

 京城建設股份有限公司

101年度 年報

本年報查詢及下載網址：公開資訊觀測站<http://mops.twse.com.tw>

本公司網站 / <http://www.kingtown.com.tw>

編印日期：中華民國102年5月1日編印



一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

- (一)姓 名：劉朝森、張健輝、周敬恆
- (二)職 稱：總經理、協理、經理
- (三)聯 絡 電 話：(07)716-1668
- (四)電子郵件信箱：service@kingtown.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

- (一)總公司地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 16 樓之 2
總公司電話：(07)716-1668
- (二)分 公 司：無
- (三)工 廠：無

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

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

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

- (一)姓 名：陳良銘、卓傳陣會計師
- (二)事務所名稱：調和聯合會計師事務所
- (三)地 址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 1
- (四)網 址：<http://www.moorestephens.com.tw/>
- (五)電 話：(07)332-2003

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：

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

六、公司網址：<http://www.kingtown.com.tw/>

京城建設股份有限公司

101 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、101 年度營業結果.....	02
二、102 年度營業計劃概要.....	03
三、未來公司發展策略.....	04
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經濟環境之影響.....	04
貳、公司簡介	06
參、公司治理報告	09
一、組織系統.....	09
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	11
三、公司治理運作情形.....	19
四、會計師公費資訊.....	28
五、更換會計師資訊.....	28
六、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形.....	28
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	29
八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人之資訊.....	30
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	31
肆、資本及股份	34
一、股本來源.....	34
二、股東結構.....	35
三、股權分散情形.....	36
四、主要股東名單.....	37
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	37
六、公司股利政策及執行狀況.....	38
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響...39	
八、員工分紅及董事、監察人酬勞.....	40
九、公司買回本公司股份情形.....	41
十、公司債（含海外公司債）之辦理情形.....	42

十一、特別股之辦理情形.....	42
十二、海外存託憑證之辦理情形.....	42
十三、員工認股權憑證之辦理情形.....	42
十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	42
十五、資金運用計劃執行情形.....	42
伍、營運概況.....	43
一、業務內容.....	43
二、市場及產銷概況.....	44
三、從業員工.....	50
四、環保支出資訊.....	51
五、勞資關係.....	51
六、重要契約.....	52
陸、財務概況.....	53
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	53
二、最近五年度財務分析.....	57
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	62
四、最近年度財務報告.....	63
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	174
六、公司及關係企業如發生財務困難情事對公司財務狀況之影響.....	174
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	175
一、財務狀況.....	175
二、財務績效.....	176
三、現金流量.....	177
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	177
五、最近年度轉投資.....	177
六、風險事項評估.....	177
七、其他重要事項.....	178
捌、特別記載事項.....	179
一、關係企業相關資料.....	179
二、私募有價證券辦理情形.....	186
三、子公司持有或處分本公司股票情形.....	186
四、其他必要補充說明事項.....	186
五、發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	186

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

回顧 2012 年，1 月 14 日，第十三任總統與第八屆立委大選結果揭曉，總統、副總統由馬英九搭擋吳敦義連任成功。預期政策不會有太大改變的背景下，上半年央行持續打房政策，而國內外經濟情勢並不穩定，房市買氣雖稍弱，但房價並未滑落，主要是因為通膨疑慮，政府宣示油電必須漲到合理價位，4 月 12 日，經濟部下午召開記者會宣布新電價方案，家庭用電平均漲幅約 **16.9%**，最低級距由 **110** 度提高至 **120** 度；商業用電平均調幅為 **30%**、工業用電平均調幅為 **35%**；然而民怨聲浪過大，5 月 1 日，馬英九總統晚間宣布：電價調漲案分三階段實施，6 月 10 日調漲原公告方案四成，12 月 10 日再調漲四成，最後兩成將視台電能否拿出人民能接受的具體改革成效，再決定實施日期。國際油價也因美元走弱，不斷上揚，造成國內油電雙漲格局，也造成房地產市場資金陸續湧入的現象。

而政府為了讓房地產市場更為健全，讓實價登錄機制在 8 月上路，上路後造成購屋民眾觀望心態濃厚，也造成 8-9 月成交量萎縮，但在資訊公開透明後，購屋民眾在有了參考價格後，陸續出手，在 10 月時成交量又大幅回升，顯示實價登錄上軌後，民眾開始參考實價登錄價格，加速房地產市場成交速度，這有助於台灣房地產市場交易資訊更透明，使得漫天喊價的現象無所遁形，可讓房地產市場朝健康方向發展。

2012 年全國全年的房屋買賣移轉棟數，跌破 **33** 萬棟，創 6 年新低，大高雄房地產市場 2012 年房屋買賣移轉棟數年成長率卻是一支獨秀，台灣主要都會區的房屋買賣移轉棟數年成長率除高雄市年成長近 **6%** 及桃園縣年成長 **1%** 之外，其他地區都是負成長。依據高雄市政府地政處資料顯示，高雄市 2012 年之買賣移轉登記戶數為 **39,625** 戶，較 2011 年 **37,469** 戶成長了 **5.75%**，主要原因應為政府持續調控台北地區房地產市場，而高雄地區房地產還呈現相對低價，加上實價登錄效應，使得高雄 2102 年促使不少首購及換屋族群買房，也吸引部份投資買盤進場；而高雄市 2012 年房地產新屋市場完工登記戶數共有 **9,920** 戶，新屋供給率(新屋完工戶數/買賣移轉登記戶數)為 **25.03%**，較 2011 年的 **20.09%** 持續增加 **4.94%**，已連續兩年成長率超過 **4%**，市場供給數量仍呈現成長走勢，建商推案信心尚在增加當中。

近年房地產市場交易數量雖沒成長，但在價格方面全台卻是常出現令人驚呼連連的個案；就高雄而言，高雄市立美術館旁的土地交易價格出現 **230** 萬/坪價格、實價登錄也看到 **50** 萬/坪價格。本公司在 2013 年完工推出二個建案，推案

金額新台幣 38 億元；預期 2013 年高雄的房地產市場可望延續去年的買氣，出現較明顯回升的市場景氣。

(以上數據資料來源：行政院主計處、內政部營建署、高雄市政府地政處)

茲就 101 年度營業報告及 102 年度營業計劃概要報告如下：

一、101 年度營業結果：

(一)101 年度營業計劃實施成果：

101 年度本公司營業收入淨額為新台幣 3,831,802 仟元，其中出售房地收入為新台幣 3,827,578 仟元，出租房地收入為新台幣 7,361 仟元，營業收入退回及折讓為 3,137 仟元；較 100 年度營業收入淨額新台幣 2,569,018 仟元，增加新台幣 1,262,784 仟元，稅前淨利為新台幣 1,478,663 仟元，稅前純益率為 38.59%。

(二)預算執行情形：

本公司 101 年度並未對外公開財務預測，因此不作本項分析報告。

(三)財務收支及獲利能力分析：

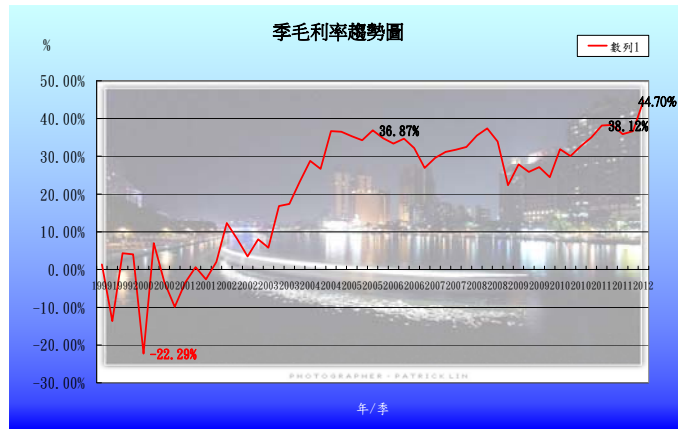
單位：新台幣 仟元

項目		101年度	100年度	增減率	
財務 收 支	營業收入	3,831,802	2,569,018	49.15%	
	營業毛利	1,774,313	963,434	84.17%	
	營業損益	1,500,787	692,748	116.64%	
	利息收入	490	304	61.18%	
	利息支出	47,735	19,481	145.03%	
	稅前損益	1,478,663	880,730	67.89%	
	稅後損益	1,426,902	828,202	72.29%	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	8.84	6.75	30.96%	
	股東權益報酬率(%)	18.76	12.57	49.24%	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	39.92	19.37	106.09%
		稅前利益	39.33	24.62	59.75%
	純益率(%)	37.24	32.25	15.47%	
每股盈餘(元)	3.80	2.32	63.79%		

1. 財務收支

101 年度由於投入在建工程導致營業活動淨現金流出新台幣 2,437,127 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 227,261 仟元，融資活動淨現金流入新台幣 2,835,839 仟元，總負債比從 100 年 50.62% 升至 101 年 56.74%。101 年度之利息收入為新台幣 490 仟元，較 100

年度新台幣 304 仟元增加新台幣 186 仟元，變動金額不大。利息支出為新台幣 47,735 仟元，較 100 年度新台幣 19,481 仟元增加新台幣 28,254 仟元，主要係 101 年借款金額較 100 年增加所致。



2. 獲利能力分析：

101 年度營業淨利(損)為新台幣 1,500,787 仟元，營業利益佔實收資本比率為 39.92%，較 100 年度新台幣 692,748 仟元增加新台幣 808,039 仟元；稅後淨利(損)為新台幣 1,426,902 仟元，純益率為 37.24%，較 100 年度新台幣 828,202 仟元增加新台幣 598,700 仟元；資產報酬率較去年上升 2.09%，股東權益報酬率較去年上升 6.19%。

(四) 研究發展狀況：

在土地開發方面將朝專業、積極路線發展，選定具有開發潛力之區域，進行資料蒐集及土地取得等工作，並由本公司專業土地開發人員配合建築師及代書隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市，原重點區域美術館區、高雄市農十六細部計劃區漸開發成熟，而高雄巨蛋及楠梓區域亦為未來主要開發之區域。在營建技術及住宅品質方面，將朝提升工地管理品質、興建高附加價值住宅產品方向努力，以期能縮短工期、提升毛利及創造更佳之口碑；軟體部份將加強與樓管公司之合作，提升大樓居住品質。

二、101 年度營業計劃概要：

(一) 經營方針：

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

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 102 年財務預測，因此僅就本公司 102 年預計完工推出之個案作分析明細表：

個案名稱	地段.地號	總銷售金額(仟元)	銷售面積(坪)	總戶數	預計完工日期
湖立方	高雄市三民區澄東段24地號土地	1,397,710	7,148.05	74	102/1/14
曼陀羅	高雄市鼓山區龍華段945地號土地共4筆	2,397,380	7,329.79	76	102/3/13
合計		3,795,090	14,477.84	150	

(三)重要之產銷政策：

- 1.積極整合市場資訊發掘具潛力、抗跌性強之地區，主動進行土地開發工作，並掌握土地交易市場之買方優勢，創造土地最大成本效益及產品附加價值，來因應市場不景氣帶來之衝擊。
- 2.發展優質住宅，提升公司產品之附加價值及競爭能力，因應目前消費走向，並可減緩成屋價格之折舊修正幅度。
- 3.加強個案售後維修服務及樓管工作，與住戶間建立更密切之互動關係，提升建築物管理之附加價值。
- 4.因應多元化社會之來臨，研究發展主題住宅，與其他相關產業作異業結合，以求得發展主題住宅之先機。
- 5.未來將朝 2 個硬指標，綠建築和智慧建築，以及 2 個軟指標，主題建築和美學建築等目標作努力。

三、未來公司發展策略：

- (一)密切觀察兩岸互動往來之發展狀況，適時推出迎合兩岸商機之商用或住宅產品。
- (二)開發高雄捷運沿線、多功能經貿園區及沿海港區附近土地，藉由公共建設及景觀帶動建案銷售及提高利潤。
- (三)藉由本公司關係企業京城飯店之經驗，投資休閒飯店及觀光產業，目前已投入興建明華路飯店案。
- (四)發展都市更新個案。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

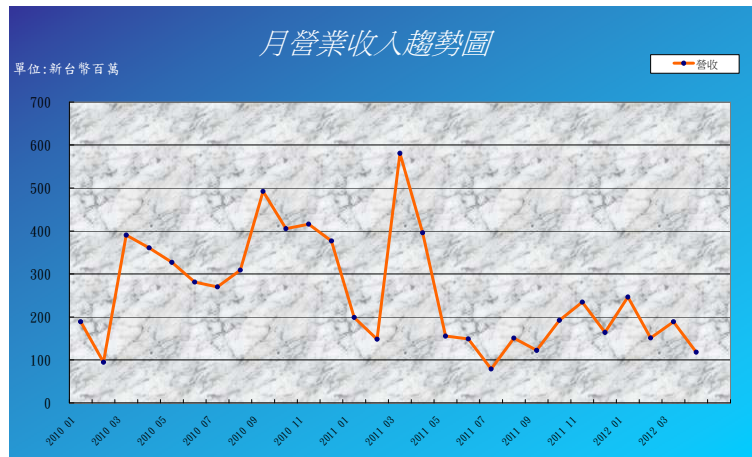
(一)外部競爭環境影響

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

外部競爭環境對本公司之影響不大。

(二)法規環境影響

高雄市因捷運完工，高雄市政府也有一系列的獎勵措施，目前對營建業影響較大的是在捷運站半徑 400 公尺或 600 公尺範圍內推動都市更新，將享有更大的容積獎勵，以及特定區域之容積轉移獎勵，而本公司也因本獎勵措施推動捷運站周邊的都市更新計劃。另外在面對十公頃以上綠地之建築基地可享有 30% 的容積移入獎勵，這對面對十公頃以上綠地之個案，有很大的獲利挹注。



(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，101 年國內經濟成長率第一季為 0.59%、第二季為 -0.12%、第三季為 0.73%、第四季為 3.72%，全年度成長率在 1.26%，國內去年第二季經濟成長率是負數，可以想見 101 年經濟局勢比 100 年更不穩定，經濟成長力道趨緩。

本公司 2013 年有「曼陀羅」(高雄市鼓山區龍華段 945 地號大樓個案，總銷金額 2,397,380 仟元 76 戶)、「湖立方」(高雄市三民區澄東段 24 地號大樓個案，總銷金額 1,397,710 仟元，74 戶)等新建個案完工銷售。本公司截至 2013 年四月底為止之可售餘屋金額尚有新台幣 86 億元，為 2013 年入帳的主要來源。高雄市房地產熱度持續增溫，高雄重大公共工程也陸續展開，亞洲新灣區的開發，可讓高雄的國際能見度增高，高雄房地產市場後市還是相當看好。

以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長：蔡天贊



經理人：劉朝森



會計主管：梁素英



貳、公司簡介

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國七十四年九月十三日發起設立。

(二)公司沿革：

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

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

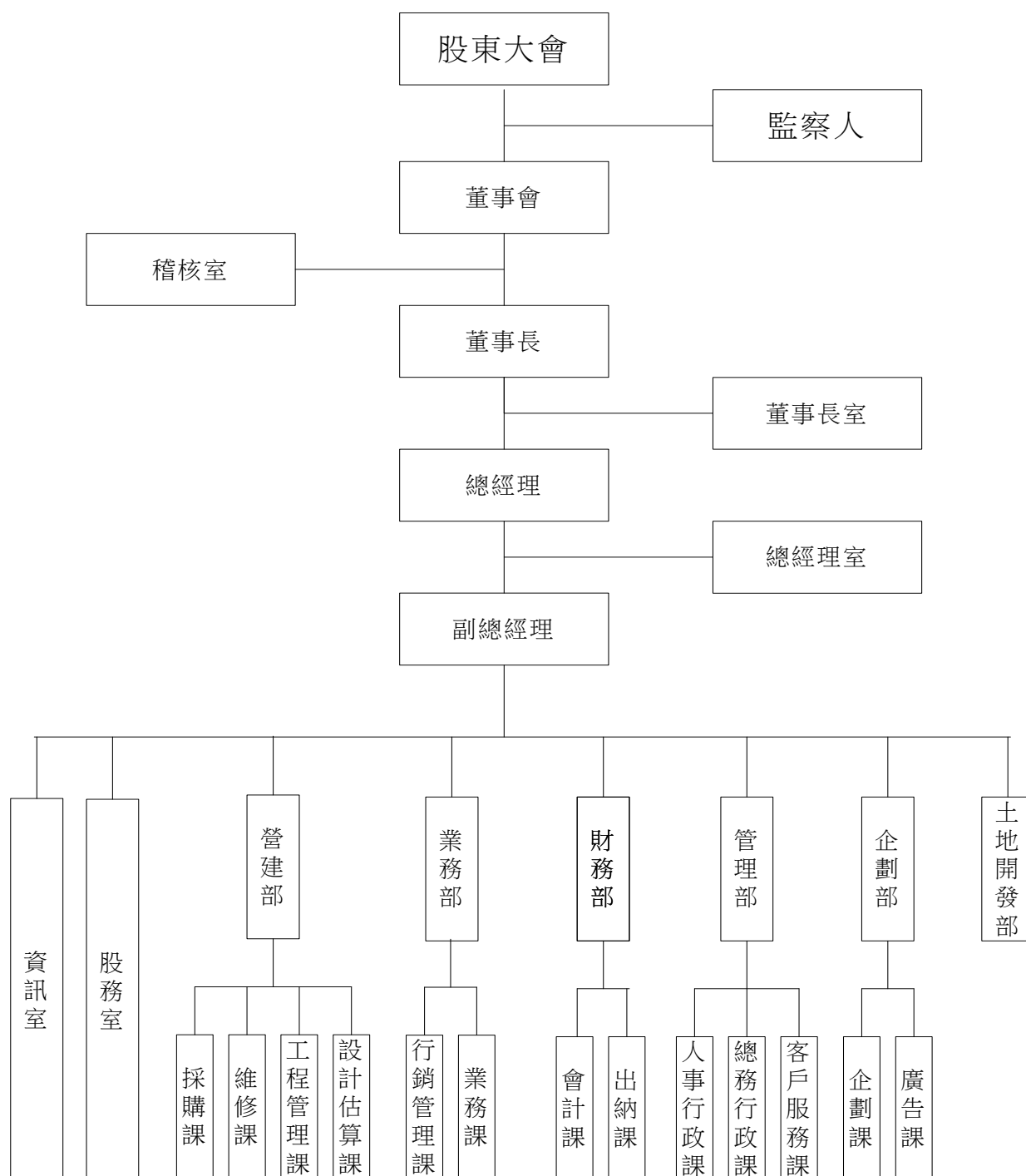
年	月	重 要 紀 事
		3,759,261,550 元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構

◎組織系統結構圖



(二)各主要部門所營業務：

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料—(1)

102年04月27日

職稱	姓名	名稱	選任日期	任期	初次任期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女、配現在持有股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配係之其他主管、董事或監人		
						股數	持比	股數	持比	股數	持比			職稱	姓名	關係
董事	天籟投資股份有限公司	蔡天贊(天籟法人代表)	100/6/9	3年	97/6/19	29,600,091	8.95%	33,566,502	8.93%	—	—	—	—	—	—	—
董事長(天籟法人代表)	蔡天贊(天籟法人代表)	蔡天贊(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	80,133,351	21.32%	19,416,678	5.17%	高中	京成建設董事長法人代表	蔡曜鴻	一等親	
董事(天籟法人代表)	蔡曜鴻(天籟法人代表)	蔡曜鴻(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	542,084	0.14%	429,833	0.11%	碩士	京城銀行董事法人代表	蔡天贊	一等親	
董事(天籟法人代表)	劉朝森(天籟法人代表)	劉朝森(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	69,550	0.02%	6,744	0.00%	高中	無	—	—	
董事(天籟法人代表)	莊進忠(天籟法人代表)	莊進忠(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	11,237	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	
董事(天籟法人代表)	張健輝(天籟法人代表)	張健輝(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	26,936	0.01%	0	0.00%	大學	無	—	—	
監察人	新銳投資股份有限公司	歐慶順	100/6/9	3年	100/6/9	9,732,964	2.94%	11,037,181	2.94%	—	—	—	—	—	—	—
監察人(歐慶順)	歐慶順	歐慶順	—	—	—	—	—	428,080	0.11%	4,730,539	1.26%	大專	無	—	—	—
監察人(蔡昌展)	蔡昌展	蔡昌展	—	—	—	—	—	20,684	0.01%	0	0.00%	大專	無	—	—	—

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

表一：法人股東之主要股東

102年5月1日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東 (持股 10%以上)
天籟投資股份有限公司	Opus One Capital Ltd(50%)、張明得(20.47%)
新銳投資股份有限公司	薛美麗(34.10%)、黃林金蓮(15.52%)、蔡炅廷(14.64%)、莊伊麗(12.36%)、蔡汶瑾(11.69%)、胡明慧(11.69%)

表二：表一主要股東為法人者其其主要股東

102年5月1日

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

(一)董事及監察人資料—(2)

102年5月1日

姓名	條件		符合獨立性	情形 (註 1)										兼任其他公司 開發行公司 獨立董事家 數			
	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
蔡天贊	商、法、財、會、計、公、司、業、務、所、須、相、關、科、系、之、公、私、立、大、專、院、校、講、師、以、上	法、官、檢、察、官、或、其、他、與、公、司、業、務、所、需、之、國、家、考、試、及、格、領、有、證、書、之、專、門、職、業、及、技、術、人、員	商、法、財、會、計、公、司、業、務、所、須、之、工、作、經、驗														0
蔡曜鴻																	0
劉朝森																	0
莊進忠																	0
張健輝																	0
歐慶順																	0
蔡昌展																	0

註 1：上表符合獨立性情各編號所代表之意義如下：

- (01) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (02) 非為公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (03) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (04) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (05) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (06) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (07) 非為公司或其關係企業提供財務、法務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (08) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (09) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

102年04月27日

職稱	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
總經理	劉朝森	97/07/01	69,550	0.02%	6,423	0.00%	高中	無	—	—	—
副總經理	陳添進	100/7/1	32,930	0.01%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	孔瑞隆	101/2/1	67,001	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	莊進忠	100/01/01	11,237	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
協理	張健輝	100/01/01	26,936	0.01%	0	0.00%	大學	無	—	—	—

註：以上各經理人並未以他人名義持有本公司股份。

(三)最近年度支付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金：
 <1.董事(含獨立董事)之酬金>

單位：新台幣仟元；101年12月31日

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)	兼任薪資、獎金及特支等(E)	員工退職退休金(F)	盈餘分配現金紅利金額	股票紅利金額(註1)	員工認購憑證得股數(H)	金E、F及G項總額占稅後純益之比例(%)	A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(%)	有來自外業	無領取以公司投資酬金
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)	業務執行費用(D)										
董事長	天籟投資 蔡天贊														
董事	天籟投資 蔡曜鴻														
董事	天籟投資 劉朝森	3,327	0	0	3,120	0.45%	6,138	0	0	0	0	0.88%	0	無	
董事	天籟投資 莊進忠														
董事	天籟投資 張健輝														

註1：盈餘分配員工紅利為101年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

註2：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

<酬金級距表>

單位：新台幣仟元；101年12月31日

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D) 本公司	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G) 本公司
低於2,000,000元	天籟投資代表人：蔡曜鴻、天籟投資代表人：劉朝森、天籟投資代表人：莊進忠、天籟投資代表人：張健輝	天籟投資代表人：莊進忠、天籟投資代表人：張健輝
2,000,000元(含) ~ 5,000,000元	天籟投資代表人：蔡天贊	天籟投資代表人：蔡天贊、天籟投資代表人：蔡曜鴻、天籟投資代表人：劉朝森
5,000,000元(含) ~ 10,000,000元		
10,000,000元(含) ~ 15,000,000元		
15,000,000元(含) ~ 30,000,000元		
30,000,000元(含) ~ 50,000,000元		
總計	6,447	12,585

註1：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈2. 監察人之酬金〉

單位：新台幣仟元；101年12月31日

職	稱	姓	監 報 名	察		人		酬	金	A、B及C等三 項總額占稅後 純益之比例(%)	有無領取來自子公司 以外轉投資事業酬金
				(A)	(B)	業	務				
監察人		歐慶順	0	0	0	120	0.01%	無			
監察人		蔡昌展	0	0	120	0.01%	無				

註1：101年度任三個月份監察人平均設質比率大於百分之五十，揭露於各該月份設質比率大於百分之五十之個別監察人酬金。

註2：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈酬金級距表〉

單位：新台幣仟元；101年12月31日

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名
低於 2,000,000 元	前三項酬金總額(A+B+C)
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	本公司
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	歐慶順、蔡昌展
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	—
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	—
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	—
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	—
100,000,000 元以上	—
總計	240

註1：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈3, 總經理及副總經理之酬金〉

單位：新台幣仟元；101 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資 (A)	退職退休金 (B)	獎金及特支 (C)	盈餘分配之員工紅利金額 (D)		A、B、C 及 D 等四項總額佔稅後純益之比例 (%)	取得員工認股權證股數	有自外業轉酬	來以事金
					現金股利	股票股利金額				
總經理	劉朝森	4,152	0	0	0	0	0.29%	0		無
副總經理	陳添進									

註 1：盈餘分配員工紅利為 101 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。
 註 2：本公司未編合併財務報表，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈酬金級距表〉

單位：新台幣仟元；101 年 12 月 31 日

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名
低於 2,000,000 元	本公司
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	陳添進
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	劉朝森
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	0
100,000,000 元以上	0
總計	4,152

〈4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形〉：

單位：新台幣仟元
102年05月01日

	職 稱	姓 名	股票紅利金額	現金紅利金額	總 計	總額佔稅後純益之比例(%)
經 理 人	總經理	劉朝森	0	0	0	0.00%
	副總經理	陳添進				
	協理	孔瑞隆				
	協理	莊進忠				
	協理	張健輝				
	會計主管	梁素英				

註 1：盈餘分配員工紅利為 101 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

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

1. 本公司近兩年度並未支付董事、監察人酬金，僅支付車馬費。
2. 本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例，101 年為 0.76%，100 年為 1.25%，比例不大。

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

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

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊最近年度(101 年度)董事會開會 13 次(第 10 屆)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡天贊	13	0	100.0%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡曜鴻	13	0	100.0%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:劉朝森	11	0	84.6%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:莊進忠	11	0	84.6%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:張健輝	12	0	92.3%	
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:歐慶順	3	0	23.1%	
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:蔡昌展	2	0	15.4%	

其他應記載事項：

一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理。

無此情形。

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

無此情形。

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

將以提升本公司董事會之資訊透明度為努力方向。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：本公司並未設置審計委員會，監察人參與董事會運作情形如下表。

監察人參與董事會運作情形

最近年度(101年度)董事會開會 13 次(第10屆)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:歐慶順	3	23.1%	
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:蔡昌展	2	15.4%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）。
監察人與公司員工及大股東互動頻繁，溝通管道暢通。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）。
監察人與本公司內部稽核主管及會計師，溝通管道暢通。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理。
無此情形。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二)公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 (三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	本公司統一由發言人或代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛。 本公司掌握實際控制公司主要股東及主要股東之最終控制者名單。 本公司與關係企業間均依循相關規定辦理往來事項，風險控管得當。	—
二、董事會之組成及職責 (一)公司設置獨立董事之情形 (二)定期評估簽證會計師獨立性之情形	本公司目前未設立獨立董事。 本公司定期評估簽證會計師獨立性，目前本公司之簽證會計師具獨立性。	未來不排除依據證券交易法規定改選董事，納入獨立董事。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司與本公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。	—

<p>四、資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二)公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)</p>	<p>本公司已有網站揭露本公司之財務業務及公司治理資訊。</p> <p>本公司目前由股務室負責公司資訊之蒐集及揭露，並落實發言人制度，且將不定期召開法人說明會。</p>	<p>未來將再加強公司網站之資訊揭露情形。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司設置經營管理委員會及人評會，由經理級以上主管所組成；目前運作良好。</p>	<p>—</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司目前尚未訂定公司治理實務守則。</p>		
<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)：</p> <p>員工權益、僱員關懷方面，有福利委員會運作員工福利事項，包括年節慰勞、員工旅遊、婚喪喜慶、生育補助、教育訓練、急難救助、文康活動及社團活動等，每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。</p> <p>投資者關係：本公司由股務室負責投資人關係，與機構投資人及一般投資人溝通管道暢通。</p> <p>供應商關係及利害關係人之權利：本公司與本公司之供應商及利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。</p> <p>董事及監察人進修之情形，本公司定期邀請本公司董監事參加進修課程。</p> <p>風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之情形，風險管理政策一向以穩健本業為原則。</p> <p>客戶政策：本公司為服務業，一向以「客戶至上」為指導原則，政策自然以客戶需求為導向。</p> <p>本公司目前尚無為董事及監察人購買責任保險之計劃。</p>		
<p>八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形： 本公司尚無公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告。</p>		

(四)設置薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 家數	備註	
				1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	張文舉	商務、法官、檢察官、律師、會計師或其與公司業務所需之專業資格	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	張明得	商務、法官、檢察官、律師、會計師或其與公司業務所需之專業資格	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	陳貴荔	商務、法官、檢察官、律師、會計師或其與公司業務所需之專業資格	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8)未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：100年11月30日至103年6月8日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	張文舉	2	0	100.0%	
委員	張明得	2	0	100.0%	
委員	陳貴荔	2	0	100.0%	

其他應記載事項：

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

無此情形。

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

無此情形。

(五)履行社會責任情形：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>目前本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，未來將儘速訂定。</p> <p>目前由本公司管理部兼職推動企業社會責任。</p> <p>目前尚未定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，未來將努力推動。</p>	—
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>目前尚未定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，未來將努力推動。</p> <p>本公司產業特性較單純，環境管理工作均由營造廠負責，目前環境管理制度尚符合需求。</p> <p>目前環境管理工作均由營造廠負責。</p> <p>目前氣候變遷對本公司營運活動之影響尚不大，本公司已不定期宣導減碳及溫室氣體減量政策，產品朝綠建築發展。</p>	

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二)公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(四)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(五)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>本公司一向遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策，建立福利制度，並有適當之管理方法與程序。</p> <p>公司提供員工安全與健康之工作環境，不定期對員工實施安全與健康教育。</p> <p>本公司已建立員工定期溝通之機制，並有合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>本公司不定期公開對消費者權益事項，並對本公司產品與服務提供透明並有效之消費者申訴程序。</p> <p>本公司一向與供應商合作改良興建用之建材，共同致力提升企業社會責任。</p> <p>本公司會藉由集團慈善基金會從事公益活動，參與社區發展及慈善公益團體相關活動，提升本公司形象。</p>	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>本公司統一由發言人或代理發言人對外發言，具代表性，對社會責任履行均具有使命感。</p> <p>目前尚未編製企業社會責任報告書，未來將努力推動編製。</p>	
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)： 基於本公司對一個城市的使命感，本公司認為建築物應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神，這是應有的責任。 致力於綠建築和智慧建築，主題建築和美學建築等均是公司努力目標，為都市的美盡一份心力。</p>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 無此情形。</p>		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>目前本公司尚未於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>目前本公司尚未訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>尚未訂定。</p>	
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四)公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>目前本公司商業活動均避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。</p> <p>目前本公司由稽核室兼任推動企業誠信經營之兼職單位，並向董事會報告運作情形。</p> <p>本公司制定關係人交易之內部控制制度，防止利益衝突並提供適當陳述管道，由股務室擔任專職單位。</p> <p>本公司為落實誠信經營已建立有效會計制度、內部控制制度，目前運作及查核情形均按規定辦理。</p>	
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>本公司檢舉管道為稽核室權責，目前違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形良好。</p>	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二)公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>		
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定誠信經營守則。</p>		

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司屬建築開發產業，與客戶買賣交易一向遵守政府法令，並保障客戶權益，誠信經營是本產業立足的重要課題。 2. 近年來政府致力於房屋買賣交易安全之推動，除訂定房屋買賣合約範本之外，都為公司履行誠信經營更向前邁進一步，本公司也將在履行誠信經營作更多努力，讓消費者更安心購屋。 		

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章者，其查詢方式：本公司目前並未訂定公司治理守則，惟已訂定「董事會議事規則」，其查詢方式為本公司網站。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

京城建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：102年03月27日

本公司民國101年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及 5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國101年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國102年03月27日董事會通過，出席董事五人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

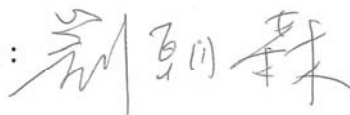
京城建設股份有限公司

董事長：



簽章

總經理：



簽章

2.會計師內部控制審查報告:不適用。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

100年01月01日~101年05月01日

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
101/01/16 董事會	1.通過各部室年度工作報告及 101 年度營運計劃。 2.通過本公司為取得高雄市左營區新光段 357、359 等地號部份持份，向與原土地部份持份所有權人提仲裁訴訟，並贈與部份土地持份子關係人代表本案為訴訟人乙案，暫時停止作業。
101/02/15 董事會	1.通過本公司買進高雄市鼓山區青海段 61、63 等地號土地乙案。
101/02/23 董事會	1.通過本公司管理制度及內部稽核制度暨實施細則修正案。
101/02/29 董事會	1.通過本公司以標購方式買進高雄市鼓山區龍中段 128-4、128-5、128-10 等地號土地乙案。
101/03/20 董事會	1.通過本公司 100 年度內部控制聲明書承認案。 2.通過本公司 100 年度財務報表承認案。 3.通過本公司 100 年度盈餘分配案。 4.通過本公司 100 年度盈餘轉增資案。 5.通過修訂本公司章程部份條文案。 6.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。 7.通過新訂本公司「股東會議事規則」條文案。 8.通過本公司 101 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。
101/04/27 董事會	無重大決議事項。
101/05/31 董事會	無重大決議事項。
101/07/31 董事會	1.通過本公司 101 年盈餘轉增資及現金股息發放基準日訂定案。
101/08/29 董事會	1.通過本公司 101 年上半年度財務報表承認案。 2.通過 101 年主管員工股票分紅股數派發案。 3.通過本公司薪資報酬委員會車馬費案。
101/09/03 董事會	1.通過本公司處分高雄市鼓山區青海段土地乙案。
101/09/28 董事會	無重大決議事項。
101/11/29 董事會	無重大決議事項。
101/12/27 董事會	1.通過本公司 102 年稽核計劃案。 2.通過本公司稽核主管異動案。 3.通過本公司關係人承買本公司「國家美術館」個案之車位案。
102/01/30 董事會	1.通過本公司與關係人京城銀行簽訂房屋租賃契約案。 2.通過本公司經理人階級以上之年終獎金案。 3.通過本公司經理人階級以上之薪資調整案。

會議日期	重大決議事項
102/03/27 董事會	1.通過本公司 101 年度內部控制聲明書承認案。 2.通過本公司 101 年度財務報表承認案。 3.通過本公司 101 年度盈餘分配案。 4.通過本公司 102 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。
102/04/10 董事會	1.通過本公司擬向高雄市政府地政局標購土地案。

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

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

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
調和聯合會計師事務所	莊淑媛	陳良銘	101 第一季	—
調和聯合會計師事務所	陳良銘	卓傳陣	101 第二季 至第四季	—

金額單位：新臺幣 千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		1,592	57	1,649
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上情形說明：無此情形。
- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊：無此情形。

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

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

◎董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	101 年度		當年度截至 4 月 27 日	
		持有股數 (減)	增 質押股數 (減) 數	持有股數 (減)	增 質押股數 (減) 數
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊、蔡曜鴻、 劉朝森、莊進忠、張健輝 (就任日期 100/6/9)	1,598,404	0	0	0
董事代表人/ 百分之十以上大 股東	蔡天贊	3,237,350	0	15,866,000	0
董事代表人	蔡曜鴻	27,670	0	150,000	0
董事代表人/ 總經理	劉朝森	10,454	0	0	0
董事代表人/ 協理	莊進忠	9,392	0	(36,000)	0
董事代表人/ 協理	張健輝	4,616	0	0	0
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人：歐慶順、蔡昌展 (就任日期 100/6/9)	525,580	0	0	0
監察人代表人	歐慶順	295,020	0	(5,617,352)	(4,907,000)
監察人代表人	蔡昌展	4,365	0	(1,000)	0
副總經理	陳添進	6,330	0	0	0
協理	孔瑞隆	6,523	0	0	0
財會主管	梁素英	5,826	0	0	0
百分之十以上 股東	天剛投資股 份有限公司	2,956,526	0	0	0

註：並無關係人相互股權移轉或股權質押之情事，因此無揭露股權移轉及質押資訊。

八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人之資訊。

持股比例占前十大股東間互為關係人資料

102年04月27日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例	名稱	關係	
蔡天贊	80,133,351	21.32	19,416,678	5.17	—	—	蔡薛美雲 蔡炅廷 陳美惠	配偶 一等血親 二等姻親	本公司董事代表人、大股東
天剛投資股份有限公司	62,087,060	16.52	—	—	—	—	蔡薛美雲	負責人	本公司大股東
天剛投資股份有限公司 負責人：蔡薛美雲	19,416,678	5.17	80,133,351	21.32	—	—	蔡天贊 蔡炅廷 陳美惠	配偶 一等血親 二等血親	—
天籟投資股份有限公司	33,566,502	8.93	—	—	—	—	—	—	本公司董事
天籟投資股份有限公司 負責人：李貞蓉	429,833	0.11	542,084	0.14	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲 蔡炅廷	一等姻親 一等姻親 二等姻親	本公司董事法人代表之配偶
蔡炅廷	23,153,274	6.16	0	0.00	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲	一等血親 一等血親	—
蔡長正	22,102,975	5.88	—	—	—	—	—	—	—
蔡薛美雲	19,416,678	5.17	80,133,351	21.32	—	—	蔡天贊 蔡炅廷	配偶 一等血親	—
陳美惠	11,307,210	3.01	569,074	0.15	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲	二等姻親 二等血親	—
新銳投資股份有限公司	11,037,181	2.94	—	—	—	—	—	—	—
新銳投資股份有限公司 負責人：莊伊麗	8,534	0.00	—	—	—	—	—	—	本公司監察人
金城建設股份有限公司	5,660,122	1.51	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司 負責人：邱淳君	1,026,491	0.27	—	—	—	—	—	—	—
陳金雀	4,730,539	1.26	428,080	0.11	—	—	—	—	本公司監察人法人代表之配偶

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

單位：股；%

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

註：係公司之長期投資。

肆、資本及股份

一、股本來源：

年 / 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註	以現金以外財產充者	其他
		股數(股)	金額(仟元)	股數(股)	金額(仟元)			
74/09	10,000元	100	1,000	100	1,000	創立資本	無	
74/10	10,000元	3,000	30,000	3,000	30,000	現金增資 29,000,000元	無	
79/04	10,000元	8,000	80,000	8,000	80,000	現金增資 50,000,000元	無	
79/05	10元	19,800,000	198,000	19,800,000	198,000	現金增資 118,000,000元	無	
80/04	10元	40,000,000	400,000	40,000,000	400,000	盈餘轉增資 30,000,000元, 現金增資 172,000,000元	無	
80/12	10元	45,016,000	450,160	45,016,000	450,160	盈餘轉增資 50,160,000元	無	
81/08	10元	70,000,000	700,000	51,543,320	515,433	盈餘轉增資 65,273,200元	無	
82/06	10元	70,000,000	700,000	65,819,537	658,195	盈餘轉增資 142,762,170元	無	
83/07	10元	100,000,000	1,000,000	81,483,268	814,833	盈餘轉增資 156,637,310元	無	
84/05	10元	200,000,000	2,000,000	99,983,268	999,833	現金增資 185,000,000元	無	
84/07	10元	200,000,000	2,000,000	135,147,774	1,351,478	盈餘轉增資 351,645,060元	無	
88/10	10元	200,000,000	2,000,000	148,662,551	1,486,626	資本公積轉增資 135,147,770元	無	
94/06	10元	370,000,000	3,700,000	223,760,126	2,237,602	盈餘轉增資 750,975,750元	無	94/6/30 金管證一字第0940002934號函核准
95/08	10元	370,000,000	3,700,000	268,973,513	2,689,735	盈餘轉增資 452,133,870元	無	95/8/25 金管證一字第0950137780號函核准
96/07	10元	370,000,000	3,700,000	296,148,158	2,961,481	盈餘轉增資 271,746,450元	無	96/7/19 金管證一字第0960037710號函核准
97/02	10元	370,000,000	3,700,000	291,163,158	2,911,631	庫藏股減資 49,850,000元	無	
97/08	10元	370,000,000	3,700,000	320,849,633	3,208,496	盈餘轉增資 296,864,750元	無	97/8/6 金管證一字第0970039602號函核准
97/12	10元	370,000,000	3,700,000	310,849,633	3,108,496	庫藏股減資 100,000,000元	無	
98/10	10元	370,000,000	3,700,000	305,849,633	3,058,496	庫藏股減資 50,000,000元	無	
99/09	10元	370,000,000	3,700,000	330,657,729	3,306,577	盈餘轉增資 248,080,096元	無	99/7/16 金管證發字第0990037059號函核准

肆、資本及股份

年 / 月	發行價格	核定股本		實收股本		備	註
		股數(股)	金額(仟元)	股數(股)	金額(仟元)		
100/10	10元	450,000,000	4,500,000	357,727,262	3,577,273	盈餘轉增資 270,695,330元	無 100/7/12 金 管證發字第 1000032122 號函核准
101/09	10元	450,000,000	4,500,000	375,926,155	3,759,261	盈餘轉增資 181,988,930元	無 101/7/25 金 管證發字第 1010033076 號函核准

股份種類	核定股本			備	註
	流通在外股份	未發行股份	合計		
記名式普通股	375,926,155股	74,073,845股	450,000,000股	上市股票	

註：本公司未以總括申報制度募集發行有價證券，不另揭露該資訊。

二、股東結構：

102年04月27日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外國人	庫藏股	合計
人數	4	9	40	12,931	69	0	13,053
持有股數	294,370	811,262	116,331,839	242,241,924	16,246,760	0	375,926,155
持股比例	0.08%	0.22%	30.95%	64.44%	4.32%	0.00%	100.00%

三、股權分散情形：

每股面額新台幣十元

102年04月27日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	6,237	1,528,213	0.41%
1,000至5,000	4,584	10,179,939	2.71%
5,001至10,000	1,025	7,356,515	1.96%
10,001至15,000	407	5,071,905	1.35%
15,001至20,000	166	2,939,697	0.78%
20,001至30,000	201	5,046,618	1.34%
30,001至50,000	144	5,554,575	1.48%
50,001至100,000	133	9,611,773	2.56%
100,001至200,000	75	10,029,164	2.67%
200,001至400,000	37	10,276,530	2.73%
400,001至600,000	18	8,484,786	2.26%
600,001至800,000	2	1,511,000	0.40%
800,001至1,000,000	3	2,605,643	0.69%
1,000,001以上	21	295,729,797	78.67%
合 計	13,053	375,926,155	100.00%

註：本公司未發行特別股，不另揭露特別股分散情形。

四、主要股東名單：

102 年 04 月 27 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持 股 比 例
蔡天贊		80,133,351	21.32%
天剛投資股份有限公司		62,087,060	16.52%
天籟投資股份有限公司		33,566,502	8.93%
蔡炅廷		23,153,274	6.16%
蔡長正		22,102,975	5.88%

註：揭露持股比例達百分之五以上之股東。

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元

項目	年度		1 0 1 年度	1 0 0 年度	當年度截至 102 年 03 月 31 日
	最高	最低			
每股市價 (註 1)	最高		34.10	39.00	33.50
	最低		17.30	15.50	29.15
	平均		28.48	30.26	31.34
每股淨值 (註 2)	分 配 前		21.90	19.51	22.54
	分 配 後		21.90	19.01	22.54
每股盈餘	加權平均股數(股)		375,926,155	357,727,262	375,926,155
	每股盈餘(註 3)	調整前	\$3.79	\$2.31	\$0.77
		調整後	\$3.79	\$2.20	\$0.77
每股股利	現金股利		0.0	0.5	—
	無償配股	盈餘配股	0.0	0.5	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利(註 4)		—	—	—
投資報酬分析	本 益 比 (註 5)		7.51	13.10	—
	本 利 比 (註 6)		—	60.52	—
	現金股利殖利率(註 7)		0.00%	1.65%	—

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

註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股及買進庫藏股等情形而須追溯調整者，列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

六、公司股利政策及執行狀況：

◎本公司股利政策：

年度決算如有盈餘時，應先依據本章程第二十五條之規定提繳稅款、彌補以往虧損、提列法定及特別盈餘公積、員工紅利、董事監察人酬勞後，加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時，由董事會決定分派股利金額，每股可分配盈餘金額未達新台幣0.5元時，得不分配之。

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

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

◎本次股東會擬議股利分配之情形：本次股東會擬議不分派股利。

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響。

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響

項目	年度	102 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)		3,759,261
本年度配股配息情形	每股現金股利(元)	0.00
	盈餘轉增資每股配股數(股)	0.00(註 2)
	資本公積轉增資每股配股數(股)	0.00
營業績效變化情形	營業利益(仟元)	(註 1)
	營業利益較去年同期增(減)比率	
	稅後純益(仟元)	
	稅後純益較去年同期增(減)比率	
	每股盈餘(元)	
	每股盈餘較去年同期增(減)比率	
	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)	
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘
		擬制年平均投資報酬率
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘
		擬制年平均投資報酬率
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘
		擬制年平均投資報酬率

註：

1. 本公司並未公開 102 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 101 年度盈餘分配案尚未經股東會通過。
3. 若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

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

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

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

八、員工分紅及董事、監察人酬勞：

- (一) 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：依據本公司章程第廿五條規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。
- (二) 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額與估列數有差異時之會計處理：
 1. 本期估列員工紅利基礎為盈餘百分之一，並無估列董事、監察人酬勞。
 2. 本公司董事會決議不配發 101 年度股利，亦不發放監察人酬勞及員工紅利。
 3. 本公司本次擬議不配發與估列數 12,842,118 元之差異將於股東會通過後轉回未分配盈餘。
- (三) 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：
 1. 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：
不配發員工紅利。
不配發董事、監察人酬勞。
 2. 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：(不配發)
 3. 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：(不配發)
- (四) 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異時之差異數、原因及處理情形：
 1. 本公司 101 年並無配發 100 年度董事及監察人酬勞。
 2. 本公司 101 年配發 100 年度員工分紅股數為 312,529 股，金額為新台幣 7,453,818 元，換算股價以 101 年股東會前一日收盤價 23.85 元為計算基準。

九、公司買回本公司股份情形：

102年05月01日

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

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形：

本公司目前並未發行公司債（含海外公司債及私募公司債）。

十一、特別股之辦理情形：

本公司目前並未發行特別股。

十二、海外存託憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行海外存託憑證。

十三、員工認股權憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行員工認股權憑證。

十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形：

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

十五、資金運用計劃執行情形

（一）計劃內容

1. 已發行或私募有價證券計劃內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現之分析：無。

2. 應敘明事項：無。

（二）執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍

1.所營業務主要内容及其營業比重

- (1)委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。
- (2)特定專業區開發業。
- (3)本公司之營業比重以 101 年度而言，透天店舖住宅、住宅大樓出售占 99.81%，辦公室出租之租金收入占 0.19%，市場全為內銷。

2.目前之商品(服務)項目

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

3.計劃開發之新產品(服務)

無。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展：

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

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

長遠來說，未來在外來需求(包括一般外資及陸資逐步開放)增加的前提下，房地產市場可能會進入另一段高度成長的階段是可以預期的。

2.上、中、下游關聯性：

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

房地產市場下游主要為房地產代銷業及仲介業者，在過去建築投資業與房地產代銷業長久以來有密切的業務合作關係，但近來仲介業因具有多點店頭通路優勢亦開始切入新成屋市場及預售市場，故爾後個案銷售業務配合廠商之選擇將會更多。

3.各種產品之發展趨勢及競爭情形：

目前高雄房地產市場主要在於住宅市場，就本公司而言，營業收入大宗還是以住宅為主，未來短期間內可能還是以住宅產品為首要推案產品，目前設定會以豪宅及首購產品為主，換屋客層為輔，目前豪宅實

質需求之數量逐漸增多，是一個值得注意的趨勢。
就競爭情形來說，由於現存業者多已歷經不景氣的考驗，公司體質多為穩健型之公司，且房地產市場不見大量的新投入業者，因此房地產市場白熱化的競爭已不復見，未來可望走向較為健康成長的階段。

(三)技術及研發概況

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

(四)長短期業務發展計劃

- 1.短期業務發展計劃：
考量公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展以投資興建出售大高雄地區房地產市場住宅個案為主，除可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利累積資本規模，讓公司得以持續穩定成長。
- 2.長期業務發展計劃：
除持續於大高雄地區推出住宅產品外，進入其他地區市場，亦是一項重要政策；另會朝向休閒不動市場開發之領域邁進。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區：

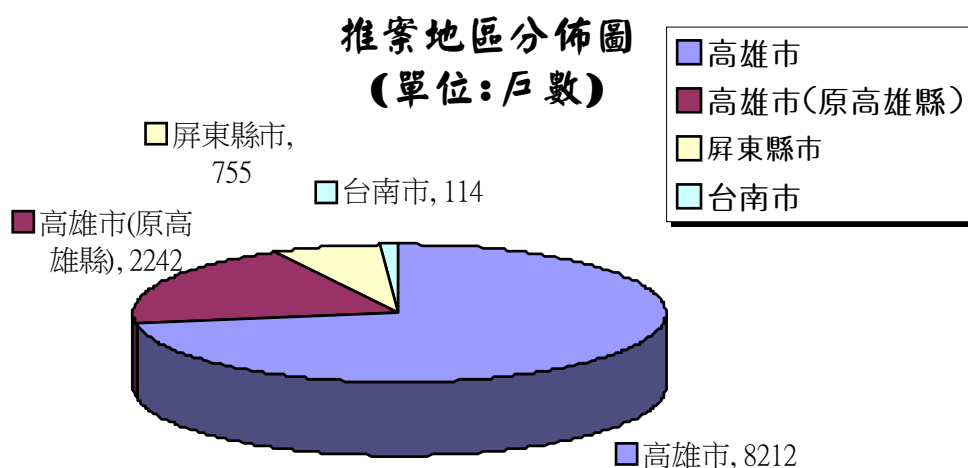
銷售地區分佈於高雄市、台南縣、屏東縣市。

81年以來本公司投資興建個案地區分佈如下表：

地 區	案 名	產 品 類 別	戶 數
高 雄 市	上第	住宅、店舖大樓	44 戶
	后驛新家	住宅、店舖大樓	42 戶
	緯城貴賓	住宅、店舖大樓	153 戶
	普吉島	住宅、店舖大樓	189 戶
	富蘭克林	住宅、店舖大樓	314 戶
	京城雅築	住宅大樓	35 戶
	京采	住宅、店舖大樓	77 戶
	京城玫瑰園	住宅、店舖大樓	172 戶
	京城之戀	住宅、店舖大樓	224 戶
	羅浮宮	住宅、店舖大樓	119 戶
	布拉格第一期	透天住家	36 戶
	布拉格第二期	透天住家	12 戶
	米羅	住宅、店舖大樓	123 戶
	愛河戀 D 區	透天住家	55 戶
	梵谷	住宅大樓	99 戶
亞都	住宅、店舖大樓	134 戶	

	愛河戀A區	住宅、店舖大樓	92 戶
	愛河戀B區透天	透天店舖住家	72 戶
	雷諾瓦	住宅、店舖大樓	144 戶
	富麗	透天住家	4 戶
	甜蜜家庭	住宅、店舖大樓	164 戶
	愛的世界	透天住家、店舖大樓	106 戶
	別墅村	透天店舖住家	99 戶
	羅丹	住宅大樓	81 戶
	愛河戀B區大樓	住宅、店舖大樓	150 戶
	現代京城	住宅、店舖大樓	225 戶
	京城新世界	住宅、店舖大樓	79 戶
	康橋	住宅大樓	243 戶
	京城京品館	住宅大樓	118 戶
	京城 101	住宅大樓	174 戶
	維也納	住宅、店舖大樓	156 戶
	京城貴賓	住宅、店舖大樓	163 戶
	凱撒	住宅大樓	148 戶
	京城巴黎	住宅、店舖大樓	159 戶
	南洋之星	住宅、店舖大樓	192 戶
	京城天堂鳥	住宅、店舖大樓	129 戶
	莫札特	住宅大樓	197 戶
	國家美術館	住宅大樓	267 戶
	紫京城	住宅、店舖大樓	273 戶
	紐約紐約	住宅大樓	185 戶
	京典	住宅、店舖大樓	178 戶
	現代風華	住宅、店舖大樓	133 戶
	馬爾地夫	住宅大樓	199 戶
	高鐵站前	住宅、店舖大樓	175 戶
	京城夏都 I	住宅、店舖大樓	55 戶
	京城夏都 II	住宅、店舖大樓	106 戶
	閃耀之旅	住宅、店舖大樓	193 戶
	四海一家 I	住宅、店舖大樓	559 戶
	圓頂	住宅、店舖大樓	109 戶
	親親京城	住宅、店舖大樓	226 戶
	京城 CBD	辦公大樓	45 戶
	京城凱悅	住宅、店舖大樓	122 戶
	京城四季	住宅、透天、店舖大樓	459 戶
	花賞	住宅、透天、店舖大樓	209 戶
高雄市(原高雄縣 區域)	緯城世界觀	住宅、店舖大樓	252 戶
	大三園	住宅、店舖大樓	320 戶
	緯城都會營	住宅、店舖大樓	591 戶
	京城生活館	住宅、店舖大樓	163 戶
	大家京城	住宅、店舖大樓	131 戶
	京城花園	住宅、店舖大樓	113 戶

	熱帶嶼	住宅、店舖大樓	293 戶
	棕櫚墅	透天店舖住家	28 戶
	美墅賞	透天住家	26 戶
	棕櫚墅第三期	透天店舖住家	20 戶
	比佛利	透天店舖住家	62 戶
	山湖戀	住宅、店舖大樓	129 戶
	茵花戀	住宅大樓	114 戶
屏東縣市	屏東緯城	住宅、店舖大樓	343 戶
	青梅竹馬	住宅、店舖大樓	213 戶
	學府王朝	住宅、店舖大樓	62 戶
	屏東帝王城	住宅、店舖大樓	137 戶
台南市(原台南縣地區)	佳里緯城(一~三期)	透天店舖、透天住家	114 戶



2. 市場占有率

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

3. 市場未來之供需狀況及成長性：

(1) 依據營建署統計月報指出，高雄市 102 年 1-3 月核發住宅建築物建造執照 3,193 戶，較 101 年同期 4,376 戶減少 1,183 戶，減少幅度 27.03%；而 102 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 620,646 平方公尺，較 101 年同期 914,785 平方公尺減少 32.15%；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量呈現衰退現象，顯示出高雄地區建商推案量尚在合理範圍內。

另 102 年 1-3 月核發住宅建築物使用執照 1,295 戶，較 101 年同期 1,511 戶減少 216 戶，減少幅度 14.30%；102 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 387,471 平方公尺，較 101 年同期 297,449 平方公尺大幅減少 30.26%，供給並未大幅增加。

(2) 而就高雄市房地產市場成長性來說，建築執照、使用執照核發數量已

連續多年減少，供給量持續減少來看，推案過多的問題似乎不存在高雄地區。

4. 競爭利基及發展遠景之有利與不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基：

- ① 本公司長期耕耘之信譽。
- ② 目前房地產市場投入之競爭對手不多，這也是本公司目前在市場上相當大的優勢。
- ③ 充沛的資源，本公司擁有相當強大且優良之協力廠商團隊，使本公司在品質、進度控制上無後顧之憂。
- ④ 本公司擁有優秀之人才，流動率低。
- ⑤ 專業售後服務，深受客戶好評。

(2) 發展遠景之有利因素：

① 多項公共工程帶動地區繁榮：

目前已完工或施工、計劃中的多項重大公共工程，如高雄洲際港、高雄自由貿易港區、世貿展覽中心、流行音樂中心、旅運中心、高雄輕軌捷運系統、鐵路地下化、2,600 百多億的亞洲新灣區及南星計劃啟動等，均會帶動大高雄地區的房地產市場，有助整體房地產景氣提升。

② 資金充沛、市場利率仍低：

在遺贈稅調降後，在國外流竄的資金持續湧回台灣，新台幣升值趨勢成形，及中央銀行維持低利率之貨幣政策環境下，市場資金相當寬鬆，利率仍處於低檔。

③ 供給量未大幅增加：

高雄房地產市場新建個案之供給量仍小，而目前房價仍合理，有助於提升購買力及購屋意願。

④ 政府推動相關政策：

政府開始推動兩岸開放政策，這已是一個趨勢，這對房地產市場來說是非常有利的方向。

(3) 發展遠景之不利因素：

精華土地取得不易：

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

(4) 因應措施：

① 開發適當土地：

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

② 掌握銷售時機：

隨時保持對市場變化之因應敏銳度，並且掌握銷售時機，避免與同業間削價競爭。

③規劃優質產品：

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

④降低營運成本：

提升工地管理品質，以期縮短工期、提升毛利。

⑤加強研展工作：

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

(二)主要產品之重要用途及產製過程

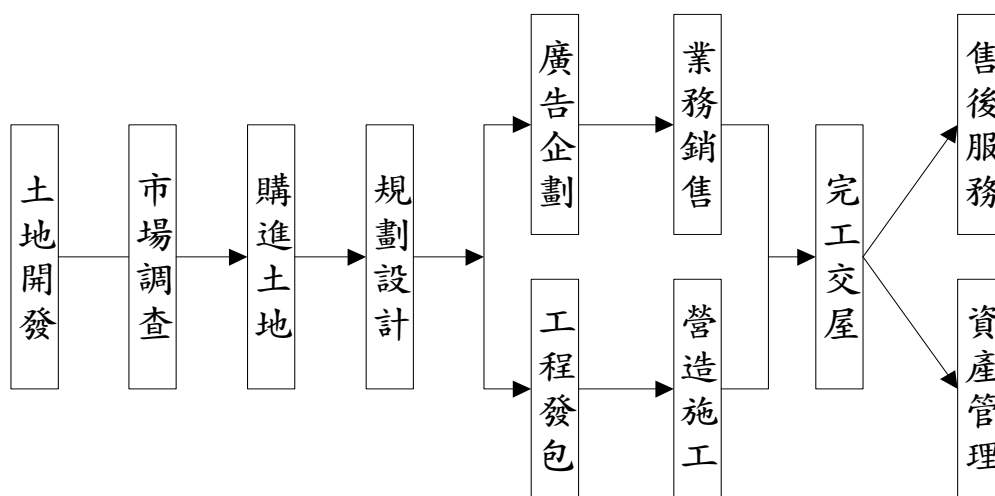
1.重要用途：

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

2.產製過程：

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

產製過程請參見以下簡圖：



(三)主要原料之供應狀況

1.營建用地：

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

2.營建工程：

本公司營造工程主要委託建誌營造股份有限公司、百鎰營造有限公司或其他營造公司承攬興建。建誌營造股份有限公司及百鎰營造有限公司為甲級營造廠商，營建工程品質、工程進度及工料來源可以確保無虞。

◎以上主要原料供應商為本公司關係企業，供應來源穩定，預期並無重大變化情形。

(四)最近二年度前十大進(銷)貨客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1.最近二年度主要供應商名稱、進貨金額及百分比：

102年05月01日

年度別 客戶名稱	101年度		100年度		102年度截至前一季止	
	金額(仟元)	占全年度進貨金額比例	金額(仟元)	占全年度進貨金額比例	金額(仟元)	占當年度截至前一季止進貨淨額比率
建誌營造(股)公司(推定控制從屬關係公司)	646,709	30.08%	469,869	42.48%	202,238	33.43%
百鉞營造有限公司(推定控制從屬關係公司)	1,499,214	69.72%	626,547	56.64%	398,665	65.89%

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

(五)最近二年度生產量值：

101年12月31日

年度 主要商品	101年度			100年度		
	產能	產量(坪)	產值(仟元)	產能	產量(坪)	產值(仟元)
透天	—	0	0	—	0.00	0
住宅大樓	—	0	0	—	19,104.37	1,531,025
合計	—	0	0	—	19,104.37	1,531,025

(六)最近二年度銷售量值(本公司產品100%內銷)

101年12月31日

年度 主要商品	101年度		100年度	
	銷量(坪)	銷值(仟元)	銷量(坪)	銷值(仟元)
透天	—	—	—	—
住宅大樓	18,543.5	2,983,381	20,365.56	2,559,114
土地	—	841,060	—	—
租金收入	—	7,361	—	9,904
合計	18,543.5	3,831,802	20,365.56	2,569,018

註：本公司產品為100%內銷，因此不揭露外銷量值。

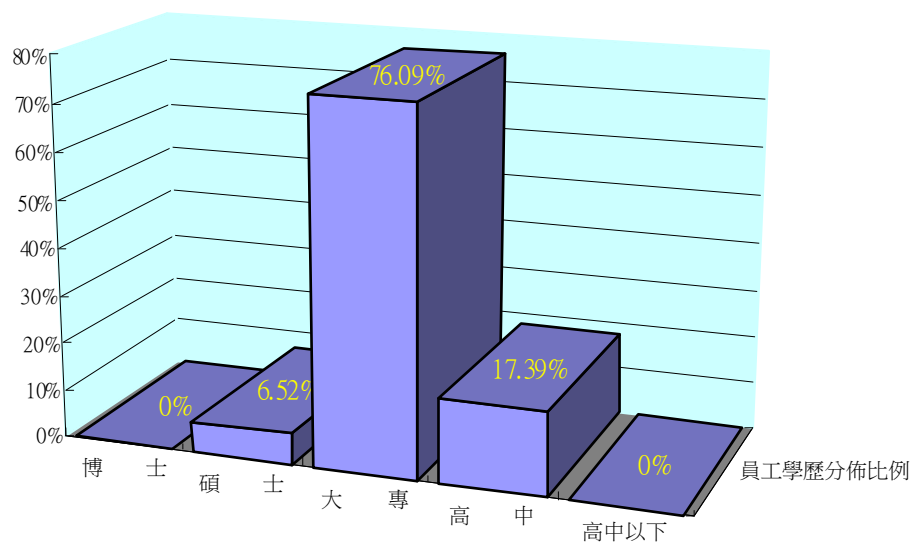
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

102年05月01日

年 度		1 0 1 年 度	1 0 0 年 度	當年度截至 102 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	43	39	42
	工 務 人 員	3	5	3
	合 計	46	44	45
平 均 年 齡 (歲)		45.54	44.30	44.52
平 均 服 務 年 資 (年)		10.89	10.69	10.54
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	6.52%	4.55%	6.67%
	大 專	76.09%	77.27%	75.55%
	高 中	17.39%	18.18%	17.78%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

員工學歷分佈比例



四、環保支出資訊：

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

五、勞資關係：

- (一)本公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：
 - 1.員工福利措施、進修、訓練實施情形
於81年1月17日由高雄市勞工局以(81)高市勞三字第000494號函核准成立職工福利委員會；另於95年1月20日與本公司關係企業京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司、百鎰營造有限公司聯合設立京城集團聯合職工福利委員會，並依內政部頒定之職工福利委會組織章程組織之，職工福利委員會組織章程規定有關福利主要事項如下：
 - (1)本公司按月由營業額提撥千分之0.8，另由員工薪俸中提列千分之五，作為福利基金。
 - (2)福利金支用項目包括年節慰勞、員工旅遊、婚喪喜慶、生育補助、教育訓練、急難救助、文康活動及社團活動支出等。
 - (3)每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。
 - (4)完善休假制度。
 - (5)員工分紅辦法及員工入股辦法。
 - 2.退休制度
本公司於人事管理規章訂定退休辦法，並經高雄市勞工局核備在案，且按月提撥退休專戶儲存，以期提供員工最大之保障。本公司之勞資關係一向和諧融洽，並無因勞資糾紛而遭受損失之情事。
 - 3.勞資間之協議情形
本公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。
 - 4.各項員工權益維護措施情形
本公司由職工福利委員會擔任員工權益之申訴管道，由員工提出申訴後交由職工福利委員會開會審理，目前運作情形良好。
- (二)最近年度公司及截至年報刊印日止因勞資糾紛所遭受之損失：無。
- (三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施
本公司現有職員計46人，勞資間關係和諧，並無發生勞資糾紛。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
四季大樓工程	建誌營造股份有限公司	95.02.08 簽約	工程總價： 946,526 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
花賞大樓工程	百鉞營造有限公司	98.09.15 簽約	工程總價： 785,036 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
曼陀羅大樓工程	百鉞營造有限公司	99.12.24 簽約	工程總價： 567,290 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市三民區澄東段 24 地號大樓工程	百鉞營造有限公司	99.10.25 簽約	工程總價： 553,265 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
京城帝寶大樓第一包工程	建誌營造股份有限公司	100.05.11 簽約	工程總價： 1,940,024 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
鉅誕大樓工程	百鉞營造有限公司	100.08.10 簽約	工程總價： 1,503,810 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
微風之塔大樓工程	百鉞營造有限公司	100.11.01 簽約	工程總價： 556,104 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
水森林大樓工程	百鉞營造有限公司	101.04.10 簽約	工程總價： 712,110 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市楠梓區援中段一小段 206 地號等 2 筆大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.04.16 簽約	工程總價： 531,878 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年

註：以上契約截至年報編印日止仍有效存續。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表：

(一)簡明資產負債表

* IFRSs

單位：新台幣仟元

年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至102年 1月31日 財務資料(註3)
	101年	100年	99年	98年	97年	
項 目						
流 動 資 產	—	—	—	—	—	\$18,246,179
不動產、廠房及 設 備	—	—	—	—	—	1,146,019
無 形 資 產	—	—	—	—	—	198,913
其 他 資 產	—	—	—	—	—	48,905
資 產 總 額	—	—	—	—	—	19,640,016
流 動 分 配 前	—	—	—	—	—	8,559,468
負 債 分 配 後	—	—	—	—	—	8,559,468
非 流 動 負 債	—	—	—	—	—	2,606,496
負 債 分 配 前	—	—	—	—	—	11,165,964
總 額 分 配 後	—	—	—	—	—	11,165,964
歸屬於母公司業 主 之 權 益	—	—	—	—	—	8,474,052
股 本	—	—	—	—	—	3,759,261
資 本 公 積	—	—	—	—	—	21,077
保 留 分 配 前	—	—	—	—	—	4,693,714
盈 餘 分 配 後	—	—	—	—	—	4,693,714
其 他 權 益	—	—	—	—	—	0
庫 藏 股 票	—	—	—	—	—	0
非 控 制 權 益	—	—	—	—	—	0
權 益 分 配 前	—	—	—	—	—	8,474,052
總 額 分 配 後	—	—	—	—	—	8,474,052

註一：本公司並無轉投資之子公司，僅編製個體財務報告。

註二：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註三：102年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師。

*我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料 (註一)				
		101年	100年	99年	98年	97年
流動資產		\$17,724,057	\$13,925,192	\$9,971,833	\$9,480,523	\$9,521,140
基金及投資		82	815	1,630	4,500	4,500
固定資產		1,040,630	163,948	873,416	841,223	800,781
無形資產		200,609	2,823	548	598	648
其他資產		71,553	43,789	49,353	47,952	46,222
資產總額		19,036,931	14,136,567	10,896,780	10,374,796	10,373,291
流動負債	分配前	7,498,749	6,118,745	4,446,666	4,860,293	5,559,185
	分配後	7,498,749	6,118,745	4,446,666	4,860,293	5,559,185
長期負債		3,278,136	1,015,056	225,460	182,000	—
其他負債		25,596	23,410	23,087	21,222	20,952
負債總額	分配前	10,802,481	7,157,211	4,695,213	5,063,515	5,580,137
	分配後	10,802,481	7,157,211	4,695,213	5,063,515	5,580,137
股本		3,759,261	3,577,273	3,306,577	3,058,496	3,108,496
資本公積		21,077	16,748	5,952	0	0
保留盈餘	分配前	4,457,807	3,388,632	2,897,040	2,254,430	1,861,001
	分配後	4,457,807	3,030,905	2,566,382	1,948,580	1,861,001
金融商品未實現損益		471	(11,283)	(170)	(6,318)	(40,612)
累積換算調整數		—	—	—	—	—
未認列為退休金成本之淨損失		(3,695)	(3,297)	(2,050)	(1,645)	(135)
股東權益總額	分配前	8,234,450	6,979,356	6,201,567	5,311,281	4,793,154
	分配後	8,234,450	6,800,492	6,135,435	5,250,111	4,793,154

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證，除97及98年因會計原則變動出具修正式無保留意見之查核報告，其餘年度均出具無保留之查核報告。

註二：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

(二)簡明綜合損益表

* IFRSs

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 102 年 3 月 31 日 財務資料(註2)
	101 年度	100 年度	99 年度	98 年度	97 年度	
營業收入	—	—	—	—	—	\$925,885
營業毛利	—	—	—	—	—	389,587
營業損益	—	—	—	—	—	313,338
營業外收入及支出	—	—	—	—	—	(1,803)
稅前淨利	—	—	—	—	—	311,535
繼續營業單位 本期淨利	—	—	—	—	—	289,342
停業單位損失	—	—	—	—	—	0
本期淨利(損)	—	—	—	—	—	289,342
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	—	—	—	—	—	(758)
本期綜合損益總 額	—	—	—	—	—	288,584
淨利歸屬於 母公司業主	—	—	—	—	—	0
淨利歸屬於非控 制權益	—	—	—	—	—	0
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	—	—	—	—	—	0
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	—	—	—	—	—	0
每股盈餘	—	—	—	—	—	\$0.77

註一：公司並無轉投資之子公司，僅編製個體財務報告。

註二：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註三：102年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師。

*我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	最近五年度財務資料(註一)				
	101年度	100年度	99年度	98年度	97年度
營業收入	\$3,831,802	\$2,569,018	\$3,884,328	\$2,916,420	\$3,010,405
營業毛利	1,774,313	963,434	1,264,662	765,077	1,017,230
營業損益	1,500,787	692,748	937,809	508,176	742,464
營業外收入及利益	25,895	269,491	55,954	91,802	29,938
營業外費用及損失	48,019	81,509	20,627	36,384	119,077
繼續營業部門稅前損益	1,478,663	880,730	973,136	563,594	653,325
繼續營業部門損益	1,426,902	828,202	942,508	519,637	599,085
停業部門損益	—	—	—	—	—
非常損益	—	—	—	—	—
會計原則變動之累積影響數	—	—	—	—	—
本期損益	1,426,902	828,202	942,508	519,637	599,085
每股盈餘(元)	\$3.79	\$2.31	\$2.85	\$1.70	\$1.90

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證，除97及98年因會計原則變動出具修正式無保留意見之查核報告，其餘年度均出具無保留之查核報告。

註二：各年度利息資本化金額如下：

年 度	金 額(仟元)
97	94,903
98	66,833
99	38,418
100	66,891
101	107,498

(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見：

年 度	簽 證 會 計 師	會 計 師 查 核 意 見	意 見 內 容
97 年度	卓傳陣、莊淑媛(註一)	修正式無保留意見	本公司自民國97年起，將員工分紅及董監酬勞視為費用，且提前採用財會公報第十號「存貨之會計處理準則」。
98 年度	卓傳陣、莊淑媛	修正式無保留意見	本公司自民國97年起，將員工分紅及董監酬勞視為費用，且提前採用財會公報第十號「存貨之會計處理準則」。
99 年度	莊淑媛、陳良銘(註一)	無保留意見	
100 年度	莊淑媛、陳良銘	無保留意見	
101 年度	陳良銘、卓傳陣(註一)	無保留意見	

註一：因配合會計師事務所內部分工之調整而更換會計師。

二、最近五年度財務分析：

(一)財務分析資料：

* IFRSs

分析項目	年 度	最近五年度財務分析					當年度截至102年 03月31日	
		101年	100年	99年	99年	97年		
財務結構 (%)	負債占資產比率	—	—	—	—	—	56.85	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	—	—	—	—	—	335,570.81	
償債能力 %	流動比率	—	—	—	—	—	213.17	
	速動比率	—	—	—	—	—	4.59	
	利息保障倍數	—	—	—	—	—	9.65	
經營能力	應收款項週轉率(次)	—	—	—	—	—	23.97	
	平均收現日數	—	—	—	—	—	15.23	
	存貨週轉率(次)	—	—	—	—	—	0.03	
	應付款項週轉率(次)	—	—	—	—	—	0.47	
	平均銷貨日數	—	—	—	—	—	12,166.66	
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	—	—	—	—	—	494.07	
	總資產週轉率(次)	—	—	—	—	—	0.05	
獲利能力	資產報酬率(%)	—	—	—	—	—	1.71	
	權益報酬率(%)	—	—	—	—	—	3.70	
	占實收 資本比 率(%)	營業利益	—	—	—	—	—	8.34
		稅前純益	—	—	—	—	—	8.29
	純益率(%)	—	—	—	—	—	31.25	
	每股盈餘(元)	—	—	—	—	—	0.77	
現金流量	現金流量比率(%)	—	—	—	—	—	—	
	現金流量允當比率 (%)	—	—	—	—	—	3.98	
	現金再投資比率(%)	—	—	—	—	—	—	
槓桿度	營運槓桿度	—	—	—	—	—	111.51	
	財務槓桿度	—	—	—	—	—	104.24	

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：本公司採用國際財務報導準則之財務資料尚不滿2個年度，不作重大變動分析。

註一：公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

註二：本公司採用國際財務報導準則之財務資料尚不滿5個年度，另編製下表2.採用我國財務會計準則之財務資料。

註三：101年第一季經營能力分析多以銷貨收入或成本為估算基礎，與全年度比例落差較大，因此不予分析比較。

*我國財務會計準則

分析項目		年 度 最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					
		101 年度	100 年度	99 年度	98 年度	97 年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	56.74	50.63	43.09	48.81	53.79	
	長期資金占固定資產比率	1,106.31	4,876.19	735.85	653.01	598.56	
償債能力 (%)	流動比率	236.36	227.58	224.25	195.06	171.27	
	速動比率	6.87	4.78	8.73	6.12	6.67	
	利息保障倍數(倍)	10.46	11.33	17.39	7.53	5.09	
經營能力	應收款項週轉率(次)	150.15	47.63	62.62	108.18	102.19	
	平均收現日數	2.43	7.66	5.83	3.37	3.57	
	存貨週轉率(次)	0.13	0.14	0.28	0.24	0.22	
	平均銷貨日數	2,807.69	2,607.14	1,303.57	1,520.83	1,659.09	
	固定資產週轉率(次)	3.68	15.67	4.45	3.47	3.76	
	總資產週轉率(次)	0.20	0.18	0.36	0.28	0.29	
獲利能力	資產報酬率(%)	8.84	6.73	8.99	5.08	5.99	
	股東權益報酬率(%)	18.76	12.57	16.37	10.29	13.14	
	占實收資本比率(%)	營業利益	39.92	19.37	28.36	16.62	23.88
		稅前益	39.33	24.62	29.43	18.43	21.02
	純益率(%)	37.24	32.25	24.26	17.82	19.90	
	每股盈餘(元)	\$3.80	\$2.31	\$2.85	\$1.70	\$1.90	
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	註 2	21.48	12.58	13.25	
	現金流量允當比率(%)	24.61	76.10	201.99	70.32	38.58	
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	13.63	10.88	14.85	
槓桿度	營運槓桿度	1.07	1.12	1.10	1.16	1.10	
	財務槓桿度	1.03	1.03	1.02	1.01	1.06	

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

(二)最近兩年度各項財務比率變動原因：(變動比率超過 20%)

1. 長期資金占固定資產比率：101 年為 1,106.31%較 100 年 4,876.19%下降 77.31%，主要係因 100 年處分固定資產所致。
2. 速動比率：101 年為 6.87%較 100 年 4.78%上升 43.72%，主要係因 101 年速動資產較 100 年增加所致。
3. 應收款項週轉率：101 年為 150.15 較 100 年 47.63 增加 215.24%，主要係因 101 年銷貨淨額較 100 年增加 1,262,784 仟元(+49.15%)所致。
5. 平均收現日數：101 年為 2.43 較 100 年 7.66 減少 68.28%，原因與應收款項週轉率同。
6. 固定資產週轉率：101 年為 3.68 較 100 年 15.67 下降 76.52%，主要係因 101 年固定資產淨額較 100 年大幅增加 876,682 仟元所致(+534.73%)。
7. 資產報酬率：101 年為 8.84%較 100 年 6.75%上升 30.96%，主要係因 101 年銷貨淨額較 100 年增加 1,262,784 仟元(+49.15%)所致。
8. 股東權益報酬率：101 年為 18.76%較 100 年 12.57%上升 49.24%，主要係因 101 年稅後淨利較 100 年增加 598,700 仟元所致(+72.29%)。
9. 營業利益占實收資本比率：101 年為 39.92%較 100 年 19.37%上升 106.09%，主要係因 101 年營業利益較 100 年增加 808,039 仟元(+116.64%)所致。
10. 稅前純益占實收資本比率：101 年為 39.33%較 100 年 24.62%上升 59.75%，主要係因 101 年稅前純益較 100 年增加 597,933 仟元(+67.89%)所致。
14. 現金流量允當比率：101 年為 24.61%較 100 年 76.10%下降 67.66%，主要係因近 101 年本公司營業活動淨現金流量淨流出 2,437,127 所致。

(三)財務分析計算方式

* IFRSs

1. 財務結構

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

2. 償債能力

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

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

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
 (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
 (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註5)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註6)。
 (2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

* 我國財務會計準則

1. 財務結構：

- (1) 負債佔資產比率 = 負債總額 / 資產總額
 (2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額

2. 償債能力：

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額
 (2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額
 (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額
 (4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債
 (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)
 (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)

6. 槓桿度

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

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：

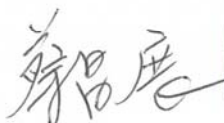

監察人審查報告書

董事會造送本公司101年度財務報表，業經調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師查核簽證竣事，連同營業報告書及盈餘分配表，復經監察人審查，認為符合公司法等相關規定，爰依公司法第二百一十九條之規定，備具報告書，敬請 鑒察。

此上

本公司一〇二年股東常會

京城建設股份有限公司

監察人：   簽章
監察人：   簽章

中華民國一〇二年三月廿七日

四、最近年度財務報告：

MOORE STEPHENS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

京城建設股份有限公司
會計師查核報告書

調和聯合會計師事務所
80661 高雄市中山二路91號21樓之1
Tel: +886-7-332 2003
Fax: +886-7-335 3691

中華民國 102 年 3 月 27 日
(102)調和財簽字第 007 號

京城建設股份有限公司 公鑒

京城建設股份有限公司民國 101 年 12 月 31 日及民國 100 年 12 月 31 日之資產負債表暨民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則有關之規定、證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國 101 年 12 月 31 日及民國 100 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之經營成果與現金流量變動情形。

調和聯合會計師事務所
會計師：陳良銘

陳良銘



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920107937 號

會計師：卓傳陣

卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

A member firm of
Moore Stephens
International Limited -
members in principal cities
throughout the world

陸、財務概況



京東零售(中國)有限公司
 資產負債表(續)
 民國101年12月31日及民國100年12月31日

單位：新台幣千元

	101年12月31日		100年12月31日		附註	101年12月31日		100年12月31日	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資產									
11XX 流動資產									
1100 現金及約當現金	\$258,927	1.36	\$87,476	0.62	二、四-1	\$3,244,780	17.04	\$3,425,000	24.23
1310 公平價值變動列入損益之金融資產-流動	37,208	0.46	74,328	0.53	二、四-2	1,962,573	10.31	1,030,681	7.29
1120 應收票據淨額	18,859	0.10	4,558	0.03	二、四-3	14,816	0.08	21,262	0.15
1140 應收帳款淨額	13,507	0.07	13,986	0.10	二、四-4	420,068	2.21	406,477	2.87
1160 其他應收款	4,346	0.02	20,950	0.14	二、四-5	20,084	0.11	13,954	0.10
1180 其他應收款-關係人	42	0.00	10,007	0.07	二、四-5,五	602,591	3.17	253,029	1.79
1220 存貨淨額	17,053,617	89.58	13,605,563	96.24	二、四-6	58,982	0.31	51,691	0.37
1250 預付費用	116,102	0.61	24,714	0.17	二、四-7	45,590	0.24	39,598	0.28
1280 其他流動資產	121,311	0.64	80,527	0.57	二、四-8	5,797	0.03	6,248	0.04
1285 遞延攤銷費用	39,084	0.20	2,404	0.02	二、四-9	406,038	2.13	342,541	2.42
1286 遞延所得稅資產-流動	11,054	0.06	869	0.01	二、四-10	306,270	1.61	50,108	0.35
11XX 流動資產合計	\$17,724,057	93.10	\$13,925,192	98.50		182,000	0.96	182,000	1.29
14XX 基金及投資	\$82	0.00	\$815	0.01		203,078	1.09	286,941	2.03
1480 以成本衡量之金融資產-非流動						\$7,498,749	39.39	\$6,118,745	43.27
15XX 固定資產									
1561 生財器具	\$667	0.01	\$967	0.00	二、四-9	\$3,278,136	17.22	\$1,015,056	7.18
1621 出租資產-土地	1,018,304	5.35	126,086	0.89					
1622 出租資產-房屋	118,277	0.62	136,375	0.96					
1671 未完工程	2,000	0.01	0	0.00					
1681 其他設備	257	0.00	257	0.00					
15X1 成本總額	\$1,139,505	5.99	\$263,385	1.85		\$24,159	0.12	\$20,618	0.15
15X9 減：累計折舊	(35,684)	(0.19)	(35,145)	(0.25)		2,437	0.01	2,486	0.02
1599 減：累計減損	(35,191)	(0.33)	(64,292)	(0.45)		0	0.00	306	0.00
15XX 固定資產淨額	\$1,040,630	5.47	\$163,948	1.15		\$25,586	0.13	\$23,410	0.17
17XX 無形資產									
1770 遞延退休金成本	\$448	0.00	\$498	0.00	二、四-21	\$3,759,261	19.75	\$3,577,273	25.31
1780 其他無形資產	200,161	1.05	2,325	0.02	二、四-10				
17XX 無形資產淨額	\$200,609	1.05	\$2,823	0.02					
18XX 其他資產									
1811 加置資產	\$42,018	0.22	\$42,018	0.30	四-18	21,077	0.11	16,748	0.12
1819 累計折舊-加置資產	(5,280)	(0.03)	(4,514)	(0.03)	四-18	601,444	3.16	518,624	3.67
1820 存出保證金	33,417	0.18	6,385	0.05	四-18	3,287	0.02	2,050	0.01
1860 遞延所得稅資產-非流動	1,398	0.01	0	0.00	四-20	3,853,066	20.24	2,867,958	20.29
18XX 其他資產合計	\$71,553	0.38	\$43,789	0.32		\$4,157,897	22.42	\$3,388,632	23.97
資產總額	\$19,036,931	100.00	\$14,136,567	100.00		(\$3,297)	(0.02)	(\$3,297)	(0.02)
負債及股東權益									
31XX 股東權益									
31XX 股本-普通股面額10元，額定股本101年12月及100年12月底皆為450,000仟股，發行股數民國101年12月31日及100年12月31日分別為375,928仟股及357,727仟股	\$468	0.00	\$468	0.00	四-17	\$3,759,261	19.75	\$3,577,273	25.31
3210 資本公積-發行溢價	200,161	1.05	2,325	0.02					
33XX 保留盈餘	\$200,609	1.05	\$2,823	0.02					
3310 法定公積	\$42,018	0.22	\$42,018	0.30	四-18	21,077	0.11	16,748	0.12
3320 特別公積	(5,280)	(0.03)	(4,514)	(0.03)	四-18	601,444	3.16	518,624	3.67
3351 累積盈餘	33,417	0.18	6,385	0.05	四-20	3,287	0.02	2,050	0.01
33XX 保留盈餘合計	1,398	0.01	0	0.00		3,853,066	20.24	2,867,958	20.29
3430 未認列為退休金成本之淨損失	\$71,553	0.38	\$43,789	0.32	二、四-21	(\$3,297)	(0.02)	(\$3,297)	(0.02)
3XX 股東權益合計	\$19,036,931	100.00	\$14,136,567	100.00		\$8,234,450	43.26	\$6,979,356	49.38



會計主管：熊春英



(請參閱後附財務報表附註)
 經理人：劉朝品



製表員：張天賢


 京城建設股份有限公司
 損益表
 民國101年1月1日至12月31日及
 民國100年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	附註	101年度		100年度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入		\$3,834,939	100.08	\$2,576,433	100.29
4170 銷貨退回		(2,045)	(0.05)	(4,090)	(0.16)
4190 銷貨折讓		(1,092)	(0.03)	(3,325)	(0.13)
4100 營業收入淨額		\$3,831,802	100.00	\$2,569,018	100.00
5000 營業成本		2,057,489	53.70	1,605,584	62.50
5910 營業毛利		\$1,774,313	46.30	\$963,434	37.50
6000 營業費用					
6100 推銷費用		173,665	4.53	187,592	7.30
6200 管理及總務費用		99,861	2.60	83,094	3.23
6900 營業淨利		\$1,500,787	39.17	\$692,748	26.97
營業外收入及利益					
7110 利息收入		\$490	0.01	\$304	0.01
7120 投資收益		2,781	0.07	2,459	0.10
7130 處分固定資產利益		0	0.00	252,381	9.82
7310 金融資產評價利益		11,755	0.31	0	0.00
7480 什項收入		10,869	0.29	14,347	0.56
7100 營業外收入及利益合計		\$25,895	0.68	\$269,491	10.49
營業外費用及損失					
7510 利息支出		\$47,735	1.25	\$19,481	0.76
7530 處分固定資產損失		0	0.00	458	0.02
7640 金融資產評價損失		0	0.00	11,113	0.43
7880 什項支出		284	0.01	50,457	1.96
7500 營業外費用及損失合計		\$48,019	1.26	\$81,509	3.17
7900 繼續營業部門稅前淨利		\$1,478,663	38.59	\$880,730	34.29
8110 所得稅費用	二.四-20	51,761	1.35	52,528	2.04
9600 本期稅後淨利		\$1,426,902	37.24	\$828,202	32.25
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750 基本每股盈餘(元)	二.四-23	\$3.93	\$3.80	\$2.46	\$2.32
9850 稀釋每股盈餘(元)	二.四-23	\$3.93	\$3.79	\$2.46	\$2.31

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蔡天贊



經理人：劉朝森



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司
股東權益變動表
民國101年1月1日至12月31日及
民國100年1月1日至12月31日

摘要	股本	資本公積	法定公積	特別盈餘公積	累積盈虧	股東權益調整項目		合計
						未認列為退休金成本之淨損失	退休金	
100年1月1日餘額	\$3,306,577	\$5,952	\$424,373	\$1,645 (1,645)	\$2,465,070 1,645	(\$2,050) 2,050		\$6,201,567 2,050
迴轉依退休金精算報告認列未認列為退休金成本之淨損失					(94,251)			0
提列99年度之法定公積			94,251	2,050	(2,050)			0
提列特別盈餘公積轉入					(66,132)			(66,132)
分配99年現金股利					(264,526)			16,966
股票股利及員工紅利轉增資本	270,696	10,796					(3,297)	(3,297)
依退休金精算報告認列未認列為退休金成本之淨損失								
100年度純益					828,202			828,202
100年12月31日餘額	\$3,577,273	\$16,748	\$518,624	\$2,050	\$2,867,958	(\$3,297)		\$6,979,356
101年1月1日餘額	\$3,577,273	\$16,748	\$518,624	\$2,050 (2,050)	\$2,867,958 2,050	(\$3,297) 3,297		\$6,979,356 3,297
迴轉依退休金精算報告認列未認列為退休金成本之淨損失					(82,820)			0
提列100年度之法定公積			82,820	3,297	(3,297)			0
提列特別盈餘公積轉入					(178,864)			(178,864)
分配100年現金股利					(178,863)			7,454
股票股利及員工紅利轉增資本	181,988	4,329					(3,695)	(3,695)
依退休金精算報告認列未認列為退休金成本之淨損失								
101年度純益					1,426,902			1,426,902
101年12月31日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$3,297	\$3,853,066	(\$3,695)		\$8,234,450

註：民國101年度及100年度員工紅利12,842仟元及7,454仟元已分別於當期損益表中扣除。



董事長：蔡天贊



經理人：劉朝森

(請參閱後附財務報表附註)



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司

現金流量表

民國101年1月1日至12月31日及
民國100年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

	101年度	100年度		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期損益	\$1,426,902	\$828,202	購置固定資產	\$0
調整項目：			購置無形資產	(200,963)
備抵呆帳轉列其他收入	(64)	(150)	以成本衡量之金融資產-非流動減資退回股款	734
折舊及攤銷	3,242	5,322	出售固定資產價款	0
減損損失回升利益	(1,102)	(4,226)	存出保單金減少(增加)	(27,032)
存貨跌價跌價回升利益	(3,519)	(4,373)	投資活動之淨現金流入(出)	(\$227,261)
金融資產評價損失(利益)	(11,755)	11,113	融資活動之現金流量：	
購置金融資產價款	(626)	(18,871)	存入保證金增加(減少)	(\$49)
處分金融資產價款	0	(251,165)	短期借款增加(減少)	(180,220)
處分固定資產損失	0	458	應付短期票券增加	1,167,500
報廢固定資產損失	0	49,625	長期借款增加	931,892
遞延所得稅利益	(11,889)	(1,658)	發放現金股利	2,263,080
應收票據減少(增加)	(14,301)	17,701	融資活動之淨現金流入	(178,864)
應收帳款減少(增加)	553	52,880		\$2,835,839
其他應收款減少(增加)	25,669	(15,034)	本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	\$171,451
存貨增加	(4,319,463)	(4,119,834)	期初現金及約當現金餘額	87,476
預付費用(增加)減少	(91,388)	21,492	期末現金及約當現金餘額	\$258,927
遞延推銷費用增加	(36,681)	(1,877)	現金流量資訊之補充揭露：	
其他流動資產(增加)減少	(40,684)	13,573	本期支付利息(不含資本化之利息)	\$46,960
應付票據增加(減少)	7,145	(234,529)	本期支付所得稅	\$56,379
應付帳款增加	355,692	143,366	不影響現金流量之投資及融資活動	
應付所得稅增加	13,446	(21,092)	待售房地轉列固定資產	\$0
應付費用增加(減少)	197	(235)	固定資產轉列待售房地	\$28,400
其他應付款增加(減少)	63,046	(36,774)	無形資產攤銷至未完工程	2,000
應付保留款增加(減少)	256,162	(63,413)	宣告盈餘轉增資	\$178,863
預收款項增加(減少)	10,690	(4,821)	三年內到期之長期借款餘額	\$182,000
其他流動負債增加(減少)	(77,863)	52,431		
代收房地款增加(減少)	2,193	1,939		
應計退休金負債增加				
營業活動之淨現金流出	(\$2,437,127)	(\$3,544,270)		



董事長：蔡天賢

(請參閱後附財務報表附註)

經理人：劉朝森



會計主管：蔡素英

京城建設股份有限公司

財務報表附註

民國101年12月31日及

民國100年12月31日

(金額除特別註明外，均以新台幣元為單位)

一、公司沿革

本公司成立於民國74年，主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發及區段徵收、市地重劃代辦業務等。本公司股票自民國83年10月18日起在臺灣證券交易所上市。

本公司截至民國101年12月31日及100年12月31日止，員工人數分別為46人及43人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製，重要會計政策彙總說明如下：

1. 會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依規定對財務報表所列資產、負債、收益、費損及或有事項，採用必要之假設及估計加以衡量、評估與揭露，惟該等估計與實際結果可能存有差異。

2. 外幣交易

本公司有關非衍生性商品之外幣交易，均按交易日之即期匯率入帳，外幣資產及負債於資產負債表日按該日之即期匯率予以調整，因調整而產生之兌換差額列為當期損益。結清外幣資產或負債所產生之兌換差額，亦列為當期損益。

3. 資產與負債區分流動與非流動之劃分標準

本公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業，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，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期以三年作為劃分基礎。

現金或約當現金及主要為交易目的而持有，或預期將於資產負債表日後一年內變現之資產、或因營業所產生，預期將於正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者之資產，列為流動資產；非屬流動資產者列為非流動資產。

負債主要為交易目的而發生或預期將於資產負債表日後一年內清償，或因營業而發生，預計將於正常營業週期中清償者，列為流動負債；非屬流動負債者列為非流動負債。

4. 現金及約當現金

係庫存現金、銀行存款與零星支出之週轉金及隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

5. 金融商品

本公司依財務會計準則公報第34號「金融商品之會計處理準則」，將所持有之金融資產投資分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產等類別。

本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- (1)以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產：係採交易日會計處理，於原始認列時以公平價值衡量，取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，本公司所持有之衍生性商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產及負債。係以公平價值評價且公平價值變動認列為當期損益。

- (2) 備供出售金融資產：係採交易日會計處理，於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得或發行之交易成本，後續以公平價值評價，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於金融資產除列前，認列為股東權益調整項目。於除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額，認列為股東權益調整項目(金融資產未實現損益)；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。
- (3) 以成本衡量之金融資產：採交易日會計處理，於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得或發行之交易成本，無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不得迴轉。

6. 應收款項

一〇〇年一月一日以前備抵呆帳係按應收款項之收回可能性評估提列。本公司係依據對客戶之應收款項帳齡分析等因素，定期評估應收款項之收回可能性。

本公司自一〇〇年一月一日起採用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文，修訂條文將原始產生之應收款納入適用範圍，故本公司對於應收帳款係於每一資產負債日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

- (1) 債務人發生顯著財務困難；或
- (2) 應收帳款發生逾期之情形；或
- (3) 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收帳款違約有關之可觀

察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量(已反映擔保品或保證之影響)以該應收帳款原始有效利率折現值之間的差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目。原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵評價科目。備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

7. 建屋工程之會計處理

本公司對於建屋工程會計之處理採用全部完工法，其主要內容如下：

(1) 遞延推銷費用：

因預售在建工程所發生之行銷費用列入遞延推銷費用，俟工程完工年度全數轉列當年度費用。

(2) 在建工程、預付土地款、存貨及營建成本：

本公司對興建房屋係部份工案採自地自建及部份與地主合建分售方式。在建工程係已建造未完工之營建工程成本，俟工程完工後，按房屋面積，於完成所有權移轉登記及實際交屋後，轉為當年度營建成本；其餘待售之土地及房屋則轉列存貨。另本公司購入土地作為興建房屋之用地，於完成所有權移轉過戶前帳列預付土地款，移轉過戶後轉列存貨之待建土地科目。在建工程及存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(3) 預收房屋及土地款暨營建收入：

在建工程及待售房地預售所預收之房屋款或土地款列入預收房屋及土地款，俟工程完工及完成所有權移轉登記與實際交屋後，轉為當年度營建收入。惟資產負債表日前僅辦妥所有權登記或僅實際交屋者，如於期後期間已實際交屋或辦妥所有權移轉登記者，則亦得於僅辦妥所有權登記或僅實際交屋時視為收益已賺

得，認列當年度營建收入及成本。

(4) 利息資本化：

本公司對購置土地及建造房屋所使用資金之利息按第三號財務會計準則公報之規定予以資本化，列入在建工程成本、預付土地款或待建土地科目。

8. 固定資產

(1) 固定資產係以成本減累計折舊評價。

(2) 固定資產折舊係按其成本(或成本及重估增值)，採直線法依估計耐用年數計提，耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。本公司主要資產之耐用年數如下：

出租資產-房屋	50 ~ 55 年
生財器具	5 ~ 9 年
其他設備	5 年

(3) 重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

(4) 固定資產出售或報廢時，其成本及相關累計折舊均自帳上減除。出售固定資產之盈益，先列為當年度營業外收入及利益，出售固定資產之損失，則列為當年度營業外費用及支出。

(5) 為購建資產並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息支出予以資本化，列為資產成本。

(6) 固定資產發生閒置或已無使用價值時，按其評估價值或帳面價值較低者，轉列其他資產，差額列為當期損失。

(7) 出租資產以營業租賃方式出租，其租金收入列為營業收入，出租資產之折舊列入營業成本，收取之保證金則列為存入保證金。出租資產於租賃期間屆滿時，按其帳面價值與淨公平價值孰低轉回存貨項下之待售房屋及土地。

9. 資產減損之認列及迴轉

係依財務會計準則公報第35號「資產減損之會計處理準則」之規定辦理資產減損之認列及迴轉。當個別資產或現金產生單位之帳面價值超過其可回收金額之部分認列減損損失。

資產若未依法令規定辦理重估價，則其減損損失於損益表認列為損失，但如該資產已依法令規定辦理重估價，則先減少業主權益項下之未實現重估增值，如有不足，方於損益表認列為損失。

資產（商譽除外）自前次減損損失認列日後，有證據顯示資產（商譽除外）於以前期間所認列之減損損失，可能已不存在或減少時，應即估計該資產之可回收金額並將增加可回收金額列為減損損失之迴轉；但資產帳面價值應增加至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。

資產（商譽除外）如未依法令規定辦理重估價，則其減損損失之迴轉宜於損益表認列為利益。

資產如已依法令規定辦理重估價，則就原減少業主權益項下之未實現重估增值金額範圍內，轉回未實現重估增值。惟同一重估資產之減損損失若因未實現重估增值不足沖減，而已於損益表認列為損失，則該減損損失之迴轉亦先就原認列為損失之範圍內，於損益表認列為利益。

可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。若無跡象顯示資產使用價值係重大超過其淨公平價值，則宜以其淨公平價值作為可回收金額；反之，若無法確定淨公平價值時，則以資產之使用價值作為可回收金額。

認列資產減損損失後，於剩餘耐用年限內採直線法，以調整後之資產帳面價值減除其殘值予以計算折舊費用。

10. 無形資產

係電腦軟體程式及土地使用權之支出，其中電腦軟體程式按3~5年平均攤銷，而土地使用權按直線法依合約存續期間分50年攤銷。

11. 退休金

- (1) 本公司對適用勞動基準法聘用之員工訂有退休辦法，依該辦法規定，每位員工前十五年之服務，每滿一年可獲得二個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數。員工退休金之支付，係根據服務年資及其退休前六個月之平均薪資計算。屬確定給付退休辦法。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。本公司按月依薪資總額百分之二提撥勞工退休準備金，儲存於台灣銀行勞工退休準備金專戶。自民國94年7月1日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工，退休辦法改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於員工退休金個人專戶。
- (2) 本公司採用財務會計準則公報第18號「退休金會計處理準則」，採確定給付退休辦法部分以會計年度結束日為衡量日完成精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部分，於資產負債表認列最低退休金負債，並於次年度依該公報之規定認列淨退休金成本，包括當期服務成本等及過渡性資產、前期服務成本與退休金損益依員工平均剩餘服務年資採直線法攤銷之數。
- (3) 採確定提撥退休辦法部分，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六提繳率，提撥至勞工保險局，提撥另列為當期費用。

12. 員工紅利及董監酬勞

本公司自民國97年1月1日起，依財團法人中華民國會計研究發展基金(會計研究發展基金會)於民國96年3月發布(96)基祕字第052號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。本公司對於員工分紅金額之估列，係於員工提供勞務之期間依本公司章程規定應分配予員工紅利之成數認列薪資費用及未支付該薪資所產生之負債。於期後期間董事會決議之發放金額有重大變動

時，則該變動應調整當年度（原認列員工分紅費用之年度）之費用。至次年度股東會決議日若仍有變動則依會計估計變動處理，列為次年度損益。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。

13. 資本支出與收益支出之劃分

一項支出之未來經濟效益達於未來各期且金額達重大者，列為資產按其耐用年限攤銷，其不具未來經濟效益或雖具未來經濟效益，但金額不重大者，則列為當期費用或損失。

14. 所得稅

- (1) 本公司依財務會計準則公報第22號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。
- (2) 遞延所得稅負債或資產依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。
- (3) 本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。
- (4) 「所得基本稅額條例」自民國95年1月1日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率(百分之十)計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者估列為當期所得稅。另本公司於評估遞延所得稅資產可實現性時，亦將未來年度應納之最低所得稅稅額納入考量。
- (5) 當稅法修正時，於公佈日之年度按新規定將遞延所得稅負債或資產重新計算，因而產生之遞延所得稅負債或資產之變動影響數，列入當期繼續營業部門之所得稅費用(利益)。

15. 法定盈餘公積及資本公積

依公司法規定，應就稅後淨利提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限。法定盈餘公積除供彌補虧損及撥充資本外，不得使用之。依據民國101年4月公布之公司法修訂條文，當公司虧損時，法定公積超過實收資本25%，得以股東會決議於超過之範圍內發給新股或現金股利。資本公積依公司法規定提列並限於彌補虧損及增加資本之用，惟公司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。

資本公積係合併轉入，依公司法規定限於彌補虧損及增加資本之用。

16. 特別盈餘公積

依證券主管機關之規定，公司如有未認列為退休金成本之淨損失列為股東權益減項時，在分配盈餘前，應先在下列限額內提列相同數額之特別盈餘公積：

- (1) 股東權益減項中屬於當年度發生之金額，其提列之特別盈餘公積以不超過當年度稅後盈餘加計以前年度累積未分配盈餘之合計數為限。
- (2) 股東權益減項中屬於以前年度發生之金額，以不超過以前年度累積未分配盈餘扣除第(1)款已提列數後之餘額為限。
- (3) 嗣後股東權益減項有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

17. 每股盈餘

本公司依財務會計準則公報第24號「每股盈餘」之規定計算每股盈餘。基本每股盈餘以普通股股東之本期淨利(損)除以普通股加權平均流通在外股數；稀釋每股盈餘則以普通股股東之本期淨利(損)調整具稀釋作用之潛在普通股之股利、具稀釋作用之潛在普通股於本期已認列之利息費用及具稀釋作用之潛在普通股因轉換而產生之任何其他收入與費用之變動後，除以普通股加權平均流通在外股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股之加權平均流通在外股數。因盈餘、資本公積或民國97年度(含)以前股東會決議

分配之員工紅利轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

18. 股份基礎給付交易

本公司股份基礎給付協議之給與日在民國97年1月1日(含)以後者，依據財務會計準則公報第39號之規定處理。

19. 非衍生性金融商品

非衍生性金融資產及負債，其認列及續後評價與其所產生之收益及費用之認列與衡量基礎，係依本公司前述之會計政策及一般公認會計原則處理。

三、會計原則變動之理由及其影響

無此情形。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	101年12月31日	100年12月31日
庫存現金	\$135	\$77
活期存款	256,456	83,831
支票存款	2,336	3,568
合 計	\$258,927	\$87,476

2. 公平價值變動列入損益之金融資產-流動

項 目	101年12月31日	100年12月31日
交易目的金融資產-流動		
上市(櫃)公司股票	\$87,208	\$74,828

(1) 本公司於民國101年度及100年度分別認列公平價值變動列入損益之金融資產淨利益11,755仟元及公平價值變動列入損益之金融資產淨損失11,113仟元。

(2) 上項公平價值列入損益之金融資產-流動無提供擔保情形。

3. 應收票據淨額

項 目	101年12月31日	100年12月31日
應收票據	\$18,859	\$4,558
減：備抵呆帳	0	0
合 計	\$18,859	\$4,558

4. 應收帳款淨額

項 目	101年12月31日	100年12月31日
應收帳款	\$13,535	\$14,088
減：備抵呆帳	(28)	(92)
合 計	\$13,507	\$13,996

5. 其他應收款淨額

項 目	101年12月31日	100年12月31日
其他應收款-關係人	\$42	\$10,007
其他應收款	4,346	20,050
減：備抵呆帳	0	0
合 計	\$4,388	\$30,057

6. 存貨及遞延推銷費用

項 目	101年12月31日	100年12月31日
待售房屋	\$2,118,612	\$3,261,657
待售土地	514,619	948,800
在建工程	6,489,252	3,913,925
待建土地	7,826,938	5,450,688
預付土地款	113,543	49,359
預付房屋款	5,900	0
減：備抵跌價損失	(15,247)	(18,766)
合 計	\$17,053,617	\$13,605,663

項 目	101年12月31日	100年12月31日
(1) 待售房屋		
緯城財經大樓	\$10,345	\$10,345
普 吉 島	0	4,700
后驛新家	7,790	8,726
緯城貴賓	1,147	1,147
京城生活館	3,551	3,551
京城玫瑰園	1,199	1,306
大家京城A區	367	2,056
熱 帶 嶼	173	173

項 目	101年12月31日	100年12月31日
京城花園	757	757
京城美術紀	632	43,374
愛河戀A區	135	3,222
愛河戀B區大樓	0	5,312
京城貴賓	13,839	18,723
京城101	3,674	3,674
南洋之星	6,358	6,359
現代京城	54	5,219
愛的世界A大樓	356	356
現代風華	4,366	10,665
紫京城	0	5,680
莫札特	0	4,470
高鐵站前	10,065	10,065
四季	463,621	970,045
四海一家	40,440	149,555
京城凱悅	1,213,914	1,330,747
圓 頂	290,155	537,633
親親京城	24,953	25,434
京城CBD	20,721	98,363
合 計	\$2,118,612	\$3,261,657

項 目	101年12月31日	100年12月31日
(2) 待售土地		
緯城財經大樓	\$13,273	\$13,273
普 吉 島	0	3,481
后驛新家	8,710	9,757
緯城貴賓	1,663	1,663
京城生活館	3,676	3,676
京城玫瑰園	708	771
京城貴賓	12,395	16,769
京城101	1,577	1,577
南洋之星	3,383	3,383
愛的世界A大樓	184	185
紫 京 城	0	2,790
高鐵站前	6,716	6,716
四 季	200,076	419,730
四海一家	11,556	43,036
京城凱悅	99,863	111,713
圓 頂	129,990	246,301
親親京城	9,362	9,451
京城CBD	11,487	54,528
合 計	<u>\$514,619</u>	<u>\$948,800</u>
(3) 在建工程		
京城花賞	\$969,023	\$675,389
湖 立 方	764,395	512,478
龍華段945	916,933	692,241
龍中段27	1,239,510	568,695
鉅 誕	1,646,485	1,122,886
新庄段113等4筆	489,412	342,236
和平段39等5筆	463,494	0
合 計	<u>\$6,489,252</u>	<u>\$3,913,925</u>

項 目	101年12月31日	100年12月31日
(4) 待建土地		
成功段84號	\$14,424	\$14,377
福河段698-1	57,557	47,983
成功段60-1、62-64	537,348	537,348
林德官1135、1135-1	112,992	100,993
大統段1263-1、1263-5、1263-6	74	9,782
大統段1263-2	35,224	35,224
龍中段191	369,488	368,686
青海段114、116	0	354,361
新華段59、62	347,096	346,817
新興段2096-1	6,747	6,747
大統段871	12,094	13,743
前金段499-1	20,890	20,932
博孝段745	659	957
有光段712	0	3,669
內惟段533	9,494	9,494
新華段60、61	92,544	92,544
愛群段2936等8筆	3,161	3,161
愛群段2761等5筆	313	899,586
和平段39等5筆	0	275,251
龍中段129-3、129-4	1,603,770	1,600,732
新光段357、359	581,173	505,605
新光段360	123,131	122,906
新光段358	43,682	43,585
凱歌段333等53筆	36,205	36,205
青海61、63	2,366,168	0
新光段360-1~360-6	155,396	0
新光段358-2	31,241	0
龍中段128-4等3筆	714,457	0
新光段356	64,222	0

項 目	101年12月31日	100年12月31日
建德段655	26,323	0
文東段1569-1	18,997	0
大統二小段1098	5,923	0
過田子段587-5	5,068	0
楠都二小段676	5,926	0
大統一小段961	60,112	0
三塊厝段1280-25	15,353	0
孔宅段195-3	8,675	0
大港二小段1537-2	38,135	0
成功段74、78	28,239	0
成功段70	13,696	0
鼎新段679等23筆	71,850	0
楠都段1148等12筆	80,090	0
大港1295-1等68筆	95,017	0
大港725-12等9筆	13,984	0
合 計	<u>\$7,826,938</u>	<u>\$5,450,688</u>

(5) 預付土地款

林德官段1135~1135-1	\$20,026	\$0
愛群段2748等5筆	49,293	0
新光段357、359	0	49,359
新光段358-1	36,212	0
援中段206、207	8,012	0
合 計	<u>\$113,543</u>	<u>\$49,359</u>

(6) 預付房屋款

援中段206、207	\$5,335	\$0
鉅 誕	565	0
合 計	<u>\$5,900</u>	<u>\$0</u>

項 目	101年12月31日	100年12月31日
(7) 遞延推銷費用		
龍華段945等4筆	\$355	\$346
龍中段27	704	657
鉅 誕	36,936	373
湖 立 方	386	374
新庄段113等4筆	308	308
京城花賞	347	346
和平段39等5筆	49	0
合 計	<u>\$39,085</u>	<u>\$2,404</u>

- (8) 上列在建工程係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。截至民國101年12月31日及100年12月31日利息資本化列入在建工程之金額分別為98,198仟元及59,952仟元。
- (9) 待建土地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列待建土地作為未來建案之營建用地。截至民國101年12月31日及100年12月31日待建土地及預付土地款之利息資本化金額分別9,300仟元及6,939仟元。
- (10) 待售房地、在建工程及待建土地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註六。
- (11) 待售房屋截至民國101年12月31日及100年12月31日投保金額分別為994,571仟元及724,688仟元。
- (12) 在建工程截至民國101年12月31日及100年12月31日投保金額均為700,000仟元。

7. 其他流動資產

項 目	101年12月31日	100年12月31日
暫 付 款	\$35	\$0
進項稅額	21,584	5,891
留抵稅額	84,682	70,357
代 付 款	7,360	4,379
受限制銀行存款	7,650	0
合 計	\$121,311	\$80,627

8. 以成本衡量之金融資產-非流動

項 目	101年12月31日		100年12月31日	
	帳列金額	持股%	帳列金額	持股%
非上市櫃公司普通股				
華志創業投資(股)公司	\$82	1.63%	\$815	1.63%

(1) 本公司持有之標的因無活絡市場公開報價且公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。截至民國101年12月31日及100年12月31日止，上述以成本衡量之金融資產-非流動並未提供作為保證或質押。民國101年度及100年度獲配現金股利分別為897仟元及571仟元，董監事酬勞分別為0仟元及40仟元。

(2) 本公司原持有華志創業投資(股)公司股數81,521股，華志創業投資(股)公司分別於民國101年6月27日及100年6月15日經股東會決議減資45,000仟元及50,000仟元，並將減資金額退還股東，減資基準日分別為民國101年7月10日及100年7月1日，本公司依持股比率分別減少73,369股及81,521股，可收回股款分別為734仟元及815仟元，故截至民國101年12月底及100年12月底止持有股數分別為8,152股及81,521股。

9. 固定資產

101 年 12 月 31 日			
項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
生財器具	\$667	\$464	\$203
出租資產-土地	1,018,304	0	1,018,304
出租資產-房屋	118,277	35,099	83,178
未完工程	2,000	0	2,000
其他設備	257	121	136
合 計	\$1,139,505	\$35,684	\$1,103,821
累計減損			(63,191)
淨 額			\$1,040,630

100 年 12 月 31 日			
項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
生財器具	\$667	\$363	\$304
出租資產-土地	126,086	0	126,086
出租資產-房屋	136,375	34,703	101,672
其他設備	257	79	178
合 計	\$263,385	\$35,145	\$228,240
累計減損			(64,292)
淨 額			\$163,948

累計減損明細如下：

項 目	101年12月31日	100年12月31日
出租資產-土地	\$17,708	\$25,395
出資資產-房屋	45,483	38,897
合 計	\$63,191	\$64,292

- (1) 本公司於民國100年1月4日與興富發建設(股)公司簽訂土地買賣合約，出售林德官段1302地號之出租土地，出售總價為970,764仟元，並將該土地之地上物拆除，民國100年3月底已完成拆除，將建築物之帳面價值轉列損失，並於民國100年4月完成土地過戶。
- (2) 固定資產於民國101年12月31日及100年12月31日投保金額皆為40,412仟元。
- (3) 固定資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註六。

10. 其他無形資產

項 目	101 年 12 月 31 日		
	原始成本	累計折攤	帳面價值
土地使用權	\$200,020	\$2,000	\$198,020
其他無形資產	4,303	2,162	2,141
合 計	\$204,323	\$4,162	\$200,161

項 目	100 年 12 月 31 日		
	原始成本	累計折攤	帳面價值
其他無形資產	\$3,360	\$1,035	\$2,325

- (1) 本公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，權利金金額為200,020仟元，期間為民國101年7月至151年7月，作為未來興建觀光飯店之用。
- (2) 其他無形資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註六。

11. 閒置資產

項 目	101 年 12 月 31 日		
	原始成本	累計折舊	帳面價值
土 地	\$8,000	\$0	\$8,000
建 築 物	34,018	5,280	28,738
合 計	\$42,018	\$5,280	\$36,738

項 目	100 年 12 月 31 日		
	原始成本	累計折舊	帳面價值
土 地	\$8,000	\$0	\$8,000
建 築 物	34,018	4,614	29,404
合 計	\$42,018	\$4,614	\$37,404

(1) 閒置資產於民國101年12月31日及100年12月31日投保金額皆為41,500仟元。

(2) 閒置資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註六。

12. 短期借款

貸款性質	利率區間	金 額	擔 保 品
101年12月31日			
抵押借款	2.100%	\$175,000	關係人蔡天贊之私人土地
抵押借款	2.200%	292,000	待建土地-龍中段191
抵押借款	2.200%	200,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	2.200%	322,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	2.370%	100,000	待建土地-成功段60-1、62~64
抵押借款	2.270%	227,000	在建工程-新庄段113等4筆
抵押借款	2.350%	480,000	出租土地及待建土地-愛群段2761等5筆
抵押借款	2.000%	85,714	關係人陳進興之有價證券
抵押借款	1.940%	200,000	關係人京成建設(股)公司之出租資產
抵押借款	2.380%	148,780	在建工程-和平段39等5筆
抵押借款	2.020%	300,000	關係人京成建設(股)公司之待售房地及 陳美惠之私人土地
抵押借款	2.020%	30,000	待售房地及出租資產-緯城財經
抵押借款	2.020%	600,000	待售房地-京城凱悅
信用借款	2.020%	70,000	無
信用借款	2.000%	14,286	無
合 計		\$3,244,780	

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
100年12月31日			
抵押借款	2.220%	\$350,000	關係人陳美惠之私人土地
抵押借款	1.800%	100,000	關係人蔡天贊之私人土地
抵押借款	2.000%	250,000	關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之私人 土地及月泉商務旅館有限公司之建築物
抵押借款	2.200%	292,000	待建土地-龍中段191
抵押借款	2.200%	200,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	2.075%	538,000	在建工程-新博段7
抵押借款	2.280%	215,000	在建工程-新博段7
抵押借款	2.250%	480,000	出租土地及待建土地-愛群段2761等5筆
抵押借款	2.020%	300,000	關係人京成建設(股)公司之待售房地及陳 美惠之私人土地
抵押借款	2.020%	30,000	待售房地及出租資產-緯城財經
抵押借款	2.000%	600,000	待售房地-京城凱悅
信用借款	2.020%	70,000	無
合計		<u>\$3,425,000</u>	

13. 應付短期票券

項 目	保證機構	利 率	金 額	擔 保 品
101年12月31日				
商業本票	國際票券金融 (股)公司	1.152%	\$200,000	關係人張紹松之私人 有價證券
	國際票券金融 (股)公司	1.000%	94,000	關係人蔡天贊及蔡薛 美雲之私人土地
	國際票券金融 (股)公司	1.000%	83,000	關係人建誌營造(股)公司共 同持分之閒置資產-憲德段
	國際票券金融 (股)公司	1.000%	246,000	營建用地-龍中段 128-4等3筆
	台灣票券金融 公司	0.920%	110,000	關係人蔡天贊及蔡薛 美雲之私人土地
	兆豐票券金融 (股)公司	1.680%	340,000	在建工程-湖立方
	兆豐票券金融 (股)公司	1.532%	30,000	非關係人之私人有價 證券
	兆豐票券金融 (股)公司	1.680%	145,000	待售房地-圓頂
	中華票券金融 (股)公司	0.850%	196,000	關係人蔡天贊之私人 土地
	中華票券金融 (股)公司	0.822%	200,000	關係人陳進興及蔡輝 耀之私人有價證券
	中華票券金融 (股)公司	0.850%	320,000	關係人蔡天贊及蔡薛 美雲之私人土地
減：應付短期票券折價			(1,427)	
淨 額			<u>\$1,962,573</u>	

項 目	保證機構	利 率	金 額	擔 保 品
100年12月31日				
商業本票	國際票券金融 (股)公司	1.152%	\$100,000	關係人張紹松之私人有價證券
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	170,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	83,000	閒置資產-憲德段
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	226,000	待建土地-青海段114、116
	兆豐票券金融 (股)公司	1.730%	295,400	在建工程-湖立方
	中華票券金融 (股)公司	0.900%	157,000	關係人蔡薛美雲及非關係人之私人土地
減：應付短期票券折價			(719)	
淨 額			<u>\$1,030,681</u>	

14. 預收款項

項 目	101年12月31日	100年12月31日
預收房屋款	\$154,375	\$30,167
預收土地款	133,483	14,675
預收裝潢款	13,800	647
其他預收款	4,612	4,619
合 計	<u>\$306,270</u>	<u>\$50,108</u>

15. 其他流動負債

項 目	101年12月31日	100年12月31日
代收 款	<u>\$19,873</u>	<u>\$9,183</u>

16. 長期借款

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
101年12月31日			
(1) 抵押借款	2.22%	\$275,000	關係人陳美惠之私人土地
(2) 抵押借款	2.30%	140,000	其他無形資產-土地使用權
(3) 抵押借款	2.30%	1,150,000	待建土地-青海段61、63
(4) 抵押借款	2.50%	636,120	在建工程-鉅誕
(5) 抵押借款	2.37%	524,800	待建土地-龍中段129-3、129-4
(6) 抵押借款	2.37%	140,000	待建土地-新華段59、62
(7) 抵押借款	2.37%	32,216	待建土地-新華段60、61
(8) 抵押借款	2.20%	380,000	待建土地-新光段356
(9) 抵押借款	2.37%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
合計		\$3,460,136	
減:三年內到期之長期借款		(182,000)	
長期借款淨額		\$3,278,136	

- (1) 借款期間自民國101年1月3日至105年1月3日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (2) 借款期間自民國101年8月7日至106年8月7日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (3) 借款期間自民國101年6月18日至106年8月31日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (4) 借款期間自民國101年10月26日至105年10月26日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (5) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (6) 借款期間自民國100年12月27日至105年6月14日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(7) 借款期間自民國100年6月15日至105年6月15日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(8) 借款期間自民國101年9月5日至106年6月12日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(9) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
100年12月31日			
(1) 抵押借款	2.28%	\$574,600	待建土地-龍中段129-3、129-4
(2) 抵押借款	2.28%	130,000	待建土地-新華段59、62
(3) 抵押借款	2.28%	32,216	待建土地-新華段60、61
(4) 抵押借款	2.28%	148,780	待建土地-和平段39等5筆
(5) 抵押借款	2.27%	129,460	在建工程-新庄段113等4筆
(6) 抵押借款	2.37%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
合計		\$1,197,056	
減：三年內到期之長期借款		(182,000)	
長期借款淨額		\$1,015,056	

(1) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(2) 借款期間自民國100年6月14日至105年6月14日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(3) 借款期間自民國100年6月15日至105年6月15日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(4) 借款期間自民國100年7月15日至105年7月8日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(5) 借款期間自民國99年1月20日至104年1月20日，按月支付利息，本金到期一次償還。

(6) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。

17. 股本

(1) 股本形成如下：

變動日期	每股金額 (元)	實收股本	備註
74.09核定	\$10,000	\$1,000	設立
74.10核定	10,000	30,000	現金增資 29,000仟元
79.04核定	10,000	80,000	現金增資 50,000仟元
79.05核定	10	198,000	現金增資 118,000仟元
80.04核定	10	400,000	現金增資 172,000仟元及 盈餘轉增資 30,000仟元
80.12核定	10	450,160	盈餘轉增資 50,160仟元
81.08核定	10	515,433	盈餘轉增資 65,273仟元
82.07核定	10	658,195	盈餘轉增資 142,762仟元
83.07核定	10	814,833	盈餘轉增資 156,638仟元
84.05核定	10	999,833	現金增資 185,000仟元
84.07核定	10	1,351,478	盈餘轉增資 351,645仟元
88.10核定	10	1,486,626	資本公積轉增資 135,148仟元
94.09核定	10	2,237,602	盈餘轉增資 750,976仟元
95.08核定	10	2,689,735	盈餘轉增資 452,133仟元
96.07核定	10	2,961,481	盈餘轉增資 271,746仟元
97.02核定	10	2,911,631	註銷庫藏股 49,850仟元
97.08核定	10	3,208,496	盈餘轉增資 296,864仟元
97.12核定	10	3,108,496	註銷庫藏股 100,000仟元
98.09核定	10	3,058,496	註銷庫藏股 50,000仟元
99.09核定	10	3,306,577	盈餘轉增資 248,081仟元
100.07核定	10	3,577,273	盈餘轉增資 270,695仟元
101.07核定	10	3,759,261	盈餘轉增資 181,989仟元

(2) 民國101年12月31日及100年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000仟元，皆為450,000仟股，每股面額10元，於民國101年12月31日及100年12月31日已發行股份分別為375,926仟股及357,727仟股，均為普通股，實收股本分別為3,759,261仟元及3,577,273仟元。

18. 資本公積及法定公積

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本。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價及受領贈與之所得。

法定公積依公司法規定，公司就稅後純益分派盈餘時，應先提出百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。法定盈餘公積依法通常僅供彌補虧損之用，依據民國101年4月公布之公司法修訂條文，當公司虧損時，法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部份除得撥充股本外，尚得以現金分配。

19. 盈餘分配

(1) 本公司章程之盈餘分配規定如下：

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。

前項提列後餘額加計以前年度累計未分配盈餘作為可供分配盈餘，由董事會就可供分配盈餘中提撥適當數額擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。

第一項所稱員工，包括本公司全體員工及符合一定條件之從屬公司全體員工。所稱一定條件之從屬公司，係指與本公司具有公司法第三百六十九條之二及第三百六十九條之三規定之關係企業。

(2) 公司股利政策及執行狀況：

本公司年度決算如有盈餘時，應先依據公司章程第二十五條之規定提繳稅款、彌補以往虧損、提列法定及特別盈餘公積、員工紅利、董事監察人酬勞後，加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時，由董事會決定分派股利金額，每股可分配盈餘金額未達新台幣0.5元，得不分配之，前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。

(3) 本公司於民國101年6月22日及100年6月9日股東常會決議，民國101年度及100年度盈餘分配，其中分派之每股股利及員工紅利如下：

	盈餘分配		每股股利(元)	
	100年度	99年度	100年度	99年度
法定盈餘公積	\$82,820	\$94,251		
普通股				
現金股利	178,864	66,132	\$0.50	\$0.20
股票股利	178,864	264,526	0.50	0.80
合 計	\$440,548	\$424,909	\$1.00	\$1.00

另分派之董監事酬勞及員工紅利如下：

	100年度	99年度
董監事酬勞	\$0	\$0
從業人員紅利		
現金股利	0	0
股票股利	7,454	16,965
合 計	\$7,454	\$16,965

A. 本公司民國100年度之盈餘分配案，業經股東常會於民國101年6月22日決議以股東股利178,864仟元轉增資發行普通股17,886仟股及員工股票紅利7,454仟元轉增資發行313仟股，員工紅利發行股數以股東會前一日收盤價並考量除權除息之影響為計算基礎，此項增資已於民國101年7月25日經行政院金融監督管理委員會金管證發字第1010033076號函申報生效，除權基準日為民國101年8月22日，相關變更登記業已辦理完竣。

B. 本公司民國99年度之盈餘分配案，業經股東常會於民國100年6月9日決議以股東股利264,526仟元轉增資發行普通股26,452仟股及員工股票紅利16,965仟元轉增資發行617仟股，員工紅利發行股數以股東會前一日收盤價並考量除權除息之影響為計算基礎，此項增資已於民國100年7月12日經行政院金融監督管理委員會金管證發字第1000032122號函申報生效，除權基準日為民國100年8月21日，相關變更登記業已辦理完竣。

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異，有關董事會通過及股東會決議之盈餘分配案及員工紅利、董監酬勞相關資訊請至公開資訊觀測站查詢之。

- (4) 本公司民國101年度及100年度，依財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之(96)基秘字第052號函規定估列之員工紅利金額分別為12,842仟元及7,454仟元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，按1%作為基礎估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據次年度股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

20. 所得稅

	101年12月31日	100年12月31日
(1) 遞延所得稅資產-流動	\$12,225	\$2,125
備抵評價-遞延所得稅資產-流動	0	0
淨遞延所得稅資產-流動	\$12,225	\$2,125
遞延所得稅負債-流動	(1,171)	(1,256)
流動遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	\$11,054	\$869

	101年12月31日	100年12月31日
遞延所得稅資產-非流動	\$10,308	\$30,648
備抵評價-遞延所得稅資產-非流動	0	(21,733)
淨遞延所得稅資產-非流動	\$10,308	\$8,915
遞延所得稅負債-非流動	(8,910)	(9,221)
非流動遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	\$1,398	(\$306)
	101年度	100年度
(2) 稅前純益依法定稅率估計所得稅	\$251,373	\$149,724
調整項目之所得稅影響數：		
金融資產評價損失(利益)帳外調整	(1,998)	1,889
投資利益帳外調整	(473)	(418)
租金收入帳外調整	0	(3)
營業收入帳外調整	10,300	0
營業成本及待售房地財稅差異帳外調整	326	333
存貨跌價損失回升利益帳外調整	(598)	(744)
固定資產跌價回升利益帳外調整	(187)	(718)
固定資產出售利益帳外調整	0	(42,905)
固定資產報廢損失帳外調整	0	3
出售土地所得免稅調整	(224,247)	(103,616)
減損損失帳外調整	(168)	(115)
退休金成本	373	325
其他	49	130
虧損扣抵及其所產生之遞延所得稅資產	(14,385)	(3,885)
本期應付所得稅	\$20,365	\$0
未分配盈餘加徵10%所得稅	38,641	51,720
補繳以前年度所得稅	4,644	2,466
遞延所得稅(利益)	(11,889)	(1,658)
所得稅費用	\$51,761	\$52,528

	101年12月31日	100年12月31日
(3)本期應付所得稅	\$20,365	\$0
加：未分配盈餘加徵10%所得稅	38,641	51,720
減：利息扣繳稅款	(44)	(29)
應付所得稅	<u>\$58,962</u>	<u>\$51,691</u>

(4)產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：

	101年12月31日		100年12月31日	
	暫時性 差異金額	所得稅 影響數	暫時性 差異金額	所得稅 影響數
A. 遞延所得稅資產-流動				
(a) 營業收入之認列所產生 之可減除暫時性差異	\$60,589	\$10,300	\$0	\$0
(b) 資產減損損失所產生之 可減除暫時性差異	3,839	653	3,253	553
(c) 存貨減損損失所產生之 可減除暫時性差異	7,485	1,272	9,245	1,572
B. 遞延所得稅負債-流動				
(d) 營業成本財稅差異之認 列所產生之應課稅暫時 性差異	(\$5,474)	(\$931)	(\$1,917)	(\$326)
(e) 出租房地折舊之認列所 產生之應課稅暫時性差 異	(1,413)	(240)	(5,474)	(930)
流動遞延所得稅資產與負 債抵銷後淨額		<u>\$11,054</u>		<u>\$869</u>

	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	暫時性 差異金額	所得稅 影響數	暫時性 差異金額	所得稅 影響數
C. 遞延所得稅資產-非流動				
(f) 退休金費用之認列所 產生之可減除暫時性 差異	\$18,989	\$3,228	\$16,797	\$2,855
(g) 資產減損損失之認列 所產生可減除暫時性 差異	41,644	7,080	35,644	6,060
(h) 前十年虧損扣除額所 產生之可減除暫時性 差異	0	0	127,841	21,733
備抵評價-遞延所得稅資 產-非流動	0	0	(127,841)	(21,733)
D. 遞延所得稅負債-非流動				
(i) 出租房地折舊之認列 所產生之應課稅暫時 性差異	(\$52,414)	(\$8,910)	(\$54,238)	(\$9,221)
非流動遞延所得稅資產與 負債抵銷後淨額		\$1,398		(\$306)

(5) 截至民國101年12月31日止，本公司尚未扣抵之虧損扣抵金額及最後可扣抵年度列示如下：

發生年度	虧損金額	已扣抵金額	尚未扣抵餘額	最後可扣抵年度
98年	\$121,914	\$121,914	\$0	108

(6) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國99年度。

(7) 兩稅合一相關資訊：

	101年12月31日	100年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$152,996	\$123,647

本公司101年度預計及100年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別約為5.50%及6.29%。

(8) 未分配盈餘相關資訊：

	101年12月31日	100年12月31日
87至98年度	\$1,524,206	\$1,524,206
99年度以後	2,328,860	1,343,752
合計	\$3,853,066	\$2,867,958

21. 職工退休金

(1) 本公司對正式聘用員工訂有退休辦法，依該辦法規定，每位員工前十五年之服務，每滿一年可獲得二個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數。員工退休金之支付，係根據服務年資及其退休前六個月之平均薪資計算。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。本公司並依勞動基準法之規定，按月依薪資總額百分之二提撥勞工退休準備金，儲存於勞工退休準備金專戶。民國94年7月1日起配

合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，自原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工，其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於員工退休金個人專戶。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修訂，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

- (2) 本公司自編製民國84年底之財務報表起，依行政院金融監督管理委員會證期局之規定採用財務會計準則公報第18號「退休金會計處理準則」，以資產負債表日為衡量日完成精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部份，於資產負債表認列最低退休金負債，並自民國85年1月1日起依該公報之規定認列淨退休金成本及攤提退休金費用。
- (3) 採確定提撥辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月薪資百分之六，提撥至勞工保險局，提撥數亦列為當期費用。
- (4) 101年度及100年度淨退休金成本組成項目如下：

	101年度	100年度
服務成本	\$1,102	\$1,056
利息成本	811	691
資產實際報酬	(79)	(116)
攤銷數	675	604
淨退休金成本	\$2,509	\$2,235

- (5) 精算假設如下：
- | | 101年度 | 100年度 |
|-----------------|-------|-------|
| 折現率 | 1.75% | 2.00% |
| 長期薪資調整率 | 3.00% | 3.00% |
| 退休基金資產預期長期投資報酬率 | 1.75% | 2.00% |

- (6) 民國101年12月31日及100年12月31日專戶儲存於臺灣銀行之退休準備金餘額分別為8,353仟元及7,958仟元，尚未撥付之退休準備金均為26仟元。

(7) 當期退休金費用：	101年度	100年度
確定給付之淨退休金成本	\$2,509	\$2,235
確定提撥之淨退休金成本	\$1,132	\$1,049
	101年度	100年度
期末退休基金餘額	\$8,353	\$7,958
期末應計退休金負債餘額	\$23,159	\$20,618

22. 本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	101年度			100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
用人費用						
薪資費用	0	38,096	38,096	0	22,197	22,197
勞健保費用	0	2,256	2,256	0	2,634	2,634
退休金費用	0	3,641	3,641	0	3,284	3,284
其他用人費用	0	4,135	4,135	0	3,064	3,064
員工紅利	0	12,842	12,842	0	7,454	7,454
折舊費用	1,304	811	2,115	2,179	890	3,069
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	1,127	1,127	0	2,253	2,253

23. 每股盈餘

	金額(分子)		股數(分母)	每股盈餘	
	稅前	稅後		稅前	稅後
101年度					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$1,478,663	\$1,426,902	375,926	\$3.93	\$3.80
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工分紅配股			404		
屬於普通股股東之本期純益加潛在普通股之影響	\$1,478,663	\$1,426,902	376,330	\$3.93	\$3.79
100年度					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$880,730	\$828,202	357,727	\$2.46	\$2.32
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工分紅配股			415		
屬於普通股股東之本期純益加潛在普通股之影響	\$880,730	\$828,202	358,142	\$2.46	\$2.31

五、關係人交易

本公司於民國101年度及100年度有交易往來之關係人及事項如下：

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
南京建設(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
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
京成建設(股)公司	本公司董事長與該公司董事長為同一人
百鎰營造有限公司	該公司董事與本公司監察人為同一人
華志創業投資(股)公司	本公司董事長為該公司之監察人
月泉商務旅館有限公司	實質關係人(已於民國100年3月28日解散登記)
夏艷精品旅館有限公司	該公司董事為本公司董事長二親等內之親屬
財團法人京城社會福利慈善基金會	該公司董事長為本公司董事長之配偶
蔡天贊	係本公司董事長
蔡長添	實質關係人
蔡薛美雲	係本公司董事長之配偶
蔡曜鴻	係本公司董事
陳美惠	係本公司董事長二親等內之親屬
王獻聰	係本公司董事長二親等內之親屬
陳進興	係本公司土地開發部經理
蔡輝耀	係本公司經理人
張紹松	係本公司董事(惟已於民國100年6月9日卸任)
王碧琴	實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 發包工程

建誌營造(股)公司及百鎡營造有限公司為本公司之關係人，本公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，惟票據實際兌現日期，會考量公司之資金情形。

(1) 本公司於民國101年度及100年度委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為30.08%及42.48%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	支 付 價 款	
		101年度	100年度
四 季	946,526	\$0	\$300,905
龍中段27	1,940,024	646,709	168,964
合 計		\$646,709	\$469,869

(2) 本公司於民國101年度及100年度委託百鎡營造有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為69.72%及56.64%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	支 付 價 款	
		101年度	100年度
京城花賞	1,100,036	\$259,823	\$268,770
龍華段945等4筆	567,290	205,693	137,809
湖 立 方	553,265	234,486	185,682
鉅 誕	1,503,810	491,022	34,286
新庄段113等4筆	556,104	136,952	0
和平段39	712,110	171,238	0
合 計		\$1,499,214	\$626,547

2. 進貨交易

(1) 本公司於民國99年12月17日與關係人蔡長添簽定土地買賣合約，購入苓雅區福河段698-1之土地，合約總價為4,010仟元，已於民國100年1月10日完成過戶，其價款均已支付，帳列待建土地。

(2) 本公司於民國100年1月與關係人蔡長添簽定土地買賣合約，購入林德官段1135及1135-1之土地，合約總價為16,973仟元，已於民國100年1月6日辦理過戶，其價款均已支付，帳列待建土地。

3. 銷貨交易

本公司於民國100年度出售房屋於關係人蔡曜鴻，總價款計6,376仟元，於民國100年8月23日過戶。

上述出售房地予關係人之價格及收款條件與非關係人相較並無重大差異。

4. 其他應收款、應付票據、應付帳款、應付費用、應付工程保留款、預收房屋款、其他預收款、代收款、代收土地款及存入保證金。

本公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	101年12月31日		100年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款				
蔡天贊	\$3	0.07%	\$554	1.84%
蔡薛美雲	0	0.00%	152	0.50%
蔡天贊及蔡薛美雲	0	0.00%	9,274	30.86%
陳進興、王獻聰及陳美惠	4	0.09%	16	0.05%
建誌營造(股)公司	24	0.55%	11	0.04%
百鎰營造有限公司	11	0.25%	0	0.00%
合 計	\$42	0.96%	\$10,007	33.29%

項目及關係人名稱	101年12月31日		100年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據				
建誌營造(股)公司	\$278,010	63.93%	\$258,636	60.47%
百鉞營造有限公司	142,058	32.67%	147,841	34.56%
合 計	<u>\$420,068</u>	<u>96.60%</u>	<u>\$406,477</u>	<u>95.03%</u>
應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$177,742	28.54%	\$93,721	35.10%
百鉞營造有限公司	424,849	68.23%	159,308	59.67%
合 計	<u>\$602,591</u>	<u>96.77%</u>	<u>\$253,029</u>	<u>94.77%</u>
應付費用				
南京建設(股)公司	<u>\$46</u>	<u>0.10%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
應付工程保留款				
建誌營造(股)公司	\$171,712	41.69%	\$156,724	44.93%
百鉞營造有限公司	234,326	56.90%	185,817	53.27%
合 計	<u>\$406,038</u>	<u>98.59%</u>	<u>\$342,541</u>	<u>98.20%</u>
預收房屋款				
蔡 曜 鴻	<u>\$238</u>	<u>0.15%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>
其他預收款				
王 碧 琴	<u>\$20</u>	<u>0.43%</u>	<u>\$43</u>	<u>0.94%</u>
代收 款				
財團法人京城社會福利 慈善基金會	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$37</u>	<u>0.40%</u>

項目及關係人名稱	101年12月31日		100年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
代收土地款				
蔡天贊	\$79,250	48.17%	\$27,685	9.65%
蔡薛美雲	35,071	21.32%	23,919	8.34%
陳美惠	19,993	12.15%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	500	0.30%	235,338	82.01%
合 計	<u>\$134,814</u>	<u>81.94%</u>	<u>\$286,942</u>	<u>100.00%</u>
存入保證金				
王碧琴	<u>\$45</u>	<u>1.85%</u>	<u>\$70</u>	<u>2.82%</u>

5. 以成本衡量之金融資產－非流動

本公司投資華志創業投資(股)公司，民國101年12月31日及100年12月31日持有股數分別為8,152股及81,521股，金額分別為82仟元及815仟元，持股比率皆為1.63%，收取現金股利分別為897仟元及571仟元，董監事酬勞分別為0仟元及40仟元。持有股數及金額減少係因華志創業投資(股)公司辦理減資90%，並將減資金額退還股東。

6. 租 賃

(1) 本公司向關係人南京建設股份有限公司承租座落於高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2房屋作為辦公處所，租賃期間為民國99年1月1日至101年12月31日，每月租金含稅金額分別為80仟元及110仟元，民國101年度及100年度認列之租金支出分別為914仟元及1,257仟元。

(2) 關係人夏艷精品旅館有限公司向本公司承租座落於高雄市民族二路72號之房屋作為營業處所，租賃期間為民國97年10月16日至100年1月15日，每月租金含稅金額為900仟元，民國100年度認列之租金收入為429仟元。

- (3) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市苓雅區成功段60-1、62~64號空地(共1,457平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年4月1日至101年5月31日及民國98年4月1日至100年3月31日，每月租金含稅金額為25仟元，民國101年度及100年度認列之租金收入分別為119仟元及286仟元，截至民國101年12月31日及100年12月31日收取存入保證金金額分別為0仟元及25仟元。
- (4) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2761~2763號空地(共1,796平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年3月12日至103年3月11日，每月租金含稅金額為30仟元，民國101年度及100年度認列之租金收入分別為342仟元及275仟元，截至民國101年12月31日及100年12月31日收取存入保證金金額均為30仟元。
- (5) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2764號空地(共1,026平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年8月20日至102年8月20日，每月租金含稅金額為15仟元，民國101年度及100年度認列之租金收入分別為171仟元及62仟元，截至民國101年12月31日及100年12月31日收取存入保證金金額均為15仟元。
- (6) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市左營區新庄段八小段113、115、115-1、117號空地(共1,791平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國99年7月1日至100年7月31日，每月租金含稅金額為10仟元，其中民國99年7月1日至10月31日申請電源免租金，民國100年度認列之租金收入為86仟元。

7. 合建分售

本公司關係人蔡薛美雲提供新庄段1272地號土地，與本公司採合建分售之銷售方式，截至民國101年12月31日及100年12月31日已投入興建，並帳列在建工程分別為969,023仟元及675,389仟元。

8. 其 他

- (1) 本公司關係人陳美惠以其個人土地提供本公司向高雄銀行前金分行抵押借款，民國101年12月31日及100年12月31日借款金額分別為275,000仟元及350,000仟元。
- (2) 本公司關係人蔡天贊以其個人土地提供本公司向高雄銀行前金分行抵押借款，民國101年12月31日及100年12月31日借款金額分別為175,000仟元及100,000仟元。
- (3) 本公司關係人月泉商務旅館有限公司以其建物及關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之個人土地提供本公司向兆豐商業銀行苓雅分行抵押借款，民國101年12月31日及100年12月31日借款金額分別為0仟元及250,000仟元。
- (4) 本公司關係人京成建設(股)公司以其待售房地及關係人陳美惠之個人土地，提供本公司向台北富邦商業銀行高雄分行抵押借款，民國101年12月31日及100年12月31日借款金額均為300,000仟元。
- (5) 本公司關係人京成建設(股)公司以其出租房地，提供本公司向上海銀行北高雄分行抵押借款，民國101年12月31日及民國100年12月31日借款金額分別為200,000仟元及0仟元。
- (6) 本公司關係人陳進興以其個人有價證券提供本公司向台新銀行建北分行抵押借款，民國101年12月31日及100年12月31日借款金額分別為85,714仟元及0仟元。
- (7) 本公司關係人張紹松以其個人有價證券提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及100年12月31日發行商業本票金額分別為200,000仟元及100,000仟元。
- (8) 本公司關係人蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及100年12月31日發行商業本票金額分別為0仟元及157,000仟元。

- (9) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及100年12月31日發行商業本票金額分別為94,000仟元及170,000仟元。
- (10) 本公司以與關係人建誌營造(股)公司共同持分之房地(帳列閒置資產)提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及民國100年12月31日發行商業本票金額分別為83,000仟元及0仟元。
- (11) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向台灣票券金融公司發行商業本票，民國101年12月31日及民國100年12月31日發行商業本票金額分別為110,000仟元及0仟元。
- (12) 本公司關係人蔡天贊以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及民國100年12月31日發行商業本票金額分別為196,000仟元及0仟元。
- (13) 本公司關係人陳進興及蔡輝耀以其個人有價證券提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及民國100年12月31日發行商業本票金額分別為200,000仟元及0仟元。
- (14) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年12月31日及民國100年12月31日發行商業本票金額分別為320,000仟元及0仟元。
- (15) 本公司以大港段二小段1523-18地號等3筆待建土地交換關係人蔡天贊苓洲段108-2地號之土地，用以增加新博段7及11地號之土地容積移入量，該交易產生處分資產利益1,216仟元。

9. 董事、監察人及主要管理階層薪酬總額

本公司民國101年度及100年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	101年12月31日	100年12月31日
薪資及董監酬勞	\$11,164	\$6,480
獎金及特支費	0	2,459
業務執行費用	4,049	4,473
員工紅利	601	1,077

(1) 薪資包括薪資、職務加給等。

(2) 獎金包括各種獎金、獎勵金等。

(3) 業務執行費用包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供

(4) 董監酬勞及員工紅利係指當期估列於損益表之董監酬勞及員工紅利，詳細估列方式請詳「股東權益」項下之說明。

(5) 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

六、抵質押之資產

民國101年12月31日及100年12月31日，本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

抵質押資產	擔保標的	101年12月31日	100年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,757,540	\$1,451,509
在建工程	抵押借款及發行商業本票	4,280,719	2,669,841
待建土地	抵押借款及發行商業本票	6,095,406	4,475,325
固定資產	抵押借款	1,033,696	130,268
其他無形資產	抵押借款	198,020	0
閒置資產	發行商業本票	36,738	37,404
受限制銀行存款	預售屋返還覆約保證	7,650	0
合 計		<u>\$13,409,769</u>	<u>\$8,764,347</u>

七、重大承諾及或有負債

民國101年12月31日及100年12月31日，本公司計有下列承諾及或有負債：

本公司與關係人之合建分售，請詳關係人交易附註五.7。

八、重大之災害損失

本公司無此事項。

九、重大之期後事項

民國101年12月31日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國101年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十、其 他

1. 風險政策與避險策略

本公司持有衍生性商品以外之金融商品主要包括：現金及約當現金、公平價值變動列入損益之金融資產、銀行借款及應付短期票券。本公司藉由該等金融商品以調節營業資金需求。本公司另持有其他金融資產與負債，如因營業活動產生的應收帳款與應付帳款。

本公司金融商品之主要風險為市場風險、利率變動現金流量風險、信用風險與流動性風險。風險管理政策如下：

(1) 市場風險

本公司持有之上市(櫃)公司股票分類為公平價值變動列入損益之金融資產，因此類資產係以公平價值衡量，因此本公司將暴露於權益證券市場價格變動之風險。

(2) 利率變動現金流量風險

本公司之短期及長期借款與應付短期票券係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其短期及長期借款與應付短期票券之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

(3) 信用風險

本公司未有重大信用風險顯著集中之虞。

(4) 流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

2. 金融商品相關資訊之揭露

非衍生性金融商品：

	101年12月31日		100年12月31日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
資 產：				
現金及約當現金	\$258,927	\$258,927	\$87,476	\$87,476
公平價值變動列入損益之金				
融資產-流動	87,208	87,208	74,828	74,828
應收票據及款項				
(含關係人款項)	32,366	32,366	18,554	18,554
其他應收款(含關係人款項)	4,388	4,388	30,057	30,057
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,379	815	3,607
存出保證金	33,417	33,417	6,385	6,385

	101年12月31日		100年12月31日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
負債：				
短期借款	\$3,244,780	\$3,244,780	\$3,425,000	\$3,425,000
應付短期票券	1,962,573	1,962,573	1,030,681	1,030,681
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,469,394	1,469,394	1,043,511	1,043,511
應付費用(含關係人款項)	45,590	45,590	39,598	39,598
其他應付款項(含關係人款項)	229	229	32	32
應付所得稅	58,962	58,962	51,691	51,691
一營業週期內到期之長期借款	182,000	182,000	182,000	182,000
長期借款	3,278,136	3,278,136	1,015,056	1,015,056
應計退休金負債	23,159	23,159	20,618	20,618
存入保證金	2,437	2,437	2,486	2,486

資產負債表外之金融商品：無。

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1) 本公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收／應付票據及帳款、應收／應付關係人款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付所得稅、應付費用、其他應付款項及一營業週期內到期之長期借款等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
- (2) 公平價值變動列入損益之金融資產-流動：係為上市、上櫃公司股票，市價係指會計期間最末日之收盤價為公平價值。
- (3) 以成本衡量之金融資產-非流動：本公司所持有之以成本衡量之金融資產-非流動皆屬未公開上市或上櫃股票，未有活絡市場之公開價格可做為估計公平價值之合理基礎，故以帳面價值估計其公平市價。

- (4) 存出保證金及存入保證金主要為租賃保證金及市場興建保證金，無法預期可達成資產交換之時間，以致無法估計其公平價值，故以帳面價值為公平價值。
- (5) 應計退休金負債係以資產負債表日為衡量日之退休金精算報告中所列示之提撥狀況金額為基礎。
- (6) 長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值，折現率則以本公司所能獲得類似條件(相互之到期日)之利率為準。

3. 本公司以活絡市場公開報價及以評價方法估計之金融資產及金融負債之公平價值明細如下：

	101年12月31日		100年12月31日	
	公開報價 決定之金額	評價方式 估計之金額	公開報價 決定之金額	評價方式 估計之金額
非衍生性金融商品：				
金融資產：				
現金及銀行存款	\$258,927	\$0	\$87,476	\$0
公平價值變動列入損益之				
金融資產-流動	87,208	0	74,828	0
應收票據及帳款				
(含關係人款項)	0	32,366	0	18,554
其他應收款				
(含關係人款項)	0	4,388	0	30,057
以成本衡量之金融資				
產-非流動	0	82	0	815
存出保證金	0	33,417	0	6,385

	101年12月31日		100年12月31日	
	公開報價 決定之金額	評價方式 估計之金額	公開報價 決定之金額	評價方式 估計之金額
金融負債：				
短期借款	\$0	\$3,244,780	\$0	\$3,425,000
應付短期票券	0	1,962,573	0	1,030,681
應付票據及款項 (含關係人款項)	0	1,469,394	0	1,043,511
應付費用	0	45,590	0	39,598
其他應付款項	0	229	0	32
應付所得稅	0	58,962	0	51,691
一營業週期到期之長期借款	0	182,000	0	182,000
長期借款	0	3,278,136	0	1,015,056
應計退休金負債	0	23,159	0	20,618
存入保證金	0	2,437	0	2,486

4. 科目重分類

為便於財務報表之比較，本公司民國100年度財務報表部份科目業經適當重分類。

十一、附註揭露事項

(一) 依證期局(89)台財證(六)第04758號函規定，揭露本公司民國101年度各項資料如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表三
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表四
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
9	從事衍生性商品交易。	無
10	國際財務報導準則與我國一般公認會計原則之重大差異說明。	附表五

(附表一)

京城建設股份有限公司
期末持有價證券明細表
民國101年12月31日

單位：新台幣仟元

持有之公司名稱	有價證券種類及名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	比率(%)	市 價	
京城建設(股)公司	大眾銀-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	412,000	4,120	-	4,120	
	中信金-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	877,293	15,046	-	15,046	
	晶睿-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	37,360	3,362	-	3,362	
	正新-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	171,000	12,893	-	12,893	
	台積電-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	101,006	9,798	-	9,798	
	鴻海-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	135,520	12,048	-	12,048	
	富邦金-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	440,950	15,477	-	15,477	
	彰銀-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	283,410	4,520	-	4,520	
	第一金-股票(普通股)	—	交易目的金融資產	561,800	9,944	-	9,944	
	華志創投	本公司董事長為該公司監察人	以成本衡量之金融資產	8,152	82	1.63%	2,379	

取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	青海段61、63	101.2.17	2,346,480	已付清	永信建設(股)公司	無	—	—	—	—	營建用地及在建工程	—	
京城建設(股)公司	龍中段128-4等3筆	101.3.5	712,250	已付清	黃瀚民、鄭琍云	無	—	—	—	—	營建用地及在建工程	—	
京城建設(股)公司	新光段360-1~360-6	101.2.29	153,091	已付清	蔡忠政等四人	無	—	—	—	—	營建用地及在建工程	—	
京城建設(股)公司	援中段206、207	101.6.5	263,889	已付 13,194	台灣糖業(股)公司	無	—	—	—	—	待售房地	—	

※援中段206、207帳列預付土地及房屋款，其餘截至民國101年12月31日止均已完成過戶轉列待建土地。

(附表三)

處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：

單位：新臺幣仟元

財產名稱	交易或事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分利益	交易對象	與公司之關係	處分目的	價格決定之參攷依據	其他約定事項
高雄市鼓山區 青海段114、 116地號土地	101.9.6	99.5.19	\$362,672	\$841,060	全數款項 已收取	\$478,388	黃學藤	與本公司 非為關係 人	依公司營 運所需	大有國際不動產 估價師聯合事務 所出具之鑑價報 告，鑑價金額為 828,452仟元。	無

(附表四)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之原因及			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	原	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	646,709	30.08%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 278,010 應付帳款 177,742 應付保留款 171,712	63.93%		
京城建設(股)公司	百鉞營造有限公司	該公司董事長與本公司監察人為同一人	進貨	1,499,214	69.72%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 142,058 應付帳款 424,849 應付保留款 234,326	32.67%	68.23%	56.90%

(附表五)

1. 國際財務報導準則與我國一般公認會計原則之重大差異說明

依行政院金融監督管理委員會第0980027134號函規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國102年起依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計基金會)翻譯並發布之國際會計準則(以下簡稱IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由財務部梁素英經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
評估階段：(99年1月1日至100年12月31日) (1) 成立專案小組 (2) 訂定採用IFRSs轉換計畫 (3) 現行會計政策與IFRSs差異之辨認 (4) 評估IFRS1「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇之影響 (5) 評估資訊系統應作之調整 (6) 評估內部控制應作之調整 (7) 人員教育訓練	公司各部、室 財務部 財務部 財務部 資訊室 管理部、稽核室 財務部	已完成 已完成 已完成 已完成 已完成 已完成 已完成
準備階段：(100年1月1日至101年12月31日) (1) 決定IFRSs會計政策 (2) 決定所選用IFRS1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇 (3) 調整相關資訊系統及內部控制 (4) 人員教育訓練	財務部 財務部 資訊室、管理部、稽核室 財務部	已完成 已完成 已完成 已完成
實施階段：(101年1月1日至102年12月31日) (1) 測試相關資訊系統運作之情形 (2) 蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日財務狀況表及比較財務報表 (3) 依IFRSs編製財務報表	資訊室 財務部 財務部	已完成 已完成 積極進行中

2. 謹就本公司目前評估現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

會計議題	差異說明
金融資產	依我國一般公認會計原則，投資未上市櫃公司股票以成本衡量。轉換至國際財務報導準則後，權益工具應以公允價值衡量，僅在有限情況下，成本可能是公允價值之最佳估計。
遞延推銷費用	依我國一般公認會計原則，因預售在建工程所發生之行銷費用列入遞延推銷費用，俟工程完工年度全數轉列當年度費用。轉換至國際財務會計準則後，因預售而發生之廣告、專業人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用。
員工福利	依我國一般公認會計原則，精算損益不允許直接認列於權益項下，而需採用攤銷之方式。轉換至國際財務報導準則後，可將來自確定福利計劃之精算損益立即認列於其他綜合損益項下，或採緩衝區法攤銷至損益，認列於其他綜合損益者應立即轉列保留盈餘，於後續期間不得重分類至損益。 依我國一般公認會計原則，未認列過渡性淨資產或淨給付義務應按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直接法加以攤銷並列入淨退休金成本。轉換至國際財務報導準則後，首次適用我國一般公認會計原則第十八號公報產生之未認列過渡性淨給付義務應不再存在。我國一般公認會計原則退休金會計中之遞延攤銷損益，依IAS19規定可當期全數認列亦可分年攤銷，本公司選擇在轉換日認列全部累計精算損益。
投資性不動產	本公司固定資產中之閒置資產，依IAS40投資性不動產，不得以公允價值作為認定成本，選擇在轉換日採我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本，並重分類其在財務狀況表中表達揭露之會計科目為投資性不動產。
保固準備	依我國一般公認會計原則，未發生之保固費用，依會計穩健原則，不予提前認列費用，轉換至國際財務會計準則後，依IAS18對房屋保固成本應依保固年限折現值估列保固準備。

會計議題	差異說明
表達與揭露重大差異	<p>依我國一般公認會計原則，財務報表之內容係包含資產負債表、損益表、股東權益變動表、現金流量表及附註。投資及融資活動影響企業財務狀況而不直接影響現金流量者，應於現金流量表中作補充揭露。投資及融資活動同時影響現金及非現金項目者，應於現金流量表中列報影響現金之部分，並對交易之全貌作補充揭露。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，合併綜合損益表係包含當年度淨利及其他綜合損益，當年度淨利之表達則無需區分營業外收入與支出。惟本公司採我國證券發行人財務報告編製準則之規定，仍區分營業外收入與支出。此外，現金流量表應排除無須動用現金或約當現金之投資及籌資交易，此類交易應於財務報表之其他部分揭露，並以能提供所有與該等投資及籌資活動攸關資訊之方式表達。</p>
表達與揭露重大差異	<p>依我國一般公認會計原則，遞延所得稅資產依其相關資產之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。如有證據顯示遞延所得稅資產之一部分或全部有百分之五十以上之機率不會實現時，該部分或全部應全數列入備抵評價科目。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且只有當所得稅利益很可能實現才認列，且不再使用備抵評價科目。</p>
表達與揭露重大差異	<p>轉換至國際財務報導準則前，閒置資產係帳列固定資產及其他資產項下；轉換至國際財務報導準則後，原帳列固定資產及其他資產項下之閒置資產依其性質，持有未決定用途之不動產，以成本模式重分轉列至投資性不動產項下。</p>
表達與揭露重大差異	<p>本公司於轉換至國際財務報導準則後，按規定揭露其管理資本之目標、政策及程序之資訊，我國一般公認會計原則並未要求此項揭露資訊。</p>

會計議題		差異說明
表達與揭露重大差異	金融工具之揭露	<p>國際財務報導準則對金融工具之揭露規定較我國一般公認會計原則之規定繁複，除我國一般公認會計原則已規定之揭露外，國際財務報導準則額外要求之揭露包含(但不限於)按金融資產及金融負債之種類揭露帳面金額、金融工具重分類之揭露、金融工具產生之風險之性質及程度揭露及金融工具公允價值衡量三種等級之揭露。</p> <p>本公司依一般公認會計原則帳列公平價值變動列入損益之金融資產-流動，依IAS39金融工具：認列與衡量及IFRS7金融工具：揭露將於轉換日重分類會計科目為透過損益按公允價值衡量之金融資產。</p>

3. 重大轉換差異

謹就京城建設股份有限公司目前評估現行會計政策與未來依IFRS編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

會計議題	現行會計政策	IFRS
遞延推銷費用	因預售在建工程所發生之行銷費用列入遞延推銷費用，俟完工年度全數轉列當年度費用。	依IFRSs規定應於發生時認列為費用
退休金	依舊制退休金進行精算	依IAS19進行精算
保固準備	依GAAP尚未實際確定產生之費用，按穩健原則，不予估列。	依IAS18進行保固準備以折現值估列
遞延所得稅資產	上述差異所產生之影響數	上述差異所產生之影響數
閒置資產	以淨公平價值列為其他資產(因目前未減損故以成本金額)	依IAS40重分類為投資性不動產

4. 重大轉換差異財務報告表達揭露內容：

101年1月1日財務狀況調節表

單位：新臺幣仟元

會計科目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
流動資產(2)	13,925,192	(869)	13,924,323
基金及投資	815	0	815
固定資產	163,948	0	163,948
無形資產	498	0	498
其他資產(1)(2)	46,114	(36,535)	9,579
投資性不動產(1)	0	37,404	37,404
總資產	14,136,567	0	14,136,567
流動負債	6,118,745	0	6,118,745
長期負債	1,015,056	0	1,015,056
其他負債(3)	23,410	15,763	39,173
總負債	7,157,211	15,763	7,172,974
股本	3,577,273	0	3,577,273
資本公積	16,748	0	16,748
保留盈餘	3,388,632	(15,763)	3,372,869
股東權益其他項目	(3,297)	0	(3,297)
股東權益	6,979,356	(15,763)	6,963,593

- (1) 本公司其他資產中之閒置資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (2) 本公司轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且僅當所得稅利益很可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。
- (3) 本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至國際財務報導準則後，應依國際會計準則第19號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。本公司因重新精算並將確定福利計劃之精算損益於轉換日歸零，致101年1月1日應計退休金負債調整增加15,763仟元，保留盈餘減少15,763仟元。

101年12月31日財務狀況調節表

單位：新臺幣仟元

會計科目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
流動資產(2)(3)	17,724,057	(50,136)	17,673,921
基金及投資	82	0	82
固定資產	1,040,630	0	1,040,630
無形資產	200,609	0	200,609
投資性不動產(1)	0	36,738	36,738
其他資產(1)(2)	71,553	(14,783)	56,770
總資產	19,036,931	(28,181)	19,008,750
流動負債(4)(6)	7,498,749	8,946	7,507,695
長期負債	3,278,136	0	3,278,136
其他負債(2)(5)	25,596	15,550	41,146
總負債	10,802,481	24,496	10,826,977
股本	3,759,261	0	3,759,261
資本公積	21,077	0	21,077
保留盈餘	4,457,807	(52,677)	4,405,130
股東權益其他項目	(3,695)	0	(3,695)
股東權益	8,234,450	(52,677)	8,181,773

- (1) 本公司其他資產中之閒置資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (2) 本公司轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且僅當所得稅利益很可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。
- (3) 本公司轉換至國際財務報導準則後，因預售而發生之廣告費、專業人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用，致本公司至民國101年12月31日減少遞延推銷費用39,084仟元。

- (4) 本公司轉換至國際財務報導準則後，對房屋保固成本依保固年限及歷史經驗估列保固準備，因估列此負債調整致本公司至民國101年12月31日應增加應付保固準備9,493千元。
- (5) 本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至國際財務報導準則後，應依國際會計準則第19號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。本公司因重新精算並將確定福利計劃之精算損益於轉換日歸零，致本公司至民國101年12月31日應計退休金負債調整增加15,550千元，保留盈餘減少13,536千元(扣除所得稅影響數2,772千元)。
- (6) 因上述(3)、(4)及(5)導致本公司轉換國際財務報導準則後，至民國101年12月31日減少應付員工紅利505千元及應付所得稅減少42千元。

101年度損益調節表

單位：新臺幣仟元

會計科目	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入	3,831,802	0	3,831,802
營業成本	2,057,489	0	2,057,489
營業毛利	1,774,313	0	1,774,313
營業費用(1)(2)(3)	273,526	47,313	320,839
營業淨利	1,500,787	(47,313)	1,453,474
營業外收益及費損	(22,124)	0	(22,124)
稅前淨利	1,478,663	(47,313)	1,431,350
所得稅費用	51,761	(8,172)	43,589
稅後淨利	1,426,902	(39,141)	1,387,761
其他綜合損益(3)	0	(16,308)	(16,308)
與其他綜合損益組成部份相關之所得稅(3)	0	2,772	2,772
稅後淨利(包含綜合損益)	1,426,902	(52,677)	1,374,225

- (1) 本公司因銷售而發生對房屋保固成本，依IFRSs規定應依保固年限及歷史經驗按折現值估列保固準備，因估列此負債調整致民國101年度增加保固成本9,493仟元，保留盈餘因而減少9,493仟元。
- (2) 本公司因預售而發生之廣告費、專案人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用，並無對專案銷售支出允許資本化之例外規定，使民國101年度減少遞延銷售費用39,084仟元，保留盈餘因而減少39,084仟元。
- (3) 本公司累計未認列之退休金精算損益於IFRSs轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘，另依IAS19「員工福利」之規定迴轉補列之最低退休金負債及將未認列過渡性淨給付義務一次認列至保留盈餘，致本公司民國101年度退休金費用減少758仟元、其他綜合損益調整減少13,536仟元(扣除所得稅影響數2,772仟元)。

(二) 轉投資事業相關資訊：

無。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

十二、營運部門財務資訊

(一) 提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第41號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門。

(二) 本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(三) 主要客戶資訊：

本公司101年度其收入佔營業收入百分之十以上之客戶明細如下：

客 戶	銷貨金額	所佔比例
黃 學 藤	\$841,060	21.95%

京城建設股份有限公司

會計科目明細表

民國 101 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣仟元為單位)

京城建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國101年12月31日

科目名稱	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$135	
銀行存款	活期存款	256,456	
	支票存款	2,336	
合 計		<u>\$258,927</u>	

京城建設股份有限公司

公平價值變動列入損益之金融資產-流動明細表

民國101年12月31日

金融商品名稱	摘要	股數(股)	面值(元)	總額	取得成本	公平價值		備註
						單價	總額	
正新	普通股	171,000	\$10	\$1,710	\$7,053	\$75.40	\$12,893	
鴻海	普通股	135,520	10	1,355	13,517	88.90	12,048	
台積電	普通股	101,006	10	1,010	6,563	97.00	9,798	
彰銀	普通股	283,410	10	2,834	5,956	15.95	4,520	
大眾銀	普通股	412,000	10	4,120	6,635	10.00	4,120	
富邦金	普通股	440,950	10	4,410	15,071	35.10	15,477	
中信金	普通股	877,293	10	8,773	14,328	17.15	15,046	
第一金	普通股	561,800	10	5,618	12,931	17.70	9,944	
晶睿	普通股	37,360	10	374	4,683	90.00	3,362	
合計					\$86,737		\$87,208	
減：評價調整					471			
淨額					\$87,208		\$87,208	

京城建設股份有限公司

應收票據淨額明細表

民國101年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
中央保全(股)公司	營 業	\$130	
元富證券(股)公司	營 業	4,320	
海欣國際有限公司	營 業	124	
曾 健 誌	營 業	285	
王 華 晨	營 業	7,030	
施 財 明	營 業	6,970	
小 計		\$18,859	
減：備抵呆帳		0	
應收票據淨額		\$18,859	

京城建設股份有限公司

應收帳款淨額明細表

民國101年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
葉明輝	營 業	\$80	
曾俊雄	營 業	28	
顏春枝	營 業	27	
林俊榮	營 業	50	
陳福雄	營 業	100	
黃首鳴及葉桂姝	營 業	50	
承宇建設(股)公司	營 業	13,200	
小 計		\$13,535	
減：備抵呆帳		(28)	
應收帳款淨額		\$13,507	

京城建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡天贊	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$3	
陳進興、王獻聰及陳美惠	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	4	
建誌營造(股)公司	電話費分攤、代付款項	24	
百鎰營造有限公司	代付款項	11	
小 計		<u>\$42</u>	
非關係人：			
泰加實業(股)公司	應收共同興建者分攤之費用	\$4,329	
其 他	應收定存利息	17	
小 計		<u>\$4,346</u>	
合 計		<u><u>\$4,388</u></u>	

京城建設股份有限公司

待售房地明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	
		成 本	市 價(註)
緯城財經大樓		\$23,618	\$9,049
后驛新家		16,500	25,088
緯城貴賓		2,810	5,891
京城生活館		7,227	12,430
京城玫瑰園		1,907	1,903
大家京城A區		367	131
熱帶嶼		173	0
京城花園		757	681
京城美術紀		632	693
愛河戀A區		135	0
京城貴賓		26,234	80,350
京城101		5,251	35,114
南洋之星		9,741	61,174
現代京城		54	0
愛的世界A大樓		540	640
現代風華		4,366	16,506
高鐵站前		16,781	68,056
四 季		663,697	1,101,973
四海一家		51,996	83,610
京城凱悅		1,313,777	2,235,499
圓 頂		420,145	729,048
親親京城		34,315	57,959
京城CBD		32,208	38,590
小 計		\$2,633,231	\$4,564,385
減：備抵跌價損失		(15,247)	
淨 額		\$2,617,984	

註：市價係採淨變現價值

京城建設股份有限公司

在建工程變動明細表

民國101年12月31日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數		期末餘額
		工程成本	資本化利息	完工轉出		
京城花賞	\$675,389	\$277,995	\$15,639	\$0		\$969,023
湖立方	512,478	239,864	12,053	0		764,395
龍華段945	692,241	209,285	15,407	0		916,933
龍中段27	568,695	654,812	16,003	0		1,239,510
鉅誕	1,122,886	497,240	26,359	0		1,646,485
新庄段113等4筆	342,236	138,962	8,214	0		489,412
和平段39等5筆	0	458,971	4,523	0		463,494
合計	\$3,913,925	\$2,477,129	\$98,198	\$0		\$6,489,252

京城建設股份有限公司
待建土地變動明細表
民國101年12月31日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息		
成功段84號	\$14,377	\$47	\$0	\$0	\$14,424
福河段698-1	47,983	9,574	0	0	57,557
成功段60-1、62~64	537,348	0	0	0	537,348
林德官1135、1135-1	100,993	11,999	0	0	112,992
大統段1263-1、1263-5、1263-6	9,782	0	0	9,708	74
大統段1263-2	35,224	0	0	0	35,224
龍中段191	368,686	802	0	0	369,488
青海段114、116	354,361	8,311	0	362,672	0
新華段59、62	346,817	279	0	0	347,096
新興段2096-1	6,747	0	0	0	6,747
大統段871	13,743	0	0	1,649	12,094
前金段499-1	20,932	0	0	42	20,890
博孝段745	957	2	0	300	659
有光段712	3,669	2	0	3,671	0
內惟段533	9,494	0	0	0	9,494
新華段60、61	92,544	0	0	0	92,544
愛群2936等8筆	3,161	0	0	0	3,161
愛群2761等5筆	899,586	4,155	0	903,428	313
和平段39等5筆	275,251	0	0	275,251	0
龍中129-3、129-4	1,600,732	3,038	0	0	1,603,770
新光段357、359	505,605	75,376	192	0	581,173
新光段360	122,906	225	0	0	123,131

京城建設股份有限公司
待建土地變動明細表(續)
民國101年12月31日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息		
新光段358	43,585	97	0	0	43,682
凱歌533等53筆	36,205	0	0	0	36,205
青海61、63	0	2,360,777	5,391	0	2,366,168
新光段360-1~360-6	0	154,714	682	0	155,396
新光段358-2	0	31,184	57	0	31,241
龍中段128-4等3筆	0	713,520	937	0	714,457
新光段356	0	64,020	202	0	64,222
建德段655	0	26,281	42	0	26,323
文東段1569-1	0	18,967	30	0	18,997
大統二小段1098	0	5,923	0	0	5,923
過田子段587-5	0	5,068	0	0	5,068
楠都二小段676	0	5,926	0	0	5,926
大統一小段961	0	59,986	126	0	60,112
三塊厝段1280-25	0	15,321	32	0	15,353
孔宅段195-3	0	8,664	11	0	8,675
大港二小段1537-2	0	38,055	80	0	38,135
成功段74、78	0	28,239	0	0	28,239
成功段70	0	13,696	0	0	13,696
鼎新段679等23筆	0	71,717	133	0	71,850
楠都段1148等12筆	0	79,962	128	0	80,090
大港1295-1等68筆	0	94,526	491	0	95,017
大港725-12等9筆	0	13,893	91	0	13,984
合計	\$5,450,688	\$3,924,346	\$8,625	\$1,556,721	\$7,826,938

京城建設股份有限公司

預付房地款明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付土地款	林德官段1135~1135-1	\$20,026	
	愛群段2748等5筆	49,293	
	新光段358-1	36,212	
	援中段206、207	8,012	
小 計		\$113,543	
預付房屋款	援中段206、207	\$5,335	
		\$565	
小 計	鉅 誕	\$5,900	
合 計		\$119,443	

京城建設股份有限公司

預付款項明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付建築物、團體保險等保險費	\$115	
	預付租金	2,156	
	預付工程費用	52,787	
	預付建築師設計費	59,531	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	1,513	
小 計		\$116,102	
遞延推銷費用	在建房地之銷售費用	39,084	
合 計		\$155,186	

京城建設股份有限公司

其他流動資產明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫 付 款	理監事餐費、基金與出席保證金 及暫支員工差旅費等	\$35	
進項稅額	101年12月底尚未申報之進項營 業稅	21,584	
留抵稅額	累積迄101年12月底未扣抵之進 項營業稅	84,682	
代 付 款	代付管委會未移交期間之相關費 用、代墊承包商款項、代付合建 案京城凱悅之費用及代付員工電 話費等	7,360	
受限制銀行存款	預售屋返還履約保證	7,650	
合 計		<u>\$121,311</u>	

京城建設股份有限公司

固定資產變動明細表

民國101年12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	提供擔保或 抵押情形
成 本：					
生財器具	\$667	\$0	\$0	\$667	無
出租資產-土地	126,086	903,428	11,210	1,018,304	請詳附註六
出租資產-房屋	136,375	0	18,098	118,277	請詳附註六
其他設備	257	0	0	257	無
未完工程	0	2,000	0	2,000	
合 計	<u>\$263,385</u>	<u>\$905,428</u>	<u>\$29,308</u>	<u>\$1,139,505</u>	

京城建設股份有限公司
 固定資產累計折舊變動明細表
 民國101年12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	提供擔保或 抵押情形
累計折舊：					
生財器具	\$363	\$101	\$0	\$464	無
出租資產-房屋	34,703	1,304	908	35,099	請詳附註六
其他設備	79	42	0	121	無
合 計	\$35,145	\$1,447	\$908	\$35,684	

京城建設股份有限公司
固定資產累計減損變動明細表
民國101年12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
累計減損：					
出租土地	\$25,395	\$0	\$7,687	\$17,708	
出租資產	38,897	6,586	0	45,483	
合 計	<u>\$64,292</u>	<u>\$6,586</u>	<u>\$7,687</u>	<u>\$63,191</u>	

京城建設股份有限公司

無形資產明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
遞延退休金成本	依退休金精算報告估列	\$448	無
土地使用權	龍北段22	\$200,020	土地使用權提供擔保之
累計折攤-土地使用權	龍北段22	(2,000)	情事，請參閱附註六
小 計		\$198,020	
其他無形資產		\$4,303	無
累計折攤-其他無形資產		(2,162)	
小 計		\$2,141	
合 計		\$200,609	

京城建設股份有限公司

其他資產明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金	汽車租賃保證金	\$2,740	
	看板押金	85	
	申請超級市場興建案保證金	3,129	
	停止強制執行保證金	250	
	辛吉兒遊場捐建認養履約 保證金	108	
	臨時用水及用電保證金	145	
	台灣糖業履約保證金	26,380	
	其 他	580	
小 計		<u>\$33,417</u>	
閒置資產-土地	憲德段	\$8,000	閒置資產提供
閒置資產-建築物	憲德段	34,018	擔保之情事，
累計折舊-閒置資產	憲德段	(5,280)	請參閱附註六
小 計		<u>\$36,738</u>	
遞延所得稅資產-非流動	可減除暫時性差異之所得稅 影響數	<u>\$1,398</u>	
合 計		<u><u>\$71,553</u></u>	

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國101年12月31日

借款種類	摘要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$175,000	101.12.22~ 102.01.21	2.100%	\$175,000	關係人蔡天贊之私人土地
抵押借款	金融機構借款	292,000	99.03.31~ 102.3.15	2.200%	292,000	待建土地-龍中段191
抵押借款	金融機構借款	200,000	100.6.30~ 103.5.10	2.200%	200,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	金融機構借款	322,000	101.02.16~ 103.5.10	2.200%	350,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	金融機構借款	100,000	101.04.17~ 102.10.17	2.370%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
抵押借款	金融機構借款	227,000	99.01.20~ 104.01.20	2.270%	227,000	在建工程-新庄段113等4筆
抵押借款	金融機構借款	480,000	101.12.20~ 102.03.20	2.350%	570,000	出租土地及待建土地-愛群2761等5筆
抵押借款	金融機構借款	85,714	101.11.14~ 102.02.20	2.000%	85,714	關係人陳進興之有價證券
抵押借款	金融機構借款	200,000	101.09.20~ 102.09.04	1.940%	200,000	關係人京成建設(股)公司之出租資產
抵押借款	金融機構借款	148,780	100.07.15~ 105.07.08	2.380%	176,000	在建工程-和平段39等5筆
抵押借款	金融機構借款	300,000	101.11.08~ 102.02.06	2.020%	300,000	關係人京成建設(股)公司之待售房地及陳美惠之私人土地
抵押借款	金融機構借款	30,000	101.11.08~ 102.02.06	2.020%	30,000	待售房地及出租資產-緯城財經
抵押借款	金融機構借款	600,000	101.08.30~ 102.08.30	2.020%	600,000	待售房地-京城凱悅
信用借款	金融機構借款	70,000	101.11.08~ 102.02.06	2.020%	70,000	無
信用借款	金融機構借款	14,286	101.11.14~ 102.02.20	2.000%	14,286	無
合計		<u>\$3,244,780</u>			<u>\$3,472,000</u>	

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國101年12月31日

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額	未攤銷應付		帳面金額	抵押或擔保
					短期票券折價	帳面金額		
發行商業本票	國際票券金融(股)公司	一年以內	1.152%	\$200,000	\$256	\$199,744	關係人張紹松之私人有價證券	
發行商業本票	國際票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	94,000	36	93,964	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地	
發行商業本票	國際票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	83,000	32	82,968	關係人建誌營造(股)公司共同持分之閒置資產-憲德段	
發行商業本票	國際票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	246,000	94	245,906	待建土地-龍中段128-4等3筆	
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.920%	110,000	92	109,908	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地	
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.680%	340,000	219	339,781	在建工程-湖立方	
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.532%	30,000	18	29,982	非關係人之私人有價證券	
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.680%	145,000	67	144,933	待售房地-圓頂餘屋	
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.850%	196,000	111	195,889	關係人蔡天贊之私人土地	
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.822%	200,000	320	199,680	關係人陳進興及蔡輝耀之私人有價證券	
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.850%	320,000	182	319,818	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地	
合 計				<u>\$1,964,000</u>	<u>\$1,427</u>	<u>\$1,962,573</u>		

京城建設股份有限公司

應付票據明細表

民國101年12月31日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$278,010	
百鏞營造有限公司	工程款	142,058	
小 計		\$420,068	
非關係人：營業			
欣高石油氣	導管瓦斯配管工程款	\$2,370	
泓燊工程	裝潢工程款	510	
東菘營造	工程款	332	
自由時報	銷售廣告	630	
大邸室內設計	裝潢工程款	800	
弘彥國際	銷售廣告	1,425	
樺樹廣告	銷售廣告	584	
弘高廣告社	銷售廣告	930	
金典廣告	銷售廣告	1,318	
麗舍生活	衛浴設備款	640	
財信雜誌社	財訊週刊報告	300	
國圍工程企業	裝潢工程款	446	
其 他		4,531	(註)
小 計		\$14,816	
合 計		\$434,884	

註：各戶餘額均未超過該科目金額300仟元。

京城建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國101年12月31日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$177,742	
百鉞營造有限公司	工程款	424,849	
小 計		\$602,591	
非關係人：營業			
御庭室內設計	裝潢工程款	\$1,374	
愛筑室內設計	裝潢工程款	1,772	
詠筑室內設計	裝潢工程款	939	
張博閔設計工作室	裝潢工程款	1,530	
銀水莊事業	裝潢工程款	781	
達觀室內設計	裝潢工程款	5,295	
典城工程	裝潢工程款	1,260	
麗舍生活	裝潢工程款	317	
天澤室內設計	裝潢工程款	2,295	
里杰企業	空調設備工程款	840	
景洋花樹	植栽工程款	450	
思維空間設計	裝潢工程款	1,750	
大邸室內設計	裝潢工程款	800	
其 他		681	(註)
小 計		\$20,084	
合 計		\$622,675	

註：各戶餘額均未超過該科目金額300仟元。

京城建設股份有限公司

應付所得稅明細表

民國101年12月31日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
國 稅 局	營所稅及未分配盈餘加徵數	\$58,962	

京城建設股份有限公司

應付費用明細表

民國101年12月31日

項 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
薪 資	12月薪資及年終獎金	\$10,077	
員工紅利	101年度員工紅利應提列數	12,842	
退 休 金	12月退休金	227	
勞 務 費	會計師簽證費等	800	
利息支出	12月利息費用	6,273	
租金支出	影印機租金	13	
保 險 費	11月及12月勞、健保費	550	
職工福利	11月及12月提撥之福利金	1,167	
其 他	保全費、修繕費、管理費、廣告費 及交通費等支出	13,641	
合 計		\$45,590	

京城建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國101年12月31日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人	應付交屋結算退款	\$229	

京城建設股份有限公司

應付工程保留款明細表

民國101年12月31日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
建誌營造(股)公司	營造工程保留款	\$171,712	
百鎰營造有限公司	營造工程保留款	234,326	
小 計		\$406,038	
非關係人：			
串門室內設計	裝潢工程保留款	\$333	
欣高石油氣	瓦斯工程保留款	1,647	
竹月軒設計	裝潢工程保留款	\$613	
柏正企業	裝潢工程保留款	484	
進發大理石	石材工程保留款	569	
里杰企業	裝潢工程保留款	911	
其 他	其他裝潢工程保留款	1,240	(註)
小 計		\$5,797	
合 計		\$411,835	

註：各戶餘額均未超過該科目金額300仟元。

京城建設股份有限公司

預收房屋款變動明細表

民國101年12月31日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
普 吉 島	\$857	\$2,143	\$3,000	\$0
后驛新家	152	191	343	0
京城美術紀	7,957	61,971	69,452	476
京城貴賓	480	7,680	8,160	0
京城101	0	7,457	2,228	5,229
龍中段27	2,381	2,381	2,381	2,381
莫 札 特	6,548	8,904	15,452	0
四 季	2,838	586,684	569,781	19,741
四海一家	2,689	88,287	89,715	1,261
京城-凱悅	0	225,397	202,587	22,810
圓 頂	2,803	345,236	323,357	24,682
親親京城	367	6,966	7,333	0
京城CBD	3,095	131,705	121,848	12,952
花 賞	0	28,730	0	28,730
鉅 誕	0	31,565	190	31,375
湖 立 方	0	4,738	0	4,738
合 計	<u>\$30,167</u>	<u>\$1,540,035</u>	<u>\$1,415,827</u>	<u>\$154,375</u>

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司

預收土地款變動明細表

民國101年12月31日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
普 吉 島	\$1,100	\$2,750	\$3,850	\$0
后驛新家	240	300	540	0
京城貴賓	296	4,736	5,032	0
京城101	0	9,570	2,860	6,710
四 季	2,980	615,965	598,270	20,675
四海一家	4,236	139,051	141,301	1,986
京城-凱悅	0	157,776	141,809	15,967
圓 頂	2,408	296,588	277,792	21,204
親親京城	165	3,135	3,300	0
京城CBD	3,250	138,290	127,940	13,600
鉅 誕	0	49,716	300	49,416
湖 立 方	0	3,925	0	3,925
合 計	\$14,675	\$1,421,802	\$1,302,994	\$133,483

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司

預收裝潢款變動明細表

民國101年12月31日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
四海一家	\$647	\$5,752	\$5,837	\$562
四 季	0	67,343	56,391	10,952
京城凱悅	0	18,457	16,171	2,286
合 計	\$647	\$91,552	\$78,399	\$13,800

京城建設股份有限公司

其他預收款項明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收租金	預收租金	\$4,612	

京城建設股份有限公司

其他流動負債明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
代收款	代收代書費、管理費、保險費 及契稅等	\$19,873	
合 計		\$19,873	

京城建設股份有限公司

代收房地款明細表

民國101年12月31日

案 名	摘 要	金 額	備 註
房 屋			
京城凱悅		\$44,558	
土 地			
京城花園		\$74	
京城美術紀		57,841	
愛河戀A區		6,421	
愛河戀B區		14,790	
大家京城A區		623	
現代京城		22,165	
現代風華		19,994	
京城凱悅		29,706	
花 賞		12,906	
小 計		\$164,520	
合 計		\$209,078	

京城建設股份有限公司

長期借款明細表

民國101年12月31日

借款種類	摘要	期末餘額	利率		融資額度	抵押或擔保
			契約期限	區間		
抵押借款	金融機構借款	\$275,000	101.01.03~105.01.03	2.22%	\$350,000	關係人陳美惠之私人土地
抵押借款	金融機構借款	140,000	101.08.07~106.08.07	2.30%	140,000	其他無形資產-土地使用權
抵押借款	金融機構借款	1,150,000	101.06.18~106.08.31	2.30%	1,523,000	待建土地-青海段61、63
抵押借款	金融機構借款	636,120	101.10.26~105.10.26	2.50%	753,000	在建工程-鉅誕
抵押借款	金融機構借款	524,800	100.05.25~105.05.25	2.37%	1,034,000	待建土地-龍中段129-3、129-4
抵押借款	金融機構借款	140,000	100.12.27~105.06.14	2.37%	240,000	待建土地-新華段59、62
抵押借款	金融機構借款	32,216	100.06.15~105.06.15	2.37%	59,800	待建土地-新華段60、61
抵押借款	金融機構借款	380,000	101.09.05~106.06.12	2.20%	620,000	待建土地-新光段356
抵押借款	金融機構借款	182,000	97.10.17~102.10.17	2.37%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
合計		\$3,460,136				
減：三年內到期之長期借款		(182,000)				
長期借款淨額		\$3,278,136				

京城建設股份有限公司

其他負債明細表

民國101年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應計退休金負債	依退休金精算報告估列	\$23,159	
存入保證金	財經廣場等之出租押金	2,437	
合 計		<u>\$25,596</u>	

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國101年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	高鐵站前	\$70,000	
	四 季	595,865	
	四海一家	141,145	
	京城凱悅	136,529	
	圓 頂	270,457	
	京城CBD	123,440	
	青海段114、116	841,060	
	其 他	29,322	未達科目餘額1%
	小 計	\$2,207,818	
	房屋收入	愛河戀A區	\$68,543
現代京城		26,086	
現代風華		24,560	
高鐵站前		66,667	
四 季		623,881	
四海一家		95,454	
京城凱悅		211,215	
圓 頂		319,676	
京城CBD		117,562	
其 他		66,116	未達科目餘額1%
小 計		\$1,619,760	
其他營業收入		\$7,361	
合 計		\$3,834,939	
減：營業收入退回及折讓		(3,137)	
淨 額	\$3,831,802		

京城建設股份有限公司

營業成本明細表

民國101年1月1日至12月31日

科目名稱	摘要	金額	備註
本期出售土地成本		\$362,672	
期初待建土地		\$5,450,688	
本期投入		3,942,897	
減：本期交換、出租轉出待建土地		(918,798)	
本期出售轉出待建土地		(362,672)	
期末待建土地		(7,826,938)	
在建工程-待建土地		\$285,177	
營建材料款		847	
營建工程款		2,150,321	
營建費用		138,982	
營建成本		\$2,575,327	
期初在建工程		3,913,925	
期末在建工程		(6,489,252)	
建屋成本		\$0	
期初待售房地		4,210,457	
期末待售房地		(2,633,231)	
加：本期裝潢工程增加數		85,190	
出租資產轉入待售房地		28,400	
工程追加款		6,216	
減：存貨跌價損失回升利益		(3,519)	
營建成本		\$1,693,513	
其他營業成本		\$1,304	
營業成本		\$2,057,489	

京城建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國101年1月1日至12月31日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$7,510	
郵電費		35	
修繕費		14,551	
廣告費		106,139	
水電費		6,758	
保險費		487	
稅捐		19,662	
伙食費		173	
雜費		15,386	
勞務費		7	
佣金支出		2,768	
退休金		189	
合計		<u>\$173,665</u>	

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國101年1月1日至12月31日

科 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$43,428	
租金支出		4,178	
文具用品		752	
旅 費		737	
運 費		5	
郵 電 費		819	
修 繕 費		951	
廣 告 費		728	
水 電 費		623	
保 險 費		2,305	
交 際 費		5,177	
捐 贈		1,832	
稅 捐		1,209	
折 舊		811	
各項攤提		1,128	
加 班 費		57	
伙 食 費		754	
職工福利		3,065	
訓 練 費		42	
雜 費		24,485	
交 通 費		1,015	
雜項購置		326	
勞 務 費		1,928	
退 休 金		3,451	
書 報 費		55	
合 計		\$99,861	

京城建設股份有限公司
營業外收入及利益明細表
民國101年1月1日至12月31日

科目名稱	摘要	金額	備註
利息收入	銀行存款利息及押金利息	\$490	
投資收益	現金股利	2,781	
金融資產評價利益	金融資產公平價值變動調整	11,755	
什項收入	瓦斯配管費收入、終止租賃沒 收押金、解約扣刷卡手續費等	10,869	
合計		\$25,895	

京城建設股份有限公司
營業外費用及損失明細表
民國101年1月1日至12月31日

科目名稱	摘要	金額	備註
利息支出	土地融資利息及週轉金利息	\$47,735	
什項支出	工程款尾款差額、罰款及賠償金	284	
合計		<u>\$48,019</u>	

- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：前揭財務報告為本公司之個體財務報告，本公司並無含子公司之合併財務報告。
- 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項評估

一、財務狀況：

財務狀況之檢討與分析表

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

年 度	101年度	100年度	差異	
			金額	%
流動資產	17,724,057	13,925,192	3,798,865	27.28%
基金及投資	82	815	-733	-89.94%
固定資產	1,040,630	163,948	876,682	534.73%
無形資產	200,609	2,823	197,786	7006.23%
其他資產	71,553	43,789	27,764	63.40%
資產總額	19,036,931	14,136,567	4,900,364	34.66%
流動負債	7,498,749	6,118,745	1,380,004	22.55%
長期負債	3,278,136	1,015,056	2,263,080	222.95%
其他負債	25,596	23,410	2,186	9.34%
負債總額	10,802,481	7,157,211	3,645,270	50.93%
股本	3,759,261	3,577,273	181,988	5.09%
資本公積	21,077	16,748	4,329	25.85%
保留盈餘	4,457,807	3,388,632	1,069,175	31.55%
股東權益總額	8,234,450	6,979,356	1,255,094	17.98%

分析說明：

最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目之主要原因及其影響及未來因應計劃：

- (1)101 年度固定資產較 100 年度增加 876,682 仟元(534.73%)，主要係因愛群段土地原列待建土地轉列出租土地所致。
- (2)101 年度無形資產較 100 年度增加 197,786 仟元(+7,006.23%)，主要係因 101 年向高雄市政府取得地上權，帳列無形資產所致。
- (3)101 年度資產總額較 100 年度增加 4,900,364 仟元(+34.66%)，主要係因投入在建工程致使存貨增加所致。
- (4)101 年度負債總額較 100 年度增加 3,645,270 仟元(+50.93%)，主要係因借款投入在建工程所致。
- (5)101 年度保留盈餘較 100 年度增加 1,069,175 仟元(+31.55%)，主要係因 101 年純益轉入所致。

因應計劃：以上均為正常營運所產生之變化，並無需採取任何因應計劃。

二、財務績效：

財務績效之檢討與分析表

財務績效比較分析表

單位：仟元

項目 \ 年度	101年度	100年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	3,834,939	2,576,433	1,258,506	48.85%
減：銷貨退回及折讓	(3,137)	(7,415)	—	—
營業收入淨額	3,831,802	2,569,018	1,262,784	49.15%
營業成本	2,057,489	1,605,584	451,905	28.15%
營業毛利	1,774,313	963,434	810,879	84.17%
營業費用	273,526	270,686	2,840	1.05%
營業利益	1,500,787	692,748	808,039	116.64%
營業外收入及利益	25,895	269,491	-243,596	-90.39%
營業外費用及損失	48,019	81,509	-33,490	-41.09%
繼續營業部門稅前淨利	1,478,663	880,730	597,933	67.89%
所得稅費用	51,761	52,528	-767	-1.46%
繼續營業部門稅後淨利	1,426,902	828,202	598,700	72.29%

分析說明：

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

- (1) 101年營業收入淨額較100年增加1,262,784仟元(+49.15%)，主要係因101年銷售狀況較100年為佳所致。
- (2) 101年營業毛利較100年增加810,879仟元(+84.17%)，主要係因101年營業收入較100年為高，營業毛利變動增加所致。
- (3) 101年營業利益較100年增加808,039仟元(+116.64%)，主要係因101年營業收入較100年為高，營業利益變動增加所致。
- (4) 101年營業外收入及利益較100年減少243,596仟元(-90.39%)，主要係因100年處分固定資產，基期較高所致。
- (5) 101年營業外費用及損失較100年減少33,490仟元(-41.09%)，主要係因100年固定資產報廢損失所致。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司102年並未編制財務預測，請參閱第4頁。

3. 對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃：無。

三、現金流量：

現金流量之檢討與分析表

現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期 初 現金餘額	全年來自營業 活動淨現金流 量	全年現金流 量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
\$87,476	(\$2,437,127)	\$171,451	\$258,927	(\$227,261)	2,835,839

一、本年度現金流量變動情形分析：

1. 營業活動：因本年度大幅投入在建工程，致使全年營業活動之淨現金流出 2,437,127 仟元。
2. 投資活動：因購置地上權等無形資產，固定資產價款流出 200,963 仟元，致使全年投資活動現金流出 227,261 仟元。
3. 融資活動：因本年度借款支付在建工程(含待建土地)，致使全年融資活動現金流入 2,835,839 仟元。

二、流動性不足之改善計劃：無此情形。

三、未來一年現金流動性分析：

本公司預計於未來一年現金需求穩定，預計營業收入及現金需求也可以平穩，惟營業活動因在建工程投入金融仍大，仍可能產生淨現金流出。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

六、風險事項分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

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

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

本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之情形。

- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：雖本公司進貨集中於二家營造公司，分別為建誌營造及百鎰營造，惟該二家營造公司均為本公司之關係企業，為本公司可控制之公司，目前運作良好，並無進貨過於集中之風險。本公司並無銷貨集中之現象。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十一)經營權之改變對公司之影響及風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十二)訴訟或非訟事件：無。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

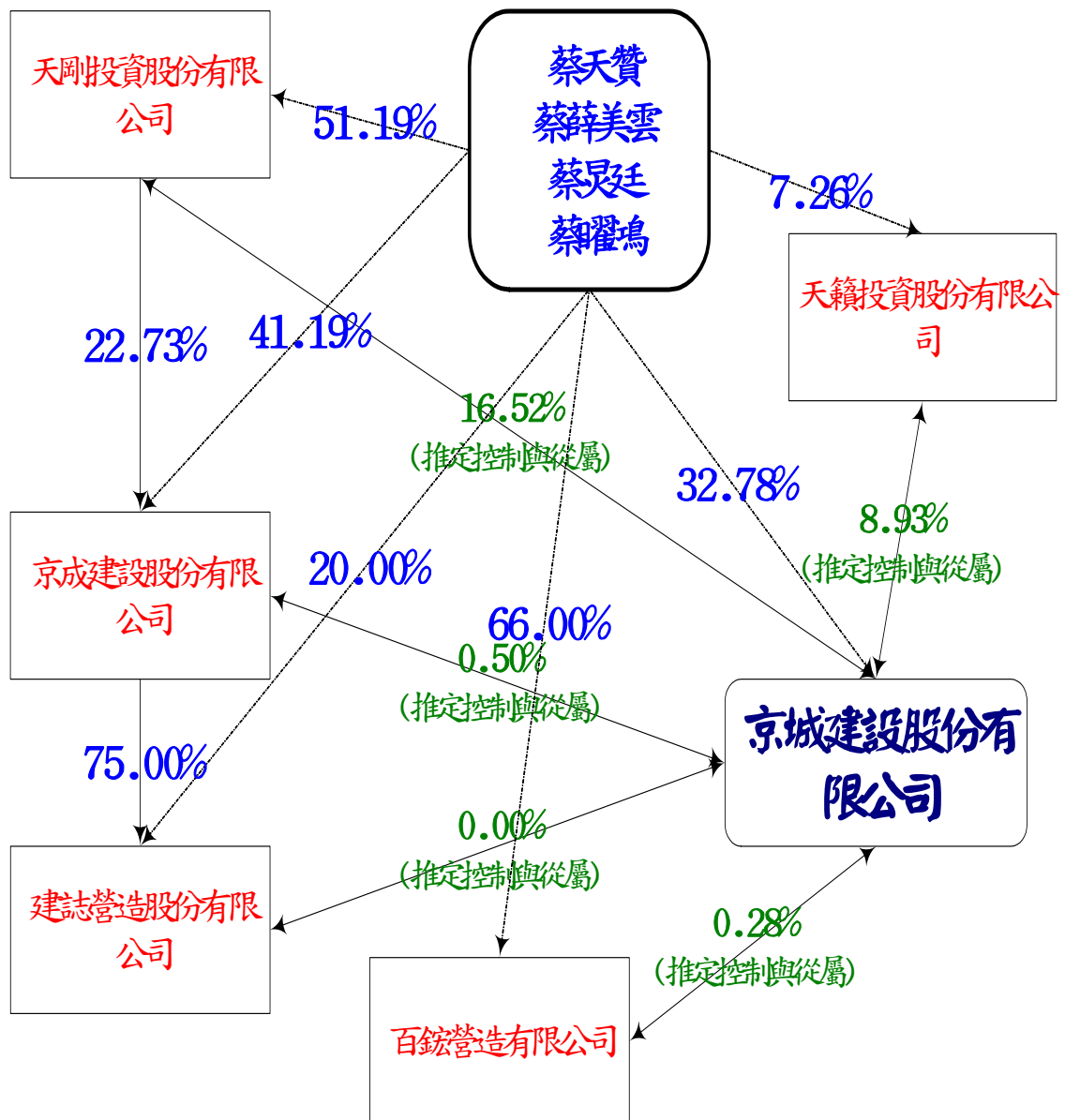
一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書：

1.關係企業概況：

(1)關係企業組織圖：

天剛投資股份有限公司（投資本公司股權 16.52%，投資京成建設股份有限公司 22.73%）、天籟投資股份有限公司（投資本公司股權 8.93%）、京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司及百鎰營造有限公司推定與本公司互為控制與從屬關係（依公司法第三六九條之三推定）。



(2)各關係企業基本資料：

單位：新台幣 仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
天剛投資股份有限公司	87/09/02	高雄市苓雅區中正一路120號6樓之7	100,000	H201010 一般投資業
天籟投資股份有限公司	87/08/26	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	23,200	H201010 一般投資業
京成建設股份有限公司	81/05/28	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之1	200,000	H701010 住宅及大樓開發租售業
建誌營造股份有限公司	70/12/24	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	300,000	土木、建築工程之承包
百鎰營造有限公司	82/03/12	高雄市苓雅區中正一路120號6樓之7	100,000	土木、建築工程之承包

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

單位：新台幣仟元；股；%

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
依公司法第三六九條之三推定	天剛投資股份有限公司	62,087,060	16.52%	87/09/02	高雄市苓雅區中正一路120號6樓之7	100,000	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	天籟投資股份有限公司	33,566,502	8.93%	87/08/26	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	116,000	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	蔡天贊	80,133,351	21.32%	—	—	—	—
依公司法第三六九條之三推定	蔡薛美雲	19,416,678	5.17%	—	—	—	—

(4)整體關係企業經營業務涵蓋之行業與往來分工情形：

關係企業名稱	業務涵蓋之行業	有無業務關聯	往來分工情形說明
天剛投資股份有限公司	一般投資業	無	—
天籟投資股份有限公司	一般投資業	無	—
京成建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	無	與本公司之營業項目相同，惟推案之區域及產品階層與本公司不同
建誌營造股份有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
百鎰營造有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：新台幣千元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
天剛投資股份有限公司	董事長	蔡薛美雲	1,900,000	19.00%
	董事	蔡天贊	3,100,000	31.00%
	董事	陳美惠	881,000	8.81%
	監察人	蔡曜鴻	0	0.00%
天籟投資股份有限公司	董事長	李貞蓉	0	0.00%
	董事	邱淳君	0	0.00%
	董事	莊伊麗	154,800	6.67%
	監察人	王碧琴	0	0.00%
京成建設股份有限公司	董事長	新銳投資股份有限公司：代表人蔡天贊	4,919,569	24.60%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人蔡曜鴻	4,919,569	24.60%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人劉貞實	4,919,569	24.60%
	監察人	天籟投資有限公司 代表人：歐慶順	1,122,023	5.61%
建誌營造股份有限公司	董事長	王獻聰	200,000	2.00%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	7,500,000	75.00%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人李詩雄	7,500,000	75.00%
	監察人	京成建設股份有限公司：代表人李貞蓉	7,500,000	75.00%
百鎰營造有限公司	董事長	歐慶順	400,000	4.00%

2.各關係企業營運概況：

資料年度：101 年度

單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
天剛投資(股)公司	100,000	2,890,978	631,444	2,259,534	49,310	43,135	43,069	4.31
天籟投資(股)公司	23,200	1,688,081	336,860	1,351,221	15,989	15,874	15,392	1.39
京成建設(股)公司	200,000	1,189,590	988,354	201,236	921,632	(10,128)	19,007	0.96
建誌營造(股)公司	300,000	1,484,785	1,142,967	341,818	725,587	8,329	7,641	0.73
百鎰營造(有)公司	100,000	1,288,741	963,261	325,480	1,597,695	40,329	30,213	—

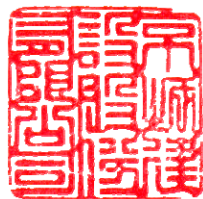
註：以上財務報表數業經會計師查核。

聲 明 書

本公司一〇一一年度（自一〇一一年一月一日至一〇一一年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：京城建設股份有限公司



負責人：蔡天贊



(二)關係報告書：
聲明書：

中 華 民 國 一 〇 二 年 五 月 一 日

會計師複核意見：

MOORE STEPHENS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市中山二路91號21樓之1

Tel: +886-7-332 2003

Fax: +886-7-335 3691

關係報告書會計師複核意見

中華民國 102 年 5 月 1 日

(102)調和財簽字第 042 號

受文者：京城建設股份有限公司

京城建設股份有限公司民國 101 年度關係報告書，業經本會計師依行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 88 年 11 月 30 日台財證(六)第 04448 號函之規定予以複核。此項複核工作，係對京城建設股份有限公司民國 101 年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國 102 年 3 月 27 日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

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

調和聯合會計師事務所
會計師：陳良銘

陳良銘



會計師：卓傳陣

卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920107937 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

A member firm of
Moore Stephens
International Limited -
members in principal cities
throughout the world

1. 從屬公司與控制公司之關係概況：

單位：股

102年04月27日

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
京城建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	—	—	—	董事長 董事 董事 董事 董事 監察人 監察人	天籟投資： 蔡天贊 天籟投資： 蔡曜鴻 天籟投資： 劉朝森 天籟投資： 莊進忠 天籟投資： 張健輝 新銳投資： 歐慶順 新銳投資： 蔡昌展
天剛投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	62,087,060	16.52%	5,000,000	董事長 董事 董事 監察人	蔡薛美雲 蔡天贊 陳美惠 蔡曜鴻
天籟投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	33,566,502	8.93%	0	董事長 董事 董事 監察人	李貞蓉 邱淳君 莊伊麗 王碧琴
京成建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,862,028	0.50%	0	董事長 董事 董事 監察人	新銳投資： 蔡天贊 新銳投資： 蔡曜鴻 新銳投資： 劉貞實 天籟投資： 歐慶順
建誌營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	7,760	0.00%	0	董事長 董事 監察人	王獻聰 京成建設： 蔡佳玲 京成建設： 李詩雄 京成建設： 李貞蓉
百鎰營造有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,068,494	0.28%	0	董事	歐慶順

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

2. 進、銷貨交易情形：

單位：新台幣千元；%

與控制公司間交易情形	與控制公司間交易情形		與控制公司間交易條件		一般交易條件	差異原因	應付帳款、票據		逾期應收帳款			備註	
	金額	占總進貨之比例	銷貨毛利	占總進貨之比例			單價(元)	授信期間	單價(元)	授信期間	餘額		處理方式
進貨	646,709	30.08%	—	—	—	按合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 \$278,010	63.93%	0	0	建誌
進貨	1,499,214	69.72%	—	—	—	按合約規定二~三個月票期	—	—	應付帳款 \$177,742 應付保留款 \$171,712	28.54%	0	0	建誌
進貨	1,499,214	69.72%	—	—	—	按合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 \$142,058 應付帳款 \$424,849 應付保留款 \$234,326	32.67%	0	0	百鎰

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

註2：表列科目無法適用者，自行調整；因行業特性無表列科目者免填。

3. 財產交易情形：無。

4. 資金融通情形：無。

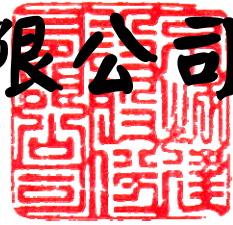
5. 資產租賃情形：無。

6. 背書保證情形：無。

7. 其他重要交易情形：無。

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

京城建設股份有限公司



董事長：

郭天兵



京城建設股份有限公司

高雄市中正一路120號6樓
電話：07-7161668 傳真：07-7161849
網址：www.kingtown.com.tw



領創城市名宅 · 建築無限生活

Building infinity life

