

股票代號：2524

京城建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 114 年度及 113 年度

公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓

電話：(07)558-6368

京城建設股份有限公司

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、關係企業合併財務報表聲明書	第 3 頁
四、會計師查核報告	第 4 ~ 9 頁
五、合併資產負債表	第 10 ~ 11 頁
六、合併綜合損益表	第 12 頁
七、合併權益變動表	第 13 頁
八、合併現金流量表	第 14 頁
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	第 15 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 15 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 15 ~ 17 頁
(四)重大會計政策之彙總說明	第 18 ~ 37 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 37 ~ 38 頁
(六)重要會計項目之說明	第 39 ~ 71 頁
(七)關係人交易	第 72 ~ 77 頁
(八)抵質押之資產	第 77 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 77 ~ 78 頁
(十)重大之災害損失	第 78 頁
(十一)重大之期後事項	第 78 頁
(十二)其他	第 78 ~ 85 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 85 ~ 89 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 89 頁
3. 大陸投資資訊	第 89 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 90 ~ 92 頁

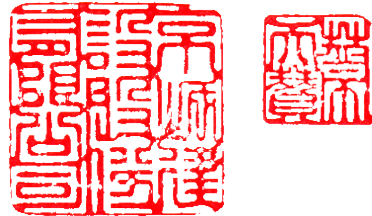
關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 114 年度(自民國 114 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 1 5 年 3 月 1 2 日

會計師查核報告

中華民國 115 年 3 月 12 日
(115)信永中和財簽字第 007 號

京城建設股份有限公司 公鑒

查核意見

京城建設股份有限公司及其子公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 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受託查核簽證財務報表規則暨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 114 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。

京城建設股份有限公司及其子公司民國 114 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

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)；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(一)；存貨會計項目說明請詳合併財務報表附註六(六)。

京城建設股份有限公司及其子公司之存貨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，存貨主要係待售房地、在建土地及工程、營建用地及預付土地款，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核重要事項之一。

本會計師之查核程序包括（但不限於），考量銷售價格易受外部市場因素變化的影響，待售房地係依據最近期鄰近成交行情或京城建設股份有限公司近期銷售之合約價格作比較，而在建土地及工程因未來投入成本之不確性較高，亦難取得可供比較之銷售價格，故取具各案別之投資報酬分析表抽核並抽樣與市場狀況進行比較，以評估淨變現價值是否允當，營建用地則委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及詢問評估之使用方法，並測試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，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。另於期末執行存貨擇要觀察盤點，並抽核存貨成本金額之正確性。

房地銷售收入歸屬期間之適當性

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(十八)，收入認列說明請詳合併財務報表附註六(廿二)。

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售收入認列時點列為本年度查核重要事項之一。

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售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，並抽核檢視銷售合約、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，確定房地銷售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 114 年度及 113 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，有關採用權益法之投資所列示之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 114 年及 113 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 15,226 千元及 15,872 千元，均佔合併資產總額 0.04%，民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對前述採用權益法認列之關聯企業之綜合損益份額分別為新台幣 2,976 千元及 4,024 千元，佔合併綜合損益分別為 0.47 %及 0.14%。

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及經金融監督管理委員會認可並發布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在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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司及其子公司民國 114 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：卓傳陣




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
 合併資產負債表
 民國114年及113年12月31日

單位：新台幣千元

資 產	附註	114年12月31日		113年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	六.(一)	\$1,170,796	2.94	\$3,000,245	7.30
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	六.(三)	500,000	1.25	0	0.00
1150 應收票據淨額	六.(四)	0	0.00	20,200	0.05
1170 應收帳款淨額	六.(四)	24,328	0.06	6,463	0.01
1180 應收帳款淨額-關係人	六.(四)、七	14	0.00	7	0.00
1200 其他應收款	六.(五)	5,953	0.01	8,140	0.02
1210 其他應收款-關係人	六.(五)、七	94	0.00	144	0.00
1220 當期所得稅資產		156	0.00	78	0.00
1320 存貨	六.(六)、八	36,512,976	91.51	36,467,608	88.70
1410 預付款項	六.(七)	799,498	2.01	714,088	1.74
1470 其他流動資產	六.(八)	9,568	0.03	9,548	0.02
1476 其他金融資產-流動	六.(九)、八	33,292	0.08	33,373	0.08
11XX 流動資產合計		\$39,056,675	97.89	\$40,259,894	97.92
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	六.(二)	\$0	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	六.(十)	15,226	0.04	15,872	0.04
1600 不動產、廠房及設備	六.(十一)	492,355	1.23	543,699	1.32
1755 使用權資產淨額	六.(十二)	75,528	0.19	65,260	0.16
1780 無形資產	六.(十三)	147,226	0.37	151,716	0.37
1840 遞延所得稅資產	六.(廿九)	76,889	0.19	40,236	0.10
1920 存出保證金	八	36,106	0.09	38,337	0.09
15xx 非流動資產合計		\$843,330	2.11	\$855,202	2.08
1xxx 資 產 總 額		\$39,900,005	100.00	\$41,115,096	100.00

(續次頁)


 京城建設股份有限公司
 合併資產負債表
 民國114年及113年12月31日

單位：新台幣千元

	附註	114年12月31日		113年12月31日		
		金額	%	金額	%	
負債及股東權益						
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六.(十四)、七、八	\$2,745,325	6.88	\$2,636,475	6.41
2110	應付短期票券	六.(十四)、七、八	4,515,074	11.32	4,445,526	10.81
2130	合約負債-流動	六.(廿二)、七	365,207	0.92	726,803	1.77
2150	應付票據		47,491	0.12	68,519	0.17
2160	應付票據-關係人	七	160,048	0.40	236,893	0.58
2170	應付帳款		226,998	0.57	27,007	0.07
2180	應付帳款-關係人	七	0	0.00	188,314	0.46
2200	其他應付款		62,817	0.16	161,484	0.39
2220	其他應付款項-關係人	七	40	0.00	1,200	0.00
2230	本期所得稅負債		400,672	1.00	267,109	0.65
2250	負債準備-流動	六.(十五)	44,469	0.11	47,062	0.11
2280	租賃負債-流動	六.(十八)	1,566	0.00	1,305	0.00
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.(十七)、七、八	5,694,610	14.27	674,695	1.64
2335	代收款	六.(十六)	15,940	0.04	73,210	0.18
21XX	流動負債合計		\$14,280,257	35.79	\$9,555,602	23.24
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六.(十七)、七、八	\$4,494,139	11.26	\$10,913,456	26.54
2580	租賃負債-非流動	六.(十八)	77,154	0.19	66,708	0.16
2640	淨確定福利負債-非流動	六.(廿七)	13,502	0.04	14,293	0.04
2645	存入保證金	七	8,508	0.02	4,144	0.01
25xx	非流動負債合計		\$4,593,303	11.51	\$10,998,601	26.75
2XXX	負債總計		\$18,873,560	47.30	\$20,554,203	49.99
3XXX	權益					
3110	普通股股本	六.(十九)	\$3,659,835	9.17	\$3,694,196	8.99
3211	資本公積-普通股股票溢價	六.(廿)	34,228	0.09	8,082	0.02
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六.(廿一)	2,103,866	5.27	1,820,578	4.43
3350	未分配盈餘	六.(廿一)	15,228,516	38.17	15,038,037	36.57
3300	保留盈餘合計		\$17,332,382	43.44	\$16,858,615	41.00
3XXX	權益總計		\$21,026,445	52.70	\$20,560,893	50.01
	負債及權益總計		\$39,900,005	100.00	\$41,115,096	100.00

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人 蔡天贊



經理人：蔡天贊



會計主管：梁素英




 京城建設股份有限公司
 合併綜合損益表
 民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

代碼	會計項目	附註	114年度		113年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4100	銷貨收入淨額	六.(廿二)	\$3,675,047	100.00	\$9,283,423	100.00
5000	營業成本		1,995,930	54.31	5,105,455	55.00
5900	營業毛利		\$1,679,117	45.69	\$4,177,968	45.00
6000	營業費用	六.(卅)				
6100	推銷費用		378,360	10.30	523,903	5.64
6200	管理費用		142,602	3.88	193,410	2.08
6000	營業費用合計		\$520,962	14.18	\$717,313	7.72
6900	營業利益		\$1,158,155	31.51	\$3,460,655	37.28
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.(廿三)	\$24,911	0.68	\$7,537	0.08
7010	其他收入	六.(廿四)	1,974	0.05	2,975	0.03
7020	其他利益及損失	六.(廿五)	(455)	(0.01)	(9,676)	(0.10)
7050	財務成本	六.(廿六)	(386,420)	(10.51)	(324,683)	(3.50)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.(十)	2,976	0.08	4,024	0.04
7000	營業外收入及支出合計		(\$357,014)	(9.71)	(\$319,823)	(3.45)
7900	稅前淨利		\$801,141	21.80	\$3,140,832	33.83
7950	所得稅費用	六.(廿九)	172,463	4.69	309,139	3.33
8200	本期淨利		\$628,678	17.11	\$2,831,693	30.50
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數	六.(廿七)	\$786	0.02	\$1,481	0.02
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	六.(廿九)	157	0.00	296	0.00
8300	其他綜合損益(淨額)		\$629	0.02	\$1,185	0.02
8500	本期綜合損益總額		\$629,307	17.13	\$2,832,878	30.52
9750	基本每股盈餘(元)	六.(卅一)	\$1.71		\$7.67	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.(卅一)	\$1.71		\$7.66	

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
合併權益變動表

民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

代碼	科目 摘要	股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股	權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	合計		
A1	113年1月1日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,776,451	\$12,249,286	\$14,025,737	\$0	\$17,728,015
B1	112年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積			44,127	(44,127)	0		0
D1	113年度淨利				2,831,693	2,831,693		2,831,693
D3	113年度其他綜合損益				1,185	1,185		1,185
D5	113年度綜合損益總額				2,832,878	2,832,878	\$0	\$2,832,878
Z1	113年12月31日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,820,578	\$15,038,037	\$16,858,615	\$0	\$20,560,893
A1	114年1月1日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,820,578	\$15,038,037	\$16,858,615	\$0	\$20,560,893
B1	113年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積			283,288	(283,288)	0		0
N1	股份基礎給付交易-員工酬勞轉增資	5,209	26,516			0		31,725
D1	114年度淨利				628,678	628,678		628,678
D3	114年度其他綜合損益				629	629		629
D5	114年度綜合損益總額				629,307	629,307	0	629,307
L1	庫藏股買回						(195,480)	(195,480)
L3	庫藏股註銷	(39,570)	(370)		(155,540)	(155,540)	195,480	0
Z1	114年12月31日餘額	\$3,659,835	\$34,228	\$2,103,866	\$15,228,516	\$17,332,382	\$0	\$21,026,445

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國114年及民國113年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

代碼	114年度	113年度			
AAAA	營業活動之現金流量：				
A10000	\$801,141	\$3,140,832			
A20000	調整項目：				
A20010	不影響現金流量之收益費損項目				
A20100	\$69,790	\$71,067	A33000	營運產生之現金流入	\$534,905
A20200	4,490	4,483	A33100	收取之利息	24,628
A20300	0	49	A33200	收取之利息	537
A20400	0	(1,107)	A33300	支付之股利	(385,384)
A20900	386,420	324,683	A33500	支付之所得稅	(75,788)
A21200	(24,911)	(7,537)	AAAA	營業活動之淨現金流入	\$98,898
A21300	(537)	(350)	BBBB	投資活動之現金流量：	
A22300	(2,976)	(4,024)	B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$6,151,406)
A22500	424	8,977	B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	5,651,406
A22600	1,643	3,186	B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	0
A22800	0	138	B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	82
A20010	\$434,343	\$399,565	B02700	取得不動產、廠房及設備	(18,490)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		B03700	存出保證金增加	(1,743)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動		B03800	存出保證金減少	3,974
A31130	\$20,200	\$16,476	B04500	取得無形資產	0
A31150	(17,872)	4,276	B06500	其他金融資產減少	81
A31180	2,520	676	B07600	收取採權益法之投資現金股利	3,622
A31200	(45,368)	(1,674,497)	BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	(\$512,474)
A31230	(85,410)	(258,026)	CCCC	籌資活動之現金流量：	
A31240	(20)	98,800	C00100	短期借款增加	\$6,725,050
A31000	(\$125,950)	(\$1,812,295)	C00200	短期借款減少	(6,616,200)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動		C00500	應付短期票券增加	16,164,600
A32125	(\$361,596)	\$18,953	C00600	應付短期票券減少	(16,097,500)
A32130	(97,873)	66,613	C01600	舉借長期借款	35,900
A32150	11,677	110,902	C01700	償還長期借款	(1,435,302)
A32180	(66,969)	90,005	C03000	存入保證金增加	6,703
A32200	(2,593)	1,574	C03100	存入保證金減少	(2,339)
A32230	(57,270)	16,582	C04020	租賃本金償還	(1,305)
A32240	(5)	(2,983)	C04800	庫藏股票買回成本	(195,480)
A32000	(\$574,629)	\$301,646	CCCC	籌資活動之淨現金流(出)	(\$1,415,873)
A30000	(\$700,579)	(\$1,510,649)	EEEE	本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	(\$1,829,449)
			E00100	期初現金及約當現金餘額	3,000,245
			E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,170,796
					\$3,000,245

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
合併財務報告附註
民國114年度及113年度

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，登記地址為高雄市左營區博愛二路150號12樓，本公司股票自民國83年10月18日起在臺灣證券交易所掛牌買賣。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餐飲旅館業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國115年3月12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」)認可並發布生效之新發布、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 114 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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	西元2025年1月1日

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況及財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則及國際會計準則之影響：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
1	國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」部分修正內容	西元2026年1月1日

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
2	國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及依賴自然電力之合約」	西元2026年1月1日
3	國際財務報導準則第17號「保險合約」	西元2023年1月1日
4	國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	西元2023年1月1日
5	國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」	西元2023年1月1日
6	國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	西元2026年1月1日

合併公司評估適用上述新修正之準則及解釋對合併公司財務狀況及財務績效並無重大影響。

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

1. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，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：

項次	新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
1	國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	西元2027年1月1日(註)
3	國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」(含2025年之修正)	西元2027年1月1日
4	國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	西元2027年1月1日

註：金管會於民國 114 年 9 月 25 日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國 117 年度起適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS 18)；另企業如有提前適用 IFRS 18 之需求，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用 IFRS 18 規定。

2. 除下列所述者外，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。

國際財務報導準則第 18 號「財務報表之表達與揭露」

國際財務報導準則第 18 號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第 1 號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。主要改變如下：

A. 提升損益表之可比性

於損益表中將收益及費損分類至營業、投資、籌資、所得稅或停業單位等五個種類，其中前三個是新的分類，以改善損益表之結構，並要求所有企業提供新定義之小計（包括營業損益）。藉由提升損益表之結構及新定義之小計，能讓投資者於分析企業間之財務績效時能有一致之起點，並更容易對企業進行比較。

B. 增進管理績效衡量之透明度

要求企業於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。

C. 財務報表資訊有用之彙總

企業須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註應予細分。僅於無法找出較具資訊性之指標時，始將該等項目標示為「其他」。

此項準則及解釋合併公司正持續評估對合併公司財務狀況及經營結果之影響，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重大會計政策說明如下，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」及金管會認可並

發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製；歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定：

(1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。

(2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

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

3. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。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，係作為權益交易處理，本公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。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且歸屬於本公司業主。

(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。

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(%)	
				114年 12月31日	113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：無此情形。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 對取得或使用資產及清償債務之能力之重大限制：無此情形。
6. 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；屬透過其他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。
4. 所有其他兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

(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。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) 於報導期間結束日不具有將該負債之清償延至報導期間後至少 12 個月之權利。

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

現金包括庫存現金及銀行存款。約當現金係指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為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，合併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。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

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係非屬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金融資產，合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其產生之利益或損失(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：

- (1)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。
- (2)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、其他應收款(含關係人)及存出保證金)於原始認列後，後續以原始認列金額加減計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失有效利息法之攤銷後成本衡量，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：

- (1) 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。
- (2) 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。

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與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就攤銷後成本衡量之金融資產(含現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款(含關係人)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預期信用損失認列備抵損失。

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。按攤銷後成本衡量之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，則按報導日後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。

失。

判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

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合併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。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收預期金額

之程序。

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，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，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) 金融負債及權益工具

1. 金融負債或權益工具之分類

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。

再買回合併公司本身之權益工具係將所支付之對價，包括可直接歸屬於成本認列為權益之減少，再買回之股份係分類為庫藏股票，後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積，若資本公積不足沖抵，則認列為保留盈餘。購買、出售、發行或註銷合併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。

按攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利息法衡量。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)存貨

1. 建設業存貨

存貨包括在建土地及工程與待售房地、營建用地及預付土地款，預付土地款於所有權移轉時轉列營建用地，而營建用地於積極開發時轉列在建土地及房屋，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，採建坪比例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，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。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：淨變現價值係委由不動產估價師進行估價，其中非道路用地係採地政機關發佈之公告土地現值增值比例，作為地價調整之客觀依據及現值評估之準據。道路用地則採用比較法之估價方法進行總值

評估。

(2)在建工程：淨變現價值為估計售價(依據當時市場情況)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(依據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之成本及銷售費用。

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完成出售所需之估計成本後之餘額。

(十一)採用權益法之投資

採用權益法之投資係投資關聯企業。

關聯企業係指本公司及子公司對其具有重大影響，但非屬子公司或合資之個體。而重大影響係指參與被投資者財務及營運政策決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

關聯企業之經營結果及資產與負債係按權益法納入合併財務報告。在權益法下，投資關聯企業原始係依成本認列，其後帳面金額則依本公司及子公司所享有關聯企業之損益及其他綜合損益份額與利潤分配予以調整。此外，本公司及子公司亦按持股比例認列關聯企業權益之變動。

取得成本超過於本公司及子公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之部分，係認列為商譽，包含於該投資之帳面金額且不得攤銷。若取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之部分，於重評估後立即認列為利益。

本公司及子公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額(含商譽)視為單一資產，比較可回收金額(使用價值或公允價值減出售成本孰高者)與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失將包含於投資之帳面金額。任何減損損失之迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內認列。

本公司及子公司自喪失對關聯企業重大影響之日起以公允價值衡量其對原關聯企業所剩餘之投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失重大

影響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關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若本公司及子公司因處分而減少對關聯企業之所有權權益，但該投資仍為對關聯企業之投資，則應將先前認列為其他綜合損益之利益或損失，依比例重分類為損益。

本公司及子公司若未按持股比例認購關聯企業發行之新股，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與關聯企業間交易所產生之損益，僅在與本公司及子公司對其權益無關之範圍內，認列於本公司之合併財務報告。

(十二)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. 後續成本

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

日常維修成本於發生時認列為損益。

3. 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	2	~	10	年
其他設備	2	~	20	年
運輸設備	3	~	5	年
營業器具採盤存法				

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。

(十三) 租賃

1. 租賃之判斷

合併公司就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，合併公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1)取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；
- (2)主導已辨認資產之使用之權利。

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。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，合併公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非

隨時可得，合併公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

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；
- (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。

針對運輸設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於標的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，租賃給付包含固定給付及實質固定給付與取決於指數或費率之變動租賃給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付之現值加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。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。

(十四)無形資產

合併公司取得商譽之外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，依下列估計效益年限採直線法攤銷：

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。

(十五)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。

(十六)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原物料、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。

(十七) 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。

保固之負債準備依工程承攬合約約定以及管理階層對於因工程維護保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數（以歷史保固經驗為基礎）估列。

(十八) 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。對於已簽約之銷售住宅合約，因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，但將不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地時，合併公司始對已完成履約之款項具有可執行之權利。因此合併公司係於不動產之法定所有權狀移轉予客戶及不動產已實際交付之時點認列收入。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

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務，當已提供之服務超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過本公司已提供之服務時則認列為合約負債。

(1) 餐飲服務於商品銷售予客戶時認列。銷售之交易價款於客戶購買商品時立即向客戶收取。

(2) 客房住宿於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款。

3. 財務組成部分

合併公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔有可能長於一年。依據IFRS 15之規定，合併公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另IFRS 15說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

4. 租賃收入

租賃所產生之租賃收入係租賃期間按直線法認列於營業收入，並將可直接歸屬之折舊費用及相關成本配合收入予以認列於營業成本。

5. 取得合約之增額成本

合併公司依預售房地包銷合約支付之銷售佣金於客戶簽約時發生，此金額可回收之範圍內，認列為取得合約之增額成本，係將該等成本認列為資產，後續於收入認列時以攤銷。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。

(十九) 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。

(廿) 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表達於保留盈餘，後續期間不重分類至損益，前期服務成本相關費用立即認列為損益。

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。

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. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

4. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現實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。

(廿一) 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或應收退稅款的調整。未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

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)，亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異。
2. 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，合併公司可控制迴轉之時點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暫時性差異迴轉時之稅率衡量，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；

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；

(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，或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(廿二) 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。估列之員工酬勞若選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。

(廿三) 政府補助

政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列。若政府補助之性質係補償合併公司發生之費用，則在相關費用發生期間依有系統之基礎將政府補助認列為當期損益。

(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(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運

部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(廿五) 股利分派

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

(一) 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者衡量，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。

合併公司評估報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依存貨特性、實價登錄查詢鄰近地區成交價、已銷售單位之近期成交價、投資報酬分析表或外部不動產估價師提供之鑑價報告為估計基礎，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，合併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) 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。該估計係依據工程承攬合約約

定以及管理階層歷史保固經驗為基礎，並因建材、建築工法或其他影響產品品質之事件而進行調整。該等估計主要係依未來保固期間內之經濟效益流出為估計基礎，故可能產生變動。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	114年12月31日	113年12月31日
庫存現金及零用金	\$516	\$497
活期存款	1,170,156	1,999,341
支票存款	124	407
定期存款	0	1,000,000
合 計	<u>\$1,170,796</u>	<u>\$3,000,245</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。
2. 原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，若係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小者，列報於現金及約當現金。
3. 合併公司因預售建案信託款、發行禮卷及建築預收款履約信託等房用途受限部份係列「其他金融資產-流動」，請詳附註六(九)及附註八。
4. 合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析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	114年12月31日	113年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		
非衍生金融資產		
國內未上市櫃股票(創投資金)	<u>\$0</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之金融資產，該被投資公司已完成清算程序並於民國114年12月30日按各股東股份比例分派剩餘財產。
2. 合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動於民國114年度及113年度認列之評價淨利益分別為0千元及1,107千元。

3. 合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國114年度及113年度認列股利收入分別為537千元及350千元。
4. 合併公司已於附註十二揭露與金融工具相關之市場風險資訊。
5. 上述之金融資產無提供作為質押擔保情形。

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	114年12月31日	113年12月31日
流 動		
短期票券	\$500,000	\$0

1. 合併公司持有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，故分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。
2. 合併公司已於附註十二揭露與金融工具相關之信用風險資訊。
3. 合併公司按攤銷後成本衡量之金融資產無提供作為質押擔保情形。

(四)應收票據及帳款

項 目	114年12月31日	113年12月31日
應收票據		
不超過一年	\$0	\$20,200
應收帳款		
不超過一年	\$24,377	\$6,512
減：備抵損失	(49)	(49)
合 計	\$24,328	\$6,463
應收帳款-關係人		
不超過一年	\$14	\$7

1. 合併公司針對所有應收票據及應收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，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	114年12月31日		
	應收票據 及帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$24,342	0%	\$0
已逾期365天以上	49	100%	49
合 計	<u>\$24,391</u>		<u>\$49</u>

	113年12月31日		
	應收票據 及帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$26,670	0%	\$0
已逾期365天以上	49	100%	49
合 計	<u>\$26,719</u>		<u>\$49</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	114年度	113年度
期初餘額	\$49	\$0
本期認列之減損損失	0	49
期末餘額	<u>\$49</u>	<u>\$49</u>

2. 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及刷卡支付餐飲服務與客房住宿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應收票據，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。

3. 合併公司應收票據及帳款均無提供作為質押擔保之情形。

(五)其他應收款

項 目	114年12月31日	113年12月31日
其他應收款	\$5,953	\$8,140
其他應收款-關係人	94	144
合 計	<u>\$6,047</u>	<u>\$8,284</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及應收關係企業之代付款。

2. 合併公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(六)存 貨

項 目	114年12月31日	113年12月31日
建設業：		
待售房屋	\$3,964,412	\$5,122,885
待售土地	1,082,695	1,656,395
在建土地	2,187,346	1,819,482
在建工程	2,601,808	1,536,170
營建用地	26,613,186	26,038,037
預付土地款	59,712	290,210
減：備抵評價損失	(167)	(167)
小 計	\$36,508,992	\$36,463,012
餐飲旅館業：		
食 品	\$2,738	\$3,448
飲 料	1,246	1,148
小 計	\$3,984	\$4,596
合 計	\$36,512,976	\$36,467,608

項 目	114年12月31日	113年12月31日
1. 待售房屋		
京 城	\$1,694,072	\$1,699,066
京城凱悅	588,779	587,096
花 賞	114,478	114,478
逸 文 苑	15,288	39,335
鉅 誕	79,786	79,592
天 峰	79,189	131,270
美術皇居	486,326	661,251
京城大苑	5,424	5,424
世 界 心	535,787	1,257,581
閱 河 堤	28,824	28,824
馥+	335,980	518,801
其他案別	479	167
合 計	\$3,964,412	\$5,122,885
減：備抵評價損失	(167)	(167)
淨 額	\$3,964,245	\$5,122,718

項 目	114年12月31日	113年12月31日
2. 待售土地		
京 城	\$168,776	\$171,425
京城凱悅	43,219	43,219
逸 文 苑	8,475	21,266
鉅 誕	46,949	46,442
天 峰	32,895	56,109
美術皇居	330,285	451,069
京城大苑	2,967	2,967
世 界 心	216,051	510,537
閱 河 堤	28,078	28,078
馥+	205,000	325,283
合 計	<u>\$1,082,695</u>	<u>\$1,656,395</u>

項 目	114年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
高雄福河段698-1	\$358,073	\$514,475	\$872,548
高雄龍中段191	370,653	742,354	1,113,007
高雄博孝段1140(京梧桐)	655,287	694,936	1,350,223
台南漁光段880等4筆	435,469	544,594	980,063
高雄仕興段924等4筆	119,233	38,210	157,443
高雄仕興段932等5筆	248,631	67,239	315,870
合 計	<u>\$2,187,346</u>	<u>\$2,601,808</u>	<u>\$4,789,154</u>

項 目	113年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
高雄福河段698-1	\$358,073	\$370,714	\$728,787
高雄龍中段191	370,653	439,969	810,622
高雄博孝段1140(京梧桐)	655,287	449,868	1,105,155
台南漁光段880等4筆	435,469	275,619	711,088
合 計	<u>\$1,819,482</u>	<u>\$1,536,170</u>	<u>\$3,355,652</u>

項 目	114年12月31日	113年12月31日
4. 營建用地		
高雄龍中段129-3、129-4	\$1,610,110	\$1,610,110
高雄龍中段128-4等3筆	716,926	716,926
高雄青海229	4,278,594	4,278,594
高雄青海126	1,726,876	1,726,876
高雄龍中段128-3	52,266	52,266
高雄藍田中段30-2	757,742	757,742
高雄興南段11	259,585	259,585
高雄龍中段22	1,998,033	1,998,033
高雄新民159	1,626,208	1,620,780
台南安南區草湖段908.909.911(原草湖一期)	401,748	0
高雄仕興段924等4筆	0	119,233
高雄仕興段932等5筆	0	248,631
高雄龍東段1	513,991	513,991
台南崁腳北段820	3,399,645	3,398,965
高雄新都段49	46,653	46,653
高雄新庄12小段1175	265,530	265,530
高雄新康段25	507,676	507,676
高雄青海段565等	252,835	252,835
高雄新勝段27等	1,346,922	1,346,922
高雄大埤段20.21	909,094	909,094
高雄龍東段3	683,305	683,305
高雄新民段289.290	1,018,706	1,018,706
台南崁腳南段13	7,472	7,472
高雄青海段566	319,962	0
台南崁腳南段11	21,426	0
高雄新庄12小段1167	353,383	353,383
容積移轉用地及畸零地	3,538,498	3,344,729
合 計	<u>\$26,613,186</u>	<u>\$26,038,037</u>

項 目	114年12月31日	113年12月31日
5. 預付土地款		
台南安南區草湖一期	\$0	\$201,677
高雄福民段18等	40,048	0
容積移轉用地及畸零地	19,664	88,533
合 計	<u>\$59,712</u>	<u>\$290,210</u>

6. 利息資本化相關資訊如下：

	114年12月31日	113年12月31日
利息資本化金額	<u>\$112,966</u>	<u>\$153,769</u>

7. 營建用地及預付土地款係在高雄市及台南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。

8. 合併公司台南崁腳北段820地號等83筆土地及崁腳南段32地號等4筆土地，與三地開發地產(股)公司共同投資興建，雙方合資比例各為50%，詳附註九之說明。

9. 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報告附註八。

10. 民國114年度及113年度經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為1,867,413千元及4,983,358千元；此外，存貨跌價回升利益均為0千元。

(七)預付款項

項 目	114年12月31日	113年12月31日
預付費用	\$791,939	\$709,192
用品盤存	3,921	4,833
進項稅額	27	63
留抵稅額	3,611	0
合 計	<u>\$799,498</u>	<u>\$714,088</u>

1. 預付費用主要係預付各項事務費用、未開工工案之相關費用及保險費等。

2. 用品盤存係客房及餐館使用之用品結餘。

(八)其他流動資產

項 目	114年12月31日	113年12月31日
代 付 款	\$1,333	\$1,313
取得合約之增額成本	8,235	8,235
合 計	\$9,568	\$9,548

取得合約之增額成本係合併公司預期可回收為取得房地銷售合約所支付予代銷公司之佣金，故將其認列為資產，於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國114年度及113年度認列之攤銷費用分別為0千元及123,490千元(帳列推銷費用項下)。

(九)其他金融資產-流動

項 目	114年12月31日	113年12月31日
受限制銀行存款	\$33,292	\$33,373

其他金融資產-流動係合併公司預售建案信託款、發行禮券及建築預收款履約信託與備償戶，提供銀行存款質押擔保，請詳附註八。

(十)採用權益法之投資

被投資公司名稱	114年12月31日		113年12月31日	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例
揚民國際餐飲股份有限公司	\$15,226	40%	\$15,872	40%

1. 合併公司於民國105年投資揚民國際餐飲股份有限公司，投資成本為8,000千元，主要係經營餐飲業務。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依所享有之份額認列。民國114年及113年12月31日投資帳面金額分別為15,226千元及15,872千元，均佔合併資產總額0.04%；民國114年及113年1月1日至12月31日採用權益法依所享有份額認列之關聯企業利益分別為2,976千元及4,024千元，分別佔合併綜合損益0.47%及0.14%。

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	合併公司持有之所有權權益及表決權百分比	
			114年 12月31日	113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	
	114年12月31日	113年12月31日
流動資產	\$40,001	\$39,923
非流動資產	6,350	8,565
流動負債	(8,286)	(8,807)
非流動負債	0	0
淨資產	\$38,065	\$39,681

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司	
	114年12月31日	113年12月31日
營業收入淨額	\$75,040	\$80,085
營業毛利	\$35,574	\$37,751
本期淨利	\$7,439	\$10,062
其他綜合損益(稅後損益)	\$0	\$0
本期綜合損益總額	\$7,439	\$10,062
自關聯企業收取之股利	\$3,622	\$4,794

3. 合併公司採用權益法之投資無提供作質押擔保之情形。

(十一) 不動產、廠房及設備

	房屋及建築	機器設備	運輸設備	其他設備	營業器具	合 計
成本						
114.01.01	\$972,412	\$1,990	\$4,709	\$53,927	\$15,097	\$1,048,135
增添	5,423	667	0	11,563	1,116	18,769
處分及報廢	0	0	0	(3,240)	(1,643)	(4,883)
114.12.31	<u>\$977,835</u>	<u>\$2,657</u>	<u>\$4,709</u>	<u>\$62,250</u>	<u>\$14,570</u>	<u>\$1,062,021</u>
113.01.01	\$974,321	\$7,950	\$4,709	\$62,582	\$15,758	\$1,065,320
增添	171	0	0	1,319	2,525	4,015
處分及報廢	(2,080)	(5,960)	0	(9,974)	(3,186)	(21,200)
113.12.31	<u>\$972,412</u>	<u>\$1,990</u>	<u>\$4,709</u>	<u>\$53,927</u>	<u>\$15,097</u>	<u>\$1,048,135</u>
累計折舊及減損						
114.01.01	\$467,633	\$1,374	\$1,552	\$33,877	\$0	\$504,436
折舊	58,530	231	798	8,487	0	68,046
處分及報廢	0	0	0	(2,816)	0	(2,816)
114.12.31	<u>\$526,163</u>	<u>\$1,605</u>	<u>\$2,350</u>	<u>\$39,548</u>	<u>\$0</u>	<u>\$569,666</u>
113.01.01	\$408,125	\$3,424	\$754	\$31,847	\$0	\$444,150
折舊	61,588	246	798	6,691	0	69,323
處分及報廢	(2,080)	(2,296)	0	(4,661)	0	(9,037)
113.12.31	<u>\$467,633</u>	<u>\$1,374</u>	<u>\$1,552</u>	<u>\$33,877</u>	<u>\$0</u>	<u>\$504,436</u>
淨帳面金額						
114.12.31	<u>\$451,672</u>	<u>\$1,052</u>	<u>\$2,359</u>	<u>\$22,702</u>	<u>\$14,570</u>	<u>\$492,355</u>
113.12.31	<u>\$504,779</u>	<u>\$616</u>	<u>\$3,157</u>	<u>\$20,050</u>	<u>\$15,097</u>	<u>\$543,699</u>
113.01.01	<u>\$566,196</u>	<u>\$4,526</u>	<u>\$3,955</u>	<u>\$30,735</u>	<u>\$15,758</u>	<u>\$621,170</u>

(1) 房屋及建築係合併公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，存續期間為50年，用以興建觀光飯店，已於106年5月完工，該建築物於本公司個體財務報告列為投資性不動產，民國106年1月18日與子公司簽訂租賃合約，由子公司經營觀光飯店業務，屬合併公司之不動產、廠房及設備。

(2) 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(十八)。

(十二) 使用權資產

1. 重要承租活動及條款

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，合併公司對所租賃之土地並無約定優惠承購權，合併公司對此地上權土地之租賃，認列使用權資產及租賃負債。民國115年因基地申報地價金額調整，致高雄市政府自民國115年1月1日起配合申報地價調整租金，合併公司重新計算調整後之租賃負債，並相對調整使用權資產帳面價值。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	114年度	113年度
成本		
1月1日餘額	\$74,676	\$74,676
再衡量影響數	12,012	0
12月31日餘額	<u>\$86,688</u>	<u>\$74,676</u>
累計折舊		
1月1日餘額	\$9,416	\$7,672
折舊	1,744	1,744
12月31日餘額	<u>\$11,160</u>	<u>\$9,416</u>
帳面金額		
1月1日餘額	<u>\$65,260</u>	<u>\$67,004</u>
12月31日餘額	<u>\$75,528</u>	<u>\$65,260</u>

3. 租賃負債說明請詳附註六(十八)。

(十三)無形資產

成 本	土地使用權	其 他	合 計
114年1月1日餘額	\$200,020	\$6,050	\$206,070
114年12月31日餘額	\$200,020	\$6,050	\$206,070
113年1月1日餘額	\$200,020	\$6,102	\$206,122
增添	0	272	272
處分及報廢	0	(324)	(324)
113年12月31日餘額	\$200,020	\$6,050	\$206,070
累計攤銷及減損			
114年1月1日餘額	\$50,005	\$4,349	\$54,354
攤銷	4,001	489	4,490
114年12月31日餘額	\$54,006	\$4,838	\$58,844
113年1月1日餘額	\$46,004	\$4,053	\$50,057
攤銷	4,001	482	4,483
處分及報廢	0	(186)	(186)
113年12月31日餘額	\$50,005	\$4,349	\$54,354
帳面金額			
114年12月31日餘額	\$146,014	\$1,212	\$147,226
113年12月31日餘額	\$150,015	\$1,701	\$151,716
113年1月1日餘額	\$154,016	\$2,049	\$156,065

1. 合併公司民國114年度及113年度無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

項 目	114年度	113年度
製造費用	\$2,801	\$2,800
營業費用	1,689	1,683
合 計	\$4,490	\$4,483

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

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。

(十四) 短期借款/應付短期票券

	114年12月31日	113年12月31日
1. 短期借款		
擔保借款	\$2,745,325	\$2,636,475
尚未使用額度	\$5,810,000	\$4,606,000
利率區間	2.345%~3.15%	2.345%~3.14%
還款期限	115.03.21~117.06.30	114.02.28~117.06.30
2. 應付短期票券	\$4,521,100	\$4,454,000
減：應付短期票券折價	(6,026)	(8,474)
淨 額	\$4,515,074	\$4,445,526
利率區間	2.758%~3.098%	1.808%~3.038%
尚未使用額度	\$1,470,950	\$1,658,531

合併公司以自有存貨及關係人提供不動產設定抵押作為銀行借款及發行商業本票之擔保情形，請參閱附註七及八。

(十五) 負債準備-流動

	114年度	113年度
保固準備		
1月1日餘額	\$47,062	\$45,488
當期增(減)數	(2,593)	1,574
12月31日餘額	<u>\$44,469</u>	<u>\$47,062</u>

保固準備係房屋售後保固支出，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或營造廠保固期間屆滿後5年內陸續發生。

(十六) 代收款

項 目	114年12月31日	113年12月31日
代收土地款	\$0	\$6,796
代收房屋款	1,557	13,196
代收裝潢款	10,000	17,094
代收款-其他	4,383	36,124
合 計	<u>\$15,940</u>	<u>\$73,210</u>

(十七)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	114年12月31日	113年12月31日
長期銀行借款			
抵押借款	原自民國109年3月至114年3月後展期至民國118年3月，按月付息，本金到期一次清償。	\$1,178,000	\$1,178,000
抵押借款	自民國109年3月至117年12月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	1,436,000	1,511,600
抵押借款	自民國108年6月至115年6月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	493,800	519,800
抵押借款	自民國113年4月至115年10月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	2,126,000	2,128,000
抵押借款	自民國111年1月至116年1月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	158,871	167,233
抵押借款	自民國113年10月至117年10月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	214,420	214,420
抵押借款	自民國113年12月至118年12月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	258,115	271,700
抵押借款	自民國106年7月至121年7月，借款期間15年(含寬限期2年)，寬限期間按月付息，寬限期滿本金按利息法攤還。	344,634	392,451
抵押借款	自民國113年12月至116年12月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	374,129	375,000
抵押借款	自民國112年12月至116年7月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	163,530	172,140

借款性質	借款期間及還款方式	114年12月31日	113年12月31日
抵押借款	自民國112年3月至116年9月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	\$126,250	\$132,900
抵押借款	自民國111年12月至116年12月，按月付息，本金到期一次清償。	415,000	415,000
抵押借款	自民國112年5月至115年5月，按月付息，本金到期一次清償。	2,000,000	2,000,000
抵押借款	自民國112年5月至115年5月，按月付息，依約還款。	900,000	1,113,000
抵押借款	自民國111年1月至116年1月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款，於114年9月因擔保營建用地投入在建工程，故依性質重分類為短期借款。	0	175,175
抵押借款	原自民國108年10月至114年10月後展期至民國115年10月，按月付息，本金依約還款，已於114年9月提前清償。	0	560,350
抵押借款	自民國112年6月至114年6月，按月付息，本金到期一次清償。	0	261,382
合計		\$10,188,749	\$11,588,151
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(5,694,610)	(674,695)
淨額		\$4,494,139	\$10,913,456
尚未使用額度		\$2,189,604	\$2,081,900
利率區間		2.365%~3.377%	2.365%~3.252%

銀行長期借款擔保品，係以合併公司存貨及投資性不動產與關係人提供之不動產；請詳附註七及八之說明。

(十八)租賃協議

1. 合併公司租賃負債如下：

	114年12月31日	113年12月31日
流動	\$1,566	\$1,305
非流動	\$77,154	\$66,708

到期分析請詳附註十二。

合併公司承租高雄市政府坐落於鼓山區龍北段22地號之土地，土地使用權為50年，租金按基地申報地價總額乘以年租金率5%計收，民國115年1月1日因申報地價金額調整租賃對價而重新衡量租賃負債及使用權資產，民國114年及113年1月1日至12月31日間，無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。

2. 租賃認列於損益之金額如下：

	114年度	113年度
租賃負債之利息費用	\$1,161	\$1,184
短期租賃費用	\$2,822	\$3,197
低價值標的租賃之費用	\$924	\$996
租賃之現金流出總額	\$7,320	\$5,827

合併公司選擇對符合短期租賃之車輛、辦公室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。

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114年及113年1月1日至12月31日基於營業租賃合約認列固定租賃給付及取決於指數或費率變動之租金收入與依實際停車數量及時間計算之變動租賃收入(帳列營業收入)分別為67,197千元及41,290千元。

(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：

	114年12月31日	113年12月31日
一年內	\$41,451	\$26,844
一至二年	17,125	22,943
二至三年	12,116	13,597
三至五年	11,473	15,674
五年以上	4,887	4,497
未折現租賃給付總額	<u>\$87,052</u>	<u>\$83,555</u>

(4) 合併公司原有一筆期間為民國108年10月1日至124年2月28日之租約，惟自簽約後即與承租人訴訟，因此該筆租約自簽訂後均未收取租金，故未列入上表中，此筆租約已於民國113年4月30日解除。

(5) 合併公司另有部份營建用地提供出租作為停車場使用，期間為9年至15年不等，租金係依租賃標的物之營業收入收取百分之七十三，因每月營業收入係依實際停車之數量及時間計算屬變動性質，故未列入上述之未折現租賃給付金額內。

(十九)股本

1. 民國114年及113年12月31日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，實收股本分別為3,659,835千元及3,694,196千元，已發行普通股分別為365,983千股及369,419千股，所有已發行股份之股款均已收取。

	114年度	113年度
期初流通在外股數(千股)	369,419	369,419
員工酬勞增資(千股)	521	0
買回庫藏股註銷(千股)	(3,957)	0
期末流通在外股數(千股)	<u>365,983</u>	<u>369,419</u>

2. 合併公司於民國114年3月13日經董事會決議，以員工酬勞31,725千元辦理轉增資發行新股520,945股，發行新股以董事會決議日前一日收盤價作為計算依據，此項增資案已於民國114年6月23日向行政院金融監督管理委員會申報生效，且董事會於民國114年6月26日決議增資基準日為民國114年6月26日，民國114年10月2日已辦妥經濟部商業登記事項。

3. 庫藏股

- (1) 本公司於民國114年4月8日經董事會決議，依證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益，將買回股份並辦理註銷，於民國114年4月9日起至6月6日間，得自台灣證券集中交易市場買回本公司普通股股票10,000千股，買回之價格區間為38.5元至70元，惟當公司股價低於買回之區間價格下限時，將繼續執行買回股份。截至民國114年12月31日止，總計購回庫藏股票3,957千股，平均買回價格為每股49.40元，買回成本為195,480千元。
- (2) 本公司於民國114年9月24日經董事會決議註銷買回之庫藏股3,957千股，減資39,570千元，減資基準日為民國114年9月25日，註銷已發行股份3,957千股後，普通股流通在外股數為365,983千股，註銷時首先按股票面值沖抵股本，庫藏股帳面金額與面值之差額按註銷比例調節相關資本公積，如有不足再沖轉保留盈餘。
- (3) 證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。
- (4) 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股利之分派及表決權等股東權利。

(廿) 資本公積

本公司資本公積變動如下：

	114年12月31日	113年12月31日
發行股票溢價	\$34,598	\$8,082
註銷庫藏股交易	(370)	0
淨額	<u>\$34,228</u>	<u>\$8,082</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

(廿一) 保留盈餘

1. 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。本公司於民國114年6月26日經股東會決議，另於章程中修改增加以下規定，本公司以三分之二以上董事之出席董事會，出席董事過半數通過之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。另於章程中訂立員工酬勞分派政策，請參閱附註六(廿八)。

2. 法定盈餘公積

依公司法規定，應就稅後淨利加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額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。法定盈餘公積得彌補公司虧損，公司無虧損時，得經股東會決議，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

3. 盈餘分配

本公司於民國114年6月26日及民國113年6月27日舉行股東常會，分別決議通過民國113年度及民國112年度盈餘分配案，除提列法定公積，其餘不予分配。

4. 本公司於民國115年3月12日經董事會決議通過民國114年度之盈餘分派案，除提列法定公積，其餘不予分配。

相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(廿二) 營業收入

	114年度	113年度
土地收入	\$1,578,056	\$5,413,312
房屋收入	1,744,753	3,539,914
租賃收入	67,197	41,290
客房服務收入	175,529	162,839
餐飲服務收入	109,512	126,068
合 計	\$3,675,047	\$9,283,423

1. 收入細分

	114年度	113年度
主要地區市場		
台灣	\$3,675,047	\$9,283,423

	114年度	113年度
主要產品/服務線		
房地銷售	\$3,322,809	\$8,953,226
租賃收入	67,197	41,290
客房服務收入	175,529	162,839
餐飲服務收入	109,512	126,068
合 計	\$3,675,047	\$9,283,423

	114年度	113年度
收入認列時點：		
於某一時點	\$3,432,321	\$9,079,294
隨時間逐步滿足	242,726	204,129
合 計	\$3,675,047	\$9,283,423

2. 合約餘額

	114年12月31日	113年12月31日	113年1月1日
應收票據	\$0	\$20,200	\$16,676
長期應收票據	0	0	20,000
應收帳款	24,342	6,470	10,717
合 計	\$24,342	\$26,670	\$47,393
合約負債-房地銷售	\$336,560	\$698,296	\$678,540
合約負債-預收租金	2,489	1,309	1,274
合約負債-客房及餐飲服務	9,966	10,298	10,918
合約負債-預收禮券	16,192	16,900	17,118
合 計	\$365,207	\$726,803	\$707,850

(1) 來自年初合約負債於民國114年及113年1月1日至12月31日認列於營業收入之金額分別為646,805千元及438,566千元。

(2) 合約負債之變動主要係源自合併公司轉移商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(3) 合併公司銷售預售房地之合約及預收禮券含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據IFRS 15之規定認列與預售房地及預收禮券合約相關之合約負債。

(4) 合併公司為預售建案之工程能順利興建交屋，而將上項已預收之相關款項辦理信託登記，列於「其他金融資產 - 流動」項下。

	114年12月31日	113年12月31日
其他金融資產 - 流動	\$18,915	\$18,801

截至民國114年及113年12月31日止，合併公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。

(5) 截至民國114年12月31日止，合併公司因預售而辦理預售價金信託之京梧桐
 建案說明如下：

a. 基準日應交付信託之金額，與實際應存匯入金額相符。

b. 買方所支付之價金，委託人皆於當期存(匯)入專戶，無延遲交付之情形。

(廿三) 利息收入

	114年度	113年度
銀行存款利息	\$16,024	\$7,535
投資公司債券利息收入	8,886	0
其他利息收入	1	2
利息收入合計	<u>\$24,911</u>	<u>\$7,537</u>

(廿四) 其他收入

	114年度	113年度
股利收入	\$537	\$350
其他收入-其他	1,437	2,625
合 計	<u>\$1,974</u>	<u>\$2,975</u>

(廿五) 其他利益及損失

	114年度	113年度
淨外幣兌換利益	\$6	\$5
透過損益按公允價值	0	1,107
衡量之金融資產利益		
處分資產損失	(424)	(9,115)
其 他	(37)	(1,673)
合 計	<u>(\$455)</u>	<u>(\$9,676)</u>

(廿六) 財務成本

	114年度	113年度
利息費用		
銀行借款	\$498,110	\$477,198
租賃負債	1,162	1,184
押金設算利息	114	70
減：利息資本化	(112,966)	(153,769)
財務成本	<u>\$386,420</u>	<u>\$324,683</u>

(廿七) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

合併公司自民國94年7月1日起，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，合併公司就員工適用「勞工退休金條例」所訂之勞工退休金制度部份，以員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。合併公司認列確定提撥計畫之退休金費用如下：

	114年度	113年度
推銷費用-退休金費用	\$2,239	\$2,241
管理費用-退休金費用	\$2,389	\$2,348
營業成本-退休金費用	\$1,507	\$1,497

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臺灣銀行。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。該專戶由中央主管機關擬訂之機關受理，故合併公司無權參與退休基金之運用。

(1) 有關確定福利計畫認列於合併綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	114年度	113年度
當期服務成本	\$43	\$120
淨確定福利負債(資產)淨利息	248	256
認列於損益	\$291	\$376
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)	(\$2,239)	(\$2,731)
精算損失(利益)-經驗調整	1,247	1,933
精算損失(利益)-財務假設變動	206	(683)
認列於其他綜合損益	(\$786)	(\$1,481)

(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：

	114年度	113年度
推銷費用	\$13	\$27
管理費用	278	349
合 計	\$291	\$376

(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：

	114年12月31日	113年12月31日
確定福利義務現值	\$43, 828	\$44, 941
計畫資產公允價值	(30, 326)	(30, 648)
淨確定福利負債	\$13, 502	\$14, 293

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	114年度	113年度
年初餘額	\$44, 941	\$46, 209
當期服務成本	43	120
利息費用	640	550
再衡量數		
精算損失(利益)-經驗調整	1, 247	1, 933
精算損失(利益)-財務假設變動	206	(683)
計畫資產福利支付數	(3, 249)	(3, 188)
年底餘額	\$43, 828	\$44, 941

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	114年度	113年度
期初計畫資產公允價值	\$30, 648	\$27, 452
計畫資產預期報酬	392	294
再衡量數計畫資產報酬(不包括包含於 淨確定福利負債(資產)淨利息)	2, 239	2, 731
雇主之提撥金	296	3, 359
實際支付福利	(3, 249)	(3, 188)
期末計畫資產公允價值	\$30, 326	\$30, 648

(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。因合併公司無權參與該基金會之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國114年及113年12月31日構成該基金會總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運作報告。

合併公司之臺灣銀行勞工退休準備金專戶餘額如下：

	114年12月31日	113年12月31日
	\$30,326	\$30,648

(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：

	114年12月31日	113年12月31日
折現率	1.625%	1.750%
未來薪資成長率	3.000%	3.000%

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：

	114年12月31日	113年12月31日
折現率		
增加0.25%	(\$408)	(\$441)
減少0.25%	\$428	\$452
薪資預期增加率		
增加0.25%	\$409	\$433
減少0.25%	(\$393)	(\$424)

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。本期編製敏感度分析所使用之方法及假設與前期相同。

合併公司預計於民國115年度支付予確定福利計畫之提撥金額為299千元。

確定福利義務之預期存續期間為8.81年。

退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$17,549
1-2年	1,704
2-5年	10,671
5年以上	8,628
	<hr/>
	\$38,552
	<hr/> <hr/>

3. 短期帶薪假負債

合併公司於民國114年12月31日及113年12月31日帶薪假應計負債分別2,006為千元及2,034千元，列入其他應付款項下。

(廿八) 員工及董事酬勞

本公司於民國114年6月26日經股東會決議修改公司章程，依修改後之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞且其中不低於獲利0.5%以上提撥為基層員工之酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，董事酬勞僅得以現金發放。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，員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

修改前之章程規定，年度結算如有獲利，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%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，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，員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國114年度及113年度員工酬勞提列金額分別為8,092千元及31,725千元，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分派成數為估計基礎，惟董事酬勞提列金額均為0千元，並列報為該段期間之營業費用。

本公司民國115年3月12日經董事會決議分派民國114年度員工酬勞8,092千元及董事酬勞0千元。民國114年3月13日經董事會決議分派民國113年度員工酬勞31,725千元及董事酬勞0千元。與本公司民國114年度及113年度以費用列帳之金額並無差異。

如董事會決議採股票發放員工酬勞，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事酬勞等相關訊息，可至公開資訊觀測站中查詢。

(廿九) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 認列於損益之所得稅

	114年度	113年度
當期所得稅費用		
當期所得產生之所得稅	\$60,816	\$255,910
土地增值稅	20,977	52,539
未分配盈餘加徵	127,480	19,857
調整前期之當期所得稅	0	7,000
遞延所得稅利益		
暫時性差異之產生及迴轉	(36,810)	(26,167)
所得稅費用	<u>\$172,463</u>	<u>\$309,139</u>

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

	114年度	113年度
遞延所得稅(利益)費用		
確定福利義務之再衡量數	<u>\$157</u>	<u>\$296</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	114年度	113年度
稅前淨利	<u>\$801,141</u>	<u>\$3,140,832</u>
依本公司法定稅率計算之所得稅	\$160,228	\$657,319
土地交易所得免稅	(126,593)	(408,447)
採權益法認列之損失	770	3,400
其他依稅法調整之所得稅影響數	26,411	3,638
暫時性差異之產生及迴轉	(36,810)	(26,167)
未分配盈餘加徵	127,480	19,857
土地增值稅	20,977	52,539
調整前期之當期所得稅	0	7,000
所得稅費用	<u>\$172,463</u>	<u>\$309,139</u>

3. 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) 114年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$27,918	\$37,329	\$0	\$65,247
預付款項	47	0	0	47
應付保固準備	9,412	(518)	0	8,894
淨確定福利負債-非流動	2,859	(1)	(157)	2,701
遞延所得稅資產合計	<u>\$40,236</u>	<u>\$36,810</u>	<u>(\$157)</u>	<u>\$76,889</u>
(2) 113年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$0	\$27,918	\$0	\$27,918
預付款項	5,503	(5,456)	0	47
應付保固準備	9,098	314	0	9,412
淨確定福利負債-非流動	3,751	(596)	(296)	2,859
遞延所得稅資產合計	<u>\$18,352</u>	<u>\$22,180</u>	<u>(\$296)</u>	<u>\$40,236</u>
B. 遞延所得稅負債				
存貨	<u>\$3,987</u>	<u>(\$3,987)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>

4. 合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國112年度。

5. 未認列為遞延所得稅資產明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
課稅損失稅額	\$62,662	\$63,465

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國114年度12月31日止，合併公司尚未扣除之課稅損失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	(\$2,230)	\$0	114年
105年	8,236	(1,787)	6,449	115年
106年	70,590	0	70,590	116年
107年	45,594	0	45,594	117年
108年	34,666	0	34,666	118年
109年	46,928	0	46,928	119年
110年	48,897	0	48,897	120年
111年	34,101	0	34,101	121年
112年	20,947	0	20,947	122年
113年	5,138	0	5,138	123年
合計	\$317,327	(\$4,017)	\$313,310	

(卅)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	114年度			113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	32,724	106,028	138,752	32,931	135,494	168,425
勞健保費用	3,582	10,753	14,335	3,360	10,678	14,038
退休金費用	1,507	4,919	6,426	1,497	4,965	6,462
董事酬金	0	2,880	2,880	0	2,880	2,880
其他員工福利費用	1,422	7,885	9,307	1,394	13,756	15,150
折舊費用	48,275	21,515	69,790	48,451	22,616	71,067
攤銷費用	2,801	1,689	4,490	2,800	1,683	4,483

(卅一) 每股盈餘

用以計算每股盈餘及普通股加權平均流通在外股數如下：

1. 基本每股盈餘

	114年度	113年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$628,678	\$2,831,693
普通股加權平均流通在外股數(千股)	367,269	369,419
基本每股盈餘(元)	\$1.71	\$7.67

2. 稀釋每股盈餘

	114年度	113年度
歸屬於本公司普通股權益 持有人之本期淨利(稀釋)	\$628,678	\$2,831,693
普通股加權平均流通在外股數(千股)	367,269	369,419
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	291	485
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)	367,560	369,904
稀釋每股盈餘(元)	\$1.71	\$7.66

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

(卅二) 現金流量補充資訊

	114年度	113年度
不動產、廠房及設備增加數	\$18,769	\$4,015
其他應付款淨(增)減	(279)	1,352
本年度支付現金	\$18,490	\$5,367

(卅三) 來自籌資活動之負債之變動

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下：

	114.1.1	現金流量	非現金之變動	114.12.31
短期借款	\$2,636,475	\$108,850	\$0	\$2,745,325
應付短期票券面值	4,454,000	67,100	0	4,521,100
長期借款	11,588,151	(1,399,402)	0	10,188,749
(含一年內到期部份)				
存入保證金	4,144	4,364	0	8,508
租賃負債(流動及非流動)	68,013	(1,305)	12,012	78,720
來自籌資活動之負債	\$18,750,783	(\$1,220,393)	\$12,012	\$17,542,402

	113.1.1	現金流量	非現金之變動	113.12.31
短期借款	\$3,756,950	(\$1,120,475)	\$0	\$2,636,475
應付短期票券面值	4,591,100	(137,100)	0	4,454,000
長期借款	9,581,737	2,006,414	0	11,588,151
(含一年內到期部份)				
存入保證金	5,904	(1,760)	0	4,144
租賃負債(流動及非流動)	69,295	(1,282)	0	68,013
來自籌資活動之負債	\$18,004,986	\$745,797	\$0	\$18,750,783

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	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
百鉞營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人
京成建設(股)公司	該公司董事長與本公司董事長為同一人
揚民國際餐飲(股)公司	合併公司之關聯企業
蔡天贊	合併公司董事長
蔡薛美雲	合併公司董事

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

關係人名稱	114年度	113年度
	金額	金額
建誌營造(股)公司	\$144	\$209
百鉞營造(股)公司	251	129
揚民國際餐飲(股)公司	4,472	4,459
京成建設(股)公司	17	0
其他關係人	146	38,982
合計	\$5,030	\$43,779

銷售房地予關係人係以正常市場行情價格辦理，其中民國114年度及113年度房地銷售予其他關係人金額分別為0千元及38,833千元，係於過戶交屋時收款，其餘餐飲收入收款期間均為30~90天。

2. 營業收入之租賃如下：

民國114年度及113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	租金及收取情形	租賃收入
<u>114年1月1日至12月31日</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)	111/01/01~ 115/12/31	每月389千元(含營業稅)，係 參考鄰近地區租金行情，按月 以銀行匯款收取租金，含存出 保證金設算利息。	\$4,456

承租人	承租標的	租賃期間	租金及收取情形	租賃收入
113年1月1日至12月31日				
揚民國際 餐飲(股) 公司	高雄市鼓 山區明華 路366號1 樓(餐廳)	111/01/01~ 115/12/31	每月389千元(含營業稅) ，係參考鄰近地區租金 行情，按月以銀行匯款 收取租金，含存出保證 金設算利息。	\$4,456

3. 發包工程(進貨)

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

(1) 合併公司於民國114年度及113年度委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		114年度	113年度
高雄福河段698-1裝修工程	\$2,486,986	\$0	\$0
高雄愛群2748(世界心)	\$2,211,730	0	593,929
高雄博孝段1140(京梧桐)	\$1,405,500	204,806	172,415
高雄新庄12小段1175地號	\$358,720	0	0
合 計		\$204,806	\$766,344

(2) 合併公司於民國114年度及113年度委託百銘營造(股)公司承包各營建工地之工程，其合約價款及本期進貨如下：

工地名稱	合約價款 (含稅)	進 貨	
		114年度	113年度
高雄福河段698-1結構體工程	\$2,006,214	\$114,310	\$214,310
高雄龍中段191	\$1,072,320	269,572	228,601
台南漁光段880等3筆	\$1,377,360	242,902	200,015
高雄仕興段924等4筆	\$446,240	28,577	0
高雄仕興段932等5筆	\$941,280	47,624	0
合 計		\$702,985	\$642,926

4. 待售房地及營建用地

(1) 合併公司向關係人京成建設(股)公司購入高雄市苓雅區"逸文苑"個案車位三個，於民國114年3月18日簽訂合約，買賣合約總價為6,950千元(含稅)，交易條件與一般尚無顯著不同，無契約限制條款及其他重要約定事項，並按合約約定付款，已於民國114年4月完成過戶。

(2) 合併公司關係人建誌營造(股)公司代合併公司支付營建用地之舊屋拆除工程5,429千元，帳列營建用地。

5. 應收關係人款項

項目及關係人名稱	114年12月31日	113年12月31日
	餘 額	餘 額
(1) 應收帳款		
百鎰營造(股)公司	\$14	\$7
(2) 其他應收款		
蔡薛美雲	\$55	\$111
揚民國際餐飲(股)公司	39	33
合 計	\$94	\$144

其他應收款係應收地主應分攤之銷售費用及代付關聯企業之款項。

6. 應付關係人款項

項目及關係人名稱	114年12月31日	113年12月31日
	餘 額	餘 額
(1) 應付票據		
建誌營造(股)公司	\$20,015	\$91,884
百鎰營造(股)公司	140,033	145,009
合 計	\$160,048	\$236,893

項目及關係人名稱	114年12月31日	113年12月31日
	餘 額	餘 額
(2) 應付帳款		
建誌營造(股)公司	\$0	\$188,314
合 計	\$0	\$188,314
(3) 其他應付款		
京成建設(股)公司	\$0	\$1,132
揚民國際餐飲(股)公司	40	68
合 計	\$40	\$1,200

7. 合約負債-流動

項目及關係人名稱	114年12月31日	113年12月31日
	餘 額	餘 額
合約負債-流動		
建誌營造(股)公司	\$23	\$23
百鎰營造(股)公司	10	11
京成建設(股)公司	5	8
其他關係人	58	61
合 計	\$96	\$103

8. 存入保證金

項目及關係人名稱	114年12月31日	113年12月31日
	餘 額	餘 額
揚民國際餐飲(股)公司	\$708	\$708

存入保證金係租賃保證金。

9. 租賃支出

租賃支出	支 付 價 款	
	114年度	113年度
京成建設(股)公司	\$1,029	\$1,029

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租金及支付情形	114年度	113年度
京成建設 (股)公司	高雄市左營區 博愛二路150 號12樓	112/07/01~ 113/06/30 113/07/01~ 114/06/30 114/07/01~ 115/06/30	每月90千元(含營業稅)， 係參考鄰近地區租金行情 ，按月以銀行匯款支付。	\$1,029	\$1,029

10. 其 他

- (1) 合併公司董事長及董事蔡薛美雲以其自有資產獅甲段551及554地號之土地提供合併公司向銀行抵押借款，民國114年12月31日及113年12月31日借款金額分別為490,250千元及798,000千元。
- (2) 合併公司董事長及董事蔡薛美雲提供青海216地號土地與合併公司之營建用地青海229地號共同向銀行抵押借款及發行商業本票，民國114年12月31日及113年12月31日借款金額分別為1,436,000千元及1,511,600千元與發行商業本票金額分別為1,511,600千元及1,591,200千元。
- (3) 合併公司投資關聯企業詳附註六(十)之說明。
- (4) 合併公司民國114年度及113年度向關係人揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列水電費減項分別為286千元及313千元、垃圾清運費減項分別為153千元及142千元，另有代收代付房客用餐分別為271千元及196千元。
- (5) 合併公司民國114年度及113年度向關係人揚民國際餐飲(股)公司支付招待客戶等支出，帳列交際費分別為580千元及535千元。
- (6) 合併公司民國114年度及113年度向關係人京成建設(股)公司支付水電費及清潔費等支出，帳列雜費50千元。
- (7) 合併公司關係人建誌營造(股)公司提供予合併公司工程之保固及履約本票，民國114年及113年12月31日，存入保證票據金額分別為626,521千元及590,649千元。
- (8) 合併公司關係人百鎰營造(股)公司提供予合併公司工程之保固及履約本票，民國114年及113年12月31日，存入保證票據金額分別為672,361千元及580,155千元。
- (9) 合併公司於民國114年11月與關係人蔡天贊及其他關係人簽訂青海段76地號之合建契約，採合建分售方式，合建比例為地主42%，合併公司58%，截至民國114年12月31日尚未開工。

11. 主要管理階層薪酬資訊

	114年度	113年度
短期員工福利	\$21,553	\$28,305

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	114年12月31日	113年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$2,679,459	\$4,014,274
在建房地	抵押借款及發行商業本票	4,789,154	3,355,652
營建用地	抵押借款及發行商業本票	21,372,929	22,386,348
房屋及建築	抵押借款	444,927	502,729
其他金融資產-流動	預售房地信託款及履約信託	33,292	33,373
存出保證金	災害處理保證金及建教合作 保證金	30,950	33,493
合 計		\$29,350,711	\$30,325,869

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國114年12月31日已簽訂合約之工程合約總價款(含稅)為10,094,620千元，未付金額為8,048,298千元。
2. 民國114年12月31日已簽訂購置營建用地之合約總價款為1,171,287千元，未付金額為1,131,287千元。
3. 合併公司與三地開發地產(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，就臺南市仁德區崁腳北段820地號等83筆土地及崁腳南段32地號等4筆土地，面積計111,797.54平方公尺，進行「共同投資興建」方式開發，雙方為合資比例各為50%，亦按合資比例出資起造並承擔本案之規劃、建造、銷售等有關之損益及風險。合併公司擔任本案之「主辦營業人」，以處理並對外代表執行本合資專案相關事宜，截至民國114年12月31日，此開發案尚未開工興建。

4. 合併公司與三地開發地產(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，與三地開發地產(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。

截至民國114年及113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	114年12月31日	113年12月31日	擔保用途
京城建設股份有限公司	三地開發地產股份有限公司	\$3,000,000	\$3,000,000	借款融資 額度擔保

5. 合併公司於民國114年12月31日及113年12月31日因預售案價金履約保證而委託銀行出具價金履約保證之保證金額均為18,580元。
6. 合併公司與非關係人鍾君於民國109年12月17日簽訂「台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃區內」之土地買賣契約，總金額新台幣395,000仟元，經重劃後於114年11月26日將約定坪數之土地移轉登記予本公司。因移轉登記之土地與土地買賣契約書所附圖面不符，土地價值顯有落差，故保留尾款新台幣2億元尚未支付。本土地原地主鍾君設定抵押權予東正投資顧問(股)公司尚未塗銷，本土地過戶移轉合併公司後，合併公司對東正投資顧問(股)公司產生背書保證關係。本案背書保證金額擬以土地成本401,748仟元認定。
7. 合併公司與關係人簽訂青海段76地號之合建契約，請詳附註七關係人交易。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

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. 金融工具之種類

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
非流動		
國內未上市櫃股票	\$0	\$82
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$1,170,796	\$3,000,245
短期票券	500,000	0
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	24,342	26,670
其他應收款(包含關係人)	6,047	8,284
其他金融資產(包含流動及非流動)	33,292	33,373
存出保證金	36,106	38,337
小計	<u>\$1,770,583</u>	<u>\$3,106,909</u>
合計	<u>\$1,770,583</u>	<u>\$3,106,991</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$2,745,325	\$2,636,475
應付短期票券	4,515,074	4,445,526
應付票據及帳款(包含關係人)	434,537	520,733
其他應付款(包含關係人)	62,857	162,684
長期借款(含一營業週期內到期之長期借款)	10,188,749	11,588,151
租賃負債(含流動及非流動)	78,720	68,013
存入保證金	8,508	4,144
合計	<u>\$18,033,770</u>	<u>\$19,425,726</u>

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。
- (3) 合併公司未承作衍生工具以規避財務風險之情形。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

合併公司暴露於價格風險之權益工具，此等權益工具於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，為管理權益工具投資之價格風險，合併公司係根據設定之限額及投資標的進行投資，屬非上市櫃之創投基金，因其投資金額不具重大性，對此投資合併公司無暴露於權益工具之價格風險。

B. 現金流量及公允價值利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率所借入之資金，使合併公司承受現金流量利率風險。民國114年度及113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。

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之浮動率為利率增加或減少0.25%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國114年度及113年度因持有金融負債之現金流出將分別增加或減少32,335千元及35,562千元，主要係因合併公司之浮動利率借款利率風險之暴險。

(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及短期票券之金融資產，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對於往來銀行及金融機構均係信用良好之機構，故存放於金融機構之信用風險均屬有限。
- B. 合併公司主要係經營住宅及土地之出租出售業務與餐飲旅館業、出售房地係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入；餐飲旅館於完成餐飲及住宿後認列收入所產生之應收帳款金額應屬微小，且無法收回之可能性小。另合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。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。合併公司於民國114年及113年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。
- C. 於民國114年及113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，包括估計利息。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
114年12月31日				
短期借款	\$723,525	\$962,399	\$1,131,143	\$0
應付短期票券	4,521,100	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	425,050	3,290	6,197	0
其他應付款 (含關係人款項)	62,856	0	1	0
負債準備-流動	9,960	4,500	17,650	15,200
長期借款(包含一 營業週期內到期)	3,593,121	2,319,262	3,116,349	1,615,447
租賃負債(含流動)	1,455	1,455	5,820	97,242
113年12月31日				
短期借款	\$1,360,203	\$563,455	\$540,099	\$243,826
應付短期票券	4,454,000	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	512,919	95	7,595	124
其他應付款 (含關係人款項)	162,683	0	0	1
負債準備-流動	7,410	7,800	17,950	16,900
長期借款(包含一 營業週期內到期)	667,221	307,641	7,943,037	3,435,959
租賃負債(含流動)	1,233	1,233	4,932	84,869

C. 合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(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。

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。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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。合併公司持有之金融資產係無活絡市場之權益工具，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動，因金額微小，故以成本為公允價值屬第三等級，惟若以淨資產價值法為公允價值之評價技術，亦無減損之情形，民國114年12月31日該權益工具已完成清算，合併公司已收回投資之成本。

C. 合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量，民國114年12月31日及113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：

	114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-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	\$0	\$0	\$0	\$0

113年12月31日

	第1等級	第2等級	第3等級	合計
資 產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產-非流動				
國內未上市櫃股票(創投基金)	\$0	\$0	\$82	\$82

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(即第三等級)。
- (3) 民國114年度及113年度，合併公司並無公允價值層級第一等級與第二等級間移轉之情形。
- (4) 民國114年度及113年度無自第三等級轉入及轉出之情形，其變動明細如下：

	無活絡市場之權益工具投資
民國114年01月01日	\$82
本期收回股本	(82)
民國114年12月31日	\$0
民國113年12月31日(即民國113年1月1日)	\$82

E. 非以公允價值衡量之金融工具包括現金及約當現金、短期票券、應收票據及帳款、其他應收款、存出保證金、受限制銀行存款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。

(5) 具重大影響之外幣資產及負債資訊

合併公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

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。	無
4	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表二
5	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
6	母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。	附表三

(附表一)

京城建設股份有限公司
為他人背書保證明細表
民國114年12月31日

單位：新台幣千元

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	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3)	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)公司	三地開發地 產(股)公司	5	6,307,933	3,000,000	3,000,000	2,131,909	0	14.27%	10,513,222	N	N	N
0	京城建設 (股)公司	東正投資顧 問(股)公司	註1	6,307,933	401,748	401,748	註4	401,748	1.91%	10,513,222	N	N	N

編號欄之說明如下：

註 1：(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 7 種，標示種類即可：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註 3：依京城建設股份有限公司背書保證作業程序：

- (1) 本公司及子公司整體得對外背書保證總金額以未達本公司淨值之百分之五十為限。
- (2) 本公司及子公司整體對單一企業背書保證時，最高限額不得超過本公司淨值之百分之三十，且不超過該企業實收資本額之百分之五十。惟本公司百分之百持有股權之子公司除外。
- (3) 本公司及子公司對單一企業背書保證之金額，其因業務往來關係從事背書保證者，不得超過被保證公司與本公司最近年度業務往來金額之百分之三十或最近三個月業務往來金額之百分之一百二十孰高者。
- (4) 本公司及子公司對於因承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，不受上述規定之限制，得為背書保證。

註 4：本公司購入台南市安南區草湖之土地，該土地已設定抵押權予東正投資顧問(股)公司，過戶時尚未塗銷，故產生本公司對東正投資顧問(股)公司背書保證關係，因僅以該土地提供擔保，故以土地成本401,748千元認定。

(附表二)

京城建設股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	\$204,806	11.76%	依合約規定	未向非關係人發包工程，致無法比較	—	應付票據 \$20,015 應付帳款 \$0	9.64% 0.00%	
京城建設(股)公司	百鎰營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	\$702,985	40.37%	依合約規定	未向非關係人發包工程，致無法比較	—	應付票據 \$140,033 應付帳款 \$0	67.47% 0.00%	

(附表三)

京城建設股份有限公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額
民國114年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形			佔合併總營收或 總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	京城建設 股份有限公司	水京棧國際酒店 股份有限公司	(1)	營業收入	\$51,795	依合約按月收款	1.41%
1	水京棧國際酒店 股份有限公司	京城建設 股份有限公司	(2)	使用權資產	1,425,834	依合約按月付款	3.57%
1	水京棧國際酒店 股份有限公司	京城建設 股份有限公司	(2)	租賃負債	1,530,350	依合約按月付款	3.83%

註 1： 母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1) 母公司填0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註 2： 與交易人之關係有以下二種

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(二) 轉投資事業相關資訊：

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營業 項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備 註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率(%)	帳面金額			
京城建設 (股)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	\$520,000	\$520,000	52,000	100%	\$129,680	(\$9,337)	(\$3,851)	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%	\$15,226	\$7,439	\$2,976	

註一：認列被投資公司損失份額9,337千元，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，而京城建設(股)公司則分類為營業租賃，因而產生損益認列之差異，該差異金額影響京城建設(股)公司採用權益法認列之利益份額為5,486千元。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

無此情形。

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，因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。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：

	114年度			
	建設部門	旅宿部門	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$3,381,930	\$288,660	\$4,457	\$3,675,047
部門間收入淨額	51,795	448	(52,243)	0
收入合計	<u>\$3,433,725</u>	<u>\$289,108</u>	<u>(\$47,786)</u>	<u>\$3,675,047</u>
利息費用	\$385,252	\$17,768	(\$16,600)	\$386,420
折舊及攤銷	6,102	43,784	24,394	74,280
權益法認列之投資損益	(3,851)	2,976	3,851	2,976
重大之收益與費損項目：				
其他收入	1,799	4,632	(4,457)	1,974
應報導部門損益	<u>\$629,307</u>	<u>(\$9,337)</u>	<u>\$9,337</u>	<u>\$629,307</u>

113年度

	建設部門	旅宿部門	調節及銷除	合 計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$8,990,060	\$288,906	\$4,457	\$9,283,423
部門間收入淨額	52,095	1,081	(53,176)	0
收入合計	<u>\$9,042,155</u>	<u>\$289,987</u>	<u>(\$48,719)</u>	<u>\$9,283,423</u>
利息費用	\$323,494	\$18,171	(\$16,982)	\$324,683
折舊及攤銷	3,910	44,057	27,583	75,550
權益法認列之投資損益	(17,001)	4,024	17,001	4,024
重大之收益與費損項目：				
其他收入	1,984	6,911	(5,920)	2,975
應報導部門損益	<u>\$2,832,878</u>	<u>(\$21,348)</u>	<u>\$21,348</u>	<u>\$2,832,878</u>
應報導部門資產				
114年12月31日	<u>\$39,835,621</u>	<u>\$1,619,908</u>	<u>(\$1,555,524)</u>	<u>\$39,900,005</u>
113年12月31日	<u>\$41,049,224</u>	<u>\$1,664,574</u>	<u>(\$1,598,702)</u>	<u>\$41,115,096</u>
應報導部門負債				
114年12月31日	<u>\$18,809,176</u>	<u>\$1,594,744</u>	<u>(\$1,530,360)</u>	<u>\$18,873,560</u>
113年12月31日	<u>\$20,488,331</u>	<u>\$1,630,073</u>	<u>(\$1,564,201)</u>	<u>\$20,554,203</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	114年度	113年度
土地收入	\$1,578,056	\$5,413,312
房屋收入	1,744,753	3,539,914
租賃收入	67,197	41,290
客房收入	175,529	162,839
餐飲收入	109,512	126,068
合 計	\$3,675,047	\$9,283,423

(五) 重要客戶資訊：

合併公司民國114年度及113年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

客戶名稱	114年度		113年度	
	金 額	所佔比例 (%)	金 額	所佔比例 (%)
潤隆建設(股)公司	\$0	0.00%	\$1,311,842	14.13%
金駿營造(股)公司	0	0.00%	988,047	10.64%