422,369	—

註一：本公司 108 年第一季並未編製個體財務報告。

註二：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

陸、財務概況

(二)簡明綜合損益表

1. IFRSs(合併)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 108 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
	107 年度	106 年度	105 年度	104 年度	103 年度	
營 業 收 入	3,297,861	4,184,936	2,620,841	1,741,199	3,248,328	\$1,077,705
營 業 毛 利	1,179,447	1,572,625	1,176,295	779,631	1,565,486	644,817
營 業 損 益	662,903	989,070	763,888	470,822	1,269,023	549,475
營業外收入及支出	(115,923)	(132,600)	(127,826)	(116,985)	(75,368)	(34,122)
稅 前 淨 利	546,980	856,470	636,062	353,837	1,193,655	515,353
繼續營業單位 本 期 淨 利	497,247	774,994	571,534	233,508	975,599	471,954
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利 (損)	497,247	774,994	571,534	233,508	975,599	471,954
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	414	1,855	(1,560)	2,170	(823)	0
本期綜合損益總 額	497,661	776,849	569,974	235,678	974,776	471,954
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	497,661	776,849	569,974	233,508	0	471,954
淨利歸屬於非控 制 權 益	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	497,661	776,849	569,974	235,678	0	471,954
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	0	0	0	0	0	0
每 股 盈 餘	1.29	2.02	1.49	0.61	2.54	\$1.23

註一：108 年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為信永中和聯合會計師事務所莊淑媛、張瑞玲會計師。

陸、財務概況

2. IFRSs(個體)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 108 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
	107 年度	106 年度	105 年度	104 年度	103 年度	
營 業 收 入	3,160,868	4,131,667	2,620,841	1,741,199	3,248,328	—
營 業 毛 利	1,129,254	1,529,651	1,176,295	779,631	1,565,486	—
營 業 損 益	740,427	1,074,111	772,141	473,067	1,269,023	—
營業外收入及支出	(200,248)	(212,620)	(134,679)	(118,851)	(75,368)	—
稅 前 淨 利	540,179	861,491	637,462	354,216	1,193,655	—
繼續營業單位 本期淨利	497,247	774,994	571,534	233,508	975,599	—
停業單位損失	0	0	0	0	0	—
本期淨利(損)	497,247	774,994	571,534	233,508	975,599	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	414	1,855	(1,560)	2,170	(823)	—
本期綜合損益總額	497,661	776,849	569,974	235,678	974,776	—
淨利歸屬於 母公司業主	—	—	—	—	—	—
淨利歸屬於非控制 制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每 股 盈 餘	1.29	2.02	1.49	0.61	2.54	—

註一：本公司 108 年第一季並未編製個體財務報告。

註二：各年度利息資本化金額如下：

年 度	金 額(仟元)
103	184,408
104	206,304
105	191,424
106	175,627
107	185,924

(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見：

年 度	事 務 所 名 稱	簽 證 會 計 師 姓 名	會 計 師 查 核 意 見
103 年度	調和聯合會計師事務所	卓傳陣、莊淑媛(註一)	無保留意見
104 年度	調和聯合會計師事務所	卓傳陣、莊淑媛	無保留意見
105 年度	調和聯合會計師事務所	莊淑媛、張瑞玲(註一)	無保留意見
106 年度	調和聯合會計師事務所	莊淑媛、張瑞玲	無保留意見
107 年度	信永中和聯合會計師事務所(註二)	莊淑媛、張瑞玲	無保留意見

註一：因配合會計師事務所內部分工之調整而更換會計師。

註一：本公司原簽證會計師因加入信永中和聯合會計師事務所，致簽證會計師事務所變更為信永中和聯合會計師事務所。

二、最近五年度財務分析：

(一)財務分析資料：

1. IFRSs(合併)

分析項目 \ 年 度		最近五年度財務分析					當年度截至 108 年 03 月 31 日
		107 年	106 年	105 年	104 年	103 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	64.69	63.20	64.65	65.05	62.63	64.15
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,935.86	1,640.10	1,957.74	2,773.90	3,881.86	2,187.58
償債能力 %	流動比率	208.67	198.61	181.92	163.96	167.28	231.68
	速動比率	1.73	2.55	1.86	1.38	1.59	3.46
	利息保障倍數	2.12	3.07	2.33	1.45	4.68	6.51
經營能力	應收款項週轉率(次)	225.74	196.52	136.63	100.25	270.40	13.75
	平均收現日數	1.62	1.86	2.67	3.64	1.35	26.55
	存貨週轉率(次)	0.07	0.09	0.05	0.03	0.07	0.01
	應付款項週轉率(次)	1.63	1.74	0.80	0.50	0.99	0.29
	平均銷貨日數	5,214.28	4,055.55	7,300.00	12,166.66	5,214.28	26,017.09
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.42	4.74	4.41	3.95	61.96	1.20
	總資產週轉率(次)	0.10	0.13	0.08	0.06	0.11	0.03
獲利能力	資產報酬率(%)	1.85	2.80	2.22	1.13	3.89	1.51
	權益報酬率(%)	4.18	6.66	5.22	2.18	9.53	3.86
	稅前純益占實收資本額比率(%)	14.22	22.29	16.56	9.22	31.75	13.40
	純益率(%)	15.08	18.52	21.81	13.41	30.03	43.79
	每股盈餘(元)	1.29	2.02	1.49	0.61	2.60	1.23
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	3.34
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	46.18
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	2.37
槓桿度	營運槓桿度	1.26	1.23	1.23	3.36	1.09	1.07
	財務槓桿度	1.26	1.18	1.23	1.35	1.07	1.07

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

1. 速動比率(%)：107 年為 1.73%較 106 年 2.55%減少 32.16%，主要係因 107 年存貨增加 755,118 仟元所致。
2. 利息保障倍數：107 年為 2.12 較 106 年 3.07 減少 30.94%，主要係因 107 年稅前利益較 106 年減少 36.14%所致。
3. 資產報酬率(%)：107 年為 1.85%較 106 年 2.80%減少 33.93%，主要係因 107 年稅後利益較 106 年減少 35.84%所致。
4. 權益報酬率(%)：107 年為 4.18%較 106 年 6.66%減少 37.24%，主要係因 107 年稅後利益較 106 年減少 35.84%所致。
5. 稅前純益占實收資本額比率(%)：107 年為 14.22%較 106 年 22.29%減少 36.20%，主要係因 107 年稅前利益較 106 年減少 36.14%所致。

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

註三：本公司 102 年至 103 年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告數字分析。

2. IFRSs(個體)

分析項目 \ 年 度		最近五年度財務分析					當年度截至108年03月31日(註四)
		107年	106年	105年	104年	103年	
財務結構(%)	負債占資產比率	64.54	63.03	64.64	65.05	62.63	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	2,020.73	1,710.30	1,972.25	2773.90	3,881.86	—
償債能力%	流動比率	209.89	199.88	181.99	163.91	167.28	—
	速動比率	1.12	2.00	1.85	1.33	1.59	—
	利息保障倍數	2.10	3.09	2.33	1.45	4.68	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	399.45	220.73	136.63	100.25	270.40	—
	平均收現日數	0.91	1.65	2.67	3.64	1.35	—
	存貨週轉率(次)	0.07	0.09	0.05	0.03	0.07	—
	應付款項週轉率(次)	1.58	1.74	0.80	0.50	0.99	—
	平均銷貨日數	5,214.28	4,055.55	7,300.00	12,166.66	5,214.28	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.42	4.82	4.43	4.67	61.96	—
	總資產週轉率(次)	0.10	0.13	0.08	0.06	0.11	—
獲利能力	資產報酬率(%)	1.86	2.80	2.22	1.13	3.89	—
	權益報酬率(%)	4.18	6.66	5.22	2.18	9.53	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	14.04	22.42	16.60	9.23	31.75	—
	純益率(%)	15.73	18.76	21.81	13.41	30.03	—
	每股盈餘(元)	1.29	2.02	1.49	0.61	2.60	—
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	—
	現金流量允當比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	—
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	—
槓桿度	營運槓桿度	1.20	1.14	1.22	1.31	1.09	—
	財務槓桿度	1.23	1.17	1.23	1.35	1.07	—

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

1. 速動比率(%)：107年為1.12%較106年2.00%減少44.00%，主要係因107年存貨增加755,464仟元所致。
2. 利息保障倍數：107年為2.10較106年3.09減少32.04%，主要係因107年稅前利益較106年減少37.30%所致。
3. 應收款項週轉率(次)：107年為399.45次較106年220.73次上升80.97%，主要係因平均應收款項減少所致。
4. 平均收現日數：107年為0.91較106年1.65次減少44.85%，主要係因平均應收款項減少所致。
5. 資產報酬率(%)：107年為1.86%較106年2.80%減少33.57%，主要係因107年稅後利益較106年減少35.84%所致。
6. 權益報酬率(%)：107年為4.18%較106年6.66%減少37.24%，主要係因107年稅後利益較106年減少35.84%所致。
7. 稅前純益占實收資本額比率(%)：107年為14.04%較106年22.42%減少37.38%，主要係因107年稅前利益較106年減少37.30%所致。

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

註三：本公司102年至103年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告財務分析。

註四：本公司107第一季並未編製個體財務報告，僅就合併財務報告作財務分析。

(三)財務分析計算方式

* IFRSs

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

- (1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。
- (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司107年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委請信永中和聯合會計師事務查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請鑒察。

此致

本公司民國 108 年股東常會

京城建設股份有限公司

審計委員會召集人：張明得



中 華 民 國 1 0 8 年 0 3 月 2 9 日

四、最近年度財務報告：

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 107 年度(自 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

京城建設股份有限公司

負責人：蔡大衛



中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 9 日



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 015 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及其子公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），上開合併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暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

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合併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及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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及其子公司民國 107 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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及其子公司民國 107 年度合併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，請詳合併財務報表附註四(十一)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五(三)；存貨會計項目說明請詳合併財務報表附註六(六)。

京城建設股份有限公司及其子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，其金額占合併總資產總額之 93.27%，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合併財務報告附註四(十二)，收入及成本會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十九)及六(六)。

因京城建設股份有限公司及其子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及其子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及其子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。

其他事項一個體財務報告

京城建設股份有限公司業已編製民國 107 年度及 106 年度之個體財務報表，業經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

其他事項一採用其他會計師

列入京城建設股份有限公司及其子公司合併財務報表採用權益法之被投資公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 107 年及 106 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 14,052 千元及 14,981 千元，各占合併資產總額之 0.04%及 0.05%，民國 107 年度及 106 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 5,354 千元及 7,000 千元，占合併綜合損益分別為 1.08%及 0.9%。



管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城建設股份有限公司及其子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及其子公司或停止營業，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及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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合併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合併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. 辨認並評估合併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、不實聲明或踰越內部控制，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及其子公司內部控制之有



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及其子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合併財務報表使用者注意合併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及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於京城集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。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及其子公司民國 107 年度合併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 | ShineWing CPAs (Taiwan) | T +886 7 332 2003 | F +886 7 335 3691
高雄市前鎮區中山二路91號21F-2 | 21F/2, 91, Chung Shan 2nd Road, 80661 Kaohsiung, Taiwan | www.swtw.com.tw

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛

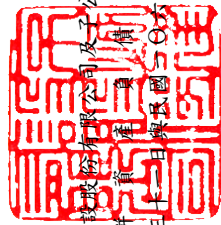


財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

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

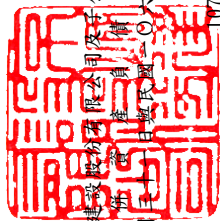


京城建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表

民國一〇七年十二月三十一日 十二月三十一日 民國一〇六年十二月三十一日

資 產		107年12月31日		106年12月31日		單位：新臺幣千元
		附註	金 額	%	金 額	%
11XX	流動資產					
1100	現金及約當現金		\$244,588	0.74	\$350,717	1.07
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(一)				
1150	應收票據淨額	四、六(二)	2,230	0.01	21,268	0.07
1170	應收帳款淨額	四、六(四)	0	0.00	12,959	0.04
1173	應收分期帳款淨額	四、六(四)	8,924	0.03	5,112	0.02
1180	應收帳款-關係人淨額	四、六(四)	523	0.00	744	0.00
1200	其他應收款	四、六(四)、七	83	0.00	67	0.00
1210	其他應收款-關係人	四、六(五)	15	0.00	4,388	0.01
1220	本期所得稅資產	四、六(五)、七	967	0.00	786	0.00
1320	存貨	四、六(廿五)	0	0.00	5,876	0.02
1470	其他流動資產	四、六(六)、七、八	31,071,046	93.27	30,289,001	92.71
1476	其他金融資產-流動	四、六(七)、七	807,007	2.42	731,159	2.24
11XX	流動資產合計	四、六(八)	2,444	0.01	400	0.00
			\$32,137,827	96.48	\$31,422,477	96.18
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(九)	14,052	0.04	14,981	0.05
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、七、八	912,786	2.74	986,519	3.02
1760	投資性不動產淨額	四、六(十一)、七、八	0	0.00	26,977	0.08
1780	無形資產	四、六(十二)	177,349	0.53	181,627	0.56
1840	遞延所得稅資產	四、六(廿五)	31,762	0.10	25,836	0.07
1920	存出保證金		38,027	0.11	12,774	0.04
1930	長期應收分期帳款		153	0.00	653	0.00
15xx	非流動資產合計	四、六(四)	\$1,174,211	3.52	\$1,249,449	3.82
1xxx	資 產 總 額		\$33,312,038	100.00	\$32,671,926	100.00

(續次頁)



京城建設股份有限公司
合併資產負債表

民國一〇七年十二月三十一日 至 民國一〇六年十二月三十一日

		107年12月31日		106年12月31日		單位：新臺幣千元	
		附註	金額	%	金額	%	
負債及股東權益							
21XX	流動負債						
2100	短期借款		\$8,965,208	26.91	\$9,399,003	28.77	
2110	應付短期票券	四、六(十三)、七、八	4,484,040	13.46	4,614,369	14.12	
2130	合約負債-流動	六(十三)、七、八	89,830	0.27	0	0.00	
2150	應付票據	六(十八)、七、四	5,798	0.02	19,492	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	26,472	0.08	35,936	0.11	
2180	應付帳款-關係人	四、七	1,108,990	3.33	1,197,786	3.67	
2200	其他應付款	四、七	73,008	0.22	99,944	0.31	
2220	其他應付款項-關係人	七	986	0.00	64,951	0.20	
2230	本期所得稅負債	四、六(廿四)	186	0.00	51,282	0.16	
2250	負債準備-流動	四、六(十四)	24,964	0.07	16,214	0.05	
2310	預收款項	七	0	0.00	149,923	0.46	
2322	一營業週期內到期之長期借款	六(十六)、七、八	449,793	1.35	78,750	0.24	
2335	代收款	六(十五)、七、五	37,361	0.11	21,066	0.06	
2399	其他流動負債其他		0	0.00	66	0.00	
21XX	流動負債合計		\$15,401,138	46.22	\$15,820,838	48.42	
25XX	非流動負債						
2540	長期借款	六(十六)、七、八	\$5,908,810	17.74	\$4,598,721	14.08	
2570	遞延所得稅負債	四、六(廿五)	79,710	0.24	50,567	0.15	
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六(廿三)	25,327	0.08	32,395	0.10	
2645	存入保證金	六(十七)、七	135,563	0.41	145,737	0.45	
25XX	非流動負債合計		\$6,149,410	18.47	\$4,827,420	14.78	
2XX	負債總計		\$21,550,548	64.69	\$20,648,258	63.20	
3XX	權益						
3110	普通股股本	六(十八)	\$3,846,549	11.55	\$3,842,707	11.76	
3211	資本公積-普通股股票溢價	六(十八)	36,474	0.11	31,614	0.10	
3300	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十八)	1,156,054	3.47	1,078,555	3.30	
3320	特別盈餘公積	四、六(十八)	0	0.00	0	0.00	
3350	未分配盈餘	六(廿三)	6,722,413	20.18	7,070,792	21.64	
3300	保留盈餘合計		\$7,878,467	23.65	\$8,149,347	24.94	
3XX	權益總計		\$11,761,490	35.31	\$12,023,668	36.80	
	負債及權益總計		\$33,312,038	100.00	\$32,671,926	100.00	



會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



董事長：天鑽投資股份有限公司 代表人：蔡大貴

京城建設股份有限公司及其子公司
合併損益表
民國一〇七年及一〇八年一月至十二月三十一日

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		\$3,297,861	100.00	\$4,192,468	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(十九)、七	\$3,297,861	100.00	\$4,184,936	100.00
5000	營業成本		2,118,414	64.24	2,612,311	62.42
5900	營業毛利		\$1,179,447	35.76	\$1,572,625	37.58
6000	營業費用	六(廿六)				
6100	推銷費用		346,110	10.49	355,804	8.50
6200	管理費用		170,434	5.17	227,751	5.44
6000	營業費用合計		\$516,544	15.66	\$583,555	13.94
6900	營業利益		\$662,903	20.11	\$989,070	23.64
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六(二十)	\$17,776	0.54	\$12,147	0.29
7020	其他利益及損失	六(廿一)	(1,634)	(0.05)	1,214	0.03
7050	財務成本	六(廿二)	(137,419)	(4.17)	(152,961)	(3.66)
7060	採用權益法認列之子公司損益之份額	四、六(九)	5,354	0.16	7,000	0.17
7000	營業外收入及支出合計		(\$115,923)	(3.52)	(\$132,600)	(3.17)
7900	稅前淨利		\$546,980	16.59	\$856,470	20.47
7950	所得稅費用	四、六(廿五)	49,733	1.51	81,476	1.95
8200	本期淨利		\$497,247	15.08	\$774,994	18.52
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(廿三)	\$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(廿五)	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	15.09	\$776,849	18.57
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿七)	\$1.29		\$2.02	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿七)	\$1.29		\$2.01	

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英

董事長：天籟投資股份有限公司

代表人蔡天雄

添進

天籟

蔡天雄

梁素英

京城建設股份有限公司
合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘要	科目	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	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				57,154	(57,154)	0	0
B9	員工酬勞轉增資		2,660	3,779				6,439
D1	106年1月1日至12月31日淨利					774,994	774,994	774,994
D2	106年1月1日至12月31日其他綜合損益					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	盈餘指撥及分派提列法定盈餘公積				77,499	(77,499)		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	4,860				8,702
D1	107年1月1日至12月31日淨利					497,247	497,247	497,247
D2	107年1月1日至12月31日其他綜合損益					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

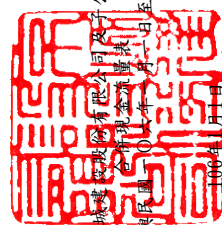
註：民國107年度及106年度員工酬勞分別為5,456千元及8,702千元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天籟投資股份有限公司

經理人：陳添進

(請參閱後附財務報告附註)

會計主管：梁素英



京誠建設股份有限公司及子公司

2017年度合併財務報表

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

單位：新臺幣千元

營業活動之現金流量：	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
本期稅前淨利	\$546,980	856,470
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	66,076	44,108
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢及轉入銷貨成本)	1,210	1,815
攤銷費用	4,903	3,250
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	385	(2,172)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(5,354)	(7,000)
呆帳費用	22	0
利息費用	137,419	152,961
股利收入	(248)	(223)
處分投資損失	(586)	(868)
不動產、廠房及設備轉列費用	62	17
不影響現金流量之收益費損項目合計	0	313
與營業活動相關之資產/負債變動數	\$203,889	\$192,201
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據(增加)減少	\$12,959	(\$12,905)
應收帳款增加	(2,789)	16,425
其他應收款(增加)減少	4,191	16,449
存貨增加	(755,118)	(356,130)
預付款項(增加)減少	3,176	(1,423)
用品款項增加	(757)	(3,446)
其他流動資產(增加)減少	(77,188)	(135,843)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$815,526)	(\$476,873)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據增加(減少)	\$47,672	(\$119,846)
應付帳款減少	(98,261)	(141,578)
合約負債-流動減少	(60,094)	0
其他應付款減少	6,528	17,123
負債準備增加(減少)	8,750	3,148
預收款項增加	0	10,169
其他流動負債增加	16,298	(498,276)
應計退休金負債減少	(6,550)	(5,014)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$85,657)	(\$734,274)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$901,183)	(\$1,211,147)
營運產生之現金流出	(\$150,314)	(\$162,476)
收取之股利	245	223
收取之股利	586	868
支付之利息	(138,200)	(149,697)
收回之所得稅	5,876	1
支付之所得稅	(77,715)	(69,518)
營業活動之淨現金流出	(\$359,522)	(\$380,599)



董事長：天鵬投資股份有限公司

代表人：蔡淑卿

(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
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」	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。	西元2018年1月1日
修正國際財務報導準則第9號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。 要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。 允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第11號「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。	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號允許當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，合併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	透過損益按公允價值衡量 -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 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 號對合併公司民國 107 年度合併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。合併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。

合併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。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 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。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

合併公司於 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，合併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，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。另相較於適用國際會計準則第 18 號之規定 107 年 12 月 31 日之預收款項減少 89,830 千元，且合約負債增加 89,830 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。

合併公司已於附註六(廿九)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，不論合併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

有足夠證據顯示合併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，合併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
修正國際財務報導準則第 9 號「具負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。	西元2019年1月1日
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
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
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

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際財務報導解釋第 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
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

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 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，合併公司將選擇僅就
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 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。

合併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。

合併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，合併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。

若合併公司為出租人，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
修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」	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)
修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	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	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
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」	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。 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. 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

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除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。
2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用合併公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

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 年度之合併財務報表及附註。

(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(%)	
				107年 12月31日	106年 12月31日
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、 餐館業	台灣 高雄市	100%	100%

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。

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

6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無此事項。

7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四) 外幣交易

1. 外幣交易採用交易日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。

(五) 資產負債區分流動及非流動之標準

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

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於報導期間結束日後 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。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六)現金及約當現金

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

(七)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。

(八)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，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(包括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

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。

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，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

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）、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，合併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。

(九)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

權益工具係指表彰合併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

合併公司僅於義務解除、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。

(十)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. 合併公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按合併公司之租賃投資淨

額認列為應收租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併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，係加計之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. 合併公司為承租人

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。

(十一) 存貨

1. 建設業存貨

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。

2. 旅館及餐飲存貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得、銷售及其他成本，並採加權平均法計算。比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法，淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除相關變動銷售費用後之餘額。

(十二) 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。

4. 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合併公司，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。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15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。

(十三)取得合約之增額成本(民國 107 年 1 月 1 日開始適用)

合併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。

合併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。

(十四)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。

(十五)採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有合併公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係指直接或間接持有 20%以上表決權之股份。合併公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。

2. 合併公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如合併公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，合併公司不認列進一步之損失，除非合併公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代支付款項。

3. 關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，合併公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 合併公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
5. 關聯企業間增發新股時，若合併公司未按持股比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，則依減少比例重分類至損益。
6. 當合併公司喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
7. 當合併公司處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，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，亦即如先前已認列於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，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
8. 當合併公司處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

(十六) 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。

合併公司主要資產之耐用年數如下：

房屋及建築	8	～	45	年
辦公設備	3	～	20	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。

(十七)投資性不動產

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

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

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

(十八)無形資產

合併公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

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

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。

(十九)非金融資產減損

合併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，則合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

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

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

（廿）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。

（廿一）負債準備

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

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

（廿二）存入保證金

合併公司之存入保證金主要係於工程建造合約下，合併公司為確保

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。

(廿三)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。

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合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(廿四)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。

(廿五)特別盈餘公積

合併公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度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。

(廿六)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘以歸屬於合併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合併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。

(廿七)部門資訊

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

(廿八)股利分派

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司編製合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據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，合併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夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

(三)存貨之評價

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

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

(四)負債準備

負債準備後房屋售後保固負債準備，合併公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係依據歷史保固經驗為基礎，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	\$1,059	\$1,158
活期存款	243,490	349,519
支票存款	39	40
合 計	<u>\$244,588</u>	<u>\$350,717</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	<u>107年12月31日</u>
國內未上市櫃股票(創投資金)	<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. 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-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	8,946	5,112
應收帳款-關係人	83	67
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	0
合 計	\$9,007	\$18,138
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

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年度針對所有應收票據、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年度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	\$9,683	0%	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$9,705		\$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。合併公司民國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	\$19,511
已逾期但未減損	
逾期365天以上	24
合 計	<u>\$19,535</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12月	106年1月至12月 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年度，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)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	\$786
其他應收款	15	4,388
合 計	<u>\$982</u>	<u>\$5,174</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之費用。
2. 合併公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(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
其他存貨：餐飲類及飲料類等	4,592	3,938
減：備抵存貨跌價	(22,133)	(22,629)
合 計	<u>\$31,071,046</u>	<u>\$30,289,001</u>
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	<u>\$4,866,247</u>	<u>\$6,048,429</u>

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		
3. 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
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	<u>\$5,266,488</u>	<u>\$4,639,148</u>	<u>\$9,905,636</u>

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	<u>\$13,694,793</u>	<u>\$12,680,853</u>

5. 其他存貨

項 目	107年12月31日	106年12月31日
餐飲類及飲料類等	<u>\$4,592</u>	<u>\$3,938</u>

6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 民國107年度及106年度與存貨相關之銷貨成本為2,013,784千元及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	\$509,136	\$455,963
用品盤存	4,202	3,446
進項稅額	17,967	670
留抵稅額	269,806	269,872
代 付 款	5,896	1,208
合 計	<u>\$807,007</u>	<u>\$731,159</u>

1. 預付費用主要係預付各項事務費用、未開工在建工程之相關費用及保險費等。

2. 用品盤存係客房及餐館使用之用品結餘。

(八) 其他金融資產-流動

項 目	107年12月31日	106年12月31日
受限制銀行存款	<u>\$2,444</u>	<u>\$400</u>

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。

(九) 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
關聯企業				
揚民國際餐飲股份有限公司	<u>\$14,052</u>	40%	<u>\$14,981</u>	40%

1. 採用權益法之投資係依被投資公司同期間經其他會計師查核之財務報表所認列之份額。民國107年12月31日及106年12月31日，此項投資成本均為8,000千元，其投資餘額分別為14,052千元及14,981千元，分別占合併資產總額0.04%及0.05%；民國107年度及106年度採用權益法認列之關聯企業之份額利益分別為5,354千元及7,000千元，各佔合併綜合損益分別為1.08%及0.9%。

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12月31日	106年12月31日
揚民國際餐飲股份有限公司	台灣	餐飲業務	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12月31日	106年12月31日
流動資產	\$29,870	\$31,201
非流動資產	16,980	21,957
流動負債	11,719	15,705
非流動負債	0	0
淨資產	\$35,131	\$37,453

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司	
	107年1月1日至12月31日	106年1月1日至12月31日
營業收入淨額	\$90,582	\$90,352
營業毛利	\$43,813	\$43,318
本期淨利(損)	\$13,385	\$17,500
其他綜合損益	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$13,385	\$17,500
自關聯企業收取之股利	\$6,283	\$0

陸、財務概況

(十) 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 及未完工程	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	\$1,031,320
增添	0	307	404	234	1,261	0	0	2,206
處分及報廢	0	0	(600)	(197)	(1,094)	0	0	(1,891)
其他	0	0	0	(8)	(69)	0	0	(77)
與其他應付款沖轉	(8,703)	0	0	0	0	0	0	(8,703)
107.12.31	<u>\$971,760</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$8,130</u>	<u>\$29,716</u>	<u>\$12,243</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,022,855</u>
106.01.01	\$0	\$0	\$715	\$420	\$0	\$5,506	\$714,914	\$721,555
增添	1,358	699	2,751	24,593	13,258	4,860	262,858	310,377
移轉	979,105	0	4,860	5,219	0	(10,079)	(977,772)	1,333
處分及報廢	0	0	0	(543)	(918)	0	0	(1,461)
其他	0	0	0	(2)	(195)	(287)	0	(484)
106.12.31	<u>\$980,463</u>	<u>\$699</u>	<u>\$8,326</u>	<u>\$29,687</u>	<u>\$12,145</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,031,320</u>
累計折舊及減損								
107.01.01	\$41,115	\$48	\$1,323	\$2,315	\$0	\$0	\$0	\$44,801
折舊	60,816	112	1,596	3,502	0	0	0	66,026
處分及報廢	0	0	(600)	(157)	0	0	0	(757)
其他	0	0	0	(1)	0	0	0	(1)
107.12.31	<u>\$101,931</u>	<u>\$160</u>	<u>\$2,319</u>	<u>\$5,659</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$110,069</u>
106.01.01	\$0	\$0	\$652	\$293	\$0	\$0	\$0	\$945
折舊	41,115	48	671	2,152	0	0	0	43,986
處分及報廢	0	0	0	(130)	0	0	0	(130)
106.12.31	<u>\$41,115</u>	<u>\$48</u>	<u>\$1,323</u>	<u>\$2,315</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$44,801</u>
淨帳面金額								
107.12.31	<u>\$869,829</u>	<u>\$846</u>	<u>\$5,811</u>	<u>\$24,057</u>	<u>\$12,243</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$912,786</u>
106.12.31	<u>\$939,348</u>	<u>\$651</u>	<u>\$7,003</u>	<u>\$27,372</u>	<u>\$12,145</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$986,519</u>
106.01.01	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$63</u>	<u>\$127</u>	<u>\$0</u>	<u>\$5,506</u>	<u>\$714,914</u>	<u>\$720,610</u>

(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年度建造中之不動產之利息資本化金額為4,488千元。

(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。

(十一) 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
107.12.31	\$0	\$0	\$0
106.01.01	\$22,217	\$10,275	\$32,492
增添	0	0	0
106.12.31	\$22,217	\$10,275	\$32,492
累計折舊			
107.01.01	\$0	\$1,000	\$1,000
當期折舊	0	50	50
處分	0	(1,050)	(1,050)
107.12.31	\$0	\$0	\$0
106.01.01	\$0	\$878	\$878
當期折舊	0	122	122
106.12.31	\$0	\$1,000	\$1,000
減損			
107.01.01	\$4,515	\$0	\$4,515
處分	(4,515)	0	(4,515)
107.12.31	\$0	\$0	\$0
106.01.01	\$195	\$4,007	\$4,202
當期減損(回升)	4,320	(4,007)	313
106.12.31	\$4,515	\$0	\$4,515
淨帳面金額			
107.12.31	\$0	\$0	\$0
106.12.31	\$17,702	\$9,275	\$26,977
106.01.01	\$22,022	\$5,390	\$27,412

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)	\$210	\$811
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	50	122

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. 合併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	\$0	\$272
一年至三年	0	0

(十二)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
107年12月31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	2,970	2,970
到期除列	0	(143)	(143)
106年12月31日餘額	\$200,020	\$4,205	\$204,225
累計攤銷及減損			
107年1月1日餘額	\$22,001	\$597	\$22,598
攤銷	4,001	902	4,903
107年12月31日餘額	\$26,002	\$1,499	\$27,501
106年1月1日餘額	\$18,001	\$157	\$18,158
攤銷	4,000	583	4,583
到期除列	0	(143)	(143)
106年12月31日餘額	\$22,001	\$597	\$22,598
淨帳面金額			
107年12月31日餘額	\$174,018	\$3,331	\$177,349
106年12月31日餘額	\$178,019	\$3,608	\$181,627
106年1月1日餘額	\$182,019	\$1,221	\$183,240

1. 合併公司民國107年度及106年度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年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$0	\$1,333
製造費用	2,801	0
營業費用	2,102	3,250
合 計	\$4,903	\$4,583

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

3. 截至各報導期間結束日，合併公司之無形資產均未有提供質押擔保之情形。

(十三)短期借款/應付短期票券

1. 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
擔保借款	\$8,965,208	\$9,364,003
信用借款	0	35,000
合 計	\$8,965,208	\$9,399,003
尚未使用額度-短期借款	\$2,739,362	\$3,934,369

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	\$4,486,000	\$4,615,600
減：應付短期票券折價	(1,960)	(1,231)
	\$4,484,040	\$4,614,369
尚未使用額度-應付短期票券	\$471,000	\$1,033,400

利率區間

應付短期票券

0.63%~1.13%

0.5%~1.3%

合併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。

(十四)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	<u>\$24,964</u>
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	<u>\$16,214</u>

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。

(十五)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	11,106	14,651
合 計	<u>\$37,361</u>	<u>\$21,066</u>

(十六)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
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

陸、財務概況

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
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
信用借款	自107年2月至109年2月，按月付息，自108年2月起分5期，每3個月為一期，按期平均攤還，浮動利率，107年12月31日利率為1.968%。	10,000	0
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		\$6,358,603	\$4,677,471
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(449,793)	(78,750)
淨 額		\$5,908,810	\$4,598,721
尚未使用額度		\$951,817	\$829,279

銀行長期借款擔保品，請詳附註七及八之說明。

(十七)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	1,605	2,148
合 計	\$135,563	\$145,737

(十八)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(廿四)。

(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年度及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。

(十九) 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	16,886	17,113
客房收入	100,388	54,770
餐飲收入	107,203	45,565
房地收入退回及折讓額	0	(7,532)
合 計	\$3,297,861	\$4,184,936

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，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。

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1月1日至12月31日	106年1月1日至12月31日
主要地區市場		
台灣	\$3,297,861	\$4,184,936
主要產品/服務線		
房地收入	\$3,073,384	\$4,067,488
租金收入	16,886	17,113
客房及餐飲收入	207,591	100,335
合 計	\$3,297,861	\$4,184,936

	107年1月1日至12月31日	106年1月1日至12月31日
收入認列時點：		
於某一時點	\$3,280,975	\$4,167,823
隨時間逐步滿足	16,886	17,113
合 計	<u>\$3,297,861</u>	<u>\$4,184,936</u>

(2) 合約負債-流動/預收款項

	107年12月31日	106年12月31日
銷售房地	\$76,111	\$141,221
出租房地	155	146
客房及餐飲服務	7,088	3,678
預收禮券	6,476	4,878
合 計	<u>\$89,830</u>	<u>\$149,923</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，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145,313千元。

(廿) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$248	\$223
股利收入	586	0
租賃收入	0	868
其他收入-其他	16,942	11,056
合 計	<u>\$17,776</u>	<u>\$12,147</u>

(廿一) 其他利益及損失

	107年度	106年度
兌換利益	\$16	\$3
減損損失	0	(313)
處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產損失	(62)	(17)
報廢資產損失	(34)	(399)
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	(1,169)	(232)
合 計	(\$1,634)	\$1,214

(廿二) 財務成本

	107年度	106年度
利息費用	\$323,343	\$328,588
銀行借款		
減：利息資本化	(185,924)	(175,627)
財務成本	\$137,419	\$152,961

(廿三) 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，合併公司於民國107年及106年1月1日至12月31日於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為4,981千元及4,001千元。

	107年度	106年度
推銷費用-退休金費用	\$1,797	\$1,140
管理費用-退休金費用	\$1,793	\$2,003
營業成本-退休金費用	\$1,391	\$858

2. 確定福利計劃

合併公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利退休辦法，依該辦法之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，每月按員工薪資總額百分之二提撥員工退休金基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關管理，故合併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合併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) 合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

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

	衡 量 日	
	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應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。

合併公司因「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。

（廿四）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。

(廿五) 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	23,114	(6,556)
所得稅費用	<u>\$49,733</u>	<u>\$81,476</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>\$546,979</u>	<u>\$856,470</u>
按適用稅率計算之稅額	\$109,396	\$145,599
(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	8,660	1,458
免稅所得	(137,485)	(166,901)
採用權益法認列之利益	(1,071)	(1,190)
虧損遞延以後年度	20,500	21,034
暫時性差異之產生及迴轉	23,114	(6,556)
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)	<u>26,216</u>	<u>42,547</u>
所得稅費用	<u>\$49,733</u>	<u>\$81,476</u>

我國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%，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
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
虧損扣抵	17,508	4,109	0	21,617
遞延所得稅資產合計	\$25,836	\$6,029	(\$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
(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
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
虧損扣抵	1,780	15,728	0	17,508
遞延所得稅資產合計	\$11,404	\$14,812	(\$380)	\$25,836

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	\$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. 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。

6. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減

	107年12月31日	106年12月31日
虧損扣抵	<u>\$26,492</u>	<u>\$6,980</u>

7. 截至民國107年12月31日止，合併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	尚未扣抵於額	最後扣抵年度
104年	\$2,230	\$0	\$2,230	114年
105年	19,348	0	19,348	115年
106年	122,464	0	122,464	116年
107年	96,506	0	96,506	117年
合計	<u>\$240,548</u>	<u>\$0</u>	<u>\$240,548</u>	

(廿六)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	26,389	85,495	111,884	15,991	75,590	91,581
勞健保費用	2,735	8,108	10,843	1,636	7,120	8,756
退休金費用	1,391	4,639	6,030	858	4,364	5,222
董事酬金	0	1,566	1,566	0	1,660	1,660
其他員工福利費用	2,584	7,393	9,977	976	7,465	8,441
員工紅利	0	5,456	5,456	0	8,702	8,702
折舊費用	44,587	21,489	66,076	1,343	42,765	44,108
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,801	2,102	4,903	0	3,250	3,250

合併公司截至民國107及106年度員工人數分別為211人及204人，其中未兼任員工之董事人數分別為5人及6人。

(廿七) 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。於次年度決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

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

(廿八) 現金流量補充資訊

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備增加數	\$2,206	\$42,659
建造中之不動產設備款增加	0	262,858
未完工程及預付設備款增加	0	4,860
應付設備工程款淨減少(增加)	80,377	(13,482)
本年度支付現金	\$82,583	\$296,895

(廿九) 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	107.12.31
短期借款	\$9,399,003	(\$433,794)	\$8,965,208
應付短期票券面值	4,615,600	(129,600)	4,486,000
長期借款	4,677,471	1,681,132	6,358,603
存入保證金	145,737	(10,174)	135,563
來自籌資活動之負債	\$18,837,811	\$1,107,564	\$19,945,374

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
百鎰營造(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年度		106年度	
	金 額	佔合併公司 銷 貨 %	金 額	佔合併公司 銷 貨 %
建誌營造(股)公司	\$198	0.01%	\$288	0.01%
百鉉營造(股)公司	141	0.00%	448	0.01%
揚民國際餐飲(股)公司	4,099	0.12%	2,702	0.06%
其他關係人	44	0.00%	65	0.00%
合 計	\$4,482	0.13%	\$3,503	0.08%

(1) 向關係人銷貨係以正常行場行情價格辦理，收款期間均為30~90天。

(2) 107年度關係人揚民國際餐飲(股)公司向合併公司承租情形如下：

租賃明細如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃收入
<u>107年度</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取，押金設算 息為7元。	\$4,053
<u>106年度</u>				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓山 區明華路 366號1樓 (餐廳)	105/08/09~ 110/12/31	民國106年5月1日起算租金， 每月354千元(含營業稅)， 按月計算租金收入，皆以 銀行匯款收取，押金設算 息為5元。	\$2,702

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百銘營造(股)公司為合併公司之關係人，合併公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，惟票據實際兌現日期，會考量公司之資金情形。

(1) 合併公司於民國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) 合併公司於民國107年度及106年度委託百銘營造(股)公司承包各營建工地之工程，佔合併公司發包工程總金額分別為23.29%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. 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、合約負債-流動/
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12月31日		106年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1) 應收帳款				
百銓營造(股)公司	\$0	0.00%	\$51	0.98%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	82	0.91%	0	0.00%
其他關係人	1	0.01%	16	0.31%
合 計	<u>\$83</u>	<u>0.92%</u>	<u>\$67</u>	<u>1.29%</u>
(2) 其他應收款				
蔡薛美雲	\$803	81.77%	\$616	11.91%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	67	1.29%
揚民國際餐飲(股)公司	0	0.00%	28	0.54%
其他關係人	164	16.70%	75	1.45%
合 計	<u>\$967</u>	<u>98.47%</u>	<u>\$786</u>	<u>15.19%</u>
(3) 代付款				
建誌營造(股)公司	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$9</u>	<u>0.75%</u>
(4) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$60,001	42.76%	\$20,048	21.90%
百銓營造(股)公司	74,501	53.10%	52,008	56.81%
合 計	<u>\$134,502</u>	<u>95.86%</u>	<u>\$72,056</u>	<u>78.71%</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) 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$722,092	63.59%	\$710,101	57.56%
百鉞營造(股)公司	386,898	34.07%	487,685	39.53%
合 計	<u>\$1,108,990</u>	<u>97.66%</u>	<u>\$1,197,786</u>	<u>97.09%</u>
(6) 其他應付款				
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$64,541	39.14%
揚民國際餐飲(股)公司	446	0.60%	410	0.25%
其他關係人	540	0.73%	0	0.00%
合 計	<u>\$986</u>	<u>1.33%</u>	<u>\$64,951</u>	<u>39.39%</u>
(7) 合約負債-流動/預收款項				
百鉞營造(股)公司	\$0	0.00%	\$121	0.08%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	56	0.04%
其他關係人	204	0.23%	94	0.06%
合 計	<u>\$204</u>	<u>0.23%</u>	<u>\$271</u>	<u>0.18%</u>
(8) 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	<u>\$26,255</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$6,415</u>	<u>100.00%</u>
(9) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$87,412	64.48%	\$75,401	51.74%
百鉞營造(股)公司	46,546	34.33%	68,188	46.79%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.52%	708	0.49%
合 計	<u>\$134,666</u>	<u>99.33%</u>	<u>\$144,297</u>	<u>99.02%</u>

存入保證金係工程履約及租賃等保證金。

4. 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12月31日	106年12月31日
龍北段22	\$645,410	\$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。

5. 租賃支出

租金支出	支 付 價 款	
	107年12月31日	106年12月31日
其他關係人	\$1,029	\$973

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。	\$459
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				\$973

6. 其 他

- (1) 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供合併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) 合併公司董事長及其他關係人以其自有資產提供合併公司向票券金融(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) 合併公司投資關聯企業詳附註六(九)之說明。
- (4) 合併公司於民國106年度支付樣品客房椅打樣費予其他關係人，帳列什費48千元。
- (5) 合併公司民國106年度支付其他關係人之員工住宿費用，帳列什費金額為11千元。
- (6) 合併公司民國107年度及106年度向關聯企業揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項分別為329千元及162千元、垃圾清運費減項分別為100千元及37千元，另有代收代付房客用餐分別為1,275千元及237千元、客戶備品成本分別為0千元及5千元。
- (7) 合併公司民國107年度向關聯企業揚民國際餐飲(股)公司收取代刷卡手續費，帳列其他收入金額為3千元。
- (8) 合併公司關係人百鉉營造(股)公司提供本票作為合併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分別為42,177千元。

(七) 主要管理階層薪酬資訊

	107年12月31日	106年12月31日
短期員工福利	\$20,641	\$26,962
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
其 他	0	0
合 計	\$20,641	\$26,962

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
房屋及建築	抵押借款	869,829	939,348
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	2,444	400
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	24,211	1,106
合 計		<u>\$28,678,063</u>	<u>\$27,671,176</u>

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，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5,321,654千元，未付金額為2,038,836千元。
2. 民國107年12月31日，合併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. 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12月31日合併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，合併公司之融資背書保證情形如下：

背書保證者	背書保證對象	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	泰加實業股份有 限公司	85,607	0	借款融資 額度擔保

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，合併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

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。

陸、財務概況

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
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
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$244,588	\$0
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	9,007	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	38,027	0
長期應收分期帳款	153	0
小計	\$293,280	\$0
放款及應收款		
現金及約當現金	\$0	\$350,717
應收票據及帳款(包含關係人)	0	18,138
應收分期帳款淨額	0	744
其他應收款(包含關係人)	0	5,174
其他金融資產(包含流動及非流動)	0	400
存出保證金	0	12,774
長期應收分期帳款	0	653
小計	\$0	\$388,600
合計	\$295,592	\$409,950
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$8,965,208	\$9,399,003
應付短期票券	4,484,040	4,614,369
應付票據及帳款(包含關係人)	1,275,762	1,325,270
其他應付款(包含關係人)	73,994	164,895
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)	6,358,603	4,677,471
存入保證金	135,563	145,737
合計	\$21,343,647	\$20,426,636

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

由於合併公司持有之投資於公司資產負債表中係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，因此合併公司暴露於權益工具之價格風險。合併公司未有商品價格風險之暴險。為管理權益工具投資之價格風險，合併公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據合併公司設定之限額進行。

合併公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國107年1月1日至12月31日及106年1月1日至12月31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223千元及2,127千元。

B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。按浮動利率發行之借款使合併公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使合併公司承受公允價值利率風險。於民國107年及106年1月1日至12月31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12月31日及106年1月1日至12月31日稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為636千元及723千元。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12月31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。

D. 合併公司應收帳款(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. 現金流量預測是由合併公司內各營運個體執行，並由合併公司財務部予以彙總。財務部監控合併公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使合併公司不致違反相關之借款限額或條款。

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

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
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	4,484,040	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	164,004	2,521	371,830	737,407
其他應付款	63,557	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	5,276,810	640,000
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

(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，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12月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-流動	\$2,230	\$0	\$0	\$2,230
國內上市櫃股票				
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	\$2,230	\$0	\$82	\$2,312

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. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導期間結束日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。
- (3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。
- (4) 107年及106年1月1日至12月31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12月31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12月31日

(附表一)

為他人背書保證：

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
		被背書保證對象 公司名稱 (註2)	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	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自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(不包含投資子公司及關聯企業部分)

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	0.00%	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	

(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	42.76% 63.59%		
京城建設(股)公司	百鉅營造(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	\$575,267	23.39%	依合約規定	—	—	應付票據 \$74,501 應付帳款 \$386,898	53.10% 34.07%		

(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)	—
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%	\$14,052	\$5,354	\$5,354	—

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年度			
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$3,086,216	\$207,591	\$4,054	\$3,297,861
部門間收入淨額	74,652	1,970	(76,622)	0
收入合計	<u>\$3,160,868</u>	<u>\$209,561</u>	<u>(\$72,568)</u>	<u>\$3,297,861</u>
利息收入	\$239	\$9	\$0	\$248
利息費用	136,571	848	0	137,419
折舊	1,301	1,943	18,245	21,489
權益法認列之投資損益	(78,294)	5,354	78,294	5,354
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)	(385)	0	0	(385)
股利收入	586	0	0	586
其他收入	15,293	1,649	0	16,942
應報導部門損益	<u>\$497,247</u>	<u>(\$78,294)</u>	<u>\$78,294</u>	<u>\$497,247</u>

	106年度			
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$4,081,899	\$100,335	\$2,702	\$4,184,936
部門間收入淨額	49,768	1,728	(51,496)	0
收入合計	<u>\$4,131,667</u>	<u>\$102,063</u>	<u>(\$48,794)</u>	<u>\$4,184,936</u>
利息收入	\$220	\$3	\$0	\$223
利息費用	152,176	785	0	152,961
折舊	517	1,133	41,115	42,765
權益法認列之投資損益	(73,923)	7,000	73,923	7,000
重大之收益與費損項目：				0
透過損益按公允價值衡量	2,172	0	0	2,172
之金融資產利益				0
股利收入	868	0	0	868
其他收入	10,765	291	0	11,056
應報導部門損益	<u>\$774,994</u>	<u>(\$73,933)</u>	<u>\$73,933</u>	<u>\$774,994</u>
應報導部門資產				
107年12月31日	<u>\$33,169,384</u>	<u>\$163,372</u>	<u>(\$20,718)</u>	<u>\$33,312,038</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>

(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	16,886	17,113
客房收入	100,388	54,770
餐飲收入	107,203	45,565
房地收入退回及折讓額	0	(7,532)
合 計	\$3,297,861	\$4,184,936

(五)重要客戶資訊：

合併公司107年度及106年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

無此情形

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：



信永中和聯合會計師事務所 | ShineWing CPAs (Taiwan) | T +886 7 332 2003 | F +886 7 335 3691
高雄市前鎮區中山二路91號21F-2 | 21F/2, 91, Chung Shan 2nd Road, 80661 Kaohsiung, Taiwan | www.swtw.com.tw

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）。



信永中和聯合會計師事務所 | ShineWing CPAs (Taiwan) | T +886 7 332 2003 | F +886 7 335 3691
高雄市前鎮區中山二路91號21F-2 | 21F/2, 91, Chung Shan 2nd Road, 80661 Kaohsiung, Taiwan | www.swtw.com.tw

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

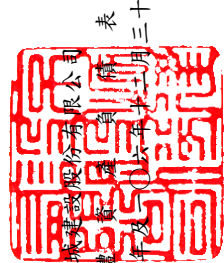


財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

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

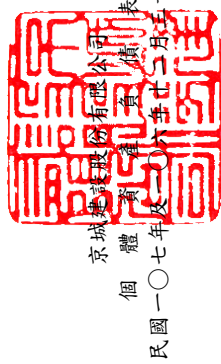


京誠建設股份有限公司
會計
民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

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)



京誠地產股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇七年及一〇八年十二月三十一日

		107年12月31日		106年12月31日		單位：新臺幣千元	
		附註	金額	%	金額	%	
負債及股東權益							
流動負債							
21XX	短期借款	四、六、(十二)、七、八	\$8,965,208	27.03	\$9,364,003	28.78	
2100	應付短期票券	六、(十二)、七、八	4,400,116	13.27	4,539,469	13.96	
2110	合約負債-流動	六、(十八)	76,266	0.23	0	0.00	
2130	應付票據	四	5,608	0.02	19,232	0.06	
2150	應付票據-關係人	四、七	134,502	0.40	72,056	0.22	
2160	應付帳款	四	13,667	0.04	23,456	0.07	
2170	應付帳款-關係人	四、七	1,108,990	3.34	1,197,786	3.68	
2180	其他應付款	七	52,042	0.16	79,919	0.25	
2200	其他應付款項-關係人	四	685	0.00	65,173	0.20	
2220	本期所得稅負債	四、六、(十三)	186	0.00	51,282	0.16	
2230	負債準備-流動	六、(十八)、七	24,964	0.08	16,214	0.05	
2250	預收款項	六、(十五)、七、八	0	0.00	141,367	0.43	
2310	一營業週期內到期之長期借款	六、(十四)、七	441,793	1.33	78,750	0.24	
2322	代收款		37,166	0.11	20,842	0.06	
2335	流動負債合計		\$15,261,193	46.01	\$15,669,549	48.16	
21XX	非流動負債						
25XX	長期借款	六、(十五)、七、八	\$5,906,810	17.81	\$4,598,721	14.14	
2540	遞延所得稅負債	六、(廿四)	79,710	0.24	50,567	0.16	
2570	淨確定福利負債-非流動	四、六、(廿二)	25,327	0.07	32,395	0.11	
2640	存入保證金	六、(十六)、七	134,854	0.41	145,028	0.45	
2645	非流動負債合計		\$6,146,701	18.53	\$4,826,711	14.86	
25XX	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	資本公積-普通股溢價	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	
3XXX	負債及權益總計		\$33,169,384	100.00	\$32,519,928	100.00	

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英



董事長：天頤投資股份有限公司 代表人蔡天

京城建設股份有限公司
個體財務報告
民國一〇七年及一〇六年度十二月三十一日

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		\$3,160,868	100.00	\$4,131,667	100.00
5000	營業成本	六.(十八)	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	

董事長：天頤投資股份有限公司 代表人蔡長青
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英



長青

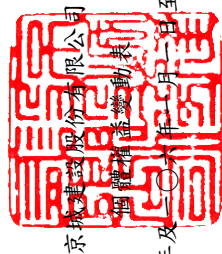


添進



素英





民國一〇七年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘要 科目	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

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英



單位：新臺幣千元

京城建設股份有限公司及其子公司

其他綜合收益表

民國一〇七年與民國一〇六年一月至十二月三十一日

(僅經核對，未經查核)

	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：	\$540,179	\$861,491
本期稅前淨利	62,167	41,754
調整項目：	4,542	3,082
不影響現金流量之收益費損項目	385	(2,172)
折舊費用		73,923
攤銷費用		0
透過損益按公允價值衡量		152,176
金融資產之淨利益		(220)
採用權益法認列之關聯企業		(868)
損益之份額		17
呆帳損失	22	0
利息費用	136,571	152,176
利息收入	(239)	(220)
股利收入	(586)	(868)
處分投資利益(損失)	62	17
非金融資產減損損失(迴轉利益)	0	313
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$281,218	\$268,005
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據(增加)減少	\$12,959	(\$12,905)
應收帳款(增加)減少	(24)	21,580
其他應收款減少	4,163	16,477
存貨增加	(754,464)	(353,221)
預付款項(增加)減少	0	0
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)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據增加(減少)	\$48,822	(\$119,703)
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	(\$294,084)	(\$321,034)
投資活動之現金流量：		
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)
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
取得採用權益法之投資		(80,000)
取得不動產、廠房及設備		(248)
取得無形資產		(550)
存出保證金增加		(98,467)
存出保證金減少		73,355
取得投資性不動產		2,702
投資活動之淨現金流出		(251,288)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加		\$24,858,817
短期借款減少		(25,257,611)
應付短期票券增加		31,325,200
應付短期票券減少		(31,463,800)
舉借長期借款		1,927,414
償還長期借款		(256,282)
存入保證金增加		32,547
存入保證金減少		(42,721)
發放現金股利		(768,541)
籌資活動之淨現金流入		0
本期現金及約當現金餘額增加數		\$681,585
期初現金及約當現金餘額		(\$105,093)
期末現金及約當現金餘額		266,095
		\$266,095

董事長：天賴投資股份有限公司

代表人：張大輝

(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 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日起在台灣證券交易所上市。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
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」	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。	西元2018年1月1日
修正國際財務報導準則第9號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。 要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。 允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第11號「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。	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號允許當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	透過損益按公允價值衡量 -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
· 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。	西元2019年1月1日
· 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
· 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

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
• 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
修正國際財務報導準則第 3 號「業務之定義」	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)
修正國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	待 IASB 決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	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。

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	<u>\$31,066,454</u>	<u>\$30,285,063</u>

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	<u>\$4,866,247</u>	<u>\$6,048,429</u>

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	\$1,020,149	\$1,672,774

項 目	107年12月31日		
3. 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
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	\$5,297,294	\$6,210,104	\$11,507,398

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	<u>\$5,266,488</u>	<u>\$4,639,148</u>	<u>\$9,905,636</u>

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	<u>\$13,694,793</u>	<u>\$12,680,853</u>

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	<u>\$799,847</u>	<u>\$722,659</u>

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	<u>\$19,058</u>	100%	<u>\$17,352</u>	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	<u>\$19,058</u>	<u>\$17,352</u>

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	<u>\$5,748</u>	<u>\$681</u>	<u>\$0</u>	<u>\$6,429</u>
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	<u>\$6,100</u>	<u>\$833</u>	<u>\$0</u>	<u>\$6,933</u>
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	<u>\$1,629</u>	<u>\$277</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,906</u>
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	<u>\$1,067</u>	<u>\$290</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,357</u>
淨帳面金額				
107.12.31	<u>\$4,119</u>	<u>\$404</u>	<u>\$0</u>	<u>\$4,523</u>
106.12.31	<u>\$5,033</u>	<u>\$543</u>	<u>\$0</u>	<u>\$5,576</u>
106.01.01	<u>\$63</u>	<u>\$127</u>	<u>\$0</u>	<u>\$190</u>

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	<u>\$0</u>	<u>\$971, 760</u>	<u>\$0</u>	<u>\$971, 760</u>
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	<u>\$22, 217</u>	<u>\$990, 738</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1, 012, 955</u>
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	<u>\$0</u>	<u>\$101, 931</u>	<u>\$0</u>	<u>\$101, 931</u>
106. 01. 01	\$0	\$878	\$0	\$878
當期折舊	0	41, 237	0	41, 237
106. 12. 31	<u>\$0</u>	<u>\$42, 115</u>	<u>\$0</u>	<u>\$42, 115</u>
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	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>
106. 01. 01	\$195	\$4, 007	\$0	\$4, 202
當期減損(回升)	4, 320	(4, 007)	0	313
106. 12. 31	<u>\$4, 515</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$4, 515</u>
淨帳面金額				
107. 12. 31	<u>\$0</u>	<u>\$869, 829</u>	<u>\$0</u>	<u>\$869, 829</u>
106. 12. 31	<u>\$17, 702</u>	<u>\$948, 623</u>	<u>\$0</u>	<u>\$966, 325</u>
106. 01. 01	<u>\$22, 022</u>	<u>\$5, 390</u>	<u>\$714, 914</u>	<u>\$742, 326</u>

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	\$4,542	\$4,415

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

1. 短期借款	107年12月31日	106年12月31日
擔保借款	\$8,965,208	\$9,364,003
尚未使用額度-短期借款	\$2,739,362	\$3,934,369
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)
	\$4,400,116	\$4,539,469
尚未使用額度-應付短期票券	\$455,000	\$1,028,400
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	\$3,160,868	\$4,131,667
	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	\$3,160,868	\$4,131,667

(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	\$76,266	\$141,367

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	\$16,118	\$11,853

(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	<u>\$108,036</u>	<u>\$146,453</u>
(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)	<u>26,216</u>	<u>42,547</u>
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%

陸、財務概況

- (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)公司及百銘營造(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年度委託百銘營造(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>

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。

(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%
百鉉營造(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%
百鉉營造(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>

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	<u>\$685</u>	<u>1.29%</u>	<u>\$65,173</u>	<u>44.91%</u>
(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	<u>\$26,255</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$6,415</u>	<u>100.00%</u>
(7) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$87,412	64.82%	\$75,401	51.99%
百鉉營造(股)公司	46,546	34.52%	68,188	47.02%
合 計	<u>\$133,958</u>	<u>99.34%</u>	<u>\$143,589</u>	<u>99.01%</u>

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) 本公司關係人百銘營造(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。

陸、財務概況

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
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
按攤銷後成本衡量之金融資產		
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>
放款及應收款		
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>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
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總額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	取得目的及使用情况	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	百鉉營造(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	高雄市鼓山	一般旅館	\$180,000	\$100,000	18,000	100%	\$19,058	(\$78,294)	(\$78,294)	—
	酒店(股) 公司	區明華路366號	餐館業								

(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。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 評估

一、財務狀況：

財務狀況之檢討與分析表

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	107年度	106年度	差異	
			金額	%
流動資產	32,137,827	31,422,477	715,350	2.28%
透過損益按公允價值 衡量之金融資產-非 流動	82	0	82	-
以成本衡量之金融資 產-非流動	0	82	-82	-100.00%
採用權益法之投資	14,052	14,981	-929	-6.20%
不動產、廠房及設備	912,786	986,519	-73,733	-7.47%
投資性不動產淨額	0	26,977	-26,977	-100.00%
無形資產	177,349	181,627	-4,278	-2.36%
其他資產	69,942	39,263	30,679	78.14%
資產總額	33,312,038	32,671,926	640,112	1.96%
流動負債	15,401,138	15,820,838	-419,700	-2.65%
非流動負債	6,149,410	4,827,420	1,321,990	27.39%
負債總額	21,550,548	20,648,258	902,290	4.37%
股本	3,846,549	3,842,707	3,842	0.10%
資本公積	36,474	31,614	4,860	15.37%
保留盈餘	7,878,467	8,149,347	-270,880	-3.32%
股東權益總額	11,761,490	12,023,668	-262,178	-2.18%
分析說明： 最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目之主要原因及其影響及未來因應計劃： (1)107年度其他資產較106年度增加30,679仟元(+78.14%)，主要係因107年度存出保證金及遞延所得稅資產各增加新台幣25,253仟元及5,926仟元所致。 因應計劃：以上均為正常營運所產生之變化，並無需採取任何因應計劃。				

二、財務績效：

財務績效之檢討與分析表

財務績效比較分析表

單位：仟元

項目 \ 年度	107年度	106年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	3,297,861	4,192,468	-894,607	-21.34%
減：銷貨退回及折讓	0	(7,532)	7,532	-100.00%
營業收入淨額	3,297,861	4,184,936	-887,075	-21.20%
營業成本	2,118,414	2,612,311	-493,897	-18.91%
營業毛利	1,179,447	1,572,625	-393,178	-25.00%
營業費用	516,544	583,555	-67,011	-11.48%
營業利益	662,903	989,070	-326,167	-32.98%
營業外收入及支出	(115,923)	(132,600)	16,677	-12.58%
繼續營業部門稅前淨利	546,980	856,470	-309,490	-36.14%
所得稅費用	49,733	81,476	-31,743	-38.96%
繼續營業部門稅後淨利	497,247	774,994	(277,747)	-35.84%
其他綜合損益	414	1,855	-1,441	-77.68%
本期綜合損益總額	497,661	776,849	(279,188)	-35.94%

分析說明：

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

(1) 107年營業利益較106年減少326,167仟元(-32.98%)，主要係因107年營業收入較106年為少，且毛利率較106年為低，營業利益變動減少所致。

(2) 107年稅後淨利、綜合損益總額較106年減少，原因與第(1)項同。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司108年並未編制財務預測，請參閱第3頁。

3. 對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃：無。

三、現金流量：

現金流量之檢討與分析表

現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期 初 現金餘額	全年來自營業 活動淨現金流 量	全年現金流 量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
\$350,717	(\$359,522)	(\$106,129)	\$244,588	(\$165,630)	419,023
一、本年度現金流量變動情形分析： 1. 營業活動：因本年度仍以投入在建工程流出現金大於營業收入，致使全年營業活動之淨現金流出 359,522 仟元。 2. 投資活動：因子公司現金增資加上存出保證金增加，致使全年投資活動現金流出 165,630 仟元。 3. 融資活動：因本年度借款支付在建工程(含待建土地)，致使全年融資活動現金流入 419,023 仟元。 二、流動性不足之改善計劃：無此情形。 三、未來一年現金流動性分析： 本公司預計於未來一年因在建工程投入資金需求會減少。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：最近年度並無轉投資個案金額超過實收資本額百分之五情形，因此不作分析。

六、風險事項分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 最近年度利率尚在低檔，且本公司借款平均利率目前尚低，使得本公司之借款成本並無太大之變化及負擔。
2. 本公司為內需產業，匯率變動對本公司之影響不大。
3. 通貨膨脹對本公司營運尚不構成影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易之情形，僅對與本公司合資投資京城凱悅之企業背書保證，截至編製年報日為止之背書保證餘額為新台幣 152,807 仟元。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：雖本公司進貨集中於二家營造公司，分別為建誌營造及百銘營造，惟該二家營造公司均為本公司之關係企業，為本公司可控制之公司，目前運作良好，並無進貨過於集中之風險。本公司並無銷貨集中之現象。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十一)經營權之改變對公司之影響及風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十二)訴訟或非訟事件：無。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

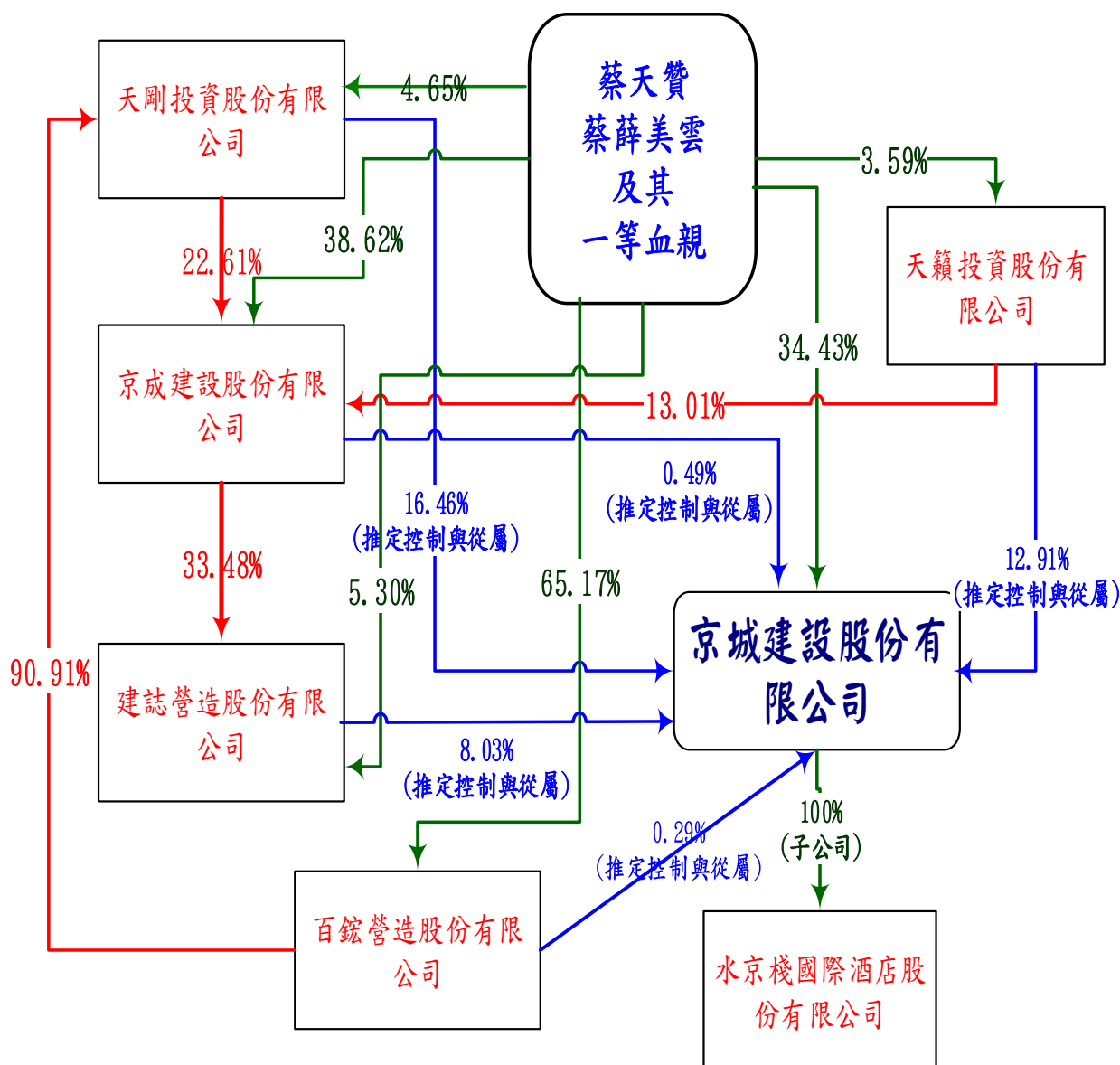
一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書：

1. 關係企業概況：

(1)關係企業組織圖：

天剛投資股份有限公司（投資本公司股權 16.46%，投資京成建設股份有限公司 22.61%）、天籟投資股份有限公司（投資本公司股權 12.91%，投資京成建設股份有限公司 13.01%）、京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司及百銘營造股份有限公司推定與本公司互為控制與從屬關係（依公司法第三六九條之三推定）。



捌、特別記載事項

(2) 各關係企業基本資料：

108年5月1日；單位：新台幣 仟元

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
天剛投資股份有限公司	87/09/02	高雄市左營區博愛二路150號12樓	220,000	H201010 一般投資業
天籟投資股份有限公司	87/08/26	高雄市左營區博愛二路150號12樓	323,200	H201010 一般投資業
京成建設股份有限公司	81/05/28	高雄市左營區博愛二路150號12樓	201,000	H701010 住宅及大樓開發租售業
建誌營造股份有限公司	70/12/24	高雄市左營區博愛二路150號12樓	330,000	土木、建築工程之承包
百銘營造股份有限公司	82/03/12	高雄市左營區博愛二路150號12樓	201,000	土木、建築工程之承包
水京棧國際酒店股份有限公司	104/04/16	高雄市鼓山區明華路366號	180,000	旅館、餐館業

(3) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

108年5月1日；單位：新台幣仟元；股；%

推 定 原 因	名 稱 或 姓 名	持 有 股 份		設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 項 目
		股 份	持 股 比 例				
依公司法第三六九條之三推定	天剛投資股份有限公司	63,328,801	16.46%	87/09/02	高雄市左營區博愛二路150號12樓	220,000	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	天籟投資股份有限公司	49,652,072	12.91%	87/08/26	高雄市左營區博愛二路150號12樓	323,200	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	蔡天贊	85,544,838	22.24%	—	—	—	—
依公司法第三六九條之三推定	蔡薛美雲	20,209,951	5.25%	—	—	—	—

(4) 整體關係企業經營業務涵蓋之行業與往來分工情形：

關 係 企 業 名 稱	業 務 涵 蓋 之 行 業	有 無 業 務 關 聯	往 來 分 工 情 形 說 明
天剛投資股份有限公司	一般投資業	無	—
天籟投資股份有限公司	一般投資業	無	—
京成建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	無	與本公司之營業項目相同，惟推案之區域及產品階層與本公司不同
建誌營造股份有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
百銘營造股份有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
水京棧國際酒店股份有限公司	旅館、餐館業	無	—

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：新台幣千元；股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
天剛投資股份有限公司	董事長	蔡薛美雲	380,000	1.73%
	董事	蔡天贊	620,000	2.82%
	董事	陳美惠	0	0.00%
	監察人	蔡曜鴻	0	0.00%
天籟投資股份有限公司	董事長	陳怡穎	10,455,200	32.35%
	董事	邱淳君	0	0.00%
	董事	莊伊麗	0	0.00%
	監察人	蔡佳玲	155,800	0.48%
京成建設股份有限公司	董事長	新銳投資股份有限公司：代表人蔡天贊	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人蔡曜鴻	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人陳怡穎	4,919,569	24.48%
	監察人	天籟投資有限公司 代表人：歐慶順	2,615,236	13.01%
建誌營造股份有限公司	董事長	王獻聰	20,200,000	61.21%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	11,050,000	33.48%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人李詩雄	11,050,000	33.48%
	監察人	李貞蓉	0	0.00%
百鉉營造股份有限公司	董事長	歐慶順	0	0.00%
	董事	王獻聰	0	0.00%
	董事	蔡曜鴻	0	0.00%
	監察人	蔡天贊	6,100,000	30.35%
水京棧國際酒店股份有限公司	董事長	京城建設股份有限公司：代表人蔡薛美雲	18,000,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人蔡炅廷	18,000,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人陳怡穎	18,000,000	100.00%
	監察人	京城建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	18,000,000	100.00%

捌、特別記載事項

2. 各關係企業營運概況：

資料年度：107 年度

107 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益	本 期 損 益 (稅 後)	每 股 盈 餘 (元)(稅 後)
天剛投資(股)公司	220,000	3,592,351	1,043,855	2,548,496	187,958	182,037	199,493	\$9.07
天籟投資(股)公司	323,200	2,344,843	270,071	2,074,772	0	(567)	145,810	\$4.51
京成建設(股)公司	201,000	6,969,841	6,447,984	521,857	897,763	127,942	110,462	\$5.50
建誌營造(股)公司	330,000	5,245,843	4,588,826	657,017	1,013,296	6,172	50,601	\$1.53
百鎰營造(股)公司	201,000	6,997,841	4,261,859	2,735,982	973,034	17,165	205,291	\$10.21

註：以上財務報表數業經會計師查核。

(二)關係報告書：
聲明書：

聲 明 書

本公司一〇七年度(自一〇七年一月一日至一〇七年十二月三十一日止)之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：京城建設股份有限公司

負責人：蔡天贊



中
華
民
國
一
〇
八
年
五
月
一
日

會計師複核意見：

關係報告書會計師複核意見

中華民國 108 年 3 月 29 日

受文者：京城建設股份有限公司

京城建設股份有限公司民國 107 年度關係報告書，業經本會計師依金融監督管理委員會證券期貨局(原行政院金融監督管理委員會證券期貨局)民國 88 年 11 月 30 日台財證(六)第 04448 號函之規定予以複核。此項複核工作，係對京城建設股份有限公司民國 107 年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國 107 年度查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

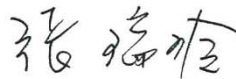
信永中和聯合會計師事務所

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(六)第 4065 號

捌、特別記載事項

1. 從屬公司與控制公司之關係概況：

單位：股

108年04月29日

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
京城建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	—	—	—	董事長 董事 董事 董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事	天籟投資： 蔡天贊 天籟投資： 蔡薛美雲 天籟投資： 陳添進 天籟投資： 李詩雄 張明得 莊伊麗 吳耀國
天剛投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	63,328,801	16.46%	0	董事長 董事 董事 監察人	蔡薛美雲 蔡天贊 陳美惠 蔡曜鴻
天籟投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	49,652,072	12.91%	0	董事長 董事 董事 監察人	陳怡穎 邱淳君 莊伊麗 蔡佳玲
京成建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,899,268	0.49%	0	董事長 董事 董事 監察人	新銳投資： 蔡天贊 新銳投資： 蔡曜鴻 新銳投資： 陳怡穎 天籟投資： 歐慶順
建誌營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	30,875,513	8.03%	0	董事長 董事 董事 監察人	王獻聰 京成建設： 蔡佳玲 京成建設： 李詩雄 李貞蓉
百鉉營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,109,863	0.29%	0	董事長 董事 董事 監察人	歐慶順 王獻聰 蔡曜鴻 蔡天贊
水京棧國際酒店股份有限公司	本公司子公司	0	0.00%	0	董事長 董事 董事 監察人	京城建設： 蔡薛美雲 京城建設： 蔡炅廷 京城建設： 陳怡穎 京城建設： 蔡佳玲

註：從屬公司之控制公司為他公司之從屬公司時，該他公司相關資訊亦應填入；該他公司再為另一公司之從屬公司時亦同，餘類推。

2. 進、銷、貨、交、易、情、形：

單位：新台幣千元；%

與 控 制 公 司 間 交 易 情 形				與 控 制 公 司 間 交 易 條 件		一 般 交 易 條 件		應 付 帳 款 、 票 據		逾 期 應 收 帳 款			備 註
進(銷)貨	金 額	占總進貨銷貨毛利之比例	貨 利	單價(元)	授信期間	單價(元)	授信期間	餘 額	占總應收(付)帳款、票據之比例	金 額	處理方式	備抵呆帳金 額	
進 貨	729,567	29.67%	—	—	—	—	—	應付票據 \$60,001	42.76%	0	—	0	建誌營造
進 貨	575,267	23.39%	—	—	—	—	—	應付票據 \$74,501	53.10%	0	—	0	百鉅營造
								應付帳款 \$386,898	34.07%				

註1：若有預收(付)情形者，於備註欄中敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註2：表列科目無法適用者，自行調整；因行業特性無表列科目者免填。

3. 財產交易情形：

4. 資金融通情形：無。

5. 資產租賃情形：無。

6. 背書保證情形：無。

7. 其他重要交易情形：無。

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：本公司最近年度及截至年報刊印日止並未辦理私募有價證券。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：本公司目前並未以任何子公司名義持有或處分本公司股票情事。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度發生及截至年報刊印日止公司發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：本公司無此情形。



京城建設股份有限公司

高雄市左營區博愛二路150號16樓

16F., No.150, Bo-ai 2nd Rd., Kaohsiung City 813, Taiwan (R.O.C.)

TEL:+886-7-558-6368 FAX:+886-7-557-2111