

 京城建設股份有限公司

股票代號2524

108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109年5月1日編印



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：協理、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

108 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、108 年度營業結果	01
二、109 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	18
五、會計師公費資訊	31
六、更換會計師資訊	31
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	31
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	32
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	33
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	34
肆、資本及股份	35
一、股本來源	35
二、股東結構	36
三、股權分散情形	37
四、主要股東名單	37
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	38
六、公司股利政策及執行狀況	39
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	40
八、員工分紅及董事、監察人酬勞	41
九、公司買回本公司股份情形	42

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形.....	43
十一、特別股之辦理情形.....	43
十二、海外存託憑證之辦理情形.....	43
十三、員工認股權憑證之辦理情形.....	43
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.....	43
十五、資金運用計劃執行情形.....	43
伍、營運概況.....	44
一、業務內容.....	44
二、市場及產銷概況.....	45
三、從業員工.....	51
四、環保支出資訊.....	52
五、勞資關係.....	52
六、重要契約.....	53
陸、財務概況.....	54
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	54
二、最近五年度財務分析.....	58
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	61
四、最近年度財務報告.....	62
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.....	254
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	255
一、財務狀況.....	255
二、財務績效.....	256
三、現金流量.....	257
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	257
五、最近年度轉投資.....	257
六、風險事項評估.....	257
七、其他重要事項.....	258
捌、特別記載事項.....	259
一、關係企業相關資料.....	259
二、私募有價證券辦理情形.....	267
三、子公司持有或處分本公司股票情形.....	267
四、其他必要補充說明事項.....	267
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.....	267

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

2019 年全球經濟雖持續擴張，但已見趨緩態勢，全球金融市場受到美中貿易戰影響、美國聯準會利率決策轉變、英國脫歐政局不安、美國對國際主要國家實施貿易保護措施的沖擊，G20 川習會結果美方雖可望暫不加徵新關稅及對美企售予華為設備有限度放寬，加上主要國家央行資金環境偏向寬鬆，美股帶動全球主要股市 2019 年表現仍佳。

2020 年今年初爆發新冠肺炎，接連在全球各國造成災情，中國首當其衝，是全球第一個造成嚴重災情的國家，台灣是在農曆過年後才陸續傳出確診病例，截至編制日為止，台灣共有 429 人確診，累計 6 例死亡，算起來台灣算是輕災區。雖是如此，房地產市場還是受到了程度不一的影響，但高雄大致影響不大，首購市場成交仍有一定數量，隨著總價帶拉高，成交數量相對下降，這和疫情爆發前沒什麼太大改變。

從今年土地標售情形就可以知道新冠肺炎疫情對房地產市場影響不大，3 月份高雄市政府標售抵費地結果讓大家驚呼連連，不但百分之百脫標，特別是位於高雄大學生活圈的第六標「住三」基地，面積約 1,219.73 坪，每坪底價 20.49 億元，最後以每坪 29.51 萬元、總價 3.59 億元得標，溢價高達 43.96 %。標售土地的高溢價率，可以看出大家對未來市場的信心仍高。

高雄市第一季土地及房屋的移轉筆數及棟數各衰退了 10.56%、13.87%，這數字沒有驚奇之處，也在預期之中。高雄近期首購市場在新冠疫情發生後，市場持續溫度，並未出現急凍現象，可以看出在經歷過 SARS 的台灣民眾面對傳染病威脅出奇地冷靜，沒有因為疫情出現恐慌及不理性行為，因對這波疫情更是展現了台灣人民因對這威脅的高自制力、同理心及政策的高配合度。

而本公司今年推案狀況，109 年有「享京城」個案完工銷售另有「世界心」、「京梧桐」個案以預售方式公開，都是 109 年及未來的主力入帳個案。

(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 108 年度營業報告及 109 年度營業計劃概要報告如下：

一、108 年度營業結果：

(一)108 年度營業計劃實施成果：

108 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 5,990,199 仟元，較 107 年度營業收入淨額新台幣 3,297,861 仟元，增加新台幣 2,692,338

壹、致股東報告書

仟元，稅前淨利為新台幣 1,803,234 仟元，稅前純益率為 30.10%。

(二)預算執行情形：

本公司 108 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			108年度	107年度	增減率
財務收支	營業收入		5,990,199	3,297,861	81.64%
	營業毛利		2,591,376	1,179,447	119.71%
	營業利益		1,944,932	662,903	193.40%
	財務成本		203,514	137,419	48.10%
	稅前損益		1,803,234	546,980	229.67%
	稅後損益		1,656,570	497,247	233.15%
	綜合損益總額		1,655,840	497,661	232.72%
獲利能力	資產報酬率(%)		5.25	1.84	185.33%
	股東權益報酬率(%)		13.16	4.18	214.83%
	佔實收資本比率(%)	營業利益	50.54	17.23	193.33%
		稅前利益	46.86	14.22	229.54%
	純益率(%)		27.65	15.08	83.36%
	每股盈餘(元)		4.31	1.29	234.11%

1. 財務收支

108 年度雖營業收入大幅成長，但仍持續投入在建工程導致營業活動淨現金僅流入新台幣 54,692 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 59,596 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 154,978 仟元，總負債比率從 107 年 64.69% 微幅下降至 108 年 62.78%。108 年度之利息支出為新台幣 203,514 仟元，較 107 年度新台幣 137,419 仟元增加新台幣 66,095 仟元(+48.10%)，最主要原因為在建工程陸續完工致使資本化利息比重減少所致。

2. 獲利能力分析：

108 年度營業利益為新台幣 1,944,932 仟元，營業利益佔實收資本比率為 50.54%，較 107 年度新台幣 662,903 仟元增加新台幣 1,282,029 仟元；稅後淨利為新台幣 1,656,570 仟元，純益率為 27.65%，較 107 年度新台幣 497,247 仟元增加新台幣 1,159,323 仟元；資產報酬率較 107 年上升 3.41%，股東權益報酬率亦較 107 年上升 8.98%。

(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、109 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 109 年財務預測，因此僅就本公司 109 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	完工日期
享京城	高雄市左營區新庄段八小段 92.95地號	1,572,880	6,045.34	157	109/3/31
合計		1,572,880	6,045.34	157	

(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)密切觀察新冠肺炎疫情對台灣政經環境之影響層面，是否進而對房地產市場發展帶來影響。
- (二)重點開發北高雄橋頭科學園區、楠梓及高雄大學區域、高雄捷運沿線、多功能經貿園區附近土地，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

近來政府對房地產法規之修訂，並無影響重大之情事。

(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，108 年國內經濟全年度成長率 2.71%，較 107 年的 2.75% 小幅度減少，108 年全球股市雖維持強勢，惟經濟成長力道並無較 107 年為強。

本公司 109 年有「**享京城**」個案（高雄市左營區新庄段八小段 92.95 地號大樓個案，總銷金額新台幣 1,572,880 仟元，157 戶）新建個案完工銷售。

就本公司 1-4 月份營收來看，累計有新台幣 2,588,112 仟元，創下本公司 1-4 月的同期歷史新高，尚看不出新冠肺炎疫情對京城有太大的影響。線上銷售個案雖然較新冠肺炎爆發以來為差，但仍有一定水準的銷售成績，加上目前美國開始進行無限量 QE、各國政府持續砸錢救市、利率將持續維持低檔甚至實質負利率，對房地產市場還是相對有利，等待疫情恢復平靜後，相信會有另一波未出籠的買氣。

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

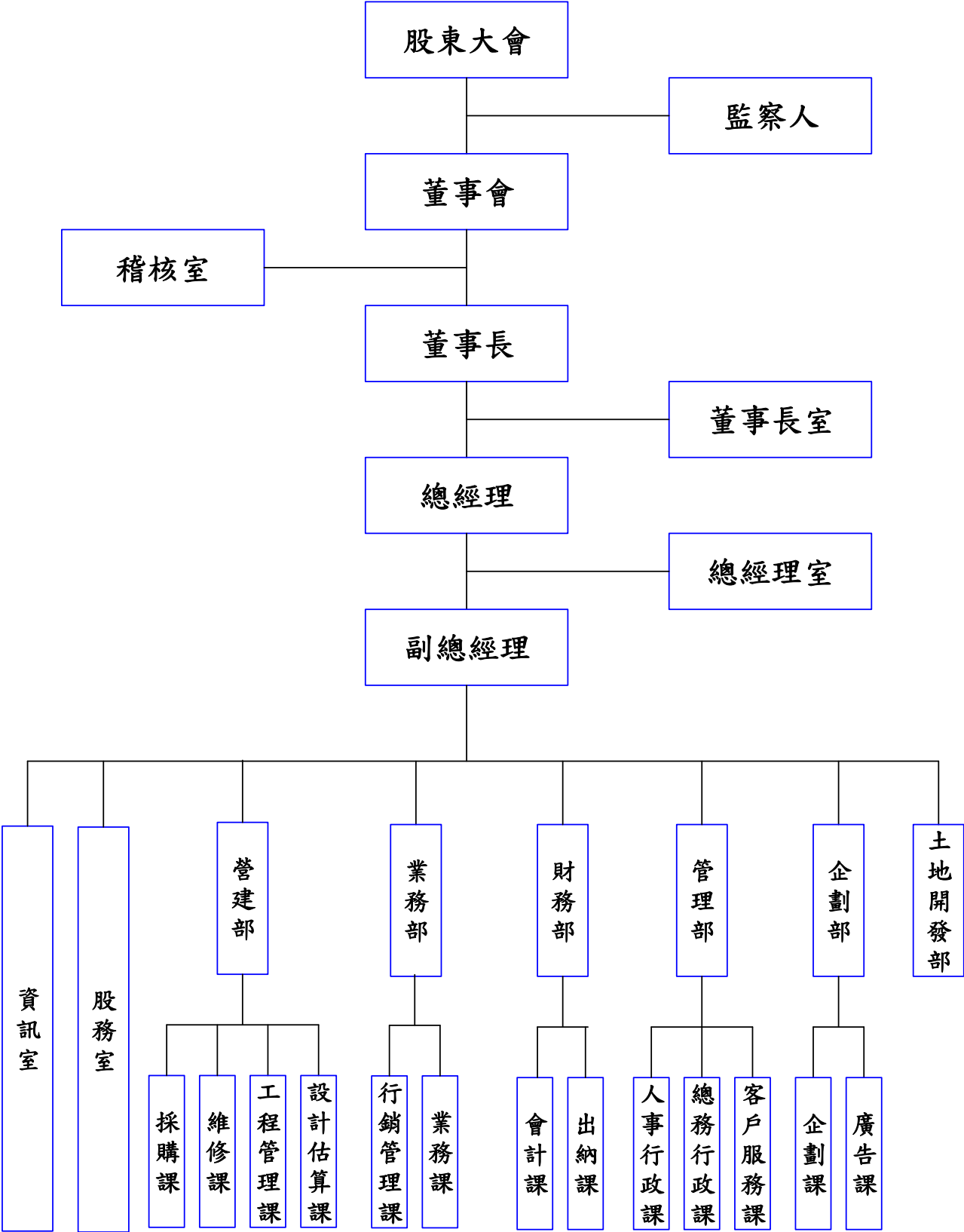
年	月	重 要 紀 事
		3,759,261,550 元。
104	04	發起設立子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，資本額新台幣 12,000 仟元。
104	09	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 78,940,740 元，增資後資本額新台幣 3,838,202,290 元。
105	09	子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，現金增資新台幣 8,000 仟元，增資後資本額新台幣 20,000 仟元。
105	11	員工酬勞轉增資新台幣 1,844,290 元，增資後資本額新台幣 3,840,046,580 元。
106	07	因業務需要遷址至高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓。
106	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。
108	08	員工酬勞轉增資新台幣 1,914,500 元，增資後資本額新台幣 3,848,463,720 元。
109	01	子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，現金增資新台幣 70,000 仟元，增資後資本額新台幣 250,000 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)

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、配偶、現在持有股份		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		
						股數	持比	股數	持比	股數	持比	持比	持比		職稱	姓名	名關係
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	12.90%	—	—	—	—	—	—	—	—
董事長代表	臺灣	蔡天贊(男)(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	85,577,838	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	配偶	一等親
董事法人代表	臺灣	蔡薛美雲(女)(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	20,209,951	5.25%	85,577,838	22.24%	高中	無	法人董事特助	蔡天贊	配偶	一等親
董事法人代表	臺灣	陳添進(男)(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	82,662	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—	—
董事法人代表	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。

註二：本公司無以下情形：董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬。

109年04月26日

表一：法人股東之主要股東

109 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

109 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)

109年5月1日

條件	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 1)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事人數
	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	11	12	
姓名																	
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) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。

(04) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(05) 非直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(06) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(07) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(08) 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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置

之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(09)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(11)未有公司法第 30 條各款情事之一。

(12)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：

109 年 04 月 26 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	82,662	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
副總經理	臺灣	莊進忠(男)	100/01/01	40,345	0.01%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
協理	臺灣	孔瑞隆(男)	101/2/5	98,252	0.03%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	臺灣	黃嘉宏(男)	107/5/24	82,890	0.02%	0	0.00%	高工	無	—	—	—
協理	臺灣	陳進興(男)	107/5/24	3,935	0.00%	0	0.00%	大學(肄)	無	—	—	—
協理	臺灣	周敬恆(男)	108/5/10	9,084	0.00%	0	0.00%	大學	無	—	—	—
協理	臺灣	王國泰(男)	107/5/24	16,400	0.00%	0	0.00%	大學	無	—	—	—
財務主管	臺灣	梁素英(女)	100/9/1	75,797	0.02%	0	0.00%	大學	無	—	—	—

註 1：以上各經理人並未以他人名義持有本公司股份。

註 2：本公司無以下情形：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬。

三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(一)一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；108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		工 領		相 關			金 A、B、C、D、E、F 及G等七項總額占 稅後純益之比例 (%)	領取來自子公司 以外轉投資公司 事業或母公司酬 金
		報 (A)	酬 (B)	退 職 金 (C)	業 務 執 行 費 用 (D)		薪 資 、 獎 金 及 特 支 費 等 (E)	退 職 退 休 金 (F)	員 工 酬 勞 (G)(註1)	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 財務報告 內所有公司	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	4,003	0	0	960	0.30%	2,164	0	830	830	830	0.48%	無		
獨立董事	張明得														
獨立董事	莊伊麗	0	0	0	720	0.04%	—	—	—	—	—	0.04%	無		
獨立董事	吳耀國														

註1：盈餘分配員工酬勞為108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計算所得之金額。

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；108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)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	天籟投資：蔡薛美雲、李詩雄、張明得、莊伊麗、吳耀國	天籟投資：蔡薛美雲、李詩雄、張明得、莊伊麗、吳耀國	天籟投資：蔡薛美雲、李詩雄、張明得、莊伊麗、吳耀國	天籟投資：蔡薛美雲、李詩雄、張明得、莊伊麗、吳耀國
1,000,000 元(含) ～ 2,000,000 元	—	—	—	—
2,000,000 元(含) ～ 3,500,000 元	天籟投資代表人：陳添進	天籟投資代表人：陳添進	天籟投資代表人：陳添進	天籟投資代表人：陳添進
3,500,000 元(含) ～ 5,000,000 元	天籟投資代表人：蔡天贊	天籟投資代表人：蔡天贊	天籟投資代表人：蔡天贊	天籟投資代表人：蔡天贊
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	5,683		8,677	

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；108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 (%)		自來公司領取子外轉業或母金
		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	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	股票金額	現金金額			
總經理	陳添進													
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5月12日)收盤價34.0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；108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1,000,000元		—
1,000,000元(含)～2,000,000元		
2,000,000元(含)～3,500,000元		陳添進、莊進忠
3,500,000元(含)～5,000,000元		
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

109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	3,629	0	3,629	0.22%
	副總經理	莊進忠				
	協理	孔瑞隆				
	協理	黃嘉宏				
	協理	陳進興				
	協理	周敬恆				
	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5月12日)收盤價34.0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合併及個體財務報表稅後純益比例，108年為0.48%，107年為1.56%，比例變化主因108年度獲利金額比較107年度大幅成長所致。

(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(108 年度)董事會開會 10 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	10	0	100.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡薛美雲	3	0	30.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:陳添進	9	0	90.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:李詩雄	10	0	100.00%	應出席 10 次
獨立董事	張明得	10	0	100.00%	應出席 10 次
獨立董事	莊伊麗	9	0	90.00%	應出席 10 次
獨立董事	吳耀國	10	0	100.00%	應出席 10 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、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

本公司自 109 年度開始評鑑，於 109 年度年報編制時揭露評鑑執行情形。

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	5	0	100.00%	

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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (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，預計於109年下半年完成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、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	是		本公司預計110年設置公司治理主管並成立公司治理部，設置公司治理專(兼)職人員負責公司治理相關事務。目前由股務室兼職負責公司治理事項。	—
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，	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	
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？				
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)？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	是 是	否	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。 目前公司年度終了之財務報告，因作業關係，尚無法提前於兩個月內公告並申報，第一、二、三季財務報告與各月份營運情形均於於規定期限前公告並申報。	未來將再加速內部年度結帳及會計師查核作業，以利提早公告並申報年度終了之財務報告。
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 司 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 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	9	10		
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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 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 2 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	2	0	100.0%	
委員	莊伊麗	2	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) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	是		本公司已依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並定期訂定相關風險管理政策。	無差異情形
二、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？	是		目前由本公司管理部兼職推動企業社會責任業務。	無差異情形
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (二)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？ (三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ (四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	是 是 是 是		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。目前本公司及下游營造廠對資源之利用具效率並使用對環境負荷衝擊低之再生物料。 目前氣候變遷對本公司營運活動之影響尚不大，本公司定期評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會。 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，尚未統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量。	無差異情形
四、社會議題 (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)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？ (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)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (五)對產品與服務之顧客健	是 是 是 是 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。本公司已訂定及實施合理員工福利措施，並定期考核員工績效，員工薪酬將依據考量。 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。 目前本公司產品與服務之行	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	
康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	是		銷及標示，較無相關法規及國際準則。至於顧客健康與安全、客戶隱私，本公司一向重視並加強要求公司產品及服務能符合各需求。並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序。 本公司與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。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		否	本公司尚未參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書。	近期限內將參考國際通用之報告書編製準則編製企業社會責任報告書，提供股東參考。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 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。				
七、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。				

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

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) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？ (二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？ (三) 公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？	是		本公司已制定經董事會通過之誠信經營政策，本公司於年報中明示誠信經營之政策、作法以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾。 本公司已建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，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。 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。	無差異情形
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定誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？ (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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信	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。 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。 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。 目前本公司定期舉辦誠信經	
	是			

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	
經營之內、外部之教育訓練？			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、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (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 是 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。 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。 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。	無差異情形
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定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」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定則之差異情形： 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：109年3月25日

本公司民國108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108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109年3月25日董事會通過，出席董事七人中，無人持反對意見，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：



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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其處罰內容、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：

108 年 01 月 01 日～109 年 05 月 01 日

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
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。
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(閱河堤)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。
108/05/02 董事會	01. 向非關係人取得高雄市左營區新民段 159 地號土地案。 02. 向非關係人取得高雄市左營區新民段 160 地號土地案。
108/05/10 董事會	01. 修訂本公司「內部控制制度」部分條文案。 02. 本公司經理人之晉升案。 03. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。
108/06/27 股東會	01. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。
108/06/27 董事會	01. 修訂本公司《內部控制制度》部分條文案。 02. 新訂本公司「處理董事所提出要求之標準作業程序」案。
108/07/25 董事會	01. 本公司 108 年員工酬勞配股基準日訂定案。
108/08/12 董事會	01. 與本公司關係人李啟豪經理簽訂本公司時尚京城個案 A2-6F 房地買賣契約。 02. 與本公司關係人京成建設股份有限公司簽訂都市更新權利變換協議書。
108/09/26 董事會	01. 與本公司關係人京成建設股份有限公司協議訂正都市更新權利變換協議書部分內容。
108/11/12 董事會	01. 本公司 109 年年度稽核計劃案。 02. 與本公司關係人業務部經理林信瑋簽訂本公司美術皇居個案 E3-3F 房地買賣契約。
108/12/19 董事會	01. 本公司子公司 H20「水京棧國際酒店股份有限公司」現金增資案。 02. 與本公司關係人百銘營造股份有限公司協議變更高雄市左

參、公司治理報告

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
108/12/19 董事會	營區新光段 356 等地號個案(京城大苑)營造契約內容。 03. 與本公司關係人百銘營造股份有限公司協議變更高雄市苓雅區林德官段 1135 地號個案(逸文苑)營造契約。 04. 與本公司關係人建誌營造股份有限公司協議變更高雄市鼓山區青海段 61、63 地號個案(美術皇居)營造契約內容。
109/1/15 董事會	01. 本公司稽核主管異動案。 02. 本公司經理人 108 年度年終獎金討論案。 03. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。
109/3/13 董事會	01. 依證券交易法第 28 條之 2 第 1 項第 3 款規定，實施第 4 次買回庫藏股，買回本公司記名式普通股股份 10,000,000 股。
109/3/25 董事會	01. 本公司 108 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。 03. 本公司 108 年度合併、個體財務報表承認案。 04. 新訂「公司治理實務守則」條文乙案。 05. 修訂本公司「企業社會責任實務守則」條文案。 06. 修訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」條文案。 07. 本公司 109 年股東常會相關事宜案。
109/5/13 董事會	01. 審查 109 年股東會全面改選董事(含獨立董事)之提名候選人名單。 02. 本公司 108 年度盈餘分配案。 03. 本公司 108 年度員工酬勞及董監事酬勞分配案。

(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、公司治理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	108/01/01~108/12/31	

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	1,650	292	1,942
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給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	108 年度		當年度截至 4 月 26 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	33,000	(1,000,000)	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	8,228	0	0	0
董事代表人	李詩雄	0	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	5,187	0	0	0
協理	孔瑞隆	3,935	0	0	0
協理	黃嘉宏	3,935	0	0	0
協理	陳進興	3,935	0	0	0
協理	周敬恆	3,935	0	0	0
協理	王國泰	3,935	0	0	0
財會主管	梁素英	2,862	0	0	0
百分之十以上股東	天剛投資股份有限公司	0	0	0	20,000,000

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

109 年 04 月 26 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	85,577,838	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	85,577,838	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	12.90	—	—	—	—	—	—	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	663,989	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	31,409,513	8.16	—	—	—	—	—	—	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	85,577,838	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	8,417,324	2.19	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司負責人：邱淳君	1,222,946	0.32	—	—	—	—	—	—	—
陳金雀	4,731,149	1.23	82,092	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	25,000,000	100.00%	0	0.00	25,000,000	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	—
108/08	10 元	450,000,000	4,500,000	384,846,372	3,848,464	員 工 酬 勞 轉 增 資 1,914,500 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	384,846,372 股	65,153,628 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：

109 年 04 月 26 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	合 計
人 數	0	3	26	8,556	56	8,641
持有股數	0	184,113	180,200,097	197,193,458	7,268,704	384,846,372
持股比例	0.00%	0.05%	46.82%	51.24%	1.89%	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

109 年 04 月 26 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	4,921	1,120,818	0.29%
1,000至5,000	2,561	5,595,703	1.45%
5,001至10,000	526	3,728,800	0.97%
10,001至15,000	168	2,074,873	0.54%
15,001至20,000	90	1,565,001	0.41%
20,001至30,000	106	2,658,840	0.69%
30,001至40,000	41	1,415,965	0.37%
40,001至50,000	47	2,129,479	0.55%
50,001至100,000	83	5,827,809	1.51%
100,001至200,000	41	5,668,040	1.47%
200,001至400,000	21	5,799,025	1.50%
400,001至600,000	11	5,464,463	1.42%
600,001至800,000	5	3,421,063	0.89%
800,001至1,000,000	1	916,690	0.24%
1,000,001以上	19	337,459,803	87.69%
合 計	8,641	384,846,372	100.00%

註：本公司未發行特別股，不另揭露特別股分散情形。

四、主要股東名單：

109 年 04 月 26 日

主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
蔡天贊	85,577,838	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	12.90%
建誌營造股份有限公司	31,409,513	8.16%
蔡炅廷	23,616,339	6.14%
蔡薛美雲	20,209,951	5.25%
新銳投資股份有限公司	17,786,434	4.62%
陳美惠	11,533,354	3.00%
金城建設股份有限公司	8,417,324	2.19%
陳金雀	4,731,149	1.23%

註：揭露持股達前十名之股東。

肆、資本及股份

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

項目		年度	108年度	107年度	當年度截至109年03月31日
每股市價 (註1)	最高		32.00	30.75	34.55
	最低		24.35	18.00	24.90
	平均		28.16	22.48	30.71
每股淨值 (註2)	分配前		34.88	30.58	35.64
	分配後		34.88	30.58	35.64
每股盈餘	加權平均股數(股)		384,846,372	384,654,922	384,331,716
	每股盈餘(註3)	調整前	\$4.31	\$1.29	\$1.08
		調整後	\$4.31	\$1.29	\$1.08
每股股利	現金股利		—	—	—
	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)		6.53	17.43	28.44
	本利比(註6)		—	—	—
	現金股利殖利率(註7)		—	—	—

*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：

本次股東會並未修正本公司之股利政策，目前並無計劃變動本公司股利政策。

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	109 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,848,464
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 109 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 108 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。
- (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 18,214,685 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 5 月 12 日)收盤價 34.00 元計算之，共發行 535,726 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 18,214,685 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 18,214,685 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 1.10%。
- (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 108 年並無配發 107 年度董事及監察人酬勞。
 - 2. 本公司 108 年配發 107 年度員工酬勞新台幣 5,456,353 元，其發行股數以董事會決議發行新股前一日(即 108 年 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. 與認列員工、董事及監察人酬勞並無差異。

肆、資本及股份

九、公司買回本公司股份情形：

(一)已執行完畢者：

109 年 05 月 15 日

買回期次	第四次 (109/05/15 執行完畢)		
買回目的	維護公司信用及股東權益		
買回期間	109/03/16~ 109/05/15		
買回區間價格	上限為每股新台幣 35.00 元，下限為新 台幣 20.00 元		
已買回股份種類及數量	記名式普通股, 10,000,000 股		
已買回股份金額	新台幣 310,789,663 元		
已辦理銷除及轉讓之股份數量	0 股		
累積持有本公司股份數	10,000,000 股		
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	2.60%		

(二)尚在執行中者：無此情形。

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 108 年度而言，透天店舖住宅、住宅大樓出售占 95.47%，觀光旅館事業占 4.28%、其他及租金收入占 0.25%。

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。

(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：

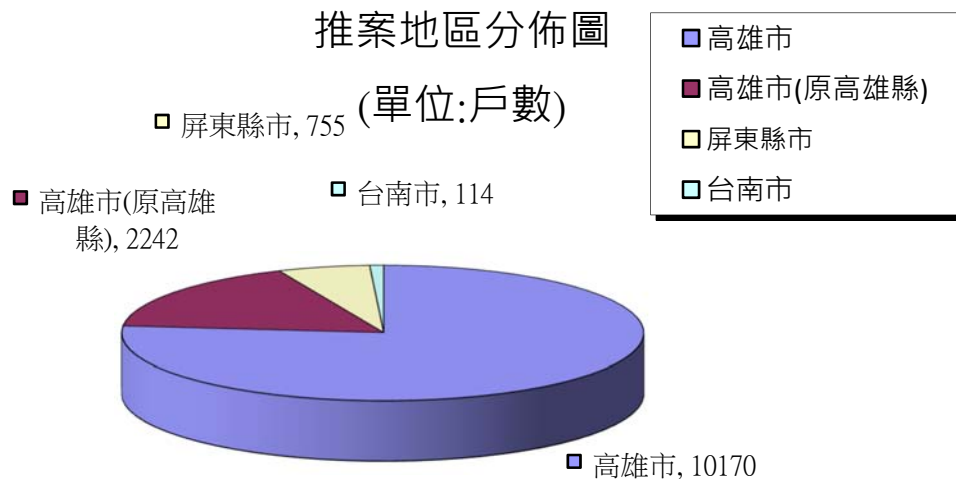
伍、營運概況

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
	逸文苑	純住宅大樓	106 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 108 年核發住宅建築物建造執照 21,487 戶，較 107 年 15,107 戶增加 6,380 戶，增加幅度 42.23%；而 108 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 3,068,828 平方公尺，較 107 年同期 2,373,214 平方公尺增加 29.31%；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仍是樂觀的。

另 108 年核發住宅建築物使用執照 7,517 戶，較 107 年同期 11,836 戶減少 4,319 戶，減少幅度 36.49%；108 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 1,201,740 平方公尺，較 107 年同期 2,011,932 平方公尺減少 40.27%，供給卻呈現下降現象。

(2) 今年初雖發生了新冠疫情，但目前看來已趨緩和，對購屋行為不致構成太大的影響。

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：

國際熱錢持續充斥，加上美國將實施無限 QE 及營造低利環境。而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：

伍、營運概況

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。

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。

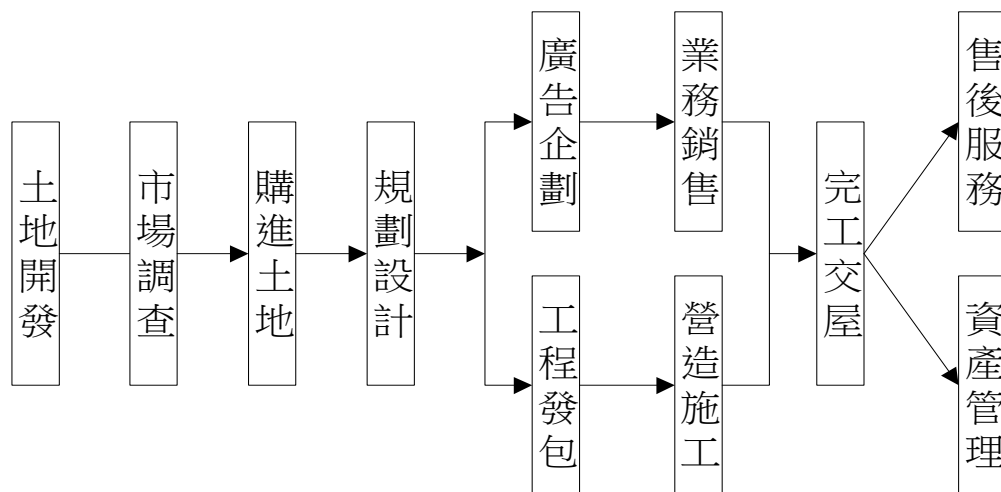
(二) 主要產品之重要用途及產製過程

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：

伍、營運概況

本公司營造工程主要委託建誌營造股份有限公司、百鉉營造股份有限公司或其他營造公司承攬興建。建誌營造(股)公司及百鉉營造(股)公司為甲級營造廠商，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：

109 年 05 月 01 日

年度別 客戶名稱	108 年度		107 年度		109 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)	943,137	17.21%	729,567	29.67%	0	0%
百鉉營造股份有限公司(推定控制從屬關係公司)	720,347	13.14%	575,267	23.39%	36,551	39.68%
其他	3,818,260	69.65%	1,154,226	46.94%	55,575	60.32%
進貨淨額	5,481,744	100.00%	2,459,060	100.00%	92,126	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：

108 年 12 月 31 日

年度 主要商品	108 年度			107 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	—	77,898.06	11,822,658	—	0	0
合 計	—	77,898.06	11,822,658	—	0	0

(六)最近二年度銷售量值

108 年 12 月 31 日

年度 主要商品	108 年度		107 年度	
	銷量 (坪)	銷值 (仟元)	銷量 (坪)	銷值 (仟元)
透 天	—	—	—	—
住宅大樓	21,220.45	5,719,192	13,378.84	3,073,384
土 地	—	—	—	—
租金收入	—	14,722	—	16,886
餐飲客房收入	—	256,285	—	207,591
合 計	21,220.45	5,990,199	13,378.84	3,297,861

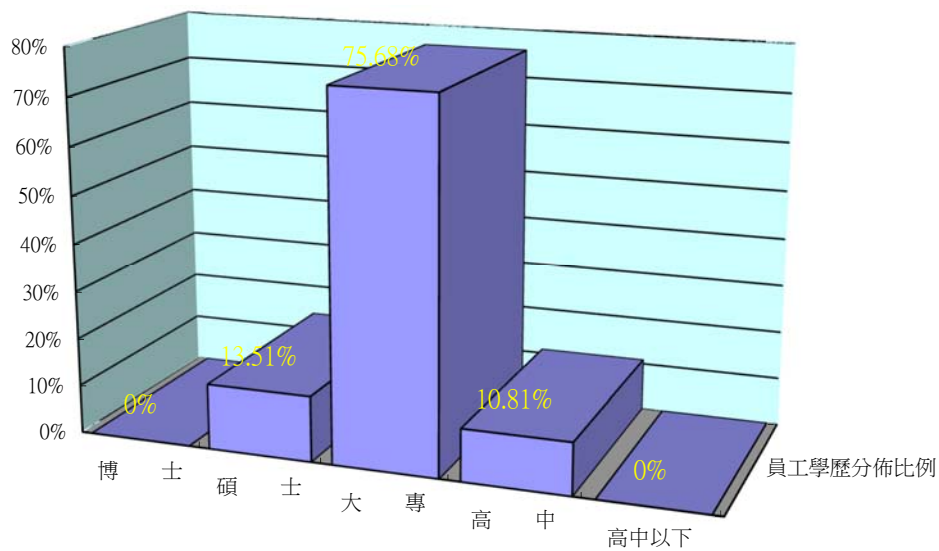
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工資料

109 年 05 月 01 日

年 度		108 年度	107 年度	當年度截至 109 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	35	35	35
	工 務 人 員	2	2	2
	合 計	37	37	37
平 均 年 齡 (歲)		49.62	48.03	49.62
平 均 服 務 年 資 (年)		17.85	16.00	17.85
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	13.51%	8.11%	13.51%
	大 專	75.68%	75.68%	75.68%
	高 中	10.81%	16.21%	10.81%
	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遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：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、百銘營造股份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。

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 108 年 12 月協議變更總價為 1,049,885 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 108 年 12 月協議變更總價為 1,709,460 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 108 年 12 月協議變更總價為 2,988,565 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
享京城大樓結構工程	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
享京城大樓裝修工程	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 109 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
		108 年	107 年	106 年	105 年	104 年	
流 動 資 產		34,845,997	32,137,827	31,422,477	30,837,130	29,873,350	33,804,454
不動產、廠房及設備		862,082	912,786	986,519	720,610	272	850,819
無 形 資 產		173,523	177,349	181,627	183,240	186,082	172,353
其 他 資 產		181,001	84,076	81,303	53,829	458,777	169,090
資 產 總 額		36,062,603	33,312,038	32,671,926	31,794,809	30,518,481	34,996,716
流 動 負 債	分配前	15,246,621	15,401,138	15,820,838	16,950,819	18,219,966	12,962,682
	分配後	15,246,621	15,401,138	15,820,838	16,950,819	18,219,966	12,962,682
非 流 動 負 債		7,393,196	6,149,410	4,827,420	3,603,610	1,631,687	8,318,834
負 債 總 額	分配前	22,639,817	21,550,548	20,648,258	20,554,429	19,851,653	21,281,516
	分配後	22,639,817	21,550,548	20,648,258	20,554,429	19,851,653	21,281,516
歸屬於母公司業主之權益		13,422,786	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	13,715,200
股 本		3,848,464	3,846,549	3,842,707	3,840,047	3,838,202	3,848,464
資 本 公 積		40,015	36,474	31,614	27,835	26,102	40,015
保 留 盈 餘	分配前	9,534,307	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	9,947,670
	分配後	9,534,307	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	9,947,670
其 他 權 益		0	0	0	0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0	(120,949)
非 控 制 權 益		0	0	0	0	0	0
權 益 總 額	分配前	13,422,786	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	13,715,200
	分配後	13,422,786	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	13,715,200

註一：109 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 109 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
	108 年	107 年	106 年	105 年	104 年	
流 動 資 產	34,751,912	32,031,785	31,319,833	30,833,356	29,863,111	—
不動產、廠房及設備	3,247	4,523	5,576	190	272	—
無 形 資 產	170,714	175,171	179,163	182,812	186,082	—
其 他 資 產	1,015,634	957,905	1,015,356	770,257	468,542	—
資 產 總 額	35,941,507	33,169,384	32,519,928	31,786,615	30,518,007	—
流 動 負 債	15,126,233	15,261,193	15,669,549	16,942,625	18,219,492	—
非 流 動 負 債	7,392,488	6,146,701	4,826,711	3,603,610	1,631,687	—
負 債 總 額	22,518,721	21,407,894	20,496,260	20,546,235	19,851,179	—
歸屬於母公司業主之權益	13,422,786	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	—
股 本	3,848,464	3,846,549	3,842,707	3,840,047	3,838,202	—
資 本 公 積	40,015	36,474	31,614	27,835	26,102	—
保 留 盈 餘	9,534,307	7,878,467	8,149,347	7,372,498	6,802,524	—
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 總 額	13,422,786	11,761,490	12,023,668	11,240,380	10,666,828	—

註一：本公司 109 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 109 年 3 月 31 日 財務資料(註一)
	108 年度	107 年度	106 年度	105 年度	104 年度	
營 業 收 入	5,990,199	3,297,861	4,184,936	2,620,841	1,741,199	\$1,719,819
營 業 毛 利	2,591,376	1,179,447	1,572,625	1,176,295	779,631	666,935
營 業 損 益	1,944,932	662,903	989,070	763,888	470,822	525,442
營業外收入及支出	(141,698)	(115,923)	(132,600)	(127,826)	(116,985)	(79,478)
稅 前 淨 利	1,803,234	546,980	856,470	636,062	353,837	445,964
繼續營業單位 本 期 淨 利	1,656,570	497,247	774,994	571,534	233,508	413,363
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	1,656,570	497,247	774,994	571,534	233,508	413,363
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	(730)	414	1,855	(1,560)	2,170	0
本期綜合損益總 額	1,655,840	497,661	776,849	569,974	235,678	413,363
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	1,655,840	497,661	776,849	569,974	233,508	413,363
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	1,655,840	497,661	776,849	569,974	235,678	413,363
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	0	0	0	0	0	0
每 股 盈 餘	4.31	1.29	2.02	1.49	0.61	\$1.08

註一：109 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 109 年 3 月 31 日 財務資料 (註一)
	108 年度	107 年度	106 年度	105 年度	104 年度	
營 業 收 入	5,580,813	3,160,868	4,131,667	2,620,841	1,741,199	—
營 業 毛 利	2,508,946	1,129,254	1,529,651	1,176,295	779,631	—
營 業 損 益	1,999,424	740,427	1,074,111	772,141	473,067	—
營業外收入及支出	(196,170)	(200,248)	(212,620)	(134,679)	(118,851)	—
稅 前 淨 利	1,803,254	540,179	861,491	637,462	354,216	—
繼續營業單位 本期淨利	1,656,570	497,247	774,994	571,534	233,508	—
停業單位損失	0	0	0	0	0	—
本期淨利 (損)	1,656,570	497,247	774,994	571,534	233,508	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(730)	414	1,855	(1,560)	2,170	—
本期綜合損益總額	1,655,840	497,661	776,849	569,974	235,678	—
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	4.31	1.29	2.02	1.49	0.61	—

註一：本公司 109 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)
104	206,304
105	191,424
106	175,627
107	185,924
108	139,955

(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
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
108 年度	信永中和聯合會計師事務所	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。

註二：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109年03月31日
		108年	107年	106年	105年	104年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	62.78	64.69	63.20	64.65	65.05	60.81
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	2,379.92	1,935.86	1,640.10	1,957.74	2,773.90	2,556.73
償債能力 %	流動比率	228.55	208.67	198.61	181.92	163.96	260.78
	速動比率	3.99	1.73	2.55	1.86	1.38	3.58
	利息保障倍數	5.84	2.12	3.07	2.33	1.45	5.83
經營能力	應收款項週轉率(次)	68.73	225.74	196.52	136.63	100.25	18.40
	平均收現日數	5.31	1.62	1.86	2.67	3.64	19.84
	存貨週轉率(次)	0.10	0.07	0.09	0.05	0.03	0.03
	應付款項週轉率(次)	2.36	1.63	1.74	0.80	0.50	0.67
	平均銷貨日數	3,650.00	5,214.28	4,055.55	7,300.00	12,166.66	11,172.29
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6.75	3.42	4.74	4.41	3.95	1.97
	總資產週轉率(次)	0.17	0.10	0.13	0.08	0.06	0.05
獲利能力	資產報酬率(%)	5.25	1.84	2.80	2.22	1.13	1.37
	權益報酬率(%)	13.16	4.18	6.66	5.22	2.18	3.19
	稅前純益占實收資本額比率(%)	46.86	14.22	22.29	16.56	9.22	11.59
	純益率(%)	27.65	15.08	18.52	21.81	13.41	24.04
	每股盈餘(元)	4.31	1.29	2.02	1.49	0.61	1.08
現金流量	現金流量比率(%)	0.36	註2	註2	註2	註2	10.07
	現金流量允當比率(%)	0.67	註2	註2	註2	註2	116.56
	現金再投資比率(%)	0.26	註2	註2	註2	註2	5.88
槓桿度	營運槓桿度	1.09	1.26	1.23	1.23	3.36	1.07
	財務槓桿度	1.12	1.26	1.18	1.23	1.35	1.16

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

01. 速動比率：108年為3.99%比較107年1.73%增加130.64%，主要係因108年存貨增加2,601,261仟元所致。

02. 利息保障倍數：108年為5.84比較107年2.12增加175.47%，主要係因108年稅前利益比較107年增加233.15%所致。

03. 應收款項週轉率：108年為68.73次比較107年225.57次減少69.53%，主要係因108年應收款項總額較107年增加475.83%所致。

04. 平均收現日數：108年為5.31日比較107年1.62日增加227.78%，原因與應收款項週轉率變動原因相同。

05. 存貨週轉率：108年為0.10%比較107年0.07%增加42.86%，主要係因108年銷貨成本比較107年增加60.44%所致。

06. 應付款項週轉率：108年為2.36次比較107年1.63次增加44.79%，主要係因108年銷貨成本比較107年增加60.44%所致。

07. 不動產、廠房及設備週轉率：108年為6.75次比較107年3.42次增加97.37%，主要係因108年銷貨淨額比較107年增加81.64%所致。

08. 總資產週轉率：108年為0.17次比較107年0.10次增加70.00%，主要係因108年銷貨淨額比較107年增加81.64%所致。

09. 資產報酬率：108年為5.25%比較107年1.84%增加185.33%，主要係因108年稅後利益比較107年增加233.15%所致。

10. 權益報酬率：108年為13.16%比較107年4.18%增加214.83%，主要係因108年稅後利益比較107年增加233.15%所致。

11. 稅前純益占實收資本額比率：108年為46.86%比較107年14.22%增加229.54%，主要係因108年稅前利益比較107年增加229.67%所致。

12. 純益率：108年為27.65%比較107年15.08%增加83.63%，主要係因108年稅後利益比較107年增加233.15%所致。

13. 每股盈餘：108年為4.31元比較107年1.29元增加234.11%，主要係因108年綜合損益總額比較107年增加232.72%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。

陸、財務概況

2. IFRSs(個體)

分析項目 \ 年 度		最近五年度財務分析					當年度截至109年03月31日(註三)
		108年	107年	106年	105年	104年	
財務結構(%)	負債占資產比率	62.65	64.54	63.03	64.64	65.05	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	2,521.84	2,020.73	1,710.30	1,972.25	2773.90	—
償債能力%	流動比率	229.75	209.89	199.88	181.99	163.91	—
	速動比率	3.47	1.12	2.00	1.85	1.33	—
	利息保障倍數	5.87	2.10	3.09	2.33	1.45	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	72.39	399.45	220.73	136.63	100.25	—
	平均收現日數	5.04	0.91	1.65	2.67	3.64	—
	存貨週轉率(次)	0.10	0.07	0.09	0.05	0.03	—
	應付款項週轉率(次)	2.31	1.58	1.74	0.80	0.50	—
	平均銷貨日數	3,650.00	5,214.28	4,055.55	7,300.00	12,166.66	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6.88	3.42	4.82	4.43	4.67	—
	總資產週轉率(次)	0.16	0.10	0.13	0.08	0.06	—
獲利能力	資產報酬率(%)	5.26	1.85	2.80	2.22	1.13	—
	權益報酬率(%)	13.16	4.18	6.66	5.22	2.18	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	46.86	14.04	22.42	16.60	9.23	—
	純益率(%)	28.54	15.73	18.76	21.81	13.41	—
	每股盈餘(元)	4.31	1.29	2.02	1.49	0.61	—
現金流量	現金流量比率(%)	0.62	註2	註2	註2	註2	—
	現金流量允當比率(%)	1.15	註2	註2	註2	註2	—
	現金再投資比率(%)	0.47	註2	註2	註2	註2	—
槓桿度	營運槓桿度	1.08	1.20	1.14	1.22	1.31	—
	財務槓桿度	1.11	1.23	1.17	1.23	1.35	—

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

01. 速動比率：108年為3.47%比較107年1.12%增加209.82%，主要係因108年存貨增加2,600,900仟元所致。
02. 利息保障倍數：108年為5.87比較107年2.10增加增加179.52%，主要係因108年稅前利益比較107年增加233.83%所致。
03. 應收款項週轉率：108年為72.39次比較107年399.45次減少81.88%，主要係因108年應收款項總額較107年增加337.55%所致。
04. 平均收現日數：108年為5.04日比較107年0.91日增加453.85%，原因與應收款項週轉率變動原因相同。
05. 存貨週轉率：108年為0.10%比較107年0.07%增加42.86%，主要係因108年銷貨成本比較107年增加62.23%所致。
06. 應付款項週轉率：108年為2.31次比較107年1.58次增加46.20%，主要係因108年銷貨成本比較107年增加62.23%所致。
07. 不動產、廠房及設備週轉率：108年為6.88次比較107年3.42次增加101.17%，主要係因108年銷貨淨額比較107年增加83.65%所致。
08. 總資產週轉率：108年為0.16次比較107年0.10次增加60.00%，主要係因108年銷貨淨額比較107年增加83.65%所致。
09. 資產報酬率：108年為5.26%比較107年1.85%增加184.32%，主要係因108年稅後利益比較107年增加233.15%所致。
10. 權益報酬率：108年為13.16%比較107年4.18%增加214.83%，主要係因108年稅後利益比較107年增加233.15%所致。
11. 稅前純益占實收資本額比率：108年為46.86%比較107年14.04%增加233.76%，主要係因108年稅前利益比較107年增加233.83%所致。
12. 純益率：108年為28.54%比較107年15.73%增加81.44%，主要係因108年稅後利益比較107年增加233.15%所致。
13. 每股盈餘：108年為4.31元比較107年1.29元增加234.11%，主要係因108年綜合損益總額比較107年增加232.72%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109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108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 109 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 9 年 0 3 月 2 5 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 108 年度(自 108 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：蔡天贊



中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 2 5 日

會計師查核報告

中華民國 109 年 3 月 25 日
(109)信永中和財簽字第 018 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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(二)；存貨會計項目說明請詳合併財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司及其子公司之存貨佔合併資產負債表具有重大性，存貨評價係依金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，存貨係待售房地、在建土地及工程與營建用地，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，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，故存有未適當評價之風險，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

營建用地依據京城建設股份有限公司及其子公司委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及評估該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，或參考政府機關公告之土地現值及地價各年期之變動情形，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。尚在興建的工程個案及待售房地依據近期成交價、實價登錄查詢附近成交價或投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

房地銷貨收入之認列

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)，收入認列說明請詳合併財務報告附註六(廿)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，由於房地銷售對象眾多，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊，需涉及許多人工作業且期間可能存有落差，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測試京城建設股份有限公司及其子公司房地銷貨收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽核土地及房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋資料收執表日期與入帳日期核對，及期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，確定房地銷貨收入符合認列收入之條件。

其他事項－個體財務報告

京城建設股份有限公司業已編製民國 108 年度及 107 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－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 108 年及 107 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 14,786 千元及 14,052 千元，均占合併資產總額之 0.04%，民國 108 年度及 107 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 5,552 千元及 5,354 千元，占合併綜合損益分別為 0.34%及 1.08%。

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. 對於京城建設股份有限公司及其子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 108 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

會計師：莊淑媛



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

會計師：張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號



京城建設股份有限公司
合併財務資產負債表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

		108年12月31日		107年12月31日		
	資 產	附註	金 額	%	金 額	%
111XX	流動資產					
11100	現金及約當現金	四、六、(一)	\$394,662	1.10	\$244,588	0.74
11110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、(二)	87,400	0.24	2,230	0.01
11150	應收票據淨額	四、六、(三)	56,710	0.16	0	0.00
11170	應收帳款淨額	四、六、(三)	55,657	0.16	8,924	0.03
11173	應收分期帳款淨額	四、六、(三)	195	0.00	523	0.00
11180	應收帳款淨額-關係人	四、六、(三)、七	10	0.00	83	0.00
1200	其他應收款	四、六、(四)	96	0.00	15	0.00
1210	其他應收款-關係人	四、六、(四)、七	325	0.00	967	0.00
1320	存貨	四、六、(五)、八	33,672,307	93.37	31,071,046	93.27
1470	其他流動資產	六、(六)	576,566	1.60	807,007	2.42
1476	其他金融資產-流動	六、(七)、八	2,069	0.00	2,444	0.01
111XX	流動資產合計		\$34,845,997	96.63	\$32,137,827	96.48
15XX	非流動資產					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六、(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550	採用權益法之投資	四、六、(八)	14,786	0.04	14,052	0.04
1600	不動產、廠房及設備	四、六、(九)	862,082	2.39	912,786	2.74
1755	使用權資產淨額	四、六、(十)	64,245	0.18	0	0.00
1760	投資性不動產淨額	四、六、(十一)、七、八	0	0.00	0	0.00
1780	無形資產	四、六、(十二)、八	173,523	0.48	177,349	0.53
1840	遞延所得稅資產	四、六、(廿六)	11,294	0.03	31,762	0.10
1920	存出保證金	八	38,594	0.11	38,027	0.11
1930	長期應收票據及款項	四、六、(三)	52,000	0.14	153	0.00
15xx	非流動資產合計		\$1,216,606	3.37	\$1,174,211	3.52
1xxx	資 產 總 額		\$36,062,603	100.00	\$33,312,038	100.00

(續次頁)



京城建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇八年十二月三十一日

		108年12月31日		107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	四、六、(十三)、七、八	\$4,955,779	13.74	\$8,965,208	26.91	
2110	應付短期票券	六、(十三)、七、八	4,278,153	11.86	4,484,040	13.46	
2130	合約負債-流動	六、(廿)	490,496	1.36	89,830	0.27	
2150	應付票據	四	15,041	0.04	5,798	0.02	
2160	應付票據-關係人	四、七	120,652	0.33	134,502	0.40	
2170	應付帳款	四	64,952	0.18	26,472	0.08	
2180	應付帳款-關係人	四、七	1,405,606	3.90	1,108,990	3.33	
2200	其他應付款	七	85,508	0.24	73,008	0.22	
2220	其他應付款項-關係人	四	214	0.00	986	0.00	
2230	本期所得稅負債	四、六、(十四)	73,990	0.21	186	0.00	
2250	負債準備-流動	六、(十七)	31,504	0.09	24,964	0.07	
2280	租賃負債-流動		1,044	0.00	0	0.00	
2399	其他流動負債-其他		193	0.00	0	0.00	
2322	一營業週期內到期之長期借款	六、(十六)、七、八	3,634,000	10.08	449,793	1.35	
2335	代收款	六、(十五)、七	89,489	0.25	37,361	0.11	
21XX	流動負債合計		\$15,246,621	42.28	\$15,401,138	46.22	
25XX	非流動負債						
2540	長期借款	六、(十六)、七、八	\$7,094,055	19.67	\$5,908,810	17.74	
2570	遞延所得稅負債	六、(廿六)	73,275	0.20	79,710	0.24	
2580	租賃負債-非流動	六、(十七)	63,690	0.18	0	0.00	
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六、(廿四)	24,632	0.07	25,327	0.08	
2645	存入保證金	四、六、(十八)、七	137,544	0.38	135,563	0.41	
25XX	非流動負債合計		\$7,393,196	20.50	\$6,149,410	18.47	
2XXX	負債總計		\$22,639,817	62.78	\$21,550,548	64.69	
3XXX	權益						
3110	普通股股本	六、(十九)	\$3,848,464	10.67	\$3,846,549	11.55	
3211	資本公積-普通股股票溢價	六、(十九)	40,015	0.11	36,474	0.11	
3300	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六、(十九)	1,205,779	3.34	1,156,054	3.47	
3320	特別盈餘公積	六、(十九)	0	0.00	0	0.00	
3350	未分配盈餘	六、(廿五)	8,328,528	23.10	6,722,413	20.18	
3300	保留盈餘合計		\$9,534,307	26.44	\$7,878,467	23.65	
3XXX	權益總計		\$13,422,786	37.22	\$11,761,490	35.31	
	負債及權益總計		\$36,062,603	100.00	\$33,312,038	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：天鵬投資股份有限公司 代表人：陳添進



天聚投資股份有限公司
合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

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	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	0
B9	員工酬勞轉增資			4,860		0	0	8,702
D1	107年度淨利		3,842			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							
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
A1	108年1月1日餘額		\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490
B1	提列法定盈餘公積				49,725	(49,725)	0	0
B5	普通股現金股利						0	0
B9	普通股股票股利						0	0
B9	員工酬勞轉增資			3,541			0	5,456
D1	108年度淨利		1,915			1,656,570	1,656,570	1,656,570
D3	108年度其他綜合損益					(730)	(730)	(730)
D5	108年度綜合損益總額							
Z1	108年12月31日餘額		\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,779	\$1,655,840	\$9,534,307	\$13,422,786

註：民國108年度及107年度員工酬勞分別為18,225千元及17,706千元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天聚投資股份有限公司



副董事長：陳添進



經理人：陳添進



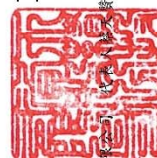
會計主管：梁素英



民國一〇八年與民國一〇七年十二月三十一日		京城市建設發展股份有限公司 合併財務報告		單位：新臺幣千元	
108年1月1日 至12月31日	107年1月1日 至12月31日				
營業活動之現金流量：					
本期稅前淨利	\$1,803,234		\$546,980		
調整項目：					
不影響現金流量之收益費損項目					
折舊費用	67,751		66,076		
處分不動產、廠房及設備損失(含報廢及轉入銷貨成本)	1,449		1,210		
攤銷費用	4,994		4,903		
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	(39,985)		385		
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(5,592)		(5,354)		
負債準備增加	6,540		8,750		
呆帳損失	0		22		
利息費用	203,514		137,419		
股利收入	(285)		(248)		
股利收入	(815)		(580)		
處分投資(利益)損失	(291)		62		
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$237,370		\$212,639		
與營業活動相關之資產/負債變動數					
與營業活動相關之資產之淨變動					
應收票據(增加)減少	(\$108,710)		\$12,959		
應收帳款增加	(46,050)		(2,789)		
其他應收款減少	586		4,191		
存貨增加	(2,601,261)		(755,118)		
預付款項減少	3,887		3,176		
用品盤存增加	(129)		(757)		
其他流動資產(增加)減少	228,243		(77,188)		
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$2,523,464)		(\$815,526)		
與營業活動相關之負債之淨變動					
應付票據增加(減少)	(86,138)		\$47,672		
應付帳款增加(減少)	335,096		(98,261)		
合約負債 流動增加(減少)	\$400,667		(60,094)		
其他應付款增加	19,524		6,528		
其他流動負債增加	52,320		16,298		
應計退休金負債減少	(1,697)		(6,550)		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$799,862		(\$94,407)		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,723,602)		(\$909,933)		
營運產生之現金流入(出)	\$317,002		(\$150,314)		
收取之利息	284		245		
收取之股利	815		586		
支付之利息	(204,763)		(138,200)		
支付之利息	0		5,876		
所得稅收回	(58,646)		(77,715)		
支付之所得稅	0		0		
營業活動之淨現金流入(出)	\$54,692		(\$359,522)		
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					
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					
其他金融資產 流動(增加)減少					
取得採權益法之長期投資現金股利					
取得不動產、廠房及設備					
取得無形資產					
存出保證金增加					
存出保證金減少					
收回金融資產減資款					
投資活動之淨現金流出					
籌資活動之現金流量：					
短期借款增加					
短期借款減少					
應付短期票款增加					
應付短期票款減少					
償還長期借款					
償還長期借款					
存入保證金增加					
存入保證金減少					
發放現金股利					
現金增資					
租賃負債本金償還					
籌資活動之淨現金流入					
本期現金及約當現金餘額增加數					
期初現金及約當現金餘額					
期末現金及約當現金餘額					



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：天錫投資股份有限公司
董事長：陳添進

京城建設股份有限公司
合併財務報告附註

民國108年度及107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掛牌買賣。本公司合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發、區段徵收及市地重劃代辦業務與觀光飯店業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國109年3月25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 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

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

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，發生計劃修正、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，該修正釐清計劃修正、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
· 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
· 國際財務報導準則第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」	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
	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。	

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「租賃」（以下簡稱「國際財務報導準則第 16 號」）取代國際會計準則第 17 號「租賃」（以下簡稱「國際會計準則第 17 號」）、國際財務報導解釋第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱「國際財務報導解釋第 4 號」）、解釋公告第 15 號「營業租賃：誘因」及解釋公告第 27 號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

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依國際財務報導準則第 16 號之規定處理，辨認非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。

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。適用國際財務報導準則第 16 號前，合併公司營業租賃合約係按直線基礎認列費用，未取得租賃資產使用權預付之租賃給付係認列為預付租金。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第 16 號，將初次適用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。

先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，並調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額衡量。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。

合併公司亦適用下列權宜作法：

- (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。

若合併公司為出租人，除轉租外，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。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 1.73%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$106,985
減：適用豁免之低價值資產租賃	(13,453)
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$93,532
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之租賃負債餘額	\$65,760

首次適用國際財務報導準則第 16 號對 108 年 1 月 1 日資產、負債及權益項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 調整前 帳面金額	首次適用 I F R S 1 6 之調整	108 年 1 月 1 日 調整後 帳面金額
預付租金(帳列預付款項)	\$0	\$0	\$0
使用權資產	0	65,760	65,760
資產影響	\$0	\$65,760	\$65,760
租賃負債－流動	\$0	\$1,026	\$1,026
租賃負債－非流動	0	64,734	64,734
負債影響	\$0	\$65,760	\$65,760

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一〇九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 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
· 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	西元2020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
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」	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。 此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。	西元2020年1月1日

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

(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 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」	該修正規定，對於投資者與其合資或關聯企業之資產出售或投入之交易，或者對於投資者喪失對子公司之控制但仍保留聯合控制或重大影響力且涉及合資或關聯企業之交易，投資者要認列多少利益或損失將取決於該資產或子公司是否構成 IFRS3『企業合併』所定義的業務。當該資產或子公司構成一項業務時，所有利益或損失應全數認列；但當該資產或子公司未構成一項業務時，則利益或損失中屬投資	待IASB決定

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	者所享有份額之部分應銷除。 此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括未來現金流量之估計值、反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及對非財務風險之風險調整。 保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。 除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)及短期合約之簡化法(保費分攤法)。	西元2021年1月1日
國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」	此係針對會計準則第 1 號「財務報表之表達」第 69 段至 76 段中負債分類為流動或非流動進行修正。	西元2022年1月1日

2. 公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

(1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

(2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 合併公司於編製合併財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。本合併財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與合併公司合併財務報告中歸屬於合併公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同，合併基礎與合併基礎下並無會計處理差異。

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。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(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(%)	
				108年 12月31日	107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

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

1. 衡量種類

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

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- b. 該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。

按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及帳款(含應收分期帳款及長期應收分期帳款)、其他應收款(含關係人)及存出保證金)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，利息收入、

外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

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）。

2. 金融資產之減損

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（含應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金），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。

應收票據及帳款與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，則按存續期間所有可能違約事項產生之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。

於每一報導期間結束日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- (1) 借款人或發行人之重大財務困難；
- (2) 違約，諸如延滯或逾期超過365天；
- (3) 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- (4) 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

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。

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。

(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

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

4. 金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任

何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

5. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(十)租賃

108 年

1. 租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，當合約條款於整個使用期間，有權主導已辨認資產之使用並取得其幾乎所有經濟效益，該合約係屬(或包含)租賃。

對於合約係屬(或包含)租賃者，合併公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

3. 合併公司為出租人

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，否則則分類為營業租賃。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。

租賃投資淨額以下列兩者之彙總數衡量：

- (1) 按租賃給付現值衡量之應收租賃款；及
- (2) 按任何歸屬於出租人之未保證殘值現值衡量之剩餘資產。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列費用。

107 年

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。

為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

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。

不符合融資租賃要件之其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認

列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，應列為當期費用。

(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

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。

5. 取得合約之增額成本

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/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。

合併公司主要資產之耐用年數如下：

房屋及建築	5	～	45	年
機器設備	5	～	10	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。

(十六)無形資產

合併公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量之。

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：3~10 年

形象設計：15 年

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

(十七)非金融資產減損

合併公司於每一報導期間結束日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額時，該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失立即認列於當年度損失。

當減損損失於後續期間迴轉時，該個別資產或現金產生單位之帳面金額則調增至修正後之估計可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過若以前年度該資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下應有之帳面金額為

限。迴轉之減損損失係立即認列於當年度損益。

(十八)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。

(十九)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)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。

(廿一)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，折現率係使用報導期間結束日與確定福利計算之貨幣及期間一致之高品質公司債或政府公債之市場殖利率。

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。

(廿二) 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。並於每一報導期間結束日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減，或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿三)每股盈餘

合併公司列示歸屬於合併公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係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。稀釋每股盈餘則係將歸屬於合併公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司尚未經股東會決議且得以股票發放之員工分紅配股屬潛在普通股。

(廿四)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。

(廿五)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

合併公司編製本合併財務報告時，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)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。

(二)資產減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大差異。

(三)權益投資之減損

本公司依據企業會計準則 15 號決定個別金融資產—權益投資是否發

生減損，於作此項決定時需重大判斷。本公司評估個別權益投資之公允價值低於其成本的時間及金額，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素。

(四) 負債準備

負債準備係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。

(五) 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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及零用金	\$736	\$1,059
活期存款	393,882	243,490
支票存款	44	39
合 計	<u>\$394,662</u>	<u>\$244,588</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	108年12月31日	107年12月31日
流 動		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$87,400</u>	<u>\$2,230</u>
非 流 動-108年	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 合併公司投資國內未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

2. 合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國108年度認列評價利益39,935千元及107年度認列評價損失385千元，另民國108年因處分產生利益291千元及107年因處分產生損失62千元。

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)應收款項

項 目	108年12月31日	107年12月31日
應收票據		
不超過一年	\$56,710	\$0
一年以上	52,000	0
合 計	<u>\$108,710</u>	<u>\$0</u>
應收帳款		
不超過一年	\$55,679	\$8,946
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)
合 計	<u>\$55,657</u>	<u>\$8,924</u>
應收帳款-關係人		
不超過一年	<u>\$10</u>	<u>\$83</u>
應收分期帳款		
不超過一年	\$195	\$523
一年以上	0	153
合 計	<u>\$195</u>	<u>\$676</u>

1. 合併公司一年以上之長期應收票據及長期應收分期帳款列於非流動資產項下。
2. 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。
3. 合併公司一年以上之長期應收票據係向客戶預收裝潢工程款項，期間為一至三年係因購置毛胚屋需要經過設計及施工時間，俟裝潢完成驗收始認列收入。
4. 合併公司針對所有應收票據(含長期應收票據)及應收帳款(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。合併公司應收票據(含長期應收票據)及應收帳款(含應收分期帳款)之預期信用損失分析如下：

陸、財務概況

108年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據)	加權平均預期	備抵存續期間
	及帳款(含長期應收分期帳款)	信用損失率	預期信用損失
	帳面金額		
未逾期	\$164,530	0%	\$0
逾期60天以下	42	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$164,594</u>		<u>\$22</u>

107年12月31日			
	應收票據(含長期應收票據)	加權平均預期	備抵存續期間
	及帳款(含長期應收分期帳款)	信用損失率	預期信用損失
	帳面金額		
未逾期亦未減損	\$9,683	0%	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	<u>\$9,705</u>		<u>\$22</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年12月31日	107年12月31日
期初餘額	\$22	\$0
本期增加	0	22
期末餘額	<u>\$22</u>	<u>\$22</u>

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

(四)其他應收款淨額

項 目	108年12月31日	107年12月31日
其他應收款-關係人	\$325	\$967
其他應收款	96	15
合 計	<u>\$421</u>	<u>\$982</u>

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

(五)存 貨

項 目	108年12月31日	107年12月31日
待售房屋	\$10,040,381	\$4,866,247
待售土地	4,579,585	1,020,149
在建土地	2,663,463	5,297,294
在建工程	747,836	6,210,104
營建用地	15,648,922	13,694,793
其他存貨(餐飲類及飲料類等)	4,953	4,592
減：備抵存貨跌價	(12,833)	(22,133)
合 計	<u>\$33,672,307</u>	<u>\$31,071,046</u>
項 目	108年12月31日	107年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$10,536	\$21,043
曼陀羅(極境)	30,820	30,667
憲德段826	15,262	14,327
京城凱悅	884,033	1,003,859
花 賞	114,478	114,259
湖 立 方	15,862	32,697
天 峰	145,014	216,038
鉅 誕	402,600	638,278
樂 活	0	126,892
京 城	2,356,373	2,646,344
圓山大院	13,015	21,226
時尚京城	455,958	0
京城大苑	1,482,476	0
閱河堤	202,526	0
美術皇居	3,123,915	0
逸文苑	787,111	0
其他案別	402	617
合 計	<u>\$10,040,381</u>	<u>\$4,866,247</u>
減：備抵存貨跌價	<u>(6,466)</u>	<u>(11,259)</u>
淨 額	<u>\$10,033,915</u>	<u>\$4,854,988</u>

項 目	108年12月31日	107年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$13,273	\$26,546
曼陀羅(極境)	24,223	24,223
憲德段826	6,247	4,000
京城凱悅	65,958	77,770
湖立方	7,374	15,246
天峰	62,443	93,972
鉅誕	248,664	394,959
樂活	0	79,190
京城	253,410	289,304
圓山大院	9,062	14,673
時尚京城	300,458	0
京城大苑	813,211	0
閱河堤	201,851	0
美術皇居	2,146,941	0
逸文苑	426,331	0
其他案別	139	266
合 計	\$4,579,585	\$1,020,149
減：備抵存貨跌價	(6,367)	(10,874)
淨 額	\$4,573,218	\$1,009,275

項 目	108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
新庄92、95(享京城)	\$645,050	\$533,259	\$1,178,309
福河段698-1	353,729	65,855	419,584
新都段321、163-1、164	693,265	53,129	746,394
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	95,593	1,067,012
合 計	\$2,663,463	\$747,836	\$3,411,299

陸、財務概況

項 目	107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	\$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	108年12月31日	107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	0	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	0	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

陸、財務概況

項 目	108年12月31日	107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	655,287
新都段321、163-1、164、163、320	0	693,265
藍田中段30-2	757,742	757,742
興南段11	259,585	259,585
龍中段22	1,998,033	0
新民160	792,708	0
新民159	828,072	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773
合 計	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$13,694,793</u>

5. 其他存貨

項 目	108年12月31日	107年12月31日
餐飲類及飲料類	<u>\$4,953</u>	<u>\$4,592</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108年度及107年度利息資本化列入在建工程之金額分別為133,144千元及181,587千元。

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108年度及107年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為6,811千元及4,337千元。

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108年度及107年度與存貨相關之銷貨成本分別為3,295,374千元及2,013,784千元；其中分別皆未包括民國108年度之存貨跌價利益9,300千元及107年度之存貨跌價損失496千元。

(六)其他流動資產

項 目	108年12月31日	107年12月31日
預付費用	\$421,074	\$509,136
用品盤存	4,331	4,202
進項稅額	6,203	17,967
留抵稅額	133,724	269,806
代 付 款	11,234	5,896
合 計	<u>\$576,566</u>	<u>\$807,007</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。

(七)其他金融資產-流動

項 目	108年12月31日	107年12月31日
受限制銀行存款	<u>\$2,069</u>	<u>\$2,444</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。

(八)採用權益法之投資

被投資公司名稱	108年12月31日		107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>\$14,786</u>	40%	<u>\$14,052</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108年12月31日及107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14,786千元及14,052千元，均占合併資產總額0.04%；民國108年度及107年度採用權益法認列之關聯企業利益之份額分別為5,552千元及5,354千元，各佔合併綜合損益分別為0.34%及1.08%。

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	
			108年 12月31日	107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	
	108年12月31日	107年12月31日
流動資產	\$34,990	\$29,870
非流動資產	11,730	16,980
流動負債	(9,755)	(11,719)
非流動負債	0	0
淨資產	\$36,965	\$35,131

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司	
	108年12月31日	107年12月31日
營業收入淨額	\$88,785	\$90,582
營業毛利	\$43,620	\$43,813
本期淨利(損)	\$13,881	\$13,385
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$13,881	\$13,385
自關聯企業收取之股利	\$4,819	\$6,283

陸、財務概況

(九) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	機器設備	辦公設備	其他設備	營業器具	預付設備款 及未完工程	合 計
成本							
108.01.01	\$971,760	\$1,006	\$8,130	\$29,716	\$12,243	\$0	\$1,022,855
增添	1,334	261	0	3,300	2,851	9,235	16,981
處分及報廢	0	0	0	0	(1,412)	0	(1,412)
其他	0	0	0	0	(37)	0	(37)
108.12.31	<u>\$973,094</u>	<u>\$1,267</u>	<u>\$8,130</u>	<u>\$33,016</u>	<u>\$13,645</u>	<u>\$9,235</u>	<u>\$1,038,387</u>
107.01.01	\$980,463	\$699	\$8,326	\$29,687	\$12,145	\$0	\$1,031,320
增添	0	307	404	234	1,261	0	2,206
處分及報廢	0	0	(600)	(197)	(1,094)	0	(1,891)
其他	0	0	0	(8)	(69)	0	(77)
與其他應付款沖轉	(8,703)	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>\$1,022,855</u>
累計折舊及減損							
108.01.01	\$101,931	\$160	\$2,319	\$5,659	\$0	\$0	\$110,069
折舊	60,843	145	1,679	3,569	0	0	66,236
108.12.31	<u>\$162,774</u>	<u>\$305</u>	<u>\$3,998</u>	<u>\$9,228</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$176,305</u>
107.01.01	\$41,115	\$48	\$1,323	\$2,315	\$0	\$0	\$44,801
折舊	60,816	112	1,596	3,502	0	0	66,026
處分及報廢	0	0	(600)	(157)	0	0	(757)
其他	0	0	0	(1)	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>\$110,069</u>
淨帳面金額							
108.12.31	<u>\$810,320</u>	<u>\$962</u>	<u>\$4,132</u>	<u>\$23,788</u>	<u>\$13,645</u>	<u>\$9,235</u>	<u>\$862,082</u>
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>\$912,786</u>
107.01.01	<u>\$939,348</u>	<u>\$651</u>	<u>\$7,003</u>	<u>\$27,372</u>	<u>\$12,145</u>	<u>\$0</u>	<u>\$986,519</u>

(1) 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，已於民國106年5月完工，該建築物於本公司個體財務報告列為投資性不動產，民國106年1月18日與子公司簽訂租賃合約，由子公司經營觀光飯店業務，屬合併公司之不動產、廠房及設備。

(2) 不動產、廠房及設備提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。

(3) 不動產、廠房及設備與合併公司所持有之自有資產，包括營建用地及待售房地，以營業租賃出租予他人之相關資訊請詳附註六(十七)。

(十) 使用權資產

1. 重要承租活動及條款

(1) 合併公司取得高雄市政府座落於鼓山區龍北段22地號之地上權作為興建觀光飯店使用，存續期間為50年，並約定合併公司除事先徵得高雄市政府同意外不得轉讓、抵押、出租或出借供他人建築使用，於存續期間終止時，合併公司對所有租賃之土地並無約定優惠承購權。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	土 地
使用權資產成本	
民國108年1月1日餘額	\$0
追溯適用IFRS16之影響數	65,760
108年1月1日重編後餘額	\$65,760
民國108年12月31日的餘額	\$65,760
使用權資產之折舊	
民國108年1月1日餘額	\$0
本期折舊	1,515
民國108年12月31日餘額	\$1,515
帳面價值	
民國108年12月31日	\$64,245

3. 租賃負債說明請詳附註六(十七)。

(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)
107.12.31	\$0	\$0	\$0
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
累計減損			
107.01.01	\$4,515	\$0	\$4,515
當期回升	(4,515)	0	(4,515)
107.12.31	\$0	\$0	\$0
淨帳面金額			
107.12.31	\$0	\$0	\$0
107.01.01	\$17,702	\$9,275	\$26,977

投資性不動產-土地及建築物係因合併公司所持有之待售房地出租轉列，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	107年度
投資性不動產之租金收入(帳列營業收入)	\$210
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

(十二)無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合 計
成本			
108年1月1日餘額	\$200,020	\$4,830	\$204,850
增添	0	1,168	1,168
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日餘額	\$200,020	\$5,890	\$205,910
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
累計攤銷			
108年1月1日餘額	\$26,002	\$1,499	\$27,501
攤銷	4,000	994	4,994
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日餘額	\$30,002	\$2,385	\$32,387
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
淨帳面金額			
108年12月31日餘額	\$170,018	\$3,505	\$173,523
107年12月31日餘額	\$174,018	\$3,331	\$177,349
107年1月1日餘額	\$178,019	\$3,608	\$181,627

1. 合併公司民國108年度及107年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	108年度	107年度
製造費用	\$2,800	\$2,801
營業費用	2,194	2,102
合 計	\$4,994	\$4,903

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，作為經營觀光飯店之用。

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

	108年12月31日	107年12月31日
1. 短期借款		
擔保借款	\$4,954,779	\$8,965,208
信用借款	1,000	0
合 計	\$4,955,779	\$8,965,208
尚未使用額度-短期借款	\$1,001,881	\$3,934,369
利率區間		
擔保借款	1.545%~1.975%	1.65%~2.18%
還款期限	109.1.2~109.11.20	108.1.19~110.7.29
2. 應付短期票券	\$4,280,000	\$4,486,000
減：應付短期票券折價	(1,847)	(1,960)
淨 額	\$4,278,153	\$4,484,040
尚未使用額度-應付短期票券	\$1,507,000	\$471,000

	108年12月31日	107年12月31日
利率區間		
應付短期票券	0.58%~1.13%	0.63%~1.13%

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
108年1月1日餘額	\$24,964
當期新增之負債準備	6,540
108年12月31日餘額	\$31,504
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

負債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	108年12月31日	107年12月31日
代收土地款	\$23,021	\$26,255
代收房屋款	31,531	0
代收裝潢款	9,200	0
代收款-其他	25,737	11,106
合 計	\$89,489	\$37,361

(十六) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
長期銀行借款			
抵押借款	原自101年1月至106年8月，於103年度增貸並展期至108年5月，原帳列短期借款，後因業務需要展期至110年6月，故轉列長期借款。按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為2.10%~2.15%。	\$2,133,070	\$0
抵押借款	自108年7月至115年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.95%~2%。	694,000	0
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，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107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，108年12月31日及107年12月31日利率分別為1.85%及1.9%。	621,855	640,000

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
抵押借款	原自102年6月至105年10月，後於105年6月增貸並展期至109年6月，按月付息，到期一次償清，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率分別為2.215179%及2.152684%~2.156091%。	2,530,000	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日利率均為1.8%。	0	91,793
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，108年12月31日及107年12月31日利率均為1.85%~1.9%。	480,000	480,000
抵押借款	自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為2%。	599,430	0
抵押借款	自108年5月至112年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.7%。	530,000	0
抵押借款	自108年10月至111年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	550,000	0

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	50,000	0
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	545,000	0
抵押借款	原自103年10月至108年10月，後於105年2月展期至110年10月，並於106年3月21日在額度內增借172,000千元；按月付息，本金以房地出售價款至少70%償還，剩餘本金到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率分別為2.0201%及2.1691%。	1,115,000	1,115,000
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，已於108年11月全數清償完畢，107年12月31日利率為2.03%。	0	1,059,810
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，108年12月31日及107年12月31日利率均為1.6%。	350,000	700,000
抵押借款	自108年7月至110年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.7%。	255,700	0

陸、財務概況

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
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，108年12月31日及107年12月31日利率分別為利率為1.975%及1.968%。	2,000	10,000
合 計		\$10,728,055	\$6,358,603
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(3,634,000)	(449,793)
淨 額		\$7,094,055	\$5,908,810
尚未使用額度		\$3,941,945	\$951,817

銀行長期借款擔保品，係以合併公司自有資產及關係人提供之不動產及股票；請詳附註七及八之說明。

(十七) 租賃協議

1. 合併公司租賃負債如下：

	108年12月31日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
一年內	\$2,154	\$1,110	\$1,044
一年至五年	8,617	4,257	4,360
五年以上	80,607	21,277	59,330
	\$91,378	\$26,644	\$64,734
流動	\$2,154	\$1,110	\$1,044
非流動	\$89,224	\$25,534	\$63,690

租賃負債之折現率如下：

	108年12月31日
土地	1.73%

合併公司於民國108年1月1日至12月31日間並無因新增或解除租約而造成租賃負債重大發行，再買回或償還之情形。

認列於損益之金額如下：

	108年1月至12月
租賃負債之利息費用	\$1,128

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至12月
租賃之現金流出總額	\$1,026

2. 其他租賃資訊

<u>108年</u>	108年1月1日 至12月31日
短期租賃費用	\$10,795
低價值租賃資產之費用	\$804

合併公司選擇對符合短期租賃之車輛、E管家系統及低價值之事務機器租賃等適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
一年內	\$9,585
一至五年	6,250
	\$15,835

3. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 合併公司出租待售房地及營建用地，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

(2) 合併公司於民國108年1月1日至12月31日基於營業租賃合約認列之租金收入(帳列營業收入)為14,722千元。

(3) 合併公司以營業租賃出租之租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108年12月31日	107年12月31日
一年內	\$13,473	\$7,544
一至五年	19,699	17,384
五年以上	9,547	0
未折現租賃給付總額	<u>\$42,719</u>	<u>\$24,928</u>

(十八) 存入保證金

	108年12月31日	107年12月31日
工程履約保證金	\$133,958	\$133,958
租賃保證金	3,586	1,605
合 計	<u>\$137,544</u>	<u>\$135,563</u>

(十九) 股本及其他權益

1. 民國108年12月31日及107年12月31日，合併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3,848,464千元及3,846,549千元，已發行普通股分別為384,846千股及384,655千股，所有已發行股份之股款均已收取，另有未發行股本分別為651,536千元及653,451千元。

2. 合併公司普通股期初與期末流通在外股數(千股)調節如下：

	108年1月1日至12月31日	107年1月1日至12月31日
1月1日餘額	384,655	384,271
員工酬勞轉增資	191	384
12月31日餘額	384,846	384,655

3. 合併公司於民國108年6月27日經股東常會決議，以員工酬勞5,456千元辦理轉增資發行新股191,450股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於108年7月11日核准在案，並經董事會決議增資基準日為108年8月1日，且於民國108年8月30日辦妥變更登記。

4. 合併公司於民國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。

5. 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
發行股票溢價	\$40,015	\$36,474

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。

6. 保留盈餘

依合併公司章程規定，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

合併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

合併公司於民國108年6月27日及107年6月22日舉行股東常會，分別決議通過民國107年及106年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$49,725	\$77,499		
現金股利	0	768,541	\$0	\$2

上述盈餘分配情形，民國107年度與合併公司董事會決議之盈餘分配案並無差異；而民國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，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(廿) 營業收入

	108年度	107年度
土地收入	\$2,976,146	\$1,603,218
房屋收入	2,743,046	1,470,166
租金收入	14,722	16,886
客房收入	130,870	100,388
餐飲收入	125,415	107,203
合 計	<u>\$5,990,199</u>	<u>\$3,297,861</u>

(1) 收入細分

	108年度	107年度
主要地區市場		
台灣	<u>\$5,990,199</u>	<u>\$3,297,861</u>

	108年度	107年度
主要產品/服務線		
房地收入	\$5,719,192	\$3,073,384
租金收入	14,722	16,886
客房及餐飲收入	256,285	207,591
合 計	<u>\$5,990,199</u>	<u>\$3,297,861</u>

	108年度	107年度
收入認列時點：		
於某一時點	\$5,975,477	\$3,280,975
隨時間逐步滿足	14,722	16,886
合 計	<u>\$5,990,199</u>	<u>\$3,297,861</u>

(2) 合約負債-流動

	108年12月31日	107年12月31日
銷售房地	\$475,689	\$76,111
出租房地	40	155
客房及餐飲服務	6,727	7,088
預收禮券	8,040	6,476
合 計	<u>\$490,496</u>	<u>\$89,830</u>

本公司合約負債餘額增加係因本期之履約義務部分預計履約於下期將轉列收入。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自期初合約負債於108年及107年1月1日至12月31日認列於營業收入之金額分別為46,849千元及145,313千元。

陸、財務概況

(廿一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$285	\$248
股利收入	815	586
其他收入-其他	15,091	16,942
合 計	\$16,191	\$17,776

(廿二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
兌換利益	\$22	\$16
處分透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益(損失)	291	(62)
報廢資產損失	0	(34)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價利益(損失)	39,935	(385)
其 他	(175)	(1,169)
合 計	\$40,073	(\$1,634)

(廿三) 財務成本

	108年度	107年度
利息費用		
銀行借款	\$343,469	\$323,343
減：利息資本化	(139,955)	(185,924)
財務成本	\$203,514	\$137,419

(廿四) 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，在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金融之法定或推定義務。合併公司於108及107年度於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為5,020千元及4,981千元。

	108年度	107年度
推銷費用-退休金費用	\$1,706	\$1,797
管理費用-退休金費用	\$1,857	\$1,793
營業成本-退休金費用	\$1,457	\$1,391

2. 確定福利計畫

合併公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。合併公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另合併公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，合併公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(1) 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：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$516	\$606
淨確定福利負債(資產)淨利息	283	443
認列於損益	\$799	\$1,049
再衡量數		
計畫資產報酬(不包括含於淨確定福利負債(資產)淨利息)	(\$732)	(\$525)
精算損失(利益)-經驗調整	1,271	(781)
精算損失(利益)-財務假設變動	373	789
認列於其他綜合損益	\$912	(\$517)

(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項目：

	108年度	107年度
推銷費用	\$63	\$78
管理費用	736	971
合 計	\$799	\$1,049

(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：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	(\$49,528)	(\$46,894)
計畫資產公允價值	24,896	21,567
淨確定福利負債	(\$24,632)	(\$25,327)

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$46,894	\$45,712
當期服務成本	516	606
利息費用	474	568
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	1,271	(781)
精算損失(利益)-財務假設變動	373	789
計畫資產福利支付數	0	0
年底餘額	\$49,528	\$46,894

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	108年度	107年度
期初計畫資產公允價值	\$21,567	\$13,317
計畫資產預期報酬	191	125
再衡量數計畫資產報酬(不包括含於淨確定福利負債(資產)淨利息)	732	525
雇主之提撥金	2,406	7,600
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	\$24,896	\$21,567

- (6) 合併公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。

合併公司之臺灣銀行勞工退休準備金專戶餘額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
	\$24,896	\$21,567

勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(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	
	108年12月31日	107年12月31日
折現率	1.000%	1.125%
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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$743)	(\$789)
減少0.25%	\$772	\$812
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$746	\$782
減少0.25%	(\$719)	(\$768)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

合併公司預計於民國108年度報導日後一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為311千元。

確定福利義務之預期存續期間為11.14年。

(廿五) 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。

合併公司民國108年度及107年度員工酬勞提列金額為18,215千元及5,456千元，董事酬勞提列金額均為0千元，係以合併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合併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。

本公司董事會於民國109年3月25日決議分派108年度員工酬勞18,215千元及董事酬勞0元，及民國107年3月29日決議分派107年度員工酬勞5,456千元及董事酬勞0元。與本公司民國108年度及107年度以費用列帳之金額並無差異。

前述金額均以股票分派，其股數之計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。

有關本公司董事會決議通過之員工酬勞及董監酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿六) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$51,592	\$0
土地增值稅	58,460	26,216
未分配盈餘	22,397	186
補繳以前年度所得稅	0	217
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	14,215	23,114
所得稅費用	<u>\$146,664</u>	<u>\$49,733</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	108年度	107年度
會計利潤	<u>\$1,803,234</u>	<u>\$546,980</u>
按適用稅率計算之稅額	\$360,647	\$109,396
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	4,886	8,660
金融資產評價損(益)	(7,987)	0
免稅所得	(279,430)	(137,485)
土地增值稅	(11,692)	0
採用權益法認列之利益	(1,111)	(1,071)
虧損遞延以後年度及扣抵	(13,721)	20,500
暫時性差異之產生及迴轉	14,215	23,114
補繳以前年度所得稅	0	217
未分配盈餘加徵10%	22,397	186
其他所得稅(土地增值稅)	58,460	26,216
所得稅費用	<u>\$146,664</u>	<u>\$49,733</u>

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%，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

	108年度	107年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	(\$182)	\$103

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) 108年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$85	(\$38)	\$0	\$47
備抵呆帳	2	(2)	0	0
虧損扣抵	21,617	(21,617)	0	0
應付保固準備	4,993	1,308	0	6,301
淨確定福利負債-非流動	5,065	(321)	182	4,926
職工福利財稅認列差異	0	20	0	20
遞延所得稅資產合計	\$31,762	(\$20,650)	\$182	\$11,294
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$79,710	(\$6,435)	\$0	\$73,275
投資性不動產	0	0	0	0
遞延所得稅負債合計	\$79,710	(\$6,435)	\$0	\$73,275

	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) 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	17,508	4,109	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	<u>\$25,836</u>	<u>\$6,029</u>	<u>(\$103)</u>	<u>\$31,762</u>
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	<u>\$50,567</u>	<u>\$29,143</u>	<u>\$0</u>	<u>\$79,710</u>

5. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國106年度。

6. 截至民國108年度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	尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
104年	\$2,230	\$0	\$2,230	114年
105年	19,348	(11,112)	8,236	115年
106年	122,464	(51,874)	70,590	116年
107年	90,696	(45,102)	45,594	117年
108年	34,666	0	34,666	118年
合計	<u>\$269,404</u>	<u>(\$108,088)</u>	<u>\$161,316</u>	

(廿七)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	108年度			107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	29,999	90,810	120,809	26,389	85,495	111,884
勞健保費用	3,084	8,811	11,895	2,735	8,108	10,843
退休金費用	1,457	4,362	5,819	1,391	4,639	6,030
董事酬金	0	1,680	1,680	0	1,566	1,566
其他員工福利費用	2,029	9,290	11,319	2,584	7,393	9,977
員工紅利	0	18,215	18,215	0	5,456	5,456
折舊費用	45,662	22,089	67,751	44,587	21,489	66,076
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	2,800	2,194	4,994	2,801	2,102	4,903

合併公司截至民國108及107年度員工人數分別為224人及211人，其中未兼任員工之董事人數皆為5人。

(廿八) 每股盈餘

	108年度	107年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$4.31	\$1.29
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$4.30	\$1.29

用以計算每股盈餘及普通股加權平均流通在外股數如下：

	108年度	107年度
本期淨利	\$1,656,570	\$497,247
用以計算基本每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	384,734	384,371
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	587	207
用以計算稀釋每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	385,321	384,578

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。

(廿九) 現金流量補充資訊

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備增加數	\$16,981	\$2,206
應付設備工程款淨減少	1,130	80,377
本年度支付現金	<u>\$18,111</u>	<u>\$82,583</u>

(卅) 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：

	108.1.1	現金流量	108.12.31
短期借款	\$8,965,208	(\$4,009,429)	\$4,955,779
應付短期票券面值	4,486,000	(206,000)	4,280,000
長期借款	6,358,603	4,369,452	10,728,055
存入保證金	135,563	1,981	137,544
來自籌資活動之負債	<u>\$19,945,374</u>	<u>\$156,004</u>	<u>\$20,101,378</u>

	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	<u>\$18,837,811</u>	<u>\$1,107,564</u>	<u>\$19,945,374</u>

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
百鉉營造(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	108年度		107年度	
	佔合併公司		佔合併公司	
	金 額	銷 貨%	金 額	銷 貨%
建誌營造(股)公司	\$201	0.00%	\$198	0.01%
百鉉營造(股)公司	212	0.00%	141	0.00%
揚民國際餐飲(股)公司	-	0.00%	4,099	0.12%
其他關係人	14,196	0.24%	44	0.00%
合 計	\$14,609	0.24%	\$4,482	0.13%

(1) 向關係人銷貨係以正常市場行情價格辦理，其中房地銷售予其他關係人金額為13,969千元，係於過戶交屋時交款，其餘餐飲收入收款期間均為30~90天。

(2) 108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>108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>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	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。	\$4,053

2. 發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鉞營造(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108年度及107年度委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔合併公司發包工程總金額分別為17.21%及29.67%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		108年度	107年度
青海61.63	\$2,988,565	\$792,940	\$447,632
新華段59	618,380	82,718	161,925
明仁段4	274,940	67,479	120,010
合 計		\$943,137	\$729,567

- (2) 合併公司於民國108年度及107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13.14%及23.29%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		108年度	107年度
林德官1135、1135-1號	\$1,049,885	\$216,359	\$209,535
新光段356	1,709,460	308,724	266,675
新庄段92	465,460	195,264	99,057
合 計		\$720,347	\$575,267

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、代收土地款及存入保證金。

項目及關係人名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1) 應收帳款				
揚民國際餐飲(股)公司	\$0	0.00%	\$82	0.91%
百銘營造(股)公司	10	0.02%	0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	1	0.01%
合 計	\$10	0.02%	\$83	0.92%

項目及關係人名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(2) 其他應收款				
蔡薛美雲	\$285	67.70%	\$803	81.77%
揚民國際餐飲(股)公司	40	9.50%	0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	164	16.70%
合 計	\$325	77.20%	\$967	98.47%

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。

陸、財務概況

項目及關係人名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(3) 代付款				
其他關係人	\$226	2.00%	\$0	0.00%
(4) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$72,872	53.70%	\$60,001	42.76%
百鉉營造(股)公司	47,780	35.21%	74,501	53.10%
合 計	\$120,652	88.91%	\$134,502	95.86%
(5) 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$845,519	57.50%	\$722,092	63.59%
百鉉營造(股)公司	560,087	38.09%	386,898	34.07%
合 計	\$1,405,606	95.59%	\$1,108,990	97.66%
(6) 其他應付款				
揚民國際餐飲(股)公司	\$214	0.25%	\$446	0.60%
其他關係人	0	0.00%	540	0.73%
合 計	\$214	0.25%	\$986	1.33%
(7) 合約負債-流動				
百鉉營造(股)公司	\$30	0.00%	\$0	0.00%
建誌營造(股)公司	43	0.01%	0	0.00%
其他關係人	304	0.06%	204	0.23%
合 計	\$377	0.07%	\$204	0.23%
(8) 代收土地款				
蔡薛美雲	\$0	0.00%	\$6,415	24.43%
其他關係人	0	0.00%	19,840	75.57%
合 計	\$0	0.00%	\$26,255	100.00%

項目及關係人名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(9) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$87,412	63.55%	\$87,412	64.48%
百銘營造(股)公司	46,546	33.84%	46,546	34.33%
揚民國際餐飲(股)公司	708	0.51%	708	0.52%
合 計	<u>\$134,666</u>	<u>97.90%</u>	<u>\$134,666</u>	<u>99.33%</u>

存入保證金係工程履約保證金及租賃保證金。

4. 租賃支出

租金支出	支 付 價 款	
	108年度	107年度
其他關係人	<u>\$1,029</u>	<u>\$1,029</u>

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>108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。	<u>\$1,029</u>
<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。	<u>\$1,029</u>

5. 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108年12月31日及107年12月31日借款金額分別為2,257,465千元及2,605,542千元。
- (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108年12月31日及107年12月31日發行商業本票金額分別為2,247,200千元及3,429,000千元。
- (3) 合併公司投資關聯企業詳附註六(八)之說明。
- (4) 合併公司民國108年度及107年度向關聯企業揚民國國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項分別為346千元及329千元、垃圾清運費減項分別為120千元及100千元，另有代收代付房客用餐分別為1,015千元及1,275千元
- (5) 合併公司民國107年度向關聯企業揚民國國際餐飲(股)公司收取代刷卡手續費，帳列其他收入金額為3千元。
- (6) 合併公司關係人百銘營造(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108年12月31日及107年12月31日存入保證票據金額均為42,177千元。
- (7) 合併公司與其他關係人提供高雄市苓雅區林德官段1135及1135-1等地號之土地，做為都更建築基地，由合併公司負責興建。雙方簽訂都市更新權利變換協議書，其他關係人分得本案總價值26.23%之房地，其餘73.77%由合併公司分得，合併公司另支付差額價金372千元予其他關係人，上述之都市更新本公司換入及支付差額價金之部份，帳列逸文苑之待售土地。

6. 主要管理階層薪酬資訊

	108年度	107年度
短期員工福利	\$23,501	\$20,641
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
其 他	0	0
合 計	\$23,501	\$20,641

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	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$11,035,047	\$5,360,524
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,991,715	10,099,916
營建用地	抵押借款及發行商業本票	14,534,853	12,321,139
房屋及建築	抵押借款	810,320	869,829
其他金融資產-流動	預收禮券履約保證	2,069	2,444
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	24,977	24,211
合 計		<u>\$29,398,981</u>	<u>\$28,678,063</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國108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417,081千元，未付金額為48,379千元。
2. 合併公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶王頌伶等人對合併公司提出損害賠償之訴訟，請求金額33,175千元，民國108年3月5日業經台灣橋頭地方法院民事判決合併公司勝訴，然對方不服提起上訴，請求金額變更為14,730千元，目前由臺灣高等法院審理中。上述損害賠償訴訟案合併公司或有獲得勝訴判決之可能性。惟若判決敗訴，合併公司賠償金額亦可能低於原告請求之金額14,730千元。
3. 截至民國108年及107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	108年12月31日	107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	<u>\$0</u>	<u>\$85,607</u>	借款融資 額度擔保

十、重大之災害損失

合併公司無此事項。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國109年3月13日經董事會決議，擬依證券交易法第28條之2第1項第3款規定，實施第4次買回庫藏股並辦理註銷，自證券交易市場買回普通股股份為10,000千股，預定買回期間為民國109年3月16日至109年5月1日，買回價格區間為每股35元至20元，但買回期間如股價低於買回股份價格下限20元時，得不受價格限制。此次買回股份總數佔合併公司已發行股份總數2.6%，並經會計師對買回價格合理評估無重大異常情形。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

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)，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	108年12月31日	107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		
國內上市櫃股票	\$87,400	\$2,230
國內未上市櫃股票	\$82	\$82
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$394,662	\$244,588
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	112,377	9,007
應收分期帳款淨額	195	523
其他應收款(包含關係人)	421	982
其他金融資產(包含流動及非流動)	2,069	2,444
存出保證金	38,594	38,027
長期應收票據及款項	52,000	153
小計	\$600,318	\$295,724
合計	\$687,800	\$298,036
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$4,955,779	\$8,965,208
應付短期票券	4,278,153	4,484,040
應付票據及帳款(包含關係人)	1,606,251	1,275,762
其他應付款(包含關係人)	85,722	73,994
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	10,728,055	6,358,603
租賃負債(含流動)	64,734	0
存入保證金	137,544	135,563
合計	\$21,856,238	\$21,293,170

2. 財務風險管理政策

- (1) 合併公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。合併公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對合併公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由合併公司財務部按照董事會核准之政策執行。合併公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。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108年度及107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8,740千元及223千元。

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108年度及107年度，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

合併公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國108年度及107年度稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為944千元及636千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

A. 信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對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房地過戶交屋前應向客戶收取之帳款，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。另有部份係提供住宿及餐飲相關服務後應收之款項，此部份之客戶係考慮其財務狀況過往經驗及其他因素，評估其信用品質。

C. 合併公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款及應收分期款分組，採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。本公司於民國108年及107年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 於民國108年及107年12月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

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

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

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
108年12月31日				
短期借款	\$2,955,659	\$2,000,120	\$0	\$0
應付短期票券	4,278,153	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	975,098	33,541	597,612	0
其他應付款	85,722	0	0	0
負債準備-流動	3,995	2,907	9,513	15,089
長期借款(包含一 營業週期內到期)	2,979,000	655,000	5,248,200	1,845,855
租賃負債(含流動)	520	524	2,142	61,548
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

(4) 公允價值資訊

A. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊市場。合併公司投資之上市櫃股票投資及有活絡市場公開報價衍生工具等的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包含於第一等級之報價外。合併公司投資之部分衍生工具及權益工具投資等的公允價值均屬之。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。合併公司投資之部分衍生性工具及無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

B. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依報導期間結束日之市場報價衡量。

當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。合併公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動。

C. 108年12月31日及107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：

108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	\$87,400	\$0	\$0	\$87,400
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>\$87,400</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$87,482</u>

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				
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>

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) 108年度及107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) 108年度及107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。(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺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臺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臺幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺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臺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108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	4,026,836	0	0	0	0	0%	6,711,393	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	4,026,836	152,087	0	0	0	0%	6,711,393	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。
- 註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列6種，標示種類即可。
1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過50%之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：對單一企業背書保證額度不得超過京城建設股份有限公司淨值之百分之三十，且以該被背書保證公司之淨值為限；惟京城建設股份有限公司對直接或間接持有表決權股份百分之百之子公司經董事會核准，則不受前述之限制。

註4：對外背書保證總額度以京城建設股份有限公司淨值百分之五十為限。

註5：係董事會決議之金額。

(附表二)

京城建設股份有限公司
 期末持有價證券明細表(不包含投資子公司及關聯企業及合資控制部分)
 民國108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(%)	
京城建設 (股)公司	國巨-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	200,000	87,400	0.05%	
	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%	685

京城建設股份有限公司

(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：新臺幣千元

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	鼓山區龍中段22地號	108.2.27	\$1,987,491	已實際支付 \$1,987,491	自然人許君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	左營區新民段160地號	108.5.17	\$790,000	已實際支付 \$790,000	自然人李君等三人	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	左營區新民段159地號	108.5.17	\$795,220	已實際支付 \$795,220	亨屋建設(股)公司	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	

- (1)鼓山區龍中段22地號已於民國108年7月完成過戶已轉列營建用地。
- (2)左營區新民段160、159地號皆已於民國108年10月完成過戶已轉列營建用地。

京城建設股份有限公司

(附表四)

與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新臺幣千元

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	\$943,137	17.21%	依合約規定	—	—	應付票據 \$72,872 應付帳款 \$845,519	53.70% 57.50%		
京城建設(股)公司	百鉷營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$720,347	13.14%	依合約規定	—	—	應付票據 \$47,780 應付帳款 \$560,087	35.21% 38.09%		

京城建設股份有限公司

(二) 轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

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	\$250,000	\$180,000	25,000	100%	\$40,685	(\$61,478)	(\$48,372)	一
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%	\$14,786	\$13,881	\$5,552	

註一：認列被投資公司損失份額61,478千元，另因出租不動產予子公司水京棧國際酒店(股)公司，該租賃子公司於民國108年1月1日依IFRS16分類為使用權資產及租賃負債，而合併公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響合併公司採用權益法認列之利益份額為13,106千元。

(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：

	108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	\$5,729,861	\$256,285	\$4,053	\$5,990,199
部門間收入淨額	74,952	1,829	(76,781)	0
收入合計	<u>\$5,804,813</u>	<u>\$258,114</u>	<u>(\$72,728)</u>	<u>\$5,990,199</u>
利息收入	\$277	\$8	\$0	\$285
利息費用	201,879	29,419	(27,784)	203,514
折舊及攤銷	68,294	63,229	(58,778)	72,745
權益法認列之投資損益	(48,373)	5,552	48,373	5,552
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)	39,935	0	0	39,935
股利收入	815	0	0	815
其他收入	12,869	2,222	0	15,091
應報導部門損益	<u>\$1,656,570</u>	<u>(\$61,478)</u>	<u>\$61,478</u>	<u>\$1,656,570</u>

陸、財務概況

	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
折舊及攤銷	66,709	4,270	0	70,979
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：				0
透過損益按公允價值衡量	(385)	0	0	(385)
之金融資產利益				0
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>
應報導部門資產				
108年12月31日	<u>\$35,941,507</u>	<u>\$2,656,092</u>	<u>(\$2,534,996)</u>	<u>\$36,062,603</u>
107年12月31日	<u>\$33,169,384</u>	<u>\$163,372</u>	<u>(\$20,718)</u>	<u>\$33,312,038</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	108年度	107年度
土地收入	\$2,976,146	\$1,603,218
房屋收入	2,743,046	1,470,166
租金收入	14,722	16,886
客房收入	130,870	100,388
餐飲收入	125,415	107,203
合 計	<u>\$5,990,199</u>	<u>\$3,297,861</u>

(五)重要客戶資訊：

合併公司108年度及107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：

會計師查核報告

中華民國 109 年 3 月 25 日
(109)信永中和財簽字第 019 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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(五)。

京城建設股份有限公司之存貨佔個體資產負債表具有重大性，存貨評價係依金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，存貨係待售房地、在建土地及工程與營建用地，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，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，故存有未適當評價之風險，因此，本會計師將存貨評價列為本年度關鍵查核事項之一。

營建用地依據京城建設股份有限公司委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及評估該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，或參考政府機關公告之土地現值及地價各年期之變動情形，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。尚在興建的工程個案及待售房地依據近期成交價、實價登錄查詢附近成交價或投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

房地銷貨收入之認列

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)，收入認列說明請詳個體財務報表附註六(十九)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，由於房地銷售對象眾多，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊，需涉及許多人工作業且期間可能存有落

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測試京城建設股份有限公司房地銷貨收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽核土地及房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋資料收執表日期與入帳日期核對，及期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，確定房地銷貨收入符合認列收入之條件。

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司民國108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

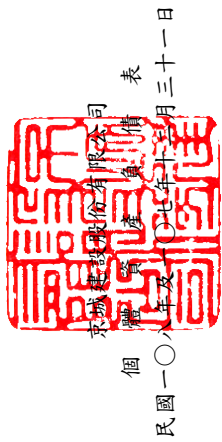


金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第1070345892號

會計師：張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第1070345892號



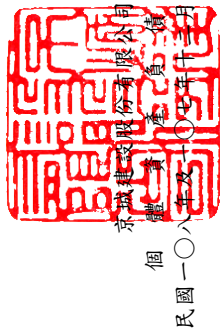
東城建設股份有限公司
個體資產負債表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	資 產	附註	108年12月31日	107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)	\$318,370	\$161,002
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、(二)	87,400	2,230
1150	應收票據淨額	四、六、(三)	56,710	0
1170	應收帳款淨額	四、六、(三)	50,004	747
1173	應收分期帳款淨額	四、六、(三)	195	523
1200	其他應收款	四、六、(四)	66	15
1210	其他應收款-關係人	四、六、(四)、七	285	967
1320	存貨	四、六、(五)、八	33,667,354	31,066,454
1470	其他流動資產	六、(六)、七	571,528	799,847
11XX	流動資產合計		\$34,751,912	\$32,031,785
			96.69	96.57
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	\$82
1550	採用權益法之投資	四、六、(七)	40,685	19,058
1600	不動產、廠房及設備	四、六、(八)	3,247	4,523
1755	使用權資產淨額	四、六、(九)	64,245	0
1760	投資性不動產淨額	四、六、(十)、七、八	810,320	869,829
1780	無形資產	四、六、(十一)、八	170,714	175,171
1840	遞延所得稅資產	四、六、(廿五)	11,274	31,762
1920	存出保證金		37,028	37,021
1930	長期應收票據及款項	四、六、(三)	52,000	153
15xx	非流動資產合計		\$1,189,595	\$1,137,599
			3.31	3.43
1xxx	資 產 總 額		\$35,941,507	\$33,169,384
			100.00	100.00

(續次頁)



京誠建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇八年十二月三十一日

		108年12月31日		107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		\$4,954,780	13.79	\$8,965,208	27.03	
2110	應付短期票券	四、六.(十二)、七、八	4,220,179	11.74	4,400,116	13.27	
2130	合約負債-流動	六.(十二)、七、八	475,730	1.32	76,266	0.23	
2150	應付票據	六.(十九)、七	14,940	0.04	5,608	0.02	
2160	應付票據-關係人	四、七	120,652	0.34	134,502	0.40	
2170	應付帳款	四	48,298	0.13	13,667	0.04	
2180	應付帳款-關係人	四、七	1,405,606	3.91	1,108,990	3.34	
2200	其他應付款		58,104	0.16	52,042	0.16	
2220	其他應付款項-關係人	七	35	0.00	685	0.00	
2230	本期所得稅負債	四	73,989	0.21	186	0.00	
2250	負債準備-流動	四、六.(十三)	31,504	0.09	24,964	0.08	
2280	租賃負債-流動	六.(十六)	1,044	0.00	0	0.00	
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.(十五)、七、八	3,632,000	10.11	441,793	1.33	
2335	代收款	六.(十四)、七	89,372	0.25	37,166	0.11	
21XX	流動負債合計		\$15,126,233	42.09	\$15,261,193	46.01	
25XX	非流動負債						
2540	長期借款	六.(十五)、七、八	\$7,094,055	19.74	\$5,906,810	17.81	
2570	遞延所得稅負債	六.(廿五)	73,275	0.20	79,710	0.24	
2580	租賃負債-非流動	六.(十六)	63,690	0.18	0	0.00	
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六.(廿三)	24,632	0.07	25,327	0.07	
2645	存入保證金	六.(十七)、七	136,836	0.38	134,854	0.41	
25xx	非流動負債合計		\$7,392,488	20.57	\$6,146,701	18.53	
2XXX	負債總計		\$22,518,721	62.66	\$21,407,894	64.54	
3XXX	權益						
3110	普通股股本	六.(十八)	\$3,848,464	10.71	\$3,846,549	11.60	
3211	資本公積-普通股股票溢價	六.(十八)	40,015	0.11	36,474	0.11	
3300	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六.(十八)	1,205,778	3.35	1,156,054	3.48	
3320	特別盈餘公積	四、六.(十八)	0	0.00	0	0.00	
3350	未分配盈餘	六.(廿四)	8,328,529	23.17	6,722,413	20.27	
3300	保留盈餘合計		\$9,534,307	26.52	\$7,878,467	23.75	
3XXX	權益總計		\$13,422,786	37.34	\$11,761,490	35.46	
	負債及權益總計		\$35,941,507	100.00	\$33,169,384	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：天賴投資股份有限公司 代表人：蔡永貴

京誠建設股份有限公司
合 併 損 益 表
民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

代碼	會計項目	附註	108年度		107年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$5,804,813	100.00	\$3,160,868	100.00
4170	銷貨退回		0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額		\$5,804,813	100.00	\$3,160,868	100.00
5000	營業成本		3,295,867	56.78	2,031,614	64.27
5900	營業毛利	六.(十九)	\$2,508,946	43.22	\$1,129,254	35.73
6000	營業費用					
6100	推銷費用		340,777	5.87	242,002	7.66
6200	管理費用		168,745	2.91	146,825	4.65
6000	營業費用合計		\$509,522	8.78	\$388,827	12.31
6900	營業利益		\$1,999,424	34.44	\$740,427	23.42
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.(廿)	\$14,002	0.24	\$16,118	0.51
7020	其他利益及損失	六.(廿一)	40,079	0.69	(1,501)	(0.05)
7050	財務成本	六.(廿二)	(201,879)	(3.48)	(136,571)	(4.32)
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.(七)	(48,372)	(0.83)	(78,294)	(2.48)
7000	營業外收入及支出合計		(\$196,170)	(3.38)	(\$200,248)	(6.34)
7900	稅前淨利		\$1,803,254	31.06	\$540,179	17.08
7950	所得稅費用(利益)		146,684	2.53	42,932	1.36
8200	本期淨利	四、六.(廿五)	\$1,656,570	28.53	\$497,247	15.72
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)	(\$912)	(0.02)	\$517	0.02
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六.(廿五)	(182)	(0.00)	103	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$730)	(0.02)	\$414	0.02
8500	本期綜合損益總額		\$1,655,840	28.52	\$497,661	15.74
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(廿七)	\$4.31		\$1.29	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(廿七)	\$4.30		\$1.29	

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司

代表人蔡文卿

經理人：陳添進

會計主管：梁素英



京誠建設股份有限公司
個體權益變動表

民國一〇八年及一〇七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	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	0
B9	員工酬勞轉增資	3,842	4,860		0	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
A1	108年1月1日餘額	\$3,846,549	\$36,474	\$1,156,054	\$6,722,413	\$7,878,467	\$11,761,490
B1	提列法定盈餘公積			49,724	(49,724)	0	0
B5	普通股現金股利					0	0
B9	普通股股票股利					0	0
B9	員工酬勞轉增資	1,915	3,541			0	5,456
D1	108年度淨利				1,656,570	1,656,570	1,656,570
D3	108年度其他綜合損益				(730)	(730)	(730)
D5	108年度綜合損益總額				\$1,655,840	\$1,655,840	\$1,655,840
Z1	108年12月31日餘額	\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,778	\$8,328,529	\$9,534,307	\$13,422,786

註：民國108年度及107年度員工酬勞分別為18,215仟元及5,456仟元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天賴投資股份有限公司



代表人：蔡天龍

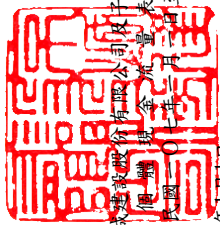
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司附屬子公司

合併現金流量表

民國一〇八年與民國一〇七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：	108年1月1日至12月31日	107年1月1日至12月31日
本期前淨利	\$1,803,254	\$540,179
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	63,736	62,167
攤銷費用	4,558	4,542
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	(39,935)	385
採用權益法認列之子公司損益之份額	48,372	78,294
負債準備增加(減少)	6,540	8,750
呆帳損失	0	22
利息費用	201,879	136,571
利息收入	(277)	(239)
股利收入	(815)	(586)
處分投資(利益)損失	(291)	62
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$283,767	\$289,968
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收帳款增加	(108,710)	\$12,959
應收票據(增加)減少	(48,776)	(24)
其他應收款減少	631	4,163
存貨增加	(2,600,900)	(754,464)
其他流動資產(增加)減少	228,319	(77,188)
與營業活動相關之負債之淨變動	(\$2,529,436)	(\$814,554)
應付票據增加(減少)	(\$4,518)	\$48,822
應付帳款增加(減少)	331,247	(98,585)
合約負債-流動增加(減少)	399,464	(65,101)
其他應付款增加	19,422	3,756
其他流動負債增加	52,206	16,324
應計退休負債減少	(1,606)	(6,550)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$796,215	(\$101,334)
營運產生之現金流入(出)	(\$1,733,221)	(\$915,888)
收取之利息	\$353,800	(\$85,741)
收取之股利	276	236
支付之利息	815	586
所得稅收回	(203,172)	(137,329)
支付之所得稅	0	5,876
營業活動之淨現金流入(出)	(\$8,646)	(77,715)
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		
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		
取得採用權益法之投資		
取得不動產、廠房及設備		
取得無形資產		
存出保證金增加		
存出保證金減少		
取得投資性不動產		
收回金融資產減資款		
投資活動之淨現金流出		
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加		
短期借款減少		
應付短期票券增加		
應付短期票券減少		
舉借長期借款		
償還長期借款		
存入保證金增加		
存入保證金減少		
發放現金股利		
租賃負債本金償還		
籌資活動之淨現金流入		
本期現金及約當現金餘額增加數		
期初現金及約當現金餘額		
期末現金及約當現金餘額		



董事長：天鑽投資股份有限公司

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進

會計主管：張素英



京城建設股份有限公司
個 體 財 務 報 告 附 註

民國108年度及107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掛牌買賣。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109年3月25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 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

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

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，發生計劃修正、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，該修正釐清計劃修正、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
· 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
· 國際財務報導準則第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」	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
	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。	

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「租賃」（以下簡稱「國際財務報導準則第16號」）取代國際會計準則第17號「租賃」（以下簡稱「國際會計準則第17號」）、國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱「國際財務報導解釋第4號」）、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

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依國際財務報導準則第16號之規定處理，辨認非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。

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。適用國際財務報導準則第 16 號前，本公司營業租賃合約係按直線基礎認列費用，未取得租賃資產使用權預付之租賃給付係認列為預付租金。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第 16 號，將初次適用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。

先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，並調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額衡量。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。

本公司亦適用下列權宜作法：

- (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。

若本公司為出租人，除轉租外，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。

本公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 1.73%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$106,985
減：適用豁免之低價值資產租賃	(13,453)
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$93,532
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之租賃負債餘額	\$65,760

首次適用國際財務報導準則第 16 號對 108 年 1 月 1 日資產、負債及權益項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 調整前 帳面金額	首次適用 I F R S 1 6 之調整	108 年 1 月 1 日 調整後 帳面金額
預付租金(帳列預付款項)	\$0	\$0	\$0
使用權資產	0	65,760	65,760
資產影響	\$0	\$65,760	\$65,760
租賃負債－流動	\$0	\$1,026	\$1,026
租賃負債－非流動	0	64,734	64,734
負債影響	\$0	\$65,760	\$65,760

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

1. 金管會認可之一〇九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 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
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	西元2020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
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」	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。 此修正針對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係，納入數個例規定。因利率指標變革使得被避險項目或避險工具之指標基礎之現金流量時點或金額產生不確定性，則避險關係直接受其影響。因此，企業應對所有直接受到利率指標變革影響之避險關係適用例外規定。	西元2020年1月1日

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。

(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 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」	該修正規定，對於投資者與其合資或關聯企業之資產出售或投入之交易，或者對於投資者喪失對子公司之控制但仍保留聯合控制或重大影響力且涉及合資或關聯企業之交易，投資者要認列多少利益或損失將取決於該資產或子公司是否構成 IFRS3『企業合併』所定義的業務。當該資產或子公司構成一項業務時，所有利益或損失應全數認列；但當該資產或子公司未構成一項業務時，則利益或損失中屬投資	待 IASB 決定

新準則、解釋及修正	主要修訂內容	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	者所享有份額之部分應銷除。 此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組，其中履約現金流量包括未來現金流量之估計值、反映貨幣時間價值及與未來現金流量相關之財務風險(在財務風險未包含於未來現金流量之估計值範圍內)之調整；及對非財務風險之風險調整。 保險合約群組於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。 除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)及短期合約之簡化法(保費分攤法)。	西元2021年1月1日
國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」	此係針對會計準則第 1 號「財務報表之表達」第 69 段至 76 段中負債分類為流動或非流動進行修正。	西元2022年1月1日

2. 公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要會計政策之彙總說明

編製本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. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

(1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

(2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。本個體財務報告之當期損益、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期損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下並無會計處理差異。

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。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(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

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

1. 衡量種類

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，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- b. 該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。

按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及帳款(含應收分期帳款及長期應收分期帳款)、其他應收款(含關係人)及存出保證金)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，利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

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）。

2. 金融資產之減損

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（含應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金），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。

應收票據及帳款與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，則按存續期間所有可能違約事項產生之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。

於每一報導期間結束日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- (1) 借款人或發行人之重大財務困難；
- (2) 違約，諸如延滯或逾期超過365天；
- (3) 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- (4) 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

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。

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

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

4. 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

5. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(九)租賃

108 年

1. 租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，當合約條款於整個使用期間，有權主導已辨認資產之使用並取得其幾乎所有經濟效益，該合約係屬(或包含)租賃。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所

須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

3. 本公司為出租人

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，否則則分類為營業租賃。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。

租賃投資淨額以下列兩者之彙總數衡量：

- (1) 按租賃給付現值衡量之應收租賃款；及
- (2) 按任何歸屬於出租人之未保證殘值現值衡量之剩餘資產。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列費用。

107 年

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。

為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

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。

不符合融資租賃要件之其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間內認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(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

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。

4. 取得合約之增額成本

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。

(十二) 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。

(十三)採用權益法之投資

本公司採用權益之投資係投資子公司，子公司係指本公司具有控制之個體。

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。

(十四)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。

(十五)投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產

（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，是以將其視為獲取資本增值所持有。

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

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。

（十六）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後之金額衡量之。

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。

（十七）非金融資產減損

本公司於每一報導期間結束日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨及遞延所得稅資產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額時，該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失立即認列於當年度損失。

當減損損失於後續期間迴轉時，該個別資產或現金產生單位之帳面金額則調增至修正後之估計可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過若以前年度該資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下應有之帳面金額為限。迴轉之減損損失係立即認列於當年度損益。

(十八) 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。

(十九) 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) 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。

(廿一)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，折現率係使用報導期間結束日與確定福利計算之貨幣及期間一致之高品質公司債或政府公債之市場殖利率。

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。

(廿二)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。並於每一報導期間結束日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減，或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿三)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係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。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司尚未經股東會決議且得以股票發放之員工分紅配股屬潛在普通股。

(廿四)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(廿五)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

本公司編製本個體財務報告時，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)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。

(三)負債準備

負債準備係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。

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及零用金	\$50	\$60
活期存款	318,276	160,903
支票存款	44	39
合 計	<u>\$318,370</u>	<u>\$161,002</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	108年12月31日	107年12月31日
流 動		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$87,400</u>	<u>\$2,230</u>
非 流 動-108年		
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$82</u>	<u>\$82</u>

1. 本公司投資國內未上市(櫃)股票選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

2. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國108年度認列評價利益39,935千元及107年度認列評價損失385千元，另民國108年度因處分產生利益291千元及107年度因處分產生損失62千元。

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) 應收票據及帳款

項 目	108年12月31日	107年12月31日
應收票據		
不超過一年	\$56,710	\$0
一年以上	52,000	0
合 計	\$108,710	\$0
應收帳款		
不超過一年	\$50,026	\$769
減：備抵呆帳-應收帳款	(22)	(22)
合 計	\$50,004	\$747
應收分期帳款		
不超過一年	\$195	\$523
一年以上	0	153
合 計	\$195	\$676

1. 本公司一年以上之長期應收票據及長期應收分期帳款列於非流動資產項下。
2. 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。
3. 本公司一年以上之長期應收票據係向客戶預收裝潢工程款項，期間為一至三年係因購置毛胚屋需要經過設計及施工時間，俟裝潢完成驗收始認列收入。
4. 本公司針對所有應收票據(含長期應收票據)及應收帳款(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。本公司應收票據(含長期應收票據)及應收帳款(含應收分期帳款)之預期信用損失分析如下：

108年12月31日

	應收票據(含長期應收票據)		
	及帳款(含應收分期帳款)		備抵存續期間
	帳面金額	加權平均預期 信用損失率	預期信用損失
未逾期	\$158,867	0%	\$0
逾期60天以下	42	0%	0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$158,931		\$22

107年12月31日

	應收票據(含長期應收票據)		
	及帳款(含應收分期帳款)		備抵存續期間
	帳面金額	加權平均預期 信用損失率	預期信用損失
未逾期亦未減損	\$1,423	0%	\$0
已逾期365天以上	22	100%	22
合 計	\$1,445		\$22

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年12月31日	107年12月31日
期初餘額	\$22	\$0
本期增加	0	22
期末餘額	\$22	\$22

5. 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，另預收裝潢款係客戶開立長期票據，須經設計及施工，俟裝潢完成驗收後始認列收入，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，相關信用風險資訊請詳附註十二。

(四)其他應收款淨額

項 目	108年12月31日	107年12月31日
其他應收款-關係人	\$285	\$967
其他應收款	66	15
合 計	\$351	\$982

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。

(五)存 貨

項 目	108年12月31日	107年12月31日
待售房屋	\$10,040,381	\$4,866,247
待售土地	4,579,585	1,020,149
在建土地	2,663,463	5,297,294
在建工程	747,836	6,210,104
營建用地	15,648,922	13,694,793
減：備抵存貨跌價	(12,833)	(22,133)
合 計	<u>\$33,667,354</u>	<u>\$31,066,454</u>
項 目	108年12月31日	107年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$10,536	\$21,043
曼陀羅(極境)	30,820	30,667
憲德段826	15,262	14,327
京城凱悅	884,033	1,003,859
花 賞	114,478	114,259
湖 立 方	15,862	32,697
天 峰	145,014	216,038
鉅 誕	402,600	638,278
樂 活	0	126,892
京 城	2,356,373	2,646,344
圓山大院	13,015	21,226
時尚京城	455,958	0
京城大苑	1,482,476	0
閩河堤	202,526	0
美術皇居	3,123,915	0
逸文苑	787,111	0
其他案別	402	617
合 計	<u>\$10,040,381</u>	<u>\$4,866,247</u>
減：備抵存貨跌價	<u>(6,466)</u>	<u>(11,259)</u>
淨 額	<u>\$10,033,915</u>	<u>\$4,854,988</u>

項 目	108年12月31日	107年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$13,273	\$26,546
曼陀羅(極境)	24,223	24,223
憲德段826	6,247	4,000
京城凱悅	65,958	77,770
湖立方	7,374	15,246
天峰	62,443	93,972
鉅誕	248,664	394,959
樂活	0	79,190
京城	253,410	289,304
圓山大院	9,062	14,673
時尚京城	300,458	0
京城大苑	813,211	0
閱河堤	201,851	0
美術皇居	2,146,941	0
逸文苑	426,331	0
其他案別	139	266
合 計	\$4,579,585	\$1,020,149
減：備抵存貨跌價	(6,367)	(10,874)
淨 額	\$4,573,218	\$1,009,275

項 目	108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
新庄92、95(享京城)	\$645,050	\$533,259	\$1,178,309
福河段698-1	353,729	65,855	419,584
新都段321、163-1、164	693,265	53,129	746,394
愛群248等5筆(京城世界心)	971,419	95,593	1,067,012
合 計	\$2,663,463	\$747,836	\$3,411,299

陸、財務概況

項 目	107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	\$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	108年12月31日	107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	0	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	0	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

陸、財務概況

項 目	108年12月31日	107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	655,287
新都段321、163-1、164、163、320	0	693,265
藍田中段30-2	757,742	757,742
興南段11	259,585	259,585
龍中段22	1,998,033	0
新民160	792,708	0
新民159	828,072	0
容積移轉用地及畸零地	955,773	955,773
合 計	<u>\$15,648,922</u>	<u>\$13,694,793</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108年度及107年度利息資本化列入在建工程之金額分別為133,144千元及181,587千元。
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108年度及107年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為6,811千元及4,337千元。
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108年度及107年度與存貨相關之銷貨成本分別為3,227,704千元及1,956,074千元；其中分別皆未包括民國108年度之存貨跌價回升利益9,300千元及107年度之存貨跌價損失496千元。

(六)其他流動資產

項 目	108年12月31日	107年12月31日
預付費用	\$420,442	\$506,848
進項稅額	6,203	17,967
留抵稅額	133,724	269,137
代 付 款	11,159	5,895
合 計	<u>\$571,528</u>	<u>\$799,847</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。

(七)採用權益法之投資

被投資公司名稱	108年12月31日		107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>\$40,685</u>	100%	<u>\$19,058</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	
			108年 12月31日	107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	
	108年12月31日	107年12月31日
流動資產	\$94,107	\$107,702
非流動資產	2,561,985	55,670
流動負債	(168,006)	(141,156)
非流動負債	(2,460,507)	(3,158)
淨資產	<u>\$27,579</u>	<u>\$19,058</u>

綜合損益表

	水京棧國際酒店股份有限公司	
	108年12月31日	107年12月31日
營業收入淨額	\$258,114	\$209,561
營業毛利	\$90,053	\$47,805
本期淨損	(\$61,478)	(\$78,294)
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	(\$61,478)	(\$78,294)

(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份額，民國108年12月及民國107年12月水京棧國際酒店(股)公司辦理現金增資，金額分別為70,000千元及80,000千元，全數由本公司投資，民國108年及107年12月31日投資水京棧國際酒店(股)公司投資成本分別為250,000千元及180,000千元，108年度及107年度認列子公司損失之份額分別為61,478千元及78,294千元。

(4) 本公司因出租不動產予子公司水京棧國際酒店(股)公司，該租賃子公司於民國108年1月1日依IFRS16分類為使用權資產及租賃負債，而本公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響本公司採用權益法認列之利益份額為13,106千元。

(八) 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	合 計
成本			
108.01.01	\$5,748	\$681	\$6,429
增添	0	102	102
108.12.31	<u>\$5,748</u>	<u>\$783</u>	<u>\$6,531</u>
107.01.01	\$6,100	\$833	\$6,933
增添	248	0	248
處分及報廢	(600)	(152)	(752)
107.12.31	<u>\$5,748</u>	<u>\$681</u>	<u>\$6,429</u>
累計折舊及減損			
108.01.01	\$1,629	\$277	\$1,906
折舊	1,232	146	1,378
108.12.31	<u>\$2,861</u>	<u>\$423</u>	<u>\$3,284</u>
107.01.01	\$1,067	\$290	\$1,357
折舊	1,162	139	1,301
處分及報廢	(600)	(152)	(752)
107.12.31	<u>\$1,629</u>	<u>\$277</u>	<u>\$1,906</u>
淨帳面金額			
108.12.31	<u>\$2,887</u>	<u>\$360</u>	<u>\$3,247</u>
107.12.31	<u>\$4,119</u>	<u>\$404</u>	<u>\$4,523</u>
107.01.01	<u>\$5,033</u>	<u>\$543</u>	<u>\$5,576</u>

本公司之不動產、廠房及設備無提供擔保之情形。

(九) 使用權資產

1. 重要承租活動及條款

(1) 本公司取得高雄市政府座落於鼓山區龍北段22地號之地上權作為興建觀光飯店使用，存續期間為50年，並約定本公司除事先徵得高雄市政府同意外不得轉讓、抵押、出租或出借供他人建築使用，於存續期間終止時，本公司對所有租賃之土地並無約定優惠承購權。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	土 地
使用權資產成本	
民國108年1月1日餘額	\$0
追溯適用IFRS16之影響數	65,760
108年1月1日重編後餘額	\$65,760
民國108年12月31日的餘額	\$65,760
使用權資產之折舊	
民國108年1月1日餘額	\$0
本期折舊	1,515
民國108年12月31日餘額	\$1,515
帳面價值	
民國108年12月31日	\$64,245

3. 租賃負債說明請詳附註六(十六)。

(十) 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本			
108.01.01	\$0	\$971,760	\$971,760
購置	0	1,334	1,334
108.12.31	\$0	\$973,094	\$973,094
107.01.01	\$22,217	\$990,738	\$1,012,955
處分	(22,217)	(10,275)	(32,492)
與其他應付款沖轉	0	(8,703)	(8,703)
107.12.31	\$0	\$971,760	\$971,760
累計折舊			
108.01.01	\$0	\$101,931	\$101,931
當期折舊	0	60,843	60,843
108.12.31	\$0	\$162,774	\$162,774
107.01.01	\$0	\$42,115	\$42,115
當期折舊	0	60,866	60,866
處分	0	(1,050)	(1,050)
107.12.31	\$0	\$101,931	\$101,931
減損			
108.01.01	\$0	\$0	\$0
108.12.31	\$0	\$0	\$0
107.01.01	\$4,515	\$0	\$4,515
當期回升	(4,515)	0	(4,515)
107.12.31	\$0	\$0	\$0
淨帳面金額			
108.12.31	\$0	\$810,320	\$810,320
107.12.31	\$0	\$869,829	\$869,829
107.01.01	\$17,702	\$948,623	\$966,325

1. 投資性不動產-建築物係本公司向高雄市政府取得龍北段22地號之地上權用以興建觀光飯店，完工後出租予子公司經營，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	108年1月1日 至12月31日	107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)	\$74,286	\$74,495
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	76,571	76,037

2. 投資性不動產-建築物於民國108年及107年12月31日之公允價值分別為2,225,046千元及2,258,454千元，該公允價值係以投資性不動產出租收入折現後之金額為評價基礎。
3. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報告附註八。
4. 投資性不動產及本公司所持有之自有資產，包括營建用地及待售房地，以營業租賃出租予他人之相關資訊請詳附註六(十六)。

(十一) 無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合 計
成 本			
108年1月1日餘額	\$200,020	\$2,123	\$202,143
增添	0	101	101
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日餘額	\$200,020	\$2,116	\$202,136
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
累計攤銷及減損			
108年1月1日餘額	\$26,002	\$970	\$26,972
攤銷	4,000	558	4,558
到期除列	0	(108)	(108)
108年12月31日餘額	\$30,002	\$1,420	\$31,422
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
淨帳面金額			
108年12月31日餘額	\$170,018	\$696	\$170,714
107年12月31日餘額	\$174,018	\$1,153	\$175,171
107年1月1日餘額	\$178,019	\$1,144	\$179,163

1. 本公司民國108年度及107年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	108年度	107年度
其他營業成本	\$4,000	\$4,001
營業費用	558	541
合 計	\$4,558	\$4,542

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	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款	\$4,954,780	\$8,965,208
尚未使用額度-短期借款	\$1,001,880	\$2,739,362
利率區間		
擔保借款	1.545%~1.8585%	1.65%~2.18%
還款期限	109.1.2~109.11.20	108.1.19~110.7.29
2. 應付短期票券	\$4,222,000	\$4,402,000
減：應付短期票券折價	(1,821)	(1,884)
淨 額	\$4,220,179	\$4,400,116
尚未使用額度-應付短期票券	\$1,415,000	\$455,000
利率區間		
應付短期票券	0.58%~1.070%	0.63%~1.1%

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
108年1月1日餘額	\$24,964
當期新增之負債準備	6,540
108年12月31日餘額	<u>\$31,504</u>
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>

負債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	108年12月31日	107年12月31日
代收土地款	\$23,021	\$26,255
代收房屋款	31,531	0
代收裝潢款	9,200	0
代收款-其他	25,620	10,911
合 計	<u>\$89,372</u>	<u>\$37,166</u>

(十五) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
長期銀行借款			
抵押借款	原自101年1月至106年8月，於103年度增貸並展期至108年5月，原帳列短期借款，後因業務需要展期至110年6月，故轉列長期借款。按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為2.10%~2.15%。	\$2,133,070	\$0
抵押借款	自108年7月至115年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.95%~2%。	694,000	0
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，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107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，108年12月31日及107年12月31日利率均分別為1.85%及1.9%。	621,855	640,000

陸、財務概況

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
抵押借款	原自102年6月至105年10月，後於105年6月增貸並展期至109年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率分別為2.215179%及2.152684%~2.156091%。	2,530,000	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日利率均為1.8%。	0	91,793
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，108年12月31日及107年12月31日利率均為1.85%~1.9%。	480,000	480,000
抵押借款	自108年3月至110年6月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為2%。	599,430	0
抵押借款	自108年5月至112年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.7%。	530,000	0
抵押借款	自108年10月至111年10月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	550,000	0

陸、財務概況

借款性質	借款期間及還款方式與利率區間	108年12月31日	107年12月31日
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	50,000	0
抵押借款	自108年11月至111年11月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.68%。	545,000	0
抵押借款	原自103年10月至108年10月，後於105年2月展期至110年10月，並於106年3月21日在額度內增借172,000千元；按月付息，本金以房地出售價款至少70%償還，剩餘本金到期一次清償，浮動利率，108年12月31日及107年12月31日利率分別為2.0201%及2.1691%。	1,115,000	1,115,000
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，已於108年11月全數清償完畢，107年12月31日利率為2.03%。	0	1,059,810
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，108年12月31日及107年12月31日利率均為1.6%。	350,000	700,000
抵押借款	自108年7月至110年7月，按月付息，到期一次清償，浮動利率，108年12月31日利率為1.7%。	255,700	0
合 計		\$10,726,055	\$6,348,603
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(3,632,000)	(441,793)
淨 額		\$7,094,055	\$5,906,810
尚未使用額度		\$3,864,945	\$881,817

銀行長期借款擔保品，係以本公司自有資產及關係人提供之不動產、股票；請詳附註七及八之說明。

(十六) 租賃協議

1. 本公司租賃負債如下：

	108年12月31日		
	未來最低 租金給付	利息	最低租金 給付現值
一年內	\$2,154	\$1,110	\$1,044
一年至五年	8,617	4,257	4,360
五年以上	80,607	21,277	59,330
	<u>\$91,378</u>	<u>\$26,644</u>	<u>\$64,734</u>
流動	<u>2,154</u>	<u>1,110</u>	<u>1,044</u>
非流動	<u>89,224</u>	<u>25,534</u>	<u>63,690</u>

租賃負債之折現率如下：

	108年12月31日
土地	1.73%

本公司於民國108年1月1日至12月31日間並無因新增或解除租約而造成租賃負債重大發行，再買回或償還之情形。

認列於損益之金額如下：

	108年1月至12月
租賃負債之利息費用	<u>\$1,128</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至12月
租賃之現金流出總額	<u>\$1,026</u>

2. 其他租賃資訊

108年

108年1月1日

至12月31日

短期租賃費用

\$8,024

低價值租賃資產之費用

\$230

本公司選擇對符合短期租賃之車輛及低價值之事務機器租賃等適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

107年12月31日

一年內

\$7,928

一年至五年

4,255

\$12,183

3. 出租人租賃(帳列營業收入)

(1) 本公司出租投資性不動產、待售房地及營建用地，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

(2) 本公司於民國108年1月1日至12月31日基於營業租賃合約認列之租金收入(帳列營業收入)為85,621千元。

(3) 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108年12月31日	107年12月31日
一年內	\$85,682	\$78,149
一至五年	101,740	164,815
五年以上	16,167	0
未折現租賃給付總額	\$203,589	\$242,964

(十七) 存入保證金

	108年12月31日	107年12月31日
工程履約保證金	\$133,958	\$133,958
租賃保證金	2,878	896
合 計	\$136,836	\$134,854

(十八) 股本及其他權益

1. 民國108年12月31日及107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3,848,464千元及3,846,549千元，已發行普通股分別為384,846千股及384,655千股，所有已發行股份之股款均已收取，另有未發行股本分別為651,536千元及653,451千元。

2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數(千股)調節如下：

	108年1月1日至12月31日	107年1月1日至12月31日
1月1日餘額	384,655	384,271
員工酬勞轉增資	191	384
12月31日餘額	384,846	384,655

3. 本公司於民國108年6月27日經股東常會決議，以員工酬勞5,456千元辦理轉增資發行新股191,450股，發行股數以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會已於108年7月11日核准在案，並經董事會決議增資基準日為108年8月1日，且於民國108年8月30日辦妥變更登記。
4. 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日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。

5. 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
發行股票溢價	\$40,015	\$36,474

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。

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108年6月27日及107年6月22日舉行股東常會，分別決議通過民國107年及106年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$49,725	\$77,499		
現金股利	0	768,541	\$0	\$2

上述盈餘分配情形，民國107年度與本公司董事會決議之盈餘分配案並無差異；而民國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，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

	108年度	107年度
土地收入	\$2,976,146	\$1,603,218
房屋收入	2,743,046	1,470,166
租金收入	85,621	87,484
房地收入退回及折讓額	0	0
合 計	\$5,804,813	\$3,160,868

(1) 收入細分

	108年度	107年度
主要地區市場		
台灣	\$5,804,813	\$3,160,878
主要產品/服務線		
房地收入	\$5,719,192	\$3,073,384
租金收入	85,621	87,484
合 計	\$5,804,813	\$3,160,868
收入認列時點：		
於某一時點	\$5,719,192	\$3,073,384
隨時間逐步滿足	85,621	87,484
合 計	\$5,804,813	\$3,160,868

(2) 合約負債-流動

	108年度	107年度
銷售房地	\$475,690	\$76,111
出租房地	40	155
合 計	\$475,730	\$76,266

本公司合約負債餘額增加係因本期之履約義務部分預計履約於下期將轉列收入。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自期初合約負債於108年及107年1月1日至12月31日認列於營業收入之金額分別為36,533千元及141,367千元。

(廿) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$277	\$239
股利收入	815	586
其他收入-其他	12,910	15,293
合 計	\$14,002	\$16,118

(廿一) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益(損失)	\$291	(\$62)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價利益(損失)	39,935	(385)
其他	(147)	(1,054)
合 計	\$40,079	(\$1,501)

(廿二) 財務成本

	108年度	107年度
利息費用	\$341,834	\$322,495
銀行借款		
減：利息資本化	(139,955)	(185,924)
財務成本	\$201,879	\$136,571

(廿三) 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，在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。本公司於108及107年度於個體綜合損益表認列為費用之金額均為1,154千元。

	108年度	107年度
推銷費用-退休金費用	\$126	\$147
管理費用-退休金費用	\$1,028	\$1,007

2. 確定福利計畫

本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於臺灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(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：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$516	\$606
淨確定福利負債(資產)淨利息	283	443
認列於損益	\$799	\$1,049
再衡量數		
計畫資產報酬(不包括含於淨確定福利負債(資產)淨利息)	(\$732)	(\$525)
精算損失(利益)-經驗調整	1,271	(781)
精算損失(利益)-財務假設變動	373	789
認列於其他綜合損益	\$912	(\$517)

(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項目：

	108年度	107年度
推銷費用	\$63	\$78
管理費用	736	971
合 計	\$799	\$1,049

(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：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	(\$49,528)	(\$46,894)
計畫資產公允價值	24,896	21,567
淨確定福利負債	(\$24,632)	(\$25,327)

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$46,894	\$45,712
當期服務成本	516	606
利息費用	474	568
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	1,271	(781)
精算損失(利益)-財務假設變動	373	789
計畫資產福利支付數	0	0
年底餘額	<u>\$49,528</u>	<u>\$46,894</u>

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	108年度	107年度
期初計畫資產公允價值	\$21,567	\$13,317
計畫資產預期報酬	191	125
再衡量數計畫資產報酬(不包括含於淨		
確定福利負債(資產)淨利息)	732	525
雇主之提撥金	2,406	7,600
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	<u>\$24,896</u>	<u>\$21,567</u>

- (6) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。

本公司之臺灣銀行勞工退休準備金專戶餘額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
	\$24,896	\$21,567

勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(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	
	108年12月31日	107年12月31日
折現率	1.000%	1.125%
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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$743)	(\$789)
減少0.25%	\$772	\$812
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$746	\$782
減少0.25%	(\$719)	(\$768)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本公司預計於民國108年度報導日後一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為311千元。

確定福利義務之預期存續期間為11.14年。

(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108年度及107年度員工酬勞提列金額為18,215千元及5,456千元，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。

本公司董事會於民國109年3月25日決議分派108年度員工酬勞18,215千元及董事酬勞0元，及民國107年3月29日決議分派107年度員工酬勞5,456千元及董事酬勞0元。與本公司民國108年度及107年度以費用列帳之金額並無差異。

前述金額均以股票分派，其股數之計算基礎係依據董事會決議日前一日收盤價。

有關本公司董事會決議通過之員工酬勞及董監酬勞等相關訊息，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：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$51,592	\$0
土地增值稅	58,460	26,216
未分配盈餘	22,397	186
補繳以前年度所得稅	0	217
以前年度所得稅高估	0	0
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	14,235	16,313
所得稅費用	<u>\$146,684</u>	<u>\$42,932</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	108年度	107年度
會計利潤	<u>\$1,803,254</u>	<u>\$540,179</u>
按適用稅率計算之稅額	\$360,651	\$108,036
所得稅調節項目稅額之影響數		
決定課稅所得時應予調增之項目	1,993	3,571
金融資產評價利益	(7,987)	0
免稅所得	(279,430)	(137,485)
土地增值稅	(11,692)	0
採用權益法認列之損失	9,674	15,659
虧損遞延以後年度及(扣抵)	(21,617)	10,219
暫時性差異之產生及迴轉	14,235	16,313
補繳以前年度所得稅	0	217
以前年度所得稅高估	0	0
未分配盈餘加徵10%	22,397	186
其他所得稅(土地增值稅)	<u>58,460</u>	<u>26,216</u>
所得稅費用	<u>\$146,684</u>	<u>\$42,932</u>

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

	108年度	107年度
遞延所得稅(利益)費用		
與確定福利計畫再衡量數有關	(\$182)	\$103

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) 108年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
預付款項	\$85	(\$38)	\$0	\$47
備抵呆帳	2	(2)	0	0
虧損扣抵	21,617	(21,617)	0	0
應付保固準備	4,993	1,308	0	6,301
淨確定福利負債-非流動	5,065	(321)	182	4,926
遞延所得稅資產合計	\$31,762	(\$20,670)	\$182	\$11,274
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$79,710	(\$6,435)	\$0	\$73,275
投資性不動產	0	0	0	0
遞延所得稅負債合計	\$79,710	(\$6,435)	\$0	\$73,275

	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) 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	<u>\$19,035</u>	<u>\$12,830</u>	<u>(\$103)</u>	<u>\$31,762</u>
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	<u>\$50,567</u>	<u>\$29,143</u>	<u>\$0</u>	<u>\$79,710</u>

5. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國106年度。

6. 截至民國108年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	(\$11,112)	\$0	115年
106年	51,874	(51,874)	0	116年
107年	45,102	(45,102)	0	117年
合計	<u>\$108,088</u>	<u>(\$108,088)</u>	<u>\$0</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	108年度			107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	38,024	38,024	0	36,836	36,836
勞健保費用	0	3,245	3,245	0	3,186	3,186
退休金費用	0	1,953	1,953	0	2,203	2,203
董事酬金	0	1,680	1,680	0	1,566	1,566
其他員工福利費用	0	7,048	7,048	0	4,439	4,439
員工紅利	0	18,215	18,215	0	5,456	5,456
折舊費用	62,358	1,378	63,736	60,866	1,301	62,167
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	4,000	558	4,558	4,001	541	4,542

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	42	43
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	\$1,851	\$1,372
平均員工薪資費用	\$1,520	\$1,113
平均員工薪資費用調整情形	36.57%	

(廿七) 每股盈餘

	108年度	107年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$4.31	\$1.29
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$4.30	\$1.29

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均流通在外股數如下：

	108年度	107年度
本期淨利	\$1,656,570	\$497,247

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	384,734	384,371
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	587	207
用以計算稀釋每股盈餘之		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	385,321	384,578

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。

(廿八) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	108年度	107年度
投資性不動產增加數	\$1,334	\$0
應付工程款淨減少	7,198	78,710
本年度支付現金	<u>\$8,532</u>	<u>\$78,710</u>

(廿九) 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：

	108.1.1	現金流量	108.12.31
短期借款	\$8,965,208	(\$4,010,428)	\$4,954,780
應付短期票券面值	4,402,000	(180,000)	4,222,000
長期借款	6,348,603	4,377,452	10,726,055
存入保證金	134,854	1,982	136,836
來自籌資活動之負債	<u>\$19,850,665</u>	<u>\$189,006</u>	<u>\$20,039,671</u>

	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
百銘營造(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

關係人名稱	108年度		107年度	
	金額	佔本公司 銷貨%	金額	佔本公司 銷貨%
銷售房地				
其他關係人	\$13,969	0.24%	\$0	0.00%
租金收入				
水京棧國際酒店(股)公司				
公司	\$74,953	1.29%	\$74,652	2.36%

(1) 係出租投資性不動產、待售房地及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。

陸、財務概況

(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>108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~ 108/01/31 108/02/01~ 111/01/31	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
水京棧國際 酒店(股)公 司	高雄市鼓山區美術 東二路620號(美術 皇居)	108/09/01~ 116/08/31 (108/09/01~ 108/10/31裝潢 期免費)	民國108年11月1日起算 租金，每月158千元(含 營業稅)，按月計算租 金收入，皆以銀行匯款 收取。	301
合 計				<u>\$74,953</u>
<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	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。	\$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	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。	366
合 計				<u>\$74,652</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108年度及107年度委託建誌營造(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17.21%及29.67%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		108年度	107年度
青海61.63	\$2,988,565	\$792,940	\$447,632
新華段59	618,380	82,718	161,925
明仁段4	274,940	67,479	120,010
合 計		\$943,137	\$729,567

- (2) 本公司於民國108年度及107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13.14%及23.39%，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		108年度	107年度
林德官1135、1135-1號	\$1,049,885	\$216,359	\$209,535
新光段356	1,709,460	308,724	266,675
新庄段92	465,460	195,264	99,057
合 計		\$720,347	\$575,267

3. 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、代收土地款及存入保證金。

項目及關係人名稱	108年12月31日		107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	\$285	81.20%	\$803	81.77%
其他關係人	0	0.00%	164	16.70%
合 計	\$285	81.20%	\$967	98.47%

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				
其他關係人	\$226	2.03%	\$0	0.00%

(3) 應付票據				
建誌營造(股)公司	\$72,872	53.76%	\$60,001	42.82%
百鉉營造(股)公司	47,780	35.25%	74,501	53.17%
合 計	\$120,652	89.01%	\$134,502	95.99%

(4) 應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$845,519	58.15%	\$722,092	64.32%
百鉉營造(股)公司	560,087	38.52%	386,898	34.46%
合 計	\$1,405,606	96.67%	\$1,108,990	98.78%

項目及關係人名稱	108年12月31日		107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	\$22	0.04%	\$132	0.25%
揚民國際餐飲(股)公司	13	0.02%	13	0.02%
建誌營造(股)公司	0	0.00%	0	0.00%
其他關係人	0	0.00%	540	1.02%
合 計	\$35	0.06%	\$685	1.29%
(6) 合約負債-流動				
其他關係人	\$195	0.04%	\$0	0.00%
(7) 代收土地款				
蔡薛美雲	\$0	0.00%	\$6,415	24.43%
其他關係人	0	0.00%	19,840	75.57%
合 計	\$0	0.00%	\$26,255	100.00%
(8) 存入保證金				
建誌營造(股)公司	\$87,412	63.88%	\$87,412	64.82%
百鉞營造(股)公司	46,546	34.02%	46,546	34.52%
合 計	\$133,958	97.90%	\$133,958	99.34%

存入保證金係工程履約保證金。

4. 租賃支出

租金支出	支 付 價 款	
	108年度	107年度
其他關係人	\$1,029	\$1,029

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>108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>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

5. 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108年12月31日及107年12月31日借款金額分別為2,257,465千元及2,605,542千元。
- (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108年12月31日及107年12月31日發行商業本票金額分別為2,247,200千元及3,429,000千元。
- (3) 本公司投資子公司詳附註六(九)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業之保固，民國108年12月31日及107年12月31日存入保證票據金額均為42,177千元。

(5) 本公司與其他關係人提供高雄市苓雅區林德官段1135及1135-1等地號之土地，做為都更建築基地，由本公司負責興建。雙方簽訂都市更新權利變換協議書，其他關係人分得本案總價值26.23%之房地，其餘73.77%由本公司分得，本公司另支付差額價金372千元予其他關係人，上述之都市更新本公司換入及支付差額價金之部份，帳列逸文苑之待售土地。

6. 主要管理階層薪酬資訊

	108年度	107年度
短期員工福利	\$17,703	\$15,436
退職後福利	0	0
離職福利	0	0
其他	0	0
合計	\$17,703	\$15,436

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	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$11,035,047	\$5,360,524
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,991,715	10,099,916
營建用地	抵押借款及發行商業本票	14,534,853	12,321,139
投資性不動產	抵押借款	810,320	869,829
存出保證金	超級市場及災害處理保證金	24,977	24,211
合計		\$29,396,912	\$28,675,619

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國108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417,081千元，未付金額為48,379千元。
2. 本公司因水森林案隔壁興建加油站造成住戶不滿，而住戶王頌伶等人對本公司提出損害賠償之訴訟，請求金額33,175千元，民國108年3月5日業經台灣橋頭地方法院民事判決本公司勝訴，然對方不服提起上訴，請求金額變更為14,730千元，目前由臺灣高等法院審理中。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14,730千元。

3. 截至民國108年及107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	108年12月31日	107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	\$0	\$85,607	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

本公司於民國109年3月13日經董事會決議，擬依證券交易法第28條之2第1項第3款規定，實施第4次買回庫藏股並辦理註銷，自證券交易市場買回普通股股份為10,000千股，預定買回期間為民國109年3月16日至109年5月1日，買回價格區間為每股35元至20元，但買回期間如股價低於買回股份價格下限20元時，得不受價格限制。此次買回股份總數佔本公司已發行股份總數2.6%，並經會計師對買回價格合理評估無重大異常情形。

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)，金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

	108年12月31日	107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		
國內上市櫃股票	\$87,400	\$2,230
國內未上市櫃股票	\$82	\$82
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$318,370	\$161,002
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	106,714	747
應收分期帳款淨額	195	523
其他應收款(包含關係人)	351	982
存出保證金	37,028	37,021
長期應收票據及款項	52,000	153
小計	\$514,658	\$200,428
合計	\$602,140	\$202,740
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$4,954,780	\$8,965,208
應付短期票券	4,220,179	4,400,116
應付票據及帳款(包含關係人)	1,589,496	1,262,767
其他應付款(包含關係人)	58,140	52,727
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	10,726,055	6,348,603
租賃負債(含流動)	64,733	0
存入保證金	136,836	134,854
合計	\$21,750,219	\$21,164,275

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108年度及107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8,740千元及223千元。

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108年度及107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108年度及107年度稅後淨利之最大影響為增加或減少分別為937千元及632千元。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房地過戶交屋前應向客戶收取之帳款，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。另本公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款及應收分期款分組，採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。本公司於民國108年及107年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。

C. 於民國108年及107年12月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由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
108年12月31日				
短期借款	\$2,954,660	\$2,000,120	\$0	\$0
應付短期票券	4,220,179	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	958,343	33,541	597,612	0
其他應付款	58,140	0	0	0
負債準備-流動	3,995	2,907	9,513	15,089
長期借款(包含一 營業週期內到期)	2,977,000	655,000	5,248,200	1,845,855
租賃負債(含流動)	520	523	2,142	61,548
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

(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. 108年12月31日及107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：

108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	\$87,400	\$0	\$0	\$87,400
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>\$87,400</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$87,482</u>

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				
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>

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) 108年度及107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) 108年度及107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。(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部份)	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺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臺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臺幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺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臺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108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	4,026,836	0	0	0	0	0%	6,711,393	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	4,026,836	152,087	0	0	0	0%	6,711,393	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。

京城建設股份有限公司

期末持有價證券明細表(不含投資子公司)

民國108年12月31日

單位：新臺幣千元

(附表二)

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	國巨-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	200,000	87,400	0.05%	87,400	
	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%	685	

京城建設股份有限公司

(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：新臺幣千元

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	鼓山區龍中段22地號	108.2.27	\$1,987,491	已實際支付 \$1,987,491	自然人許君	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	左營區新民段160地號	108.5.17	\$790,000	已實際支付 \$790,000	自然人李君等三人	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	
京城建設(股)公司	左營區新民段159地號	108.5.17	\$795,220	已實際支付 \$795,220	亨屋建設(股)公司	無	—	—	—	—	專業估價事務所之不動產估價報告	營業所需之營建用地	

(1)鼓山區龍中段22地號已於民國108年7月完成過戶已轉列營建用地。

(2)左營區新民段160、159皆地號已於民國108年10月完成過戶已轉列營建用地。

京城建設股份有限公司

(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：新臺幣千元

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	\$943,137	17.21%	依合約規定	—	—	應付票據 \$72,872 應付帳款 \$845,519	53.74% 58.16%		
京城建設(股)公司	百鉉營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$720,347	13.14%	依合約規定	—	—	應付票據 \$47,780 應付帳款 \$560,087	35.24% 38.52%		

京城建設股份有限公司

(二) 轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

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	\$250,000	\$180,000	25,000	100%	\$40,685	(\$61,478)	(\$48,372)	一

註一：認列被投資公司損失份額61,478千元，另因出租不動產予子公司水京棧國際酒店(股)公司，該租賃子公司於民國108年1月1日依

IFRS16分類為使用權資產及租賃負債，而本公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響本公司採用權益法

認列之利益份額為13,106千元。

(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	108年度	107年度	差異	
			金額	%
流動資產	34,845,997	32,137,827	2,708,170	8.43%
透過損益按公允價值 衡量之金融資產-非 流動	82	82	0	-
以成本衡量之金融資 產-非流動	0	0	0	—
採用權益法之投資	14,786	14,052	734	5.22%
不動產、廠房及設備	862,082	912,786	-50,704	-5.55%
投資性不動產淨額	64,245	0	64,245	—
無形資產	173,523	177,349	-3,826	-2.16%
其他資產	101,888	69,942	31,946	45.67%
資產總額	36,062,603	33,312,038	2,750,565	8.26%
流動負債	15,246,621	15,401,138	-154,517	-1.00%
非流動負債	7,393,196	6,149,410	1,243,786	20.23%
負債總額	22,639,817	21,550,548	1,089,269	5.05%
股本	3,848,464	3,846,549	1,915	0.05%
資本公積	40,015	36,474	3,541	9.71%
保留盈餘	9,534,307	7,878,467	1,655,840	21.02%
股東權益總額	13,422,786	11,761,490	1,661,296	14.12%
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)108 年度其他資產較 107 年度增加 31,946 仟元(+45.67%)，主要係因 108 年度客戶裝潢工程票據比較去年大幅增加所致。 因應計劃：以上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	108年度	107年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	5,990,199	3,297,861	2,692,338	81.64%
減：銷貨退回及折讓	0	0	0	—
營業收入淨額	5,990,199	3,297,861	2,692,338	81.64%
營業成本	3,398,823	2,118,414	1,280,409	60.44%
營業毛利	2,591,376	1,179,447	1,411,929	119.71%
營業費用	646,444	516,544	129,900	25.15%
營業利益	1,944,932	662,903	1,282,029	193.40%
營業外收入及支出	(141,698)	(115,923)	-25,775	22.23%
繼續營業部門稅前淨利	1,803,234	546,980	1,256,254	229.67%
所得稅費用	146,664	49,733	96,931	194.90%
繼續營業部門稅後淨利	1,656,570	497,247	1,159,323	233.15%
其他綜合損益	(730)	414	-1,144	-276.33%
本期綜合損益總額	1,655,840	497,661	1,158,179	232.72%

分析說明：

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

- (1) 108 年營業收入較 107 年增加 2,692,338 仟元(+81.64%)，主要係因 108 年度買氣暢旺加上多案於年初完工，108 年營業收入較 107 年成長所致。
- (2) 108 年營業成本、營業毛利、營業利益、稅前淨利、稅後淨利及本期綜合損益總額比較 107 年各成長 60.44%、119.71%、193.40%、229.67%、223.15%及 232.72%，原因與第(1)項同。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司 109 年並未編制財務預測，請參閱第 2 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
\$244,588	\$54,692	\$150,074	\$394,662	(\$59,596)	154,978
一、本年度現金流量變動情形分析： 1. 營業活動：因去年度獲利大幅成長，惟投入在建工程流出現金仍大，致使全年營業活動之淨現金僅流入 54,692 仟元。 2. 投資活動：因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 47,465 仟元，致使全年投資活動現金流出 59,596 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 154,978 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來自營業活動淨現金流量會增加，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。

(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

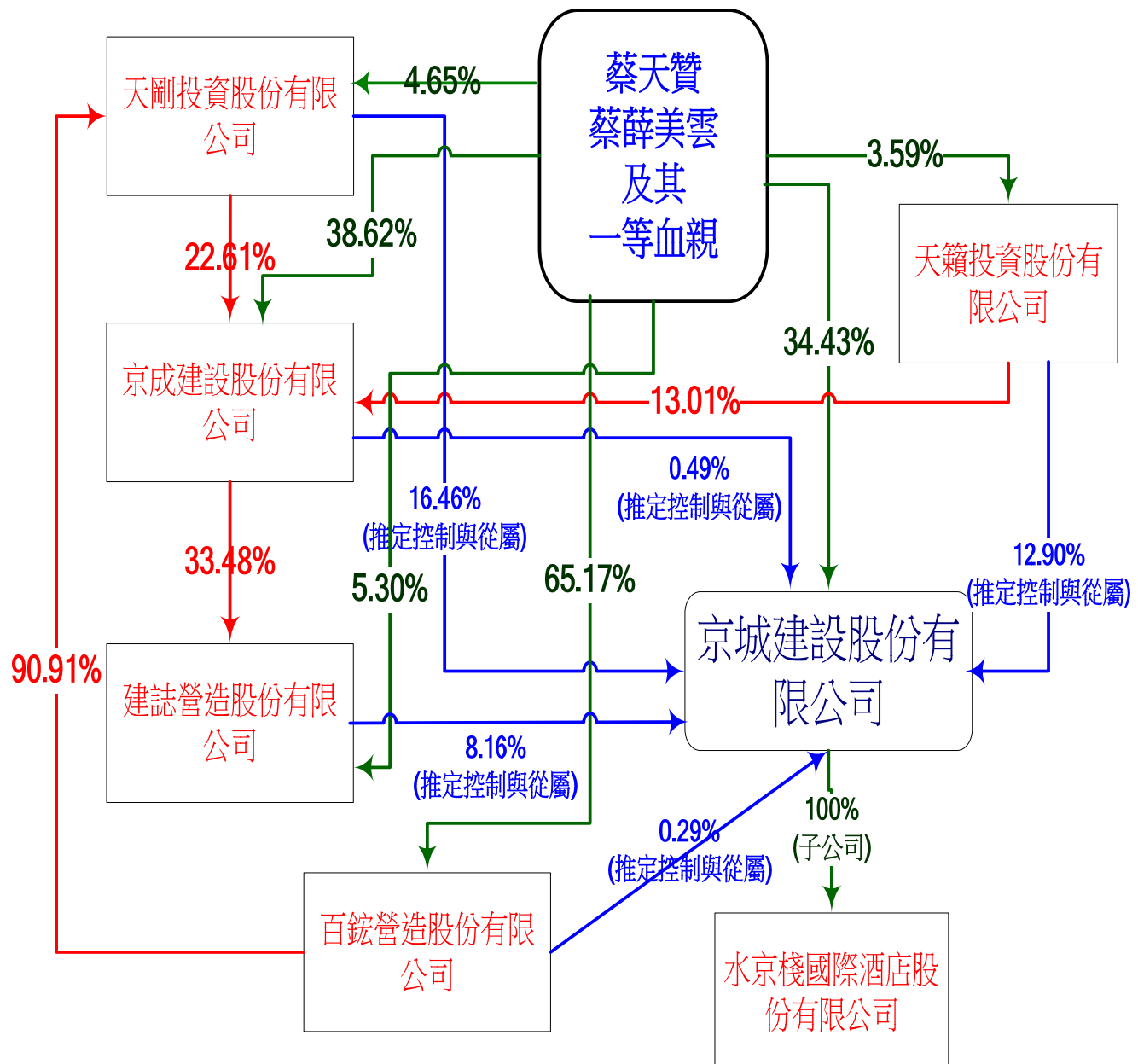
一、關係企業相關資料：

(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 12.90%，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鉉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：

109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
百鉞營造股份有限公司	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	250,000	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：

109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	12.90%	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
百鉞營造股份有限公司	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%
百銘營造股份有限公司	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	25,000,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人蔡炅廷	25,000,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人陳怡穎	25,000,000	100.00%
	監察人	京城建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	25,000,000	100.00%

捌、特別記載事項

2. 各關係企業營運概況：

資料年度：108 年度

108 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	4,862,144	1,844,483	3,017,661	64,998	55,660	44,585	2.03
天籟投資(股)公司	323,200	2,752,727	227,445	2,525,282	0	(91)	58,318	0.18
京成建設(股)公司	201,000	9,369,328	8,872,086	497,242	546,036	40,067	17,766	3.25
建誌營造(股)公司	330,000	2,530,322	1,730,527	799,795	719,169	3,006	(1,195)	(0.04)
百鎰營造(股)公司	201,000	4,721,844	1,498,439	2,233,405	888,780	3,856	53,066	0.26

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

本公司一〇八年度(自一〇八年一月一日至一〇八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
九
年
五
月
一
日

捌、特別記載事項

會計師複核意見：

函

受文者：京城建設股份有限公司

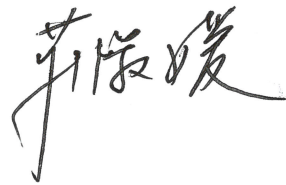
主旨：為 貴公司管理當局對民國一〇八年度關係報告書所出具之聲明在重大性方面是否合理表示意見。

說明：貴公司民國一〇八年度關係報告書業經 貴管理當局編製完成，並出具聲明書表示前述報告書係依據「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，且所揭露資訊與民國一〇八年度之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符。

依本會計師之意見， 貴公司管理當局對民國一〇八年度關係企業報告書所出具之聲明，本會計師認為在所有重大性方面尚屬合理。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



會計師：張瑞玲



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 二 十 五 日

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

109年04月26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	12.90%	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	31,409,513	8.16%	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
百鎰營造股份有限公司	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： 蔡旻廷 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	交 易 情 形			與控制公司間交易條件		一 般 交 易 條 件		差異 原因	應 付 帳 款 、 票 據		逾 期	應 收 帳 款			備 註
	金 額	占總進貨 之比例	銷貨毛 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 額	
進(銷)貨															
進貨	943,137	17.21%	—	—	依合約規定	—	—	—	應付票據 \$72,872 應付帳款 \$845,519	53.70%	0	—	—	0	建 營 造 誌
進貨	720,347	13.14%	—	—	依合約規定	—	—	—	應付票據 \$47,780 應付帳款 \$560,087	35.21%	0	—	—	0	百 鉞 營 造

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：無。

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三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



董事長：

郭天兵





領創城市名宅・建築無限生活

Building infinity life



 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