股票代號：2524

京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國 115 年及 114 年第三季

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及子公司

目　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	第　1　頁
二、目　　錄	第　2　頁
三、會計師核閱報告	第 3 ～ 4 頁
四、合併資產負債表	第 5 ～ 6 頁
五、合併綜合損益表	第　7　頁
六、合併權益變動表	第　8　頁
七、合併現金流量表	第　9　頁
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	第　10　頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第　10　頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 10 ～ 13 頁
(四)重大會計政策之彙總說明	第 13 ～ 15 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第　15　頁
(六)重要會計項目之說明	第 16 ～ 44 頁
(七)關係人交易	第 45 ～ 51 頁
(八)抵質押之資產	第　51　頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第　52　頁
(十)重大之災害損失	第　52　頁
(十一)重大之期後事項	第　52　頁
(十二)其他	第 53 ～ 59 頁
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	第 60 ～ 63 頁
2.轉投資事業相關資訊	第　64　頁
3.大陸投資資訊之揭露	第　64　頁
(十四)營運部門財務資訊	第 65 ～ 68 頁

會計師核閱報告

中華民國 115 年 11 月 11 日
(115)信永中和財簽字第 177 號

京城建設股份有限公司董事會　公鑒

前言

京城建設股份有限公司及其子公司民國 115 年及 114 年 9 月 30 日之合併資產負債表，與民國 115 年及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、暨民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係根據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四(三)所述，列入上開合併財務報告之非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱。該子公司(含採用權益法投資)民國 115 年及 114 年 9 月 30 日之資產總額分別為 1,585,675 千元及 1,618,597 千元，佔合併資產總額分別為 3.92%及 4.06%；負債總額分別為 1,562,484 千元及 1,595,013 千元，佔合併負債總額分別為 8.24%及 8.48%；民國 115 年及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 115 年及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為損失

Catalyst for success

3,533 千元、8,586 千元、1,973 千元及 10,917 千元，佔合併綜合損益總額之(1.31%)、(11.00%)、(0.39%)及(1.72%)；另合併財務報告附註揭露相關資訊，與前述子公司及被投資公司有關之資訊亦未經會計師核閱。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述之非重要子公司及採用權益法投資之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 115 年及 114 年 9 月 30 日之合併財務狀況，與民國 115 年及 114 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效暨民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

信永中和聯合會計師事務所

會 計 師：莊 淑 媛

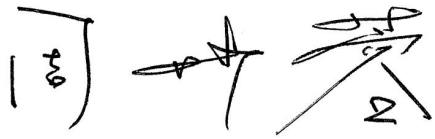




金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1070345892 號

會 計 師：周 妙 蓉





金融監督管理委員會核准文號

金管證字第 8661 號

京城建設股份有限公司及子公司

合　併　資　產　負　債　表

民國115年9月30日、民國114年12月31日及9月30日

單位：新台幣千元

	資　　產	附註	115年9月30日 金　額	%	114年12月31日 金　額	%	114年9月30日 金　額	%
11XX	流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	$619,841	1.53	$1,170,796	2.94	$1,345,783	3.38
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	六(三)	0	0.00	500,000	1.25	500,000	1.26
1150	應收票據淨額	六(四)	0	0.00	0	0.00	17,000	0.04
1170	應收帳款淨額	六(四)	36,878	0.09	24,328	0.06	16,186	0.04
1180	應收帳款淨額-關係人	六(四)、七	6	0.00	14	0.00	284	0.00
1200	其他應收款	六(五)	2,638	0.01	5,953	0.01	4,490	0.01
1210	其他應收款-關係人	六(五)、七	297	0.00	94	0.00	319	0.00
1220	當期所得稅資產		124	0.00	156	0.00	122	0.00
1320	存貨	六(六)、八	37,874,248	93.54	36,512,976	91.51	36,337,693	91.22
1410	預付款項	六(七)	1,069,143	2.64	799,498	2.01	733,853	1.84
1470	其他流動資產	六(八)	12,399	0.03	9,568	0.03	10,178	0.03
1476	其他金融資產-流動	六(九)、八	38,350	0.09	33,292	0.08	27,367	0.07
11XX	流動資產合計		$39,653,924	97.93	$39,056,675	97.89	$38,993,275	97.89
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	$0	0.00	$82	0.00
1550	採用權益法之投資	六(十)	14,390	0.04	15,226	0.04	14,512	0.04
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)、八	451,430	1.11	492,355	1.23	509,394	1.28
1755	使用權資產淨額	六(十二)	73,973	0.18	75,528	0.19	63,952	0.16
1780	無形資產	六(十三)	143,906	0.36	147,226	0.37	148,338	0.37
1840	遞延所得稅資產		96,073	0.24	76,889	0.19	68,532	0.17
1920	存出保證金	八	57,962	0.14	36,106	0.09	35,776	0.09
15XX	非流動資產合計		$837,734	2.07	$843,330	2.11	$840,586	2.11
1XXX	資　　產　　總　　額		$40,491,658	100.00	$39,900,005	100.00	$39,833,861	100.00

（續次頁）

京城建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國115年9月30日、民國114年12月31日及9月30日

單位：新台幣千元

	負債及權益	附註	115年9月30日 金額	%	114年12月31日 金額	%	114年9月30日 金額	%
21XX	流動負債							
2100	短期借款	六(十四)、七、八	$4,840,075	11.95	$2,745,325	6.88	$2,803,075	7.04
2110	應付短期票券	六(十四)、七、八	4,923,495	12.16	4,515,074	11.32	4,564,084	11.46
2130	合約負債-流動	六(廿二)、七	170,200	0.42	365,207	0.92	297,261	0.75
2150	應付票據		33,881	0.08	47,491	0.12	24,892	0.06
2160	應付票據-關係人	七	185,029	0.46	160,048	0.40	115,015	0.29
2170	應付帳款		17,775	0.04	226,998	0.57	22,258	0.06
2200	其他應付款		51,012	0.13	62,817	0.16	63,880	0.16
2220	其他應付款項-關係人	七	5	0.00	40	0.00	793	0.00
2230	本期所得稅負債		265,472	0.66	400,672	1.00	431,273	1.08
2250	負債準備-流動	六(十五)	38,463	0.10	44,469	0.11	42,878	0.11
2280	租賃負債-流動	六(十八)	1,587	0.00	1,566	0.00	1,322	0.00
2322	一營業週期內到期之長期借款	六(十七)、七、八	645,298	1.59	5,694,610	14.27	3,573,889	8.97
2335	代收款	六(十六)	15,568	0.04	15,940	0.04	28,172	0.07
21XX	流動負債合計		$11,187,860	27.63	$14,280,257	35.79	$11,968,792	30.05
25XX	非流動負債							
2540	長期借款	六(十七)、七、八	$7,673,996	18.95	$4,494,139	11.26	$6,742,977	16.93
2580	租賃負債-非流動	六(十八)	75,961	0.19	77,154	0.19	65,715	0.16
2640	淨確定福利負債-非流動	六(廿七)	13,208	0.03	13,502	0.04	14,290	0.04
2645	存入保證金	七	5,718	0.02	8,508	0.02	8,508	0.02
25XX	非流動負債合計		$7,768,883	19.19	$4,593,303	11.51	$6,831,490	17.15
2XXX	負債總計		$18,956,743	46.82	$18,873,560	47.30	$18,800,282	47.20
3XXX	權益							
3110	普通股股本	六(十九)	$3,661,846	9.04	$3,659,835	9.17	$3,659,835	9.19
3211	資本公積-普通股股票溢價	六(廿)	40,309	0.10	34,228	0.09	34,228	0.08
3300	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(廿一)	2,166,797	5.35	2,103,866	5.27	2,103,866	5.28
3350	未分配盈餘	六(廿八)	15,665,963	38.69	15,228,516	38.17	15,235,650	38.25
3300	保留盈餘合計		$17,832,760	44.04	$17,332,382	43.44	$17,339,516	43.53
3XXX	權益總計		$21,534,915	53.18	$21,026,445	52.70	$21,033,579	52.80
	負債及權益總計		$40,491,658	100.00	$39,900,005	100.00	$39,833,861	100.00

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

合併綜合損益表

民國115年及114年1月1日至9月30日

單位：新台幣千元

代碼	會計項目	附註	115年7月至9月 金額	115年7月至9月 %	114年7月至9月 金額	114年7月至9月 %	115年1月至9月 金額	115年1月至9月 %	114年1月至9月 金額	114年1月至9月 %
4000	營業收入									
4100	銷貨收入淨額	六(廿二)、七	$878,024	100.00	$502,832	100.00	$2,186,541	100.00	$3,272,392	100.00
5000	營業成本		405,142	46.14	238,458	47.42	1,050,806	48.06	1,792,703	54.78
5900	營業毛利		$472,882	53.86	$264,374	52.58	$1,135,735	51.94	$1,479,689	45.22
6000	營業費用	六(卅)								
6100	推銷費用		62,270	7.09	70,658	14.05	241,161	11.03	312,604	9.55
6200	管理費用		25,302	2.88	24,518	4.88	82,748	3.78	79,772	2.44
6000	營業費用合計		$87,572	9.97	$95,176	18.93	$323,909	14.81	$392,376	11.99
6900	營業利益		$385,310	43.89	$169,198	33.65	$811,826	37.13	$1,087,313	33.23
7000	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六(廿三)	$609	0.07	$3,033	0.60	$7,311	0.33	$18,455	0.56
7010	其他收入	六(廿四)	416	0.05	471	0.09	1,555	0.07	1,025	0.03
7020	其他利益及損失	六(廿五)	(3,317)	(0.38)	(276)	(0.05)	10,794	0.49	(439)	(0.01)
7050	財務成本	六(廿六)	(90,249)	(10.28)	(94,898)	(18.87)	(265,040)	(12.12)	(293,657)	(8.97)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	六(十)	1,924	0.22	956	0.19	4,092	0.19	2,262	0.07
7000	營業外收入及支出合計		($90,617)	(10.32)	($90,714)	(18.04)	($241,288)	(11.04)	($272,354)	(8.32)
7900	稅前淨利		$294,693	33.57	$78,484	15.61	$570,538	26.09	$814,959	24.91
7950	所得稅費用	六(廿九)	25,789	2.94	459	0.09	70,160	3.21	178,518	5.46
8200	本期淨利		$268,904	30.63	$78,025	15.52	$500,378	22.88	$636,441	19.45
8300	其他綜合損益(淨額)		$0	0.00	$0	0.00	$0	0.00	$0	0.00
8500	本期綜合損益總額		$268,904	30.63	$78,025	15.52	$500,378	22.88	$636,441	19.45
9750	基本每股盈餘(元)	六(卅一)	$0.73		$0.21		$1.37		$1.73	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六(卅一)	$0.73		$0.21		$1.37		$1.73	

(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及子公司

合併權益變動表

民國115年及114年1月1日至9月30日

單位：新台幣千元

代碼	科目 / 摘要	股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股票	權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	合計		
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
	113年度盈餘指撥及分配							
B1	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1月1日至9月30日淨利				636,441	636,441		636,441
D3	114年1月1日至9月30日其他綜合損益				0	0		0
D5	114年第3季綜合損益總額				636,441	636,441		636,441
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9月30日餘額	$3,659,835	$34,228	$2,103,866	$15,235,650	$17,339,516	$0	$21,033,579
A1	115年1月1日餘額	$3,659,835	$34,228	$2,103,866	$15,228,516	$17,332,382	$0	$21,026,445
	114年度盈餘指撥及分配							
B1	提列法定盈餘公積			62,931	(62,931)	0		0
N1	股份基礎給付交易-員工酬勞轉增資	2,011	6,081			0		8,092
D1	115年1月1日至9月30日淨利				500,378	500,378		500,378
D3	115年1月1日至9月30日其他綜合損益				0	0		0
D5	115年第3季綜合損益總額				500,378	500,378		500,378
Z1	115年9月30日餘額	$3,661,846	$40,309	$2,166,797	$15,665,963	$17,832,760	$0	$21,534,915

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115年及民國114年1月1日至9月30日

單位：新台幣千元

代碼		115年1月至9月	114年1月至9月
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	$570,538	$814,959
A20000	調整項目：		
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用及其他營業成本	$52,488	$52,384
A20200	攤銷費用及其他營業成本	3,320	3,378
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產淨利益	(10,554)	0
A20900	利息費用	265,040	293,657
A21200	利息收入	(7,311)	(18,455)
A21300	股利收入	(270)	0
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(4,092)	(2,262)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(372)	411
A22600	不動產、廠房及設備轉列費用數	743	1,235
A20010	不影響現金流量之收益費損項目合計	$298,992	$330,348
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動		
A31130	應收票據減少	$0	$3,200
A31150	應收帳款增加	(12,542)	(10,000)
A31180	其他應收款減少	2,386	3,096
A31200	存貨(增加)減少	(1,361,272)	129,915
A31230	預付款項增加	(269,645)	(19,765)
A31240	其他流動資產增加	(2,831)	(630)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動合計	($1,643,904)	$105,816
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動		
A32125	合約負債-流動減少	($195,007)	($429,542)
A32130	應付票據增加(減少)	11,371	(165,505)
A32150	應付帳款減少	(209,223)	(193,063)
A32180	其他應付款增加(減少)	1,438	(64,305)
A32200	負債準備減少	(6,006)	(4,184)
A32230	其他流動負債減少	(372)	(45,038)
A32240	淨確定福利負債減少	(294)	(3)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	($398,093)	($901,640)
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	($2,041,997)	($795,824)
A33000	營運產生之現金流入(出)	($1,172,467)	$349,483
A33100	收取之利息	8,037	18,832
A33200	收取之股利	270	0
A33300	支付之利息	(286,616)	(311,918)
A33500	支付之所得稅	(224,512)	(42,693)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	($1,675,288)	$13,704
BBBB	投資活動之現金流量：		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	($1,150,000)	($5,501,406)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	1,650,000	5,001,406
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(115,129)	0
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	125,683	0
B02700	取得不動產、廠房及設備	(11,297)	(18,078)
B02800	處分不動產、廠房及設備	429	0
B03700	存出保證金增加	(22,427)	(1,407)
B03800	存出保證金減少	571	3,968
B06500	其他金融資產(增加)減少	(5,058)	6,006
B07600	收取採權益法之投資現金股利	4,928	3,622
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	$477,700	($505,889)
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	$11,238,750	$5,686,800
C00200	短期借款減少	(9,144,000)	(5,520,200)
C00500	應付短期票券增加	15,736,400	13,234,900
C00600	應付短期票券減少	(15,311,100)	(13,100,400)
C01600	舉借長期借款	1,712,580	35,900
C01700	償還長期借款	(3,582,035)	(1,307,185)
C03000	存入保證金增加	646	6,702
C03100	存入保證金減少	(3,436)	(2,338)
C04020	租賃本金償還	(1,172)	(976)
C04800	庫藏股票買回成本	0	(195,480)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	$646,633	($1,162,277)
EEEE	本期現金及約當現金餘額減少數	($550,955)	($1,654,462)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,170,796	3,000,245
E00200	期末現金及約當現金餘額	$619,841	$1,345,783

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115年1月1日至9月30日及

114年1月1日至9月30日

（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11月11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：

金管會認可並發布生效之民國 115 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	民國115年1月1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」	民國115年1月1日
3	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
4	國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112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
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」	民國112年1月1日
6	國際財務報導準則會計準則之年度改善	民國115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18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日（註1）
2	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)	民國116年1月1日
3	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」	民國116年1月1日
4	國際會計準則第28號之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」	民國116年1月1日（註2）

註1：金管會於民國114年9月25日發布我國於民國117年接軌國際財務報導準則第18條之新聞稿；我國企業如有提前適用之需求，亦得選擇提前適用。

註2：應於適用國際財務報導準則第18號時同條適用該等修正內容

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國116年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，合併公司評估除下列所述將影響財務報表之表達及揭露外，其餘新公布或修正準則、或解釋對合併公司並無重大影響。

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：

1.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。

2.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。

3.提供指引以強化彙總及細分規定

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」。

此外，國際會計準則第7號「現金流量表」進行以下配套修正：

(1)本公司及子公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。

(2)本公司及子公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司及子公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

合併公司現正持續評估初次適用該準則對合併財務報告之影響。

(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：

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「合併財務報表」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20號「管制資產及管制負債」	民國118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經營結果並無重大影響。

四、重要會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之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會計準則第 34 號「期中財務報導」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：

				所持股權百分比(%)			
投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	營業場所	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日	說明
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司（水京棧酒店）	一般旅館業、餐館業	台灣高雄市	100%	100%	100%	子公司係非重要子公司，民國115年及114年1月1日至9月30日之財務報表均未經會計師核閱。

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)除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與114年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱114年度合併財務報告附註四。

1.確定福利計畫

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

2.所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第34號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之其他重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與114年度合併財務報告相同。

六、重要會計項目之說明

（一）現金及約當現金

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
庫存現金及零用金	$972	$516	$1,329
活期存款	618,643	1,170,156	1,344,389
支票存款	226	124	65
合　　計	$619,841	$1,170,796	$1,345,783

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.合併公司因預售建案信託款、發行禮券及建築預收款履約信託等用途受限部份係列「其他金融資產-流動」，請詳附註六(九)及附註八。

3.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	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
非 流 動			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
國內未上市(櫃)股票(創投資金)	$0	$0	$82

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格衡量之金融資產-流動於民國115年及114年7月1日至9月30日認列之評價淨損失分別為3,308千元及0千元，民國115年及114年1月1日至9月30日認列之評價淨利益分別為10,554千元及0千元。

3. 合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國115年及114年7月1日至9月30日認列之股利收入均為0千元，民國115年及114年1月1日至9月30日認列之股利收入分別為270千元及0千元。

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	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
流　　動			
短期票券	$0	$500,000	$500,000

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）應收款項

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
應收票據	$0	$0	$17,000
應收帳款	$36,927	$24,377	$16,235
減：備抵損失	(49)	(49)	(49)
合　　計	$36,878	$24,328	$16,186
應收帳款-關係人	$6	$14	$284

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：

	115年9月30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	$36,884	0%	$0
已逾期365天以上	49	100%	49
合　計	$36,933		$49

	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	$24,391		$49

	114年9月30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	$33,470	0%	$0
已逾期365天以上	49	100%	49
合　計	$33,519		$49

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	115年1月至9月	114年1月至9月
期初餘額	$49	$49
期末餘額	$49	$49

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，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應收帳款均無提供作為質押擔保之情形。

（五）其他應收款

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
其他應收款	$2,638	$5,953	$4,490
其他應收款-關係人	297	94	319
合　　計	$2,935	$6,047	$4,809

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預期信用損失之情事。

（六）存　　貨

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
建設業：			
待售房屋	$3,420,145	$3,964,412	$4,038,635
待售土地	800,171	1,082,695	1,137,285
在建土地	2,187,346	2,187,346	2,187,346
在建工程	3,706,729	2,601,808	2,354,810
營建用地	27,736,056	26,613,186	26,214,954
預付房地款	20,182	59,712	401,677
減：備抵評價損失	0	(167)	(167)
小　　計	$37,870,629	$36,508,992	$36,334,540
餐飲旅館業：			
食　　品	$2,394	$2,738	$2,121
飲　　料	1,225	1,246	1,032
小　　計	$3,619	$3,984	$3,153
合　　計	$37,874,248	$36,512,976	$36,337,693

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
1.待售房屋			
京　　城	$1,611,254	$1,694,072	$1,669,705
京城凱悅	593,284	588,779	587,807
花　　賞	114,478	114,478	114,478
逸 文 苑	15,288	15,288	36,879
鉅　　誕	79,786	79,786	79,786
天　　峰	53,161	79,189	91,943
美術皇居	413,549	486,326	496,653
京城大苑	5,424	5,424	5,424
世 界 心	443,258	535,787	560,935
閱 河 堤	28,824	28,824	28,824

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
馥+	$61,215	$335,980	$365,722
其他案別	624	479	479
合　　計	$3,420,145	$3,964,412	$4,038,635
減：備抵評價損失	0	(167)	(167)
淨　　額	$3,420,145	$3,964,245	$4,038,468

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
2.待售土地			
京　　城	$156,157	$168,776	$168,776
京城凱悅	43,219	43,219	43,219
逸 文 苑	8,475	8,475	20,571
鉅　　誕	46,949	46,949	46,949
天　　峰	21,347	32,895	38,554
美術皇居	280,217	330,285	337,575
京城大苑	2,967	2,967	2,967
世 界 心	179,341	216,051	225,977
閱 河 堤	28,078	28,078	28,078
馥+	33,421	205,000	224,619
合　　計	$800,171	$1,082,695	$1,137,285

項　　目	115年9月30日		
3.在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
高雄福河段698-1	$358,073	$811,071	$1,169,144
高雄龍中段191	370,653	988,564	1,359,217
高雄博孝段1140(京梧桐)	655,287	954,888	1,610,175
台南漁光段880等4筆	435,469	797,692	1,233,161
高雄仕興段924等4筆	119,233	61,007	180,240
高雄仕興段932等5筆	248,631	93,507	342,138
合　　計	$2,187,346	$3,706,729	$5,894,075

項　　目	114年12月31日		
在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
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	$2,187,346	$2,601,808	$4,789,154

項　　目	114年9月30日		
在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計
高雄福河段698-1	$358,073	$485,615	$843,688
高雄龍中段191	370,653	673,547	1,044,200
高雄博孝段1140(京梧桐)	655,287	663,337	1,318,624
台南漁光段880等4筆	435,469	469,790	905,259
高雄仕興段924等4筆	119,233	27,074	146,307
高雄仕興段932等5筆	248,631	35,447	284,078
合　　計	$2,187,346	$2,354,810	$4,542,156

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
4.營建用地			
高雄龍中段129-3、129-4	$1,610,110	$1,610,110	$1,610,110
高雄龍中段128-4等3筆	716,926	716,926	716,926
高雄青海229	4,278,594	4,278,594	4,278,594
高雄青海126	1,726,876	1,726,876	1,726,876
高雄龍中段128-3	52,266	52,266	52,266
高雄藍田中段30-2	757,742	757,742	757,742
高雄興南段11	259,585	259,585	259,585
高雄龍中段22	1,998,033	1,998,033	1,998,033
高雄新民159	1,626,208	1,626,208	1,626,208
台南安南區草湖段908.909.911（原草湖一期）	284,279	401,748	0
高雄龍東段1	513,991	513,991	513,991
台南崁腳北段820	3,399,645	3,399,645	3,398,965
高雄新都段49	46,653	46,653	46,653
高雄新庄12小段1175	265,530	265,530	265,530
高雄新康段25	507,676	507,676	507,676
高雄青海段565等	252,835	252,835	252,835
高雄新勝段27等	1,346,922	1,346,922	1,346,922
高雄大埤段20.21	909,094	909,094	909,094
高雄龍東段3	683,305	683,305	683,305
高雄新民段289.290	1,018,706	1,018,706	1,018,706
台南崁腳南段13	7,472	7,472	7,472
高雄青海段566	319,962	319,962	319,962
台南崁腳南段11	21,426	21,426	21,426
高雄新庄12小段1167	353,383	353,383	353,383
高雄福民段18等	1,179,183	0	0
容積移轉用地及畸零地	3,599,654	3,538,498	3,542,694
合　　計	$27,736,056	$26,613,186	$26,214,954

項　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
5. 預付土地款			
台南安南區草湖一期	$0	$0	$401,677
高雄福民段18等	0	40,048	0
容積移轉用地及畸零地	20,182	19,664	0
合　　計	$20,182	$59,712	$401,677

6. 利息資本化相關資訊如下：

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
利息資本化金額	$115,423	$112,966	$80,011

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115年7月1日至9月30日及115年1月1日至9月30日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為373,966千元及954,477千元；其中包括存貨跌價回升利益分別為0千元及167千元。

11. 民國114年7月1日至9月30日及114年1月1日至9月30日經正常銷貨將存貨轉列營業成本分別為207,267千元及1,694,635千元；本期未有存貨跌價損失或回升利益之情形。

（七）預付款項

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
預付費用	$1,047,557	$791,939	$728,478
用品盤存	3,993	3,921	4,063
進項稅額	0	27	0
留抵稅額	17,593	3,611	1,312
合　　計	$1,069,143	$799,498	$733,853

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	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
代 付 款	$4,164	$1,333	$1,943
取得合約之增額成本	8,235	8,235	8,235
合　　計	$12,399	$9,568	$10,178

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115年及114年7月1日至9月30日與民國115年及114年1月1日至9月30日認列之攤銷費用均為0千元。

（九）其他金融資產-流動

項　　目	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
受限制銀行存款	$38,350	$33,292	$27,367

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專戶與備償戶，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	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	$14,390	$15,226	$14,512

1.採用權益法之投資係依被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表所認列之份額。民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日投資餘額均佔合併資產總額0.04%；民國115年及114年7月1日至9月30日、民國115年及114年1月1日至9月30日採用權益法認列之關聯企業之份額分別為利益1,924千元、956千元、4,092千元及2,262千元，分別佔合併綜合損益為0.72%、1.23%、0.82%及0.36%。

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益及表決權百分比		
			115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
揚民國際餐飲股份有限公司	台灣	餐飲業務	40%	40%	40%

(2)合併公司關聯企業之彙總財務資訊如下：

資產負債表

	揚民國際餐飲股份有限公司		
	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
流動資產	$41,500	$40,001	$36,713
非流動資產	4,898	6,350	6,818
流動負債	(10,422)	(8,286)	(7,250)
非流動負債	0	0	0
淨資產	$35,976	$38,065	$36,281

綜合損益表

	揚民國際餐飲股份有限公司			
	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
營業收入淨額	$25,978	$20,219	$71,353	$56,609
營業毛利	$18,278	$13,214	$48,896	$37,699
本期淨利	$4,812	$2,391	$10,232	$5,656
其他綜合損益	$0	$0	$0	$0
本期綜合損益總額	$4,812	$2,391	$10,232	$5,656
自關聯企業收取之股利	$0	$0	$4,928	$3,622

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	未完工程及預付設備款	合　　計
成本							
115.01.01	$977,835	$2,657	$4,709	$62,250	$14,570	$0	$1,062,021
增添	1,478	426	0	1,228	494	7,182	10,808
處分及報廢	0	0	0	(706)	(743)	0	(1,449)
重分類	4,758	0	0	0	0	(4,758)	0
115.09.30	$984,071	$3,083	$4,709	$62,772	$14,321	$2,424	$1,071,380
114.01.01	$972,412	$1,990	$4,709	$53,927	$15,097	$0	$1,048,135
增添	764	667	0	10,755	763	5,468	18,417
處分及報廢	0	0	0	(2,855)	(1,235)	0	(4,090)
重分類	4,659	0	0	809	0	(5,468)	0
114.09.30	$977,835	$2,657	$4,709	$62,636	$14,625	$0	$1,062,462
累計折舊及減損							
115.01.01	$526,163	$1,605	$2,350	$39,548	$0	$0	$569,666
折舊	43,166	208	592	6,967	0	0	50,933
處分及報廢	0	0	0	(649)	0	0	(649)
115.09.30	$569,329	$1,813	$2,942	45,866	$0	$0	$619,950
114.01.01	$467,633	$1,374	$1,552	$33,877	$0	$0	$504,436
增添	44,194	165	599	6,118	0	0	51,076
處分及報廢	0	0	0	(2,444)	0	0	(2,444)
114.09.30	$511,827	$1,539	$2,151	$37,551	$0	$0	$553,068
淨帳面金額							
115.09.30	$414,742	$1,270	$1,767	$16,906	$14,321	$2,424	$451,430
114.12.31	$451,672	$1,052	$2,359	$22,702	$14,570	$0	$492,355
114.09.30	$466,008	$1,118	$2,558	$25,085	$14,625	$0	$509,394

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：

	115年1月1日至9月30日	114年1月1日至9月30日
成本		
1月1日餘額	$86,688	$74,676
9月30日餘額	$86,688	$74,676
累計折舊		
1月1日餘額	$11,160	$9,416
折舊	1,555	1,308
9月30日餘額	$12,715	$10,724
淨帳面金額		
1月1日餘額	$75,528	$65,260
9月30日餘額	$73,973	$63,952

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
115.01.01	$200,020	$6,050	$206,070
115.09.30	$200,020	$6,050	$206,070
114.01.01	$200,020	$6,050	$206,070
114.09.30	$200,020	$6,050	$206,070
累計攤銷及減損			
115.01.01	$54,006	$4,838	$58,844
攤銷	3,000	320	3,320
115.09.30	$57,006	$5,158	$62,164
114.01.01	$50,005	$4,349	$54,354
攤銷	3,001	377	3,378
114.09.30	$53,006	$4,726	$57,732
淨帳面金額			
115.09.30	$143,014	$892	$143,906
114.12.31	$146,014	$1,212	$147,226
114.09.30	$147,014	$1,324	$148,338

1.合併公司民國115年及114年7月1日至9月30日與民國115年及114年1月1日至9月30日無形資產之攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目

項　　目	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
製造費用	$700	$700	$2,100	$2,100
營業費用	407	426	1,220	1,278
合　　計	$1,107	$1,126	$3,320	$3,378

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

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
1.短期借款			
擔保借款	$4,840,075	$2,745,325	$2,803,075
尚未使用額度	$4,968,250	$5,810,000	$5,263,000
利率區間	2.47%~3.15%	2.345%~3.15%	2.345%~3.15%
還款期限	115.10.25~119.12.31	115.03.21~117.06.30	114.11.28~117.06.30
2.應付短期票券	$4,946,400	$4,521,100	$4,588,500
減：應付短期票券折價	(22,905)	(6,026)	(24,416)
淨　　額	$4,923,495	$4,515,074	$4,564,084
利率區間	2.888%~3.183%	2.758%~3.098%	1.588%~3.098%
尚未使用額度	$2,717,950	$1,470,950	$1,470,950

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，請參閱附註七及八之說明。

（十五）負債準備-流動

	115年1月至9月	114年1月至9月
保固準備		
1月1日餘額	$44,469	$47,062
當期增(減)數	(6,006)	(4,184)
9月30日餘額	$38,463	$42,878

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	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
代收房屋款	$1,557	$1,557	10,000
代收裝潢款	10,000	10,000	10,000
代收款-其他	4,011	4,383	8,172
合　　計	$15,568	$15,940	$28,172

(十七)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
長期銀行借款				
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	$1,436,000	$1,511,600
抵押借款	原自民國108年6月至115年6月，後展期至民國118年12月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	491,600	493,800	519,800
抵押借款	原自民國113年4月至115年10月，後展期至民國117年6月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	2,123,000	2,126,000	2,126,000
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	1,178,000
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。	150,927	158,871	158,871
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。	203,699	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。	245,115	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。	308,023	344,634	356,695
抵押借款	自民國115年6月至118年6月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	462,000	0	0

借款性質	借款期間及還款方式	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
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。	$155,350	$163,530	$163,530
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	415,000
抵押借款	自民國115年4月至118年4月，按月付息，逐年檢視借款條件，依約還款。	1,150,580	0	0
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，已於115年6月提前清償。	0	374,129	375,000
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，已於115年5月提前清償。	0	126,250	126,250
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，已於115年5月到期清償。	0	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，已於115年4月提前清償。	0	900,000	900,000
合　　計		$8,319,294	$10,188,749	$10,316,866
減：一年或一個營業週期內到期之長期借款淨額		(645,298)	(5,694,610)	(3,573,889)
淨　　額		$7,673,996	$4,494,139	$6,742,977
尚未使用額度		$12,220,195	$2,189,604	$2,189,604
利率區間		2.365%~3.230%	2.365%~3.377%	2.365%~3.377%

銀行長期借款擔保品，係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：

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
流動	$1,587	$1,566	$1,322
非流動	$75,961	$77,154	$65,715

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115年及114年1月1日至9月30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：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
租賃負債之利息費用	$335	$289	$1,010	$873
短期租賃費用	$527	$724	$1,772	$2,167
低價值標的租賃之費用	$248	$216	$673	$694
租賃之現金流出總額			$5,586	$5,657

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115年及114年7月1日至9月30日、民國115年及114年1月1日至9月30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14,243千元及19,146千元、48,390千元及47,879千元。

(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：

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
一年內	$19,767	$41,451	$52,963
一至二年	9,656	17,125	37,176
二至三年	7,202	12,116	19,557
三至五年	9,973	11,473	9,818
五年以上	2,610	4,887	2,624
未折現租賃給付總額	$49,208	$87,052	$122,138

(4) 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10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115年9月30日、114年12月31日及114年9月30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3,661,846千元、3,659,835千元及3,659,835千元，已發行普通股別為366,184千股、365,983千股及365,983千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：千股)

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
期初流通在外股數	365,983	369,419	369,419
員工酬勞增資	201	521	521
買回庫藏股註銷	0	(3,957)	(3,957)
期末流通在外股數	366,184	365,983	365,983

2.合併公司於民國115年3月12日及114年3月13日分別經董事會決議，以民國114年度之員工酬勞8,092千元及民國113年之員工酬勞31,725元辦理轉增資，分別發行新股201,051股及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，民國114年及113年員工酬勞之增資基準日分別為民國115年8月12日及114年6月26日，相關法定登記程序均已辦理完竣。

3. 庫藏股

合併公司於民國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。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，並於民國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，相關法定登記程序已辦理完竣。

（廿）資本公積

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
發行股票溢價	$40,309	$34,598	$34,598
註銷庫藏股交易	0	(370)	(370)
淨額	$40,309	$34,228	$34,228

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。本公司以三分之二以上董事出席董事會，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115年6月26日及民國114年6月26日舉行股東常會，分別決議通過民國114年度及民國113年度盈餘分配案，除提列法定公積，其餘不予分配。

（廿二）營業收入

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
土地收入	$415,077	$217,073	$972,102	$1,429,563
房屋收入	379,527	200,008	951,785	1,586,156
租賃收入	14,243	19,146	48,390	47,879
客房服務收入	43,614	42,940	131,435	126,086
餐飲服務收入	25,563	23,665	82,829	82,708
合　　計	$878,024	$502,832	$2,186,541	$3,272,392

1. 收入細分

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
主要地區市場				
台灣	$878,024	$502,832	$2,186,541	$3,272,392
主要產品/服務線				
房地銷售	$794,604	$417,081	$1,923,887	$3,015,719
租賃收入	14,243	19,146	48,390	47,879
客房服務收入	43,614	42,940	131,435	126,086
餐飲服務收入	25,563	23,665	82,829	82,708
合　　計	$878,024	$502,832	$2,186,541	$3,272,392

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
收入認列時點：				
於某一時點	$820,167	$440,746	$2,006,716	$3,098,427
隨時間逐步滿足	57,857	62,086	179,825	173,965
合　　計	$878,024	$502,832	$2,186,541	$3,272,392

2. 合約餘額

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
應收票據	$0	$0	$17,000
應收帳款	36,884	24,342	16,470
合　　計	$36,884	$24,342	$33,470
合約負債-房地銷售	$147,015	$336,560	$273,017
合約負債-預收租金	63	2,489	2,052
合約負債-客房及餐飲服務	10,549	9,966	10,603
合約負債-預收禮券	12,573	16,192	11,589
合　　計	$170,200	$365,207	$297,261

(1) 來自年初合約負債於民國115年及114年7月1日至9月30日、民國115年及114年1月1日至9月30日認列於營業收入之金額分別為40,920千元、58,890千元、315,618千元及598,595千元。

(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。

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
其他金融資產-流動	$28,257	$18,915	$18,858

截至民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30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。

(廿三) 利息收入

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
銀行存款利息	$609	$1,167	$4,596	$11,410
投資公司債券利息收入	0	1,866	2,715	7,044
其他利息收入	0	0	0	1
合　　計	$609	$3,033	$7,311	$18,455

(廿四) 其他收入

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
股利收入	$0	$0	$270	$0
其他收入-其他	416	471	1,285	1,025
合　　計	$416	$471	$1,555	$1,025

(廿五) 其他利益及損失

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	$0	($248)	$372	($411)
淨外幣兌換利益	2	2	6	3
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	(3,308)	0	10,554	0
其　　他	(11)	(30)	(138)	(31)
合　　計	($3,317)	($276)	$10,794	($439)

(廿六) 財務成本

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
利息費用				
銀行借款	$130,687	$123,966	$379,377	$372,720
租賃負債	335	289	1,010	873
押金設算息	22	34	76	75
減：利息資本化	(40,795)	(29,391)	(115,423)	(80,011)
合　　計	$90,249	$94,898	$265,040	$293,657

（廿七）退職後福利計畫

1. 確定提撥計劃

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：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
推銷費用-退休金費用	$541	$556	$1,657	$1,666
管理費用-退休金費用	$606	$598	$1,789	$1,788
營業成本-退休金費用	$341	$370	$1,107	$1,115

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) 合併公司列報費用之明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
推銷費用-退休金費用	$2	$3	$7	$9
管理費用-退休金費用	52	70	156	209
合　　計	$54	$73	$163	$218

(2) 合併公司計畫資產之公允價值及淨確定福利負債如下：

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
計畫資產之公允價值	$28,717	$30,326	$29,869
淨確定福利負債-非流動	$13,208	$13,502	$14,290

3.短期帶薪假負債

合併公司於民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日帶薪假應計負債分別為2,553千元、2,006千元及2,463千元，列入其他應付款項下。

(廿八) 員工及董事酬勞

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，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，董事酬勞僅得以現金發放，員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國115年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日員工酬勞提列金額分別為2,977千元及5,763千元，114年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日員工酬勞提列金額分別為793千元及8,232千元，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，董事酬勞提列金額均為0元，並列報為該段期間之營業費用。

本公司民國114年度員工酬勞8,092千元及董事酬勞0元，及民國113年度員工酬勞31,725千元及董事酬勞0元，與董事會決議分派之情形並無差異。

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

所得稅費用之主要組成部分：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
當期所得稅費用				
當期所得產生之所得稅	$29,717	$5,217	$49,514	$60,754
土地增值稅	2,758	3,264	11,512	18,579
未分配盈餘加徵	0	0	28,319	127,480
遞延所得稅利益				
暫時性差異之產生及迴轉	(6,686)	(8,022)	(19,185)	(28,295)
所得稅費用	$25,789	$459	$70,160	$178,518

2.合併公司民國115年及114年1月1日至9月30日無直接認列於權益或其他綜合損益下之所得稅。

3.合併公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國113年度。

（卅）員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

功能別 / 性質別	115年7月至9月			114年7月至9月		
	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	8,312	26,014	34,326	8,181	23,903	32,084
勞健保費用	857	2,580	3,437	888	2,546	3,434
退休金費用	341	1,201	1,542	370	1,227	1,597
董事酬金	0	720	720	0	720	720
其他員工福利費用	401	2,063	2,464	371	1,549	1,920
折舊費用	12,009	5,450	17,459	12,090	5,356	17,446
攤銷費用	700	407	1,107	700	426	1,126

功能別 / 性質別	115年1月至9月			114年1月至9月		
	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	25,031	79,752	104,783	23,923	79,265	103,188
勞健保費用	2,743	7,718	10,461	2,641	7,734	10,375
退休金費用	1,107	3,609	4,716	1,115	3,672	4,787
董事酬金	0	2,160	2,160	0	2,160	2,160
其他員工福利費用	1,137	5,571	6,708	1,102	6,336	7,438
折舊費用	36,434	16,054	52,488	36,176	16,208	52,384
攤銷費用	2,100	1,220	3,320	2,100	1,278	3,378

(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

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
歸屬於本公司普通股權益				
持有人之本期淨利	$268,904	$78,025	$500,378	$636,441
普通股加權平均流通在外股數(千股)	366,184	365,983	366,132	367,688
基本每股盈餘(元)	$0.73	$0.21	$1.37	$1.73

2.稀釋每股盈餘

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
歸屬於本公司普通股權益				
持有人之本期淨利(稀釋)	$268,904	$78,025	$500,378	$636,441
普通股加權平均流通在外股數(千股)	366,184	365,983	366,132	367,688
具稀釋作用潛在普通股之影響				
員工酬勞之影響	166	177	218	312
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)	366,350	366,160	366,350	368,000
稀釋每股盈餘(元)	$0.73	$0.21	$1.37	$1.73

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

	115年1月至9月	114年1月至9月
不動產、廠房及設備增加數	$10,808	$18,417
其他應付款(增加)減少	489	(339)
本年度支付現金	$11,297	$18,078

(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：

	115.01.01	現金流量	115.09.30
短期借款	$2,745,325	$2,094,750	$4,840,075
應付短期票券面值	4,521,100	425,300	4,946,400
長期借款	10,188,749	(1,869,455)	8,319,294
(含一年內到期部份)			
存入保證金	8,508	(2,790)	5,718
租賃負債(流動及非流動)	78,720	(1,172)	77,548
來自籌資活動之負債	$17,542,402	$646,633	$18,189,035

	114.01.01	現金流量	114.09.30
短期借款	$2,636,475	$166,600	$2,803,075
應付短期票券	4,454,000	134,500	4,588,500
長期借款	11,588,151	(1,271,285)	10,316,866
(含一年內到期部份)			
存入保證金	4,144	4,364	8,508
租賃負債(流動及非流動)	68,013	(976)	67,037
來自籌資活動之負債	$18,750,783	($966,797)	$17,783,986

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	該公司董事為本公司董事長二親等內之親屬
百鋐營造(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	本公司董事長
蔡薛美雲	本公司董事

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

關係人名稱	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
建誌營造(股)公司	$85	$105	$119	$141
百鋐營造(股)公司	101	181	131	235
揚民國際餐飲(股)公司	1,142	1,113	3,368	3,354
京成建設(股)公司	252	0	411	14
其他關係人	4	20	69	134
合　　計	$1,584	$1,419	$4,098	$3,878

向關係人銷貨係以正常市場行情價格辦理，收款期間均為30～90天。

2.營業收入之租賃如下：

民國115年及114年1月1日至9月30日關係人揚民國際餐飲(股)公司向合併公司承租情形如下：

承租人	承租標的	租賃期間	租金及收取方式	租賃收入
115年7月至9月				
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。	$1,112
114年7月至9月				
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。	$1,112
115年1月至9月				
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。	$3,338
114年1月至9月				
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。	$3,338

3.發包工程(進貨)

建誌營造(股)公司及百鋐營造(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115年及114年1月1日至9月30日委託建誌營造(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			
		115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
高雄福河段698-1裝修工程	$2,486,986	$0	$0	$0	$0
高雄博孝段1140(京梧桐)	$1,405,500	85,724	9,526	223,828	185,744
高雄新庄12小段1175地號	$358,720	0	0	0	0
高雄新康段25地號	$649,760	0	0	0	0
合計		$85,724	$9,526	$223,828	$185,744

(2) 合併公司於民國115年及114年1月1日至9月30日委託百鋐營造(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			
		115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
高雄福河段698-1結構體工程	$2,006,214	$95,250	$28,577	$266,688	$95,256
高雄龍中段191	$1,072,320	76,201	66,682	219,076	212,418
台南漁光段880等3筆	$1,377,360	76,199	57,147	228,602	176,222
高雄仕興段924等4筆	$446,240	9,526	19,050	19,055	19,050
高雄仕興段932等5筆	$941,280	9,527	19,049	19,059	19,049
合計		$266,703	$190,505	$752,480	$521,995

4.購入房地款

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)其中土地款為2,780千元，房屋款未含營業稅為3,971千元，其交付付款條件與一般客戶相較無重大差異，亦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。

5.應收關係人款項

項目及關係人名稱	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
(1) 應收帳款			
建誌營造(股)公司	$0	$0	$96
百鋐營造(股)公司	6	14	188
合　　計	$6	$14	$284
(2) 其他應收款			
蔡薛美雲	$222	$55	$277
揚民國際餐飲(股)公司	75	39	42
合　　計	$297	$94	$319

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。

6.預付費用

項目及關係人名稱	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
京成建設(股)公司	$270	$0	$0

7.應付關係人款項

項目及關係人名稱	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
(1) 應付票據			
建誌營造(股)公司	$45,005	$20,015	$0
百鋐營造(股)公司	140,024	140,033	115,015
合　　計	$185,029	$160,048	$115,015
(2) 其他應付款			
京成建設(股)公司	$0	$0	$771
揚民國際餐飲(股)公司	5	40	22
合　　計	$5	$40	$793

8. 合約負債

項目及關係人名稱	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
合約負債-流動			
建誌營造(股)公司	$23	$23	$23
百鋐營造(股)公司	10	10	11
京成建設(股)公司	5	5	5
其他關係人	237	58	58
合　　計	$275	$96	$97

9. 存入保證金

項目及關係人名稱	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
揚民國際餐飲(股)公司	$708	$708	$708

存入保證金係租賃保證金。

10. 租賃支出

	支付價款			
	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
京成建設(股)公司	$257	$257	$771	$771

租賃明細如下：

出租人	出租標的	租賃期間	租金及支付方式	租賃支出
115年7月至9月				
京成建設(股)公司	高雄市左營區博愛二路150號12樓	115/07/01～115/12/31	每月90千元(含營業稅)，係參考鄰近地區租金行情，已支付至民國115年12月。	$257
114年7月至9月				
京成建設(股)公司	高雄市左營區博愛二路150號12樓	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。	$257

出租人	出租標的	租賃期間	租金及支付方式	租賃支出
115年1月至9月				
京成建設(股)公司	高雄市左營區博愛二路150號12樓	114/07/01～115/06/30 115/07/01～115/12/31	每月90千元(含營業稅)，係參考鄰近地區租金行情，已支付至民國115年12月。	$771
114年1月至9月				
京成建設(股)公司	高雄市左營區博愛二路150號12樓	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。	$771

11. 其　他

(1) 本公司董事長及董事蔡薛美雲及其他關係人以其自有資產獅甲段551及554地號及青海段76地號之土地提供合併公司向銀行抵押借款，民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日借款金額分別為10,000千元、490,250千元及548,000千元。

(2) 本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115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日借款金額分別為1,436,000千元、1,436,000千元及1,511,600千元與發行商業本票金額分別為1,436,000千元、1,511,600千元及1,511,600千元。

(3) 合併公司投資關聯企業詳附註六(九)之說明。

(4) 合併公司民國115年7月1日至9月30日及115年1月1日至9月30日向關係人揚民國際餐飲(股)公司支付招待客戶等支出，帳列營業費用交際費412千元及472千元。

(5) 合併公司民國114年7月1日至9月30日及114年1月1日至9月30日向關係人揚民國際餐飲(股)公司支付招待客戶等支出，帳列營業費用交際費239千元及418千元。

(6) 合併公司民國115年7月1日至9月30日及115年1月1日至9月30日向關係人京成建設(股)公司支付水電費及清潔費等支出，帳列營業費用雜費12千元及37千元。

(7) 合併公司民國115年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向關係人揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列營業費用水電費減項分別為80千元及219千元及什費減項分別為50千元及148千元，另有代收代付房客用餐金額分別為111千元及290千元(含稅)。

(8) 合併公司民國114年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日向關係人揚民國際餐飲(股)公司收取水費及垃圾清運費，帳列營業費用水電費減項分別為85千元及215千元及什費減項分別為38千元及111千元，另有代收代付房客用餐金額分別為88千元及200千元(含稅)。

(9) 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履約本票，民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日存入保證票據金額分別為626,521千元、626,521千元及590,649千元。

(10) 合併公司關係人百鋐營造(股)公司提供予合併公司工程之保固履約本票，民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日存入保證票據金額分別為672,361千元、672,361千元及533,609千元。

(11) 合併公司與本公司董事長及其他關係人簽訂青海段76地號合建契約，採合建分售方式，合建比例為地主42%，合併公司58%，合併公司提供履約保證票據，民國115年9月30日帳列存出保證票據金額為60,000千元，截至民國115年9月30日尚未開工。

(12) 合併公司與其他關係人簽訂美術皇居個案車位買賣契約，合約金額分別為土地款1,813千元及房屋款(含稅)1,887千元，交易單價係參考市場行情議定，收款條件依契約書之價金分期表辦理，無契約限制條款及其他重要約定事項，截至民國115年9月30日止尚未完成過戶，已收款金額帳列合約負債。

12. 主要管理階層薪酬資訊

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
短期員工福利	$5,531	$3,852	$16,337	$15,600

八、抵質押之資產

合併公司資產已設定抵質押擔保者，帳面價值如下：

資產名稱	擔保標的	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	$2,461,177	$2,679,459	$2,803,206
在建房地	抵押借款及發行商業本票	5,894,075	4,789,154	4,542,156
營建用地	抵押借款及發行商業本票	22,757,866	21,372,929	20,970,501
房屋及建築	抵押借款	402,715	444,927	459,001
其他金融資產-流動	預售房地信託款及履約信託	38,350	33,292	27,367
存出保證金	災害處理保證金及建教合作保證金	52,564	30,950	30,854
合　　計		$31,606,747	$29,350,711	$28,833,085

九、 重大或有負債及未認列之合約承諾

1.民國115年9月30日已簽訂合約之工程合約總價款(含稅)10,744,380千元，未付金額為7,672,934千元。

2.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115年9月30日，此開發案尚未開工興建。

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，與三地開發地產(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。

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	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30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	$3,000,000	借款融資額度擔保

4.合併公司於民國115年9月30日、114年12月31日及114年9月30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分別為27,860千元、18,580千元及18,580千元。

5.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

	115年9月30日	114年12月31日	114年9月30日
金融資產			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
非流動			
國內未上市(櫃)股票	$0	$0	$82
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	$619,841	$1,170,796	$1,345,783
短期票券	0	500,000	500,000
應收票據及帳款淨額(包含關係人)	36,884	24,342	33,470
其他應收款(包含關係人)	2,935	6,047	4,809
其他金融資產	38,350	33,292	27,367
存出保證金	57,962	36,106	35,776
小　　計	$755,972	$1,770,583	$1,947,205
合　　計	$755,972	$1,770,583	$1,947,287
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	$4,840,075	$2,745,325	$2,803,075
應付短期票券	4,923,495	4,515,074	4,564,084
應付票據及帳款(包含關係人)	236,685	434,537	162,165
其他應付款(包含關係人)	51,017	62,857	64,673
長期借款(包含一營業週期內到期之長期借款)	8,319,294	10,188,749	10,316,866
存入保證金	5,718	8,508	8,508
合　　計	$18,376,284	$17,955,050	$17,919,371
租賃負債(包含流動及非流動)	$77,548	$78,720	$67,037

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115年及114年1月1日至9月30日，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

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

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115年及114年1月1日至9月30日因持有金融負債之現金流出將分別增加或減少32,898千元及32,800千元，主要係因合併公司之浮動利率借款利率風險之暴露。

(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115年及114年1月1日至9月30日經評估信用減損損失金額不重大。

C.於民國115年及114年1月1日至9月30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
115年9月30日				
短期借款	$3,262,791	$983,730	$31,665	$660,791
應付短期票券	4,946,400	0	0	0
應付票據及款項（含關係人款項）	236,549	12	124	0
其他應付款（含關係人款項）	45,253	5,763	1	0
負債準備-流動	6,260	4,500	17,300	13,000
長期借款(包含一營業週期內到期)	397,344	478,009	7,257,930	687,778
租賃負債(含流動)	1,455	1,455	5,820	95,060
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

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9月30日				
短期借款	$781,970	$969,454	$1,138,295	$0
應付短期票券	4,588,500	0	0	0
應付票據及款項(含關係人款項)	154,083	3,255	4,827	0
其他應付款(含關係人款項)	64,672	0	0	1
負債準備-流動	7,850	4,500	17,700	15,700
長期借款(包含一營業週期內到期)	280,567	3,545,272	3,855,248	3,175,311
租賃負債(含流動)	1,233	1,233	4,932	83,020

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115年9月30日、114年12月31日及114年9月30日以公允價值衡量之金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

115年9月30日：無此情形。

114年12月31日：無此情形。

	114年9月30日			
	第1等級	第2等級	第3等級	合　計
資　　產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-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) 115年及114年1月1日至9月30日，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) 115年及114年1月1日至9月30日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115年9月30日(即民國115年1月1日)	$0
民國114年9月30日(即民國114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、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	期末持有之重大有價證券情形。	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。	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115年9月30日

單位：新台幣千元

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	期末背書保證餘額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	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	6,460,475	3,000,000	3,000,000	2,156,758	0	13.93%	10,767,458	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。

（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	該公司董事為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	$223,828	9.88%	依合約規定	未向非關係人發包工程，致無法比較	—	應付票據 $45,005 應付帳款 $0	20.56% 0.00%	
京城建設(股)公司	百鋐營造(股)公司	該公司監察人與本公司董事長為同一人	進貨	$752,480	33.22%	依合約規定	未向非關係人發包工程，致無法比較	—	應付票據 $140,024 應付帳款 $0	63.96% 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115年1月1日至9月30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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
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)	銷貨收入	$38,846	依合約按月收款	1.78%
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	1,396,469	依合約按月付款	3.45%
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	1,504,846	依合約按月付款	3.72%

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			
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	$520,000	$520,000	52,000	100%	$131,567	($1,973)	$1,887	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%	$14,390	$10,232	$4,092	一

註一：認列被投資公司損失份額1,973千元，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3,860千元。

（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大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：

	115年7月至9月			
	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	$806,797	$70,115	$1,112	$878,024
部門間收入淨額	12,949	336	(13,285)	0
收入合計	$819,746	$70,451	($12,173)	$878,024
利息費用	$89,914	$4,331	($3,996)	$90,249
折舊及攤銷	1,536	11,237	5,793	18,566
權益法認列之投資損益	(2,271)	1,924	2,271	1,924
重大之收益與費損項目：				
其他收入	395	1,133	(1,112)	416
應報導部門損益	$268,904	($3,533)	$3,533	$268,904

	114年7月至9月			
	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	$434,366	$67,354	$1,112	$502,832
部門間收入淨額	12,949	326	(13,275)	0
收入合計	$447,315	$67,680	($12,163)	$502,832
利息費用	$94,609	$4,429	($4,140)	$94,898
折舊及攤銷	1,803	11,046	5,723	18,572
權益法認列之投資損益	(7,226)	956	7,226	956
重大之收益與費損項目：				
其他收入	450	1,133	(1,112)	471
應報導部門損益	$78,025	($8,586)	$8,586	$78,025

	115年1月至9月			
	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	$1,966,039	$217,164	$3,338	$2,186,541
部門間收入淨額	38,846	669	(39,515)	0
收入合計	$2,004,885	$217,833	($36,177)	$2,186,541
利息費用	$264,030	$13,067	($12,057)	$265,040
折舊及攤銷	5,016	33,390	17,402	55,808
權益法認列之投資損益	1,887	4,092	(1,887)	4,092
重大之收益與費損項目：				
其他收入	1,366	3,527	(3,338)	1,555
應報導部門損益	$500,378	($1,973)	$1,973	$500,378

	114年1月至9月			
	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	$3,057,905	$211,149	$3,338	$3,272,392
部門間收入淨額	38,846	437	(39,283)	0
收入合計	$3,096,751	$211,586	($35,945)	$3,272,392
利息費用	$292,784	$13,358	($12,485)	$293,657
折舊及攤銷	4,318	32,772	18,672	55,762
權益法認列之投資損益	(6,765)	2,262	6,765	2,262
重大之收益與費損項目：				
其他收入-其他	905	3,458	(3,338)	1,025
應報導部門損益	$636,441	($10,917)	$10,917	$636,441
應報導部門資產				
115年9月30日	$40,434,023	$1,585,675	($1,528,040)	$40,491,658
114年12月31日	$39,835,621	$1,619,908	($1,555,524)	$39,900,005
114年9月30日	$39,777,951	$1,618,597	($1,562,687)	$39,833,861
應報導部門負債				
115年9月30日	$18,899,109	$1,562,484	($1,504,850)	$18,956,743
114年12月31日	$18,809,176	$1,594,744	($1,530,360)	$18,873,560
114年9月30日	$18,744,371	$1,595,013	($1,539,102)	$18,800,282

(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	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
土地收入	$415,077	$217,073	$972,102	$1,429,563
房屋收入	379,527	200,008	951,785	1,586,156
租賃收入	14,243	19,146	48,390	47,879
客房服務收入	43,614	42,940	131,435	126,086
餐飲服務收入	25,563	23,665	82,829	82,708
合　　計	$878,024	$502,832	$2,186,541	$3,272,392

(五)重要客戶資訊：

合併公司115年及114年1月1日至9月30日單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以上者：

無此情形。