

King's Town Construction Co., LTD.

 京城建設股份有限公司

103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104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：bruce@kingtown.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

- (一)總公司地址：高雄市苓雅區中正一路 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：卓傳陣、莊淑媛會計師
- (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

103 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、103 年度營業結果.....	02
二、104 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、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	15
四、公司治理運作情形.....	19
五、會計師公費資訊.....	31
六、更換會計師資訊.....	31
七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形.....	31
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	32
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊.....	33
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	34
肆、資本及股份	35
一、股本來源.....	35
二、股東結構.....	36
三、股權分散情形.....	37
四、主要股東名單.....	38
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	38
六、公司股利政策及執行狀況.....	39
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響...40	
八、員工分紅及董事、監察人酬勞.....	41
九、公司買回本公司股份情形.....	42

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形.....	43
十一、特別股之辦理情形.....	43
十二、海外存託憑證之辦理情形.....	43
十三、員工認股權憑證之辦理情形.....	43
十四、併購或受讓其他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	43
十五、資金運用計劃執行情形.....	43
伍、營運概況.....	44
一、業務內容.....	44
二、市場及產銷概況.....	45
三、從業員工.....	51
四、環保支出資訊.....	52
五、勞資關係.....	52
六、重要契約.....	53
陸、財務概況.....	54
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	54
二、最近五年度財務分析.....	58
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	63
四、最近年度財務報告.....	64
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	159
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.....	159
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	160
一、財務狀況.....	160
二、財務績效.....	161
三、現金流量.....	162
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	162
五、最近年度轉投資.....	162
六、風險事項評估.....	162
七、其他重要事項.....	163
捌、特別記載事項.....	164
一、關係企業相關資料.....	164
二、私募有價證券辦理情形.....	171
三、子公司持有或處分本公司股票情形.....	171
四、其他必要補充說明事項.....	171
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.....	171

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

2014 年台灣整體經濟受惠原油價格下跌，出口活絡，全年經濟成長率 3.74%，表現優於年初預計。失業率 3.96%，為 2009 年以來新低，就業人口年增 1.07%；消費者物價指數(CPI)年增率為 1.2%，平均薪資成長率為 3.58%。主計處預估 2015 年經濟成長率 3.78%，CPI 年增率 0.26%，尚稱平穩，但薪資成長遲緩、房價上揚，年輕人買房子負擔變重，政府財政拮据，無力推動公共建設，此外，全球主要國家經濟表現分歧，陷入貨幣混戰，國際金融風險升高。

而政府為抑制房市投機炒作，持續以提高房產持有稅，研擬房地合一課稅，以及增加信用管制區域等政策調控房市。自 2011 年奢侈稅上路以來，國內房市交易量回歸以自用及剛性需求為主要買盤，雖交易量萎縮，但房價仍持續上揚；2014 年在房地合一課稅議題下，不僅交易量萎縮，自 2008 年金融海嘯以來房價每年逾一成上漲力道首見修正，海外置產風潮盛行，成為國內房市多頭十餘年來的重要轉折點。

2014 年全國全年的不動產買賣移轉件數為 32.598 萬件，為 2003 年 SARS 以來的新低量，從奢侈稅上路以來買賣移轉棟數已經連續 4 年低於 40 萬件，一連串的房市管制與稅改政策，已經讓房市交易量由熱轉冷，多數房仲公司內部資料顯示，屋主下修開價的情形愈來愈明顯。

依據高雄市政府地政處資料顯示，高雄市 2014 年之買賣移轉登記戶數為 **38,815** 戶，較 2013 年 **43,755** 戶衰退了 **11.29%**，主要原因與全國交易數量下滑之原因相同，在政府釋出房地合一課稅之訊息後，在稅改方案未明朗前，買方進場購屋變得消極且被動，但高雄地區首購產品在台灣北中南三個區域作比較，還是相對亮眼；而高雄市 2014 年房地產新屋市場完工登記戶數共有 **11,629** 戶，新屋供給率(新屋完工戶數/買賣移轉登記戶數)為 **29.96%**，較 2013 年的 **19.00%**增加了 **57.68%**，供給有大幅增加的現象，原因應為 2014 年交易數量下滑所致。

高雄房地產市場 2014 年也受到政策影響，成交量也呈現下滑現象，2015 年市場目前看來雖不致太差，但成交量還是沒辦法放大，市場以首購產品為主，各建商在推案動作上已有趨緩現象，但土地取得並沒有比較容易，土地價格鬆動並不明顯，地主還是惜售居多。本公司推案金額未來三年相當可觀，包括農 27 個案(原名京城帝寶)、青海段 61 地號個案及青海段 229 地號個案，都是高雄的指標型建案，其中農 27 個案將於今年推出，市場都相當矚目，也攸關今年之業績。

壹、致股東報告書

(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 103 年度營業報告及 104 年度營業計劃概要報告如下：

一、103 年度營業結果：

(一)103 年度營業計劃實施成果：

103 年度本公司營業收入淨額為新台幣 3,248,328 仟元，其中出售房地收入為新台幣 3,270,204 仟元，出租房地收入為新台幣 3,629 仟元，營業收入退回及折讓為 25,505 仟元；較 102 年度營業收入淨額新台幣 4,784,454 仟元，減少新台幣 1,536,126 仟元，稅前淨利為新台幣 1,193,655 仟元，稅前純益率為 36.73%。

(二)預算執行情形：

本公司 103 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		103年度	102年度	增減率	
財務收支	營業收入	3,248,328	4,784,454	-32.11%	
	營業毛利	1,565,486	2,270,892	-31.06%	
	營業損益	1,269,023	1,888,687	-32.81%	
	財務成本	85,976	91,217	-5.75%	
	稅前損益	1,193,655	1,826,112	-34.63%	
	稅後損益	975,599	1,563,557	-37.60%	
	綜合損益總額	974,776	1,562,867	-37.63%	
獲利能力	資產報酬率(%)	3.89	7.43	-47.64%	
	股東權益報酬率(%)	9.53	17.44	-45.36%	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	33.76	50.24	-32.80%
		稅前利益	31.75	48.58	-34.64%
	純益率(%)	30.02	32.68	-8.14%	
每股盈餘(元)	2.60	4.16	-37.50%		

1. 財務收支

103 年度由於大量投入在建工程導致營業活動淨現金流出新台幣 2,256,619 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 168,689 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 2,462,730 仟元，總負債比率從 102 年 61.21% 升至 103 年 62.63%。103 年度之利息支出為新台幣 85,976 仟元，較 102 年度新台幣 91,217 仟元減少新台幣 5,241 仟元，變動金額不大。

2. 獲利能力分析：

103 年度營業淨利(損)為新台幣 1,269,023 仟元，營業利益佔實收資本

壹、致股東報告書

比率為 33.76%，較 102 年度新台幣 1,888,687 仟元減少新台幣 619,664 仟元；稅後淨利(損)為新台幣 975,599 仟元，純益率為 30.02%，較 102 年度新台幣 1,563,557 仟元減少新台幣 587,958 仟元；資產報酬率較 102 年下降 3.54%，股東權益報酬率亦較 102 年下降 7.91%。

(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，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、104 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 104 年財務預測，因此僅就本公司 104 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
農16案	高雄市鼓山區龍中段27號	未定	23,046.82	126	2015/8
微風	高雄市左營區新庄段八小段113.115.115-1.117地號土地共4筆	2,301,127	7,191.02	53	2015/07
樂活	高雄市楠梓區援中段一小段206地號等2筆	1,259,012	7,868.83	168	2015/07
合計		3,560,139	38,106.67	347	

(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.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，並已成立子公司水京棧國際酒店股份有限公司。
- (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

近來政府對房地產市場變革的動作頻頻，包括房地合一稅法在 105 年準備上路，及各都會城市對於容積移轉的規定都有相當大之變革，本公司對法規之修訂持續關注，並擬因應對策。

(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，103 年國內經濟全年度成長率 3.74%，較 102 年的 2.11% 增加 77.25%，103 年經濟局勢已較 102 年更為穩定，經濟復甦力道也比 102 年較強。

本公司 2015 年有「樂活」(高雄市楠梓區援中段一小段 206 地號大樓個案，總銷金額新台幣 1,259,012 仟元 168 戶)、「農 27」個案(原名京城帝寶)(高雄市鼓山區龍中段 27 號大樓個案，總銷金額未定，126 戶)、「微風」個案(高雄市左營區新庄段八小段 113 等地號大樓個案，總銷金額新台幣

壹、致股東報告書

2,301,127 仟元，53 戶) 等新建個案完工銷售。加上本公司截至 2015 年三月底為止之可售餘屋金額尚有新台幣 107 億元，為 2015 年入帳的主要來源。台灣房地產市場雖然今年熱度已退，但高雄地區的首購交易數量還是相對比較多的區域，高雄在這次稅改有可能因為房價較低之原故變成受惠區域，預期高雄房地產市場後市會較其他區域的走勢相對穩健。

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。

貳、公司簡介

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

貳、公司簡介

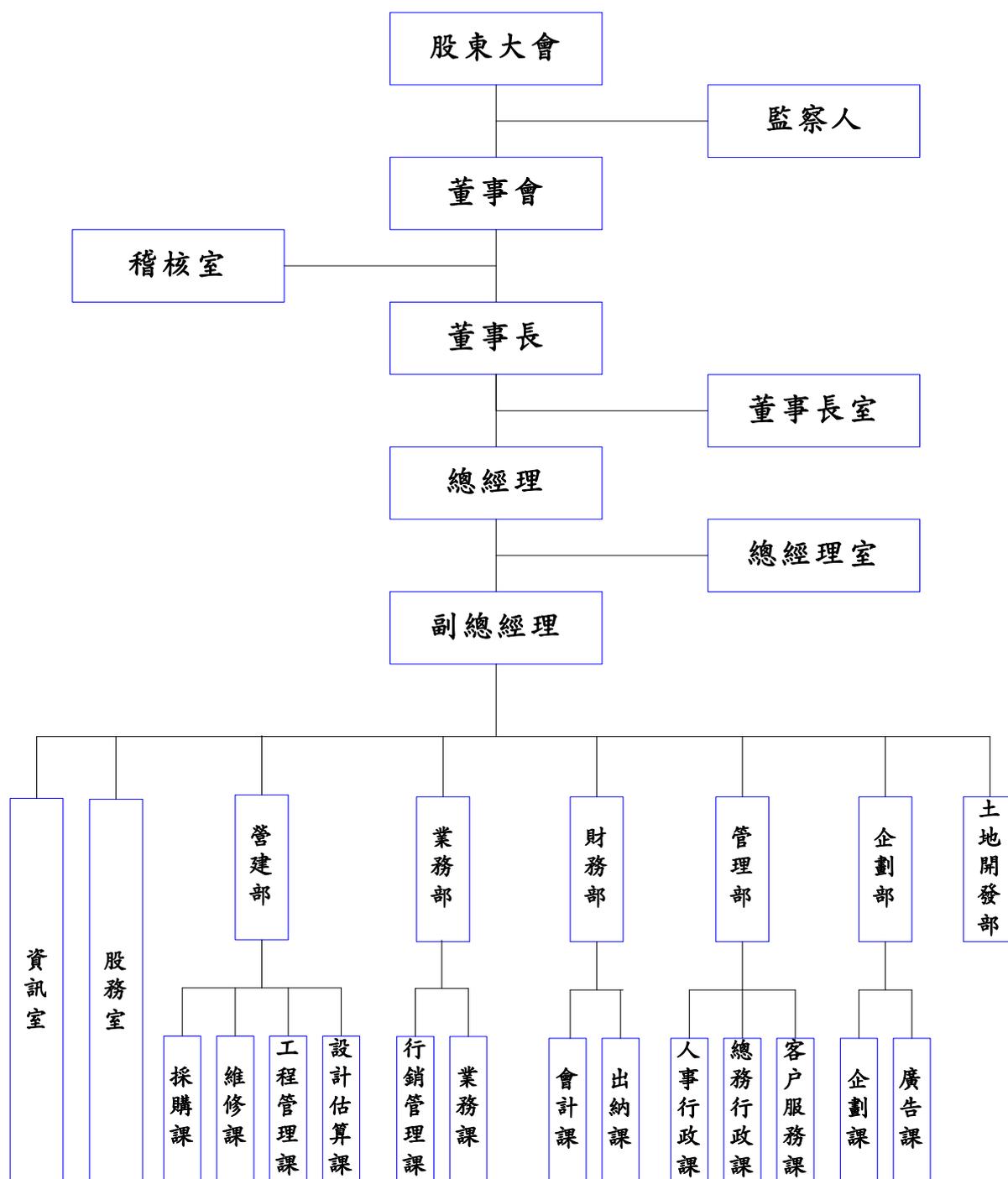
年	月	重 要 紀 事
		3,759,261,550 元。
104	04	發起設立子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，資本額新台幣 12,000 仟元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構

◎組織系統結構圖



參、公司治理報告

(二)各主要部門所營業務：

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事、監察人資料：

◎ 董事及監察人資料—(1)

104年04月27日

職稱	國籍或註冊地	姓名	選任日期(就任)	任期	初任日期	選次日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女、配偶、未成年子女		主要(學)經歷	目前本公司及其他職務	兼任及公司職務	具配偶或二等親以內關係之其他主管、董事或監察人				
							股數	持比	股數	持比	股數	持比				職稱	姓名	關係		
董事	臺灣	天籟投資股份有限公司	103/6/26	3年	97/6/19		33,566,502	8.93%	33,566,502	8.93%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
董事長 法人代表	臺灣	蔡天贊 (天籟法人代表)	—	—	—	—	81,774,351	21.75%	19,813,678	5.27%	—	—	高中	京成建設 董事長 法人代表	—	蔡曜鴻	特助	—	一等親	
董事 法人代表	臺灣	劉朝森 (天籟法人代表)	—	—	—	—	69,550	0.02%	6,744	0.00%	—	—	高中	無	—	—	—	—	—	
董事 法人代表	臺灣	陳添進 (天籟法人代表)	—	—	—	—	32,930	0.01%	0	0.00%	—	—	碩士	無	—	—	—	—	—	
董事 法人代表	臺灣	莊進忠 (天籟法人代表)	—	—	—	—	2,237	0.00%	0	0.00%	—	—	大專	無	—	—	—	—	—	
董事 法人代表	臺灣	張健輝 (天籟法人代表)	—	—	—	—	26,936	0.01%	0	0.00%	—	—	大學	無	—	—	—	—	—	
監察人	臺灣	新銳投資股份有限公司	103/6/26	3年	100/6/9		11,037,181	2.94%	11,037,181	2.94%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
監察人 法人代表	臺灣	歐慶順	—	—	—	—	428,080	0.11%	4,730,539	1.26%	—	—	大專	無	—	—	—	—	—	—
監察人 法人代表	臺灣	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

104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	李貞蓉(33.00%)、陳怡穎(32.48%)、Opus One Capital Ltd(30.93%)
新銳投資股份有限公司	薛美麗(33.29%)、蔡炅廷(16.53%)、黃林金蓮(15.16%)、莊伊麗(12.00%)、蔡汶瑾(11.69%)、胡明慧(11.33%)

表二：表一主要股東為法人者其其主要股東

104年5月1日

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

◎董事及監察人資料－(2)

104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 商務、會計或公司 業務所須相關 科系之公私立 大專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員		1	2	3	4	5	6	7		8	9	10			
蔡天贊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
劉朝森	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
陳添進	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
莊進忠	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
張健輝	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
歐慶順	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
蔡昌展	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0

註：上表符合獨立性情形各編號所代表之意義如下：

(01)非為公司或其關係企業之受僱人。

(02)非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、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十以上或持股前十名之自然人股東。

(04)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。

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

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

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

(08)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(09)未有公司法第30條各款情事之一。

(10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

104年04月27日

職稱	國籍	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	臺灣	劉朝森	97/07/01	69,550	0.02%	6,744	0.00%	高中	無	—	—	—
副總經理	臺灣	陳添進	100/7/1	32,930	0.01%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
副總經理	臺灣	莊進忠	103/01/01	2,237	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
協理	臺灣	孔瑞隆	101/2/1	67,001	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	臺灣	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：

(一)董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元；103年12月31日

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額純益後之比例(%)	兼任薪資、獎金及特支等	員退職退休金(F)	工盈餘分配現金(G)	領取紅利		關認股員工憑證數(H)	酬得新股數(I)	金限制股利數(J)	A、B、C、D、E、F、G等七項總額占純益之比例(%)	有來自以外事業子金	取無酬資酬
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配現金(G)	股票紅利金額(註1)					紅利金額(註2)							
董事長	天籟投資																
代表人	蔡天贊	4,462	0	0	800	0.54%	8,886	0	0	549	0	0	0	1.51%	無		
代表人	劉朝森																
代表人	陳添進																
代表人	莊進忠																
代表人	張健輝																

註1：盈餘分配員工紅利為103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：本公司子公司尚未營運，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；103年12月31日

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
低於2,000,000元	本公司	本公司
2,000,000元(含) ~ 5,000,000元	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：張健輝
5,000,000元(含) ~ 10,000,000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：劉朝森、天籟投資代表人：莊進忠
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	5,262	14,697

註1：本公司子公司尚未營運，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

(二) 監察人之酬金

單位：新台幣仟元；103年12月31日

職	稱	姓	監 報 名	監 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) 盈餘分配之酬勞	(B) 業務執行費用 (C)				
監察人		歐慶順		0	0		320	0.03%	無
監察人		蔡昌展							

註1：本公司子公司尚未營運，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；103年12月31日

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
低於 2,000,000 元	本公司	
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	歐慶順、蔡昌展	
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	—	
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	—	
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	—	
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	—	
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	—	
100,000,000 元以上	—	
總計	320	

註1：本公司子公司尚未營運，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

(三) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元；103年12月31日

職稱	姓名	名薪資 (A)	退職退休金 (B)	獎金及特支費 (C)	盈餘分配之員工紅利金 (D)		A、B、C及D等四項總額佔稅後純利益之比例 (%)	取得股票數	員工認股權證金額	取得限制股數	有來自外業子公司投資來無領取酬金
					現金股利	股票股利					
總經理	劉朝森	5,609	0	1,763	0	397	0.80%	0	0	0	無
副總經理	陳添進										
副總經理	莊進忠										

註 1：盈餘分配員工紅利為 103 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；103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	劉朝森、陳添進、莊進忠
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	—
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	—
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	—
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	—
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	—
100,000,000 元以上	—
總計	7,769

參、公司治理報告

(四)配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

單位：新台幣仟元
104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	842	0	0	0.09%
	副總經理	陳添進				
	副總經理	莊進忠				
	協理	孔瑞隆				
	協理	張健輝				
	會計主管	梁素英				

註 1：盈餘分配員工紅利為 103 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。

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

1. 本公司近兩年度並未支付董事、監察人酬金，僅支付車馬費、特支費。
2. 本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例，103 年為 1.37%，102 年為 1.15%，比例不大。

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

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

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近年度(103 年度)董事會開會 11 次(第 10.11 屆)，董事監察人出列席情形如下：

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	11	0	100.00%	應出席 11 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:劉朝森	11	0	100.00%	應出席 11 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡曜鴻 (已辭任)	2	0	100.00%	應出席 2 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:陳添進	8	1	100.00%	應出席 9 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:莊進忠	11	0	100.0%	應出席 11 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:張健輝	11	0	100.0%	應出席 11 次
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:歐慶順	5	0	45.45%	—
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:蔡昌展	4	0	36.36%	—

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。

本公司董事對利害關係議案均已迴避表決，執行情形如下

103/01/21 本公司與本公司關係人關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市鼓山區青海段 61.63 等地號個案營造契約，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為建誌營造實質關係人，已迴避表決。

103/07/30 本公司向關係人取得高雄市鼓山區青海段 128 地號土地乙案，因蔡天贊董事為本案實質關係人，已迴避表決。

103/08/12 本公司與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市左營區新華段 59 地號

參、公司治理報告

個案營造契約，因蔡天贊董事為百鎰營造實質關係人，已迴避表決。

103/10/24 本公司與本公司關係人百鎰營造股份有限公司簽訂高雄市烏松區青雲段 747 地號個案結構體工程營造契約，因蔡天贊董事為百鎰營造實質關係人，已迴避表決。

103/10/24 本公司與本公司關係人百鎰營造股份有限公司協議變更高雄市楠梓區和平段 39 地號個案(水森林)營造契約內容，因蔡天贊董事為百鎰營造實質關係人，已迴避表決。

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上(一)董事會運作情形。

(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

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		否	目前本公司尚未訂定「上市上櫃公司治理實務守則」，未來將儘速訂定。	—
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	是		本公司已訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並統一由發言人或代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛。 本公司掌握實際控制公司主要股東及主要股東之最終控制者名單。 本公司與關係企業間均依循相關規定辦理往來事項，風險控管得當。 公司已訂定內線交易規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	—
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		否	本公司董事會尚未就成員組成擬訂多元化方針。 尚未自願設置其他各類功能性委員會。 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。 本公司定期評估簽證會計師獨立性，目前本公司之簽證會計師具獨立性。	—
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	是		本公司與本公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。	—
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	是		本公司委任台新銀行辦理股東會事務	
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司	是		本公司已有網站揭露本公司之財務業務及公司治理資訊。 本公司目前由股務室負責公司資訊之蒐集及揭露，並落實發言人制度，且將不定期召開	未來將再加強公司網站之資訊揭露情形。

參、公司治理報告

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及 原因
	是	否	摘要說明	
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)?			法人說明會。	
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	是		基於本公司對一個城市的使命感，本公司認為建築物應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神，這是應有的責任。致力於綠建築和智慧建築，主題建築和美學建築等均是公司努力目標，為都市的美盡一份心力。	—
八、公司是否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?(若有，請明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)		否	無此情形。	—

(四)設置薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	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 員會成 員家數	備註	
			商 務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 需相關 私立大專 校講師以 上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其 他與公 司業務 所需之 國家考 試及格 領有證 書之專 門職業 及技術 人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	許良宇		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	張明得			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	陳貴荔			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	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：103年06月26日至106年6月25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	許良宇	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：

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

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p> <p>(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？</p> <p>(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？</p> <p>(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？</p>	是	是	<p>員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>本公司已持續為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，並永續執行。</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>目前本公司產品與服務之行銷及標示，較無相關法規及國際準則。</p> <p>本公司一向與供應商合作前，評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄。</p> <p>本公司與主要供應商之契約包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。</p>	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？</p>		否	目前尚未揭露。	—
<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：</p> <p>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：</p> <p>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：</p> <p>無此情形。</p>				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	是	否	<p>目前本公司作法為在年報中明示誠信經營之政策、作法。</p> <p>目前本公司尚未訂定防範不誠信行為方案之情形。</p> <p>本公司對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，於內部控制制度均有防範規定及設計。</p>	—
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	是	是	<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>目前本公司尚未定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。</p>	—
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程</p>	是	是	<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>目前公司已訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相</p>	—

參、公司治理報告

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

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章者，其查詢方式：本公司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

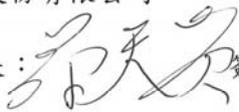


日期：104年3月20日

本公司民國 103 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國103年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國104年3月20日董事會通過，出席董事五人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

京城建設股份有限公司

董事長：  簽章 

總經理：  簽章 

參、公司治理報告

2. 會計師內部控制制度審查報告:不適用。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

103年01月01日~104年05月01日

會議日期	重大決議事項
103/01/21 董事會	1.通過本公司經理人階級以上之 102 年年終獎金討論案。 2.通過本公司與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市鼓山區青海段 61.63 等地號個案營造契約。
103/03/27 董事會	1.通過本公司 102 年度內部控制聲明書承認案。 2.通過本公司經理人階級以上之薪資調整案。 3.通過本公司 102 年度財務報表承認案。 4.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。 5.通過本公司 102 年度盈餘分配案。 6.通過本公司 103 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。
103/05/13 董事會	銀行融資案。
103/06/03 董事會	本公司向非關係人取得高雄市鼓山區青海段 126、127 地號土地案。
103/06/26 股東會	推選本公司第十一屆董事會新任董事長，推選結果為天籟投資股份有限公司代表人-蔡天贊先生。
103/06/26 董事會	推選本公司第十一屆董事會新任董事長，推選結果為天籟投資股份有限公司代表人-蔡天贊先生。
103/07/14 董事會	本公司「薪資報酬委員會」委員委任案，許良宇先生、張明得先生及陳貴荔先生等人為本公司新任薪資報酬委員會委員。
103/07/30 董事會	1.本公司向關係人取得高雄市鼓山區青海段 128 地號土地乙案。 2.本公司董事及監察人特支費討論案。
103/08/12 董事會	1.本公司內部控制制度條文修正案。 2.本公司因業務需要，與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市左營區新華段 59 地號個案營造契約。
103/09/25 董事會	本公司原與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市左營區新華段 59 地號個案營造契約暫緩簽約。
103/10/24 董事會	1.本公司員工及關係人購屋辦法訂定案。 2.本公司內部控制制度、內部稽核制度暨實施細則部分條文修訂案。 3.本公司因業務需要，與本公司關係人百鎰營造有限公司簽訂高雄市鳥松區青雲段 747 地號個案結構體工程營造契約。 4.本公司因業務需要，與本公司關係人百鎰營造有限公司協議變更高雄市楠梓區和平段 39 地號個案(水森林)營造契約內容。
103/11/11 董事會	本公司 104 年稽核計劃。

參、公司治理報告

會議日期	重大決議事項
104/01/30 董事會	<ol style="list-style-type: none">1.本公司經理人 103 年年終獎金討論案。2.本公司因業務需要，與本公司關係人百鈺營造股份有限公司協議變更高雄市左營區新博段 7 地號個案(鉅誕)營造契約內容。
104/03/20 董事會	<ol style="list-style-type: none">1.本公司 103 年度內部控制聲明書承認案。2.本公司 103 年度財務報表承認案。3.本公司 103 年度盈餘分配案。4.本公司 103 年度盈餘轉增資案。5.本公司轉投資水京棧國際酒店股份有限公司案。6.本公司 104 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。

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

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

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
調和聯合會計師事務所	陳良銘	卓傳陣	103/01/01~103/03/31	
調和聯合會計師事務所	卓傳陣	莊淑媛	103/04/01~103/12/31	—

金額單位：新臺幣 千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		1,350	16	1,366
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

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

六、更換會計師資訊：無此情形。

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

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

◎董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	103 年度		當年度截至 4 月 27 日	
		持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數	持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊、劉朝森、 陳添進、莊進忠、張健輝 (就任日期 103/6/26)	0	0	0	0
董事代表人/百分之十以上大股東	蔡天贊	963,000	6,700,000	0	0
董事代表人/總經理	劉朝森	0	0	0	0
董事代表人/副總經理	陳添進	0	0	0	0
董事代表人/副總經理	莊進忠	0	0	0	0
董事代表人/協理	張健輝	0	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 103/6/26)	0	0	0	0
監察人代表人	歐慶順	0	0	0	0
監察人代表人	蔡昌展	0	0	0	0
副總經理	陳添進	0	0	0	0
副總經理	莊進忠	0	0	0	0
協理	孔瑞隆	0	0	0	0
財會主管	梁素英	0	0	0	0
百分之十以上股東	天剛投資股份有限公司	0	0	0	(5,000,000)

註：並無關係人相互股權移轉或股權質押之情事，因此無揭露股權移轉及質押資訊。

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

持股比例占前十大股東間互為關係人資料

104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	81,774,351	21.75	19,813,678	5.27	—	—	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	19,813,678	5.27	81,774,351	21.75	—	—	蔡天贊 蔡炅廷 陳美惠	配偶 一等血親 二等血親	—
天籍投資股份有限公司	33,566,502	8.93	—	—	—	—	—	—	本公司董事
天籍投資股份有限公司 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	—
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	本公司董事法人代表之一等親
蔡長正	21,394,322	5.69	—	—	—	—	—	—	—
蔡薛美雲	19,813,678	5.27	81,774,351	21.75	—	—	蔡天贊 蔡炅廷	配偶 一等血親	本公司董事法人代表之配偶
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	本公司董事法人代表之二等姻親
新銳投資股份有限公司	11,037,181	2.94	—	—	—	—	—	—	本公司監察人
新銳投資股份有限公司 負責人：莊伊麗	7,534	0.00	—	—	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—	—
建誌營造股份有限公司	5,270,013	1.40	—	—	—	—	—	—	本公司關係企業
建誌營造股份有限公司 負責人：王獻聰	578,074	0.15	—	—	—	—	—	—	—

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

單位：股；%

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

註：係公司採用權益法之投資。

肆、資本及股份

一、股本來源：

年 / 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註	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：

104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	1	4	31	10,726	73	0	10,835
持有股數	684	67,744	121,149,192	242,404,514	12,304,021	0	375,926,155
持股比例	0.00%	0.02%	32.23%	64.48%	3.27%	0.00%	100.00%

註：本公司未有陸資持有本公司股份之情形，不另揭露該資訊。

肆、資本及股份

三、股權分散情形：

每股面額新台幣十元

104年04月27日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	5,381	1,304,962	0.35%
1,000至5,000	3,629	8,089,532	2.15%
5,001至10,000	794	5,760,756	1.53%
10,001至15,000	313	3,940,154	1.05%
15,001至20,000	123	2,189,360	0.58%
20,001至30,000	178	4,495,732	1.20%
30,001至50,000	125	4,779,326	1.27%
50,001至100,000	135	9,854,369	2.62%
100,001至200,000	78	10,645,370	2.83%
200,001至400,000	35	9,319,694	2.48%
400,001至600,000	13	6,121,926	1.63%
600,001至800,000	3	2,245,789	0.60%
800,001至1,000,000	3	2,799,040	0.74%
1,000,001以上	25	304,380,145	80.97%
合 計	10,835	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。

肆、資本及股份

四、主要股東名單：

104年04月27日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
蔡天贊		81,774,351	21.75%
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		21,394,322	5.69%
蔡薛美雲		19,813,678	5.27%

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		103年度	102年度	當年度截至104年03月31日
	每股市價 (註1)	最高	最低	30.00	33.50
	平均		23.30	27.15	26.00
			26.20	30.72	26.68
每股淨值 (註2)	分配前	分配後	28.52	25.93	28.70
			27.72	25.93	27.90
每股盈餘	加權平均股數(股)		375,926,155	375,926,155	375,926,155
	每股盈餘(註3)	調整前	\$2.60	\$4.16	\$0.18
		調整後	\$2.60	\$4.16	\$0.18
每股股利	現金股利		0.8	0.0	—
	無償配股	盈餘配股	0.2	0.0	—
		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)		10.08	7.38	—
	本利比(註6)		—	—	—
	現金股利殖利率(註7)		3.05%	0.00%	—

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

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

註2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

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

六、公司股利政策及執行狀況：

◎本公司股利政策：

年度決算如有盈餘時，應先依據本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：本次股東會擬議每股配發0.8元現金及0.2元股票股利。

◎本公司股利政策變動：

本公司股利政策未有重大變動情形。

肆、資本及股份

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響。

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響

項目		年度	104 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)		0.80
	盈餘轉增資每股配股數(股)		0.20(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 104 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 103 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

$$= [\text{稅後純益} - \text{設算現金股利應負擔利息費用}^* \times (1 - \text{稅率})] / [\text{當年年底發行股份總數} - \text{盈餘配股股數}^{**}]$$
 設算現金股利應負擔利息費用^{*} = 盈餘轉增資數額 × 一年期一般放款利率
 盈餘配股股數^{**}：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. 員工紅利新台幣 8,780,390 元，其發行股數以股東會前一日(即 6 月 24 日)收盤價並考量除權除息之影響為計算基礎計算之，計算不足一股之員工紅利以現金發放。
 3. 本公司本次擬議實際配發金額新台幣 8,780,390 元與估列數並無差異。
- (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：
配發員工股票紅利新台幣 8,780,390 元。
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：
擬議配發員工股票紅利金額新台幣 8,780,390 元，占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例為 0.90%。
 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：
2.60 元。
- (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 103 年並無配發 102 年度董事及監察人酬勞。
 2. 本公司 103 年並無配發 102 年度員工分紅。

九、公司買回本公司股份情形：

104 年 05 月 01 日

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

肆、資本及股份

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形：

本公司目前並未發行公司債（含海外公司債及私募公司債）。

十一、特別股之辦理情形：

本公司目前並未發行特別股。

十二、海外存託憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行海外存託憑證。

十三、員工認股權憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行員工認股權憑證。

十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形：

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

十五、資金運用計劃執行情形

（一）計劃內容

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. 所營業務主要內容及其營業比重

(1) 委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。

(2) 特定專業區開發業。

(3) 本公司之營業比重以 103 年度而言，透天店舖住宅、住宅大樓出售占 99.89%，租金收入占 0.11%，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，目前設定會以換屋客層及首購產品為主，豪宅產品為輔。

伍、營運概況

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：

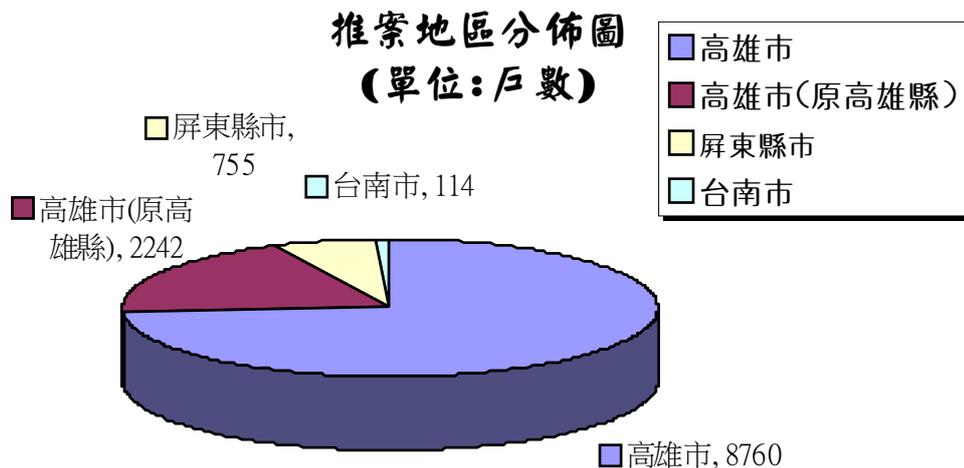
地 區	案 名	產 品 類 別	戶 數
高雄市	上第	住宅、店舖大樓	44 戶
	后驛新家	住宅、店舖大樓	42 戶
	緯城貴賓	住宅、店舖大樓	153 戶
	普吉島	住宅、店舖大樓	189 戶
	富蘭克林	住宅、店舖大樓	314 戶
	京城雅築	住宅大樓	35 戶
	京采	住宅、店舖大樓	77 戶
	京城玫瑰園	住宅、店舖大樓	172 戶
	京城之戀	住宅、店舖大樓	224 戶
	羅浮宮	純住宅大樓	119 戶
	布拉格第一期	透天住家	36 戶
	布拉格第二期	透天住家	12 戶
	米羅	住宅、店舖大樓	123 戶
	愛河戀 D 區	透天住家	55 戶
	梵谷	住宅大樓	99 戶
	亞都	住宅、店舖大樓	134 戶
	愛河戀 A 區	住宅、店舖大樓	92 戶
愛河戀 B 區透天	透天店舖住家	72 戶	

伍、營運概況

	雷諾瓦	住宅、店舖大樓	144 戶
	富麗	透天住家	4 戶
	甜蜜家庭	住宅、店舖大樓	164 戶
	愛的世界	透天住家、店舖大樓	106 戶
	別墅村	透天店舖住家	99 戶
	羅丹	純住宅大樓	81 戶
	愛河戀 B 區大樓	住宅、店舖大樓	150 戶
	現代京城	住宅、店舖大樓	225 戶
	京城新世界	住宅、店舖大樓	79 戶
	康橋	住宅大樓	243 戶
	京城京品館	住宅大樓	118 戶
	京城 101	住宅大樓	174 戶
	維也納	住宅、店舖大樓	156 戶
	京城貴賓	住宅、店舖大樓	163 戶
	凱撒	住宅大樓	148 戶
	京城巴黎	住宅、店舖大樓	159 戶
	南洋之星	住宅、店舖大樓	192 戶
	京城天堂島	住宅、店舖大樓	129 戶
	莫札特	住宅大樓	197 戶
	國家美術館	純住宅大樓	267 戶
	紫京城	住宅、店舖大樓	273 戶
	紐約紐約	住宅大樓	185 戶
	京典	住宅、店舖大樓	178 戶
	現代風華	住宅、店舖大樓	133 戶
	馬爾地夫	住宅大樓	199 戶
	高鐵站前	住宅、店舖大樓	175 戶
	京城夏都 I	住宅、店舖大樓	55 戶
	京城夏都 II	住宅、店舖大樓	106 戶
	閃耀之旅	住宅、店舖大樓	193 戶
	四海一家 I	純住宅大樓	559 戶
	圓頂	住宅、店舖大樓	109 戶
	親親京城	住宅、店舖大樓	226 戶
	京城 CBD	辦公大樓	45 戶
	京城凱悅	住宅、店舖大樓	122 戶
	京城四季	純住宅大樓、透天店舖	459 戶
	花賞	住宅、店舖大樓	209 戶
	湖立方	純住宅大樓	74 戶
	曼陀羅	住宅、店舖大樓	76 戶
	水森林	純住宅大樓	238 戶
	鉅誕	純住宅大樓	156 戶
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

伍、營運概況

	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 103 年核發住宅建築物建造執照 14,613 戶，較 102 年同期 12,450 戶增加 2,163 戶，增加幅度 17.37%；而 103 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 2,804,537 平方公尺，較 102 年同期 2,503,848 平方公尺增加 12.01%；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量呈現微幅成長現象，顯示出高雄地區建商推案量正常成長。

另 103 年核發住宅建築物使用執照 11,629 戶，較 102 年同期 8,315 戶增加 3,314 戶，增加幅度 39.86%；103 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 2,292,678 平方公尺，較 102 年同期 1,862,993 平方公

伍、營運概況

尺增加 23.06%，供給有大幅增加現象。

- (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呈現穩定狀態，近年來高雄地區各建商推案量並未因房地產景氣不佳而減少推案，。

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啓動等，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：

高雄房地產市場目前房價雖已漲升尚仍合理，在高雄提升經濟競爭力及購買力後，購屋意願仍強勁。

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：

伍、營運概況

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

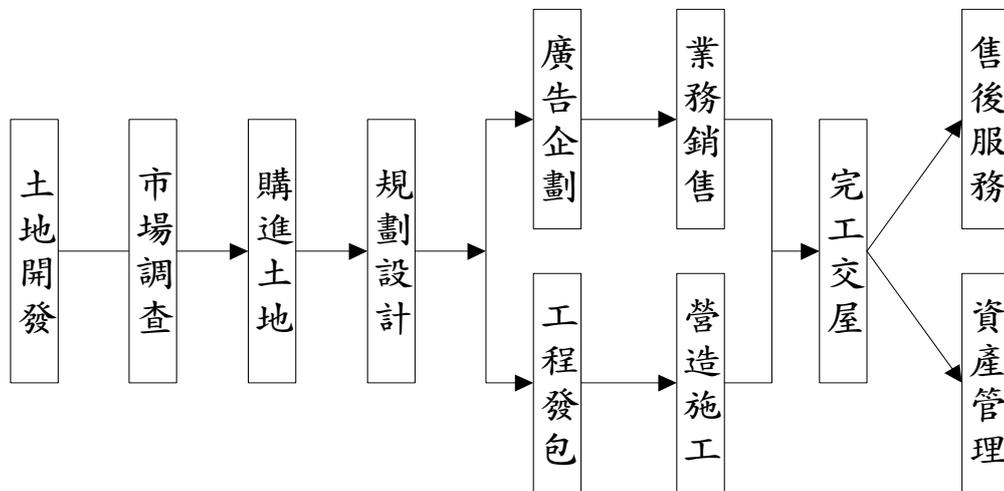
1. 重要用途：

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。

伍、營運概況

◎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：

104年05月01日

年度別 客戶名稱	103年度		102年度		104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)	1,270,701	26.66%	767,604	34.73%	249,678	54.72%
百鉞營造股份有限公司(推定控制從屬關係公司)	1,156,806	24.27%	1,386,483	62.77%	189,007	41.42%
蔡薛美雲	378,541	7.94%	—	—	—	—
其他	1,960,387	41.13%	54,750	2.50%	17,592	3.86
進貨淨額	4,766,435	100.00%	2,208,837	100.00%	456,277	100.00%

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

(五)最近二年度生產量值：

103年12月31日

年度 主要商品	103年度			102年度		
	產能	產量(坪)	產值(仟元)	產能	產量(坪)	產值(仟元)
透天	—	0	0	—	0	0
住宅大樓	—	28,835.82	3,772,980	—	31,830.21	3,027,503
合計	—	28,835.82	3,772,980	—	31,830.21	3,027,503

(六)最近二年度銷售量值(本公司產品100%內銷)

103年12月31日

年度 主要商品	103年度		102年度	
	銷量(坪)	銷值(仟元)	銷量(坪)	銷值(仟元)
透天	—	—	—	—
住宅大樓	14,493.59	3,244,699	25,983.51	4,778,085
土地	—	0	—	0
租金收入	—	3,629	—	6,369
合計	14,493.59	3,248,328	25,983.51	4,784,454

註：本公司產品為100%內銷，因此不揭露外銷量值。

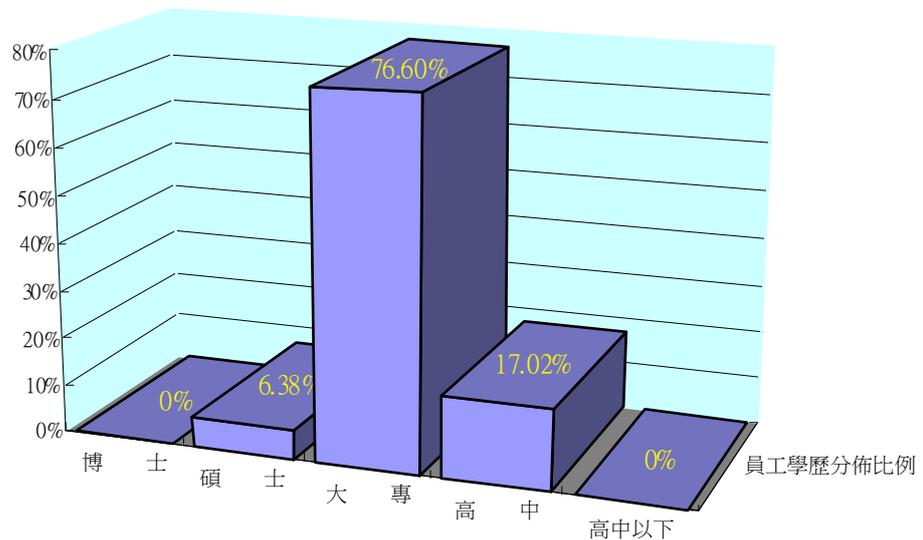
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

104年05月01日

年 度		103 年度	102 年度	當年度截至 104 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	44	43	42
	工 務 人 員	3	3	3
	合 計	47	46	45
平 均 年 齡 (歲)		46.32	44.59	47.04
平 均 服 務 年 資 (年)		12.21	11.43	12.84
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	6.38%	4.35%	6.67%
	大 專	76.60%	78.26%	75.56%
	高 中	17.02%	17.39%	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萬分之1.0，另由員工薪俸中提列千分之五，作為福利基金。
- (2)福利金支用項目包括年節慰勞、員工旅遊、婚喪喜慶、生育補助、教育訓練、急難救助、文康活動及社團活動支出等。
- (3)每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。
- (4)完善休假制度。
- (5)員工分紅辦法及員工入股辦法。

2.退休制度

本公司於人事管理規章訂定退休辦法，並經高雄市勞工局核備在案，且按月提撥退休專戶儲存，以期提供員工最大之保障。本公司之勞資關係一向和諧融洽，並無因勞資糾紛而遭受損失之情事。

3.勞資間之協議情形

本公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。

4.各項員工權益維護措施情形

本公司由職工福利委員會擔任員工權益之申訴管道，由員工提出申訴後交由職工福利委員會開會審理，目前運作情形良好。

- (二)最近年度公司及截至年報刊印日止因勞資糾紛所遭受之損失：無。
- (三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施
本公司現有職員計47人，勞資間關係和諧，並無發生勞資糾紛。

伍、營運概況

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
花賞大樓工程	百鈹營造股份有限公司	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	百鈹營造股份有限公司	99.12.24 簽約	工程總價： 571,150 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
湖立方大樓工程	百鈹營造股份有限公司	99.10.25 簽約	工程總價： 571,765 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
農 16 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	百鈹營造股份有限公司	100.08.10 簽約	工程總價： 1,503,810 仟元 104 年 1 月協議變更總價為 1,411,045 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
微風之塔大樓工程	百鈹營造股份有限公司	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	百鈹營造股份有限公司	101.04.10 簽約	工程總價： 712,110 仟元 103 年 10 月協議變更總價為 754,610 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 等 2 筆地號大樓工程	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
農 16 大樓第二包工程	建誌營造股份有限公司	102.04.16 簽約	工程總價： 1,132,876 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市左營區龍北段 22 地號飯店大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.04.17 簽約	工程總價： 493,510 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市苓雅區林德官段 1135.1135-1 等 2 筆地號大樓工程	百鈹營造股份有限公司	102.09.14 簽約	工程總價： 938,885 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市左營區新光段 356 等地號大樓工程	百鈹營造股份有限公司	102.09.26 簽約	工程總價： 1,849,460 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市鼓山區青海段 61.63 等地號大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.12.11 簽約	工程總價： 3,232,565 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市烏松區青雲段 747 地號大樓工程	百鈹營造股份有限公司	103.10.27 簽約	工程總價： 395,415 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

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至104年3月31日財務資料(註3)
		103年	102年	101年(註4)	100年	99年	
流動資產		28,173,238	24,658,464	17,673,919	—	—	\$28,529,308
不動產、廠房及設備		203	104,641	2,339	—	—	182
無形資產		190,489	195,168	200,161	—	—	189,320
其他資產		327,049	170,789	1,131,882	—	—	342,319
資產總額		28,690,979	25,129,062	19,008,301	—	—	29,061,129
流動負債	分配前	16,841,951	15,191,258	7,507,694	—	—	17,121,160
	分配後	16,841,951	15,191,258	7,507,694	—	—	17,121,160
非流動負債		1,125,918	189,470	3,315,140	—	—	1,149,936
負債總額	分配前	17,967,869	15,380,728	10,882,834	—	—	18,271,096
	分配後	17,967,869	15,380,728	10,882,834	—	—	18,271,096
歸屬於母公司業主之權益		10,723,110	9,748,334	8,185,467	—	—	10,790,033
股本		3,759,261	3,759,261	3,759,261	—	—	3,759,261
資本公積		21,077	21,077	21,077	—	—	21,077
保留盈餘	分配前	6,942,772	5,967,996	4,405,129	—	—	7,009,695
	分配後	6,566,846	5,967,996	4,405,129	—	—	6,633,769
其他權益		0	0	0	—	—	0
庫藏股票		0	0	0	—	—	0
非控制權益		0	0	0	—	—	0
權益總額	分配前	10,723,110	9,748,334	8,185,467	—	—	10,790,033
	分配後	10,422,369	9,748,334	8,185,467	—	—	10,489,292

註一：本公司第四季轉投資之子公司水京棧國際酒店股份有限公司尚未開始營運，因此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。

註三：104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卓傳陣、莊淑媛會計師。

註四：101年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

註五：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

陸、財務概況

* 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。

陸、財務概況

(二)簡明綜合損益表

* IFRSs

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 104 年 3 月 31 日 財務資料(註2)
	103 年度	102 年度	101 年度(註 4)	100 年度	99 年度	
營業收入	3,248,328	4,784,454	3,831,802	—	—	\$374,390
營業毛利	1,565,486	2,270,892	1,774,313	—	—	186,407
營業損益	1,269,023	1,888,687	1,453,474	—	—	131,536
營業外收入及支出	(75,368)	(62,575)	(22,124)	—	—	(28,107)
稅前淨利	1,193,655	1,826,112	1,431,350	—	—	103,429
繼續營業單位 本期淨利	975,599	1,563,557	1,387,761	—	—	66,923
停業單位損失	0	0	0	—	—	0
本期淨利(損)	975,599	1,563,557	1,387,761	—	—	66,923
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	(823)	(690)	(13,536)	—	—	0
本期綜合損益總 額	974,776	1,562,867	1,374,225	—	—	66,923
淨利歸屬於 母公司業主	0	0	0	—	—	0
淨利歸屬於非控 制權益	0	0	0	—	—	0
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	0	0	0	—	—	0
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	0	0	0	—	—	0
每股盈餘	2.60	4.16	3.69	—	—	\$0.18

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。

註三：103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。

註四：101年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

陸、財務概況

*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)
99	38,418
100	66,891
101	107,498
102	128,716
103	184,408

(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
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	
102年度	陳良銘、卓傳陣	無保留意見	
103年度	卓傳陣、莊淑媛(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		最近五年度財務分析					當年度截至104年03月31日
		103年	102年	101年	100年	99年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	62.63	61.19	56.94	—	—	62.87
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	3,881.86	4,073.09	1064.04	—	—	6,523,644.51
償債能力 %	流動比率	167.28	160.67	235.41	—	—	166.63
	速動比率	1.59	1.15	5.30	—	—	1.72
	利息保障倍數	4.68	6.14	9.53	—	—	1.71
經營能力	應收款項週轉率(次)	270.40	253.37	150.50	—	—	163.35
	平均收現日數	1.35	1.44	2.43	—	—	2.23
	存貨週轉率(次)	0.07	0.12	0.13	—	—	0.01
	應付款項週轉率(次)	0.99	1.71	1.67	—	—	0.09
	平均銷貨日數	5,214.28	3,041.66	2,807.69	—	—	36,500
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	61.96	19.99	3.56	—	—	2,057.09
	總資產週轉率(次)	0.11	0.19	0.20	—	—	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	3.89	7.43	8.61	—	—	0.33
	權益報酬率(%)	9.53	17.44	18.30	—	—	0.65
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	31.75	48.58	38.08	—	—	2.75
	純益率(%)	30.03	32.68	36.22	—	—	17.88
	每股盈餘(元)	2.60	4.16	3.69	—	—	0.18
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	—	—	—
	現金流量允當比率 (%)	註2	9.56	24.61	—	—	—
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	—	—	—
槓桿度	營運槓桿度	1.09	1.07	1.07	—	—	1.22
	財務槓桿度	1.07	1.05	1.03	—	—	1.29

陸、財務概況

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

1. 速動比率：103 年為 1.59% 較 102 年 1.15% 上升 38.90%，主要係因 103 年流動負債增加幅度 10.87% 較 103 年流動增產增加幅度 14.25% 為小所致。
2. 利息保障倍數：103 年為 4.68 較 102 年 6.14 下降 23.80%，主要係因 103 年稅前純益較 102 年減少新台幣 632,457 仟元(-34.63%) 所致。
3. 存貨週轉率：103 年為 0.07 較 102 年 0.12 下降 41.67%，主要係因 103 年銷貨成本較 102 年減少 830,720 仟元(-33.05%) 所致。
4. 應付款項週轉率：103 年為 0.99 較 102 年 1.71 下降 42.04%，主要原因與存貨週轉率相同。
5. 平均售貨日數：103 年為 5,214.28 較 102 年 3,041.66 增加 71.43%，主要原因與存貨週轉率相同。
6. 不動產、廠房及設備週轉率：103 年為 61.96 較 102 年 19.99 上升 209.97%，主要係因 103 年將明華路飯店個案(原帳列不動產、廠房及設備)金額新台幣 104,344 仟元轉列投資性不動產所致。
7. 總資產週轉率：103 年為 0.11 次較 102 年 0.19 次下降 40.56%，主要係因 103 年銷貨淨額較 102 年減少 1,536,126 仟元(-32.11%) 所致。
8. 資產報酬率：103 年為 3.89% 較 102 年 7.43% 下降 47.62%，主要係因 103 年稅前純益較 102 年減少 587,958 仟元(-37.60%) 所致。
9. 權益報酬率：103 年為 9.53% 較 102 年 17.44% 下降 45.34%，主要原因與資產報酬率相同。
10. 稅前純益占實收資本額比率：103 年為 31.75% 較 102 年 48.58% 下降 34.63%，主要原因與資產報酬率相同。

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

註三：本公司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。

陸、財務概況

*我國財務會計準則

分析項目		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。

(三)財務分析計算方式

* IFRSs

1. 財務結構

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

2. 償債能力

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

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

5. 現金流量

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

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(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103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 104 年股東常會

京城建設股份有限公司

監察人：張天吹  簽章
監察人：蔡昌辰  簽章

中華民國 104 年 03 月 20 日

四、最近年度財務報告：

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

會計師查核報告

中華民國 104 年 03 月 20 日

(104)調和財簽字第 003 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

京城建設股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三及一〇二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、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證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

調和聯合會計師事務所

會計師：卓傳陣



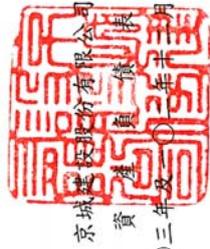
財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

會計師：莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

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



民國一〇三年及一〇二三年十二月三十一日

	附註	103年12月31日		102年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六.1	\$189,899	0.66	\$152,477	0.61
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.2	16,678	0.06	11,941	0.05
1150 應收票據淨額	四、六.3	6,577	0.02	5,234	0.02
1170 應收帳款淨額	四、六.3	12,050	0.04	165	0.00
1200 其他應收款	四、六.4	7,351	0.03	425	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.4、七	9,137	0.03	5,448	0.02
1320 存貨	四、六.5、八	27,411,888	95.54	24,094,606	95.88
1410 預付款項	七	491,676	1.72	345,894	1.38
1476 其他金融資產-流動		26,380	0.09	26,380	0.10
1479 其他流動資產-其他		1,602	0.01	15,894	0.06
11XX 流動資產合計		\$28,173,238	98.20	\$24,658,464	98.12
15XX 非流動資產					
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.2	\$82	0.00	\$82	0.00
1600 不動產、廠房及設備	四、六.6	203	0.00	104,641	0.42
1760 投資性不動產淨額	四、六.7、八、七	303,932	1.06	134,694	0.54
1780 無形資產	四、六.8、八	190,489	0.66	195,168	0.77
1840 遞延所得稅資產	四、六.20	14,831	0.05	29,222	0.12
1920 存出保證金		8,204	0.03	6,791	0.03
15xx 非流動資產合計		\$517,741	1.80	\$470,598	1.88
1xxx 資產總額		\$28,690,979	100.00	\$25,129,062	100.00

(續次頁)



民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	附註	103年12月31日		102年12月31日	
		金額	%	金額	%
負債及股東權益					
流動負債					
21XX 短期借款		\$7,233,920	25.21	\$6,749,618	26.86
2110 應付短期票券	六.9、七、八	4,880,854	17.01	3,846,664	15.31
2150 應付票據		16,869	0.06	19,238	0.08
2160 應付票據-關係人	七	527,393	1.84	0	0.00
2170 應付帳款		59,382	0.21	32,174	0.13
2180 應付帳款-關係人	七	1,264,996	4.41	1,484,037	5.91
2200 其他應付款		47,079	0.16	45,731	0.18
2220 其他應付款項-關係人	七	63	0.00	50	0.00
2230 當期所得稅負債	四	169,572	0.59	248,539	0.99
2250 負債準備-流動	四、六.10	13,343	0.05	11,006	0.04
2310 預收款項	六.11、七	60,130	0.22	245,447	0.98
2322 一營業週期內到期之長期借款	六.13、七、八	2,289,800	7.98	2,289,800	9.11
2385 代收款	六.12、七	278,550	0.97	218,954	0.87
21XX 流動負債合計		\$16,841,951	58.71	\$15,191,258	60.45
非流動負債					
25XX 長期借款	六.13、七、八	\$1,083,000	3.77	\$140,000	0.56
2570 遞延所得稅負債	六.20	0	0.00	9,590	0.04
2640 應計退休金負債	四、六.19	39,917	0.14	36,706	0.15
2645 存入保證金	七	3,001	0.01	3,174	0.01
25XX 非流動負債合計		\$1,125,918	3.92	\$189,470	0.75
2XXX 負債總計		\$17,967,869	62.63	\$15,380,728	61.21
股東權益					
3XXX 普通股股本	六.14	\$3,759,261	13.10	\$3,759,261	14.96
3211 資本公積-普通股溢價	六.14	21,077	0.07	21,077	0.08
3300 保留盈餘					
3310 法定盈餘公積	六.14	900,490	3.14	744,134	2.96
3320 特別盈餘公積	四、六.14	0	0.00	3,695	0.01
3350 未分配盈餘	六.20	6,042,282	21.06	5,220,167	20.77
3300 保留盈餘合計		\$6,942,772	24.20	\$5,967,996	23.75
3XXX 股東權益總計		\$10,723,110	37.37	\$9,748,334	38.79
負債及權益總計					
		\$28,690,979	100.00	\$25,129,062	100.00



會計主管：梁素英



經理人：劉朝森



董事長：天頌投資股份有限公司 戴心純 謹啟



京誠建設股份有限公司
綜合損益表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	103年度		102年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入		\$3,273,833	100.79	\$4,784,454	100.00
4110	銷貨收入		(25,505)	(0.79)	0	0.00
4170	銷貨退回		0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓					
4100	銷貨收入淨額	六.15	\$3,248,328	100.00	\$4,784,454	100.00
5000	營業成本		1,682,842	51.81	2,513,562	52.54
5900	營業毛利		\$1,565,486	48.19	\$2,270,892	47.46
6000	營業費用	六.21				
6100	推銷費用		178,184	5.49	253,647	5.30
6200	管理費用		118,279	3.64	128,558	2.69
6000	營業費用合計		\$296,463	9.13	\$382,205	7.99
6900	營業利益		\$1,269,023	39.06	\$1,888,687	39.48
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.16	\$8,279	0.25	\$13,834	0.29
7020	其他利益及損失	六.17	2,329	0.07	14,808	0.31
7050	財務成本	六.18	(85,976)	(2.65)	(91,217)	(1.91)
7000	營業外收入及支出合計		(\$75,368)	(2.33)	(\$62,575)	(1.31)
7900	稅前淨利		\$1,193,655	36.73	\$1,826,112	38.17
7950	所得稅費用		218,056	6.71	262,555	5.49
8200	本期淨利	四、六.20	\$975,599	30.02	\$1,563,557	32.68
	其他綜合損益					
8360	確定福利計畫精算利益(損失)		(\$992)	(0.03)	(\$690)	(0.01)
8399	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅費用(利益)		(169)	(0.01)	0	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$823)	(0.04)	(\$690)	(0.01)
8500	本期綜合損益總額		\$974,776	29.99	\$1,562,867	32.67
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.22	\$2.60		\$4.16	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.22	\$2.59		\$4.15	



董事長：天巔投資股份有限公司 陳慶波 謹



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：劉朝森



會計主管：梁素英



京誠建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘要	科目	股本	資本公積	保留盈餘				權益總計
					法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	
A1	102年1月1日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$0	\$3,803,685	\$4,405,129	\$8,185,467
B1	盈餘指標及分配：								
B3	提列法定盈餘公積				142,690		(142,690)	0	0
D1	提列特別盈餘公積					3,695	(3,695)	0	0
D3	102年度淨利						1,563,557	1,563,557	1,563,557
Z1	102年度其他綜合損益						(690)	(690)	(690)
Z1	102年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$5,220,167	\$5,967,996	\$9,748,334
A1	103年1月1日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$5,220,167	\$5,967,996	\$9,748,334
B1	盈餘指標及分配：								
B17	提列法定盈餘公積				156,356		(156,356)	0	0
D1	特別盈餘公積迴轉					(3,695)	3,695	0	0
D3	103年度淨利						975,599	975,599	975,599
Z1	103年度其他綜合損益						(823)	(823)	(823)
Z1	103年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110

註：民國103年度及102年度員工紅利分別為8,780仟元及14,072仟元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天巔投資股份有限公司

代表人蔡元

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：劉朝森



會計主管：蔡素英





民國一〇三年及一〇二二年度
 中華民國一〇三年及一〇二二年度
 二月三十一日

代碼	103年度	102年度	BBB	投資活動之現金流量：	單位：新臺幣千元
AAAA			B00100	取得原始列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$4,002)
A10000	\$1,193,655	\$1,826,112	B00200	處分原始列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,012
A20000	468	1,740	B02700	債值衡量之不動產、廠房及設備	(111,615)
A20010	822	992	B03700	取得不動產、廠房及設備	(33,902)
A20200	0	(28)	B03800	存出保證金增加	32,490
A20201	(2,737)	2,047	B04500	存出保證金減少	(143)
A20400	85,976	91,217	B05400	取得無形資產	(54,401)
A20900	(540)	(720)	B07600	取得投資性不動產	0
A21200	(872)	(546)	B07600	收取之股利	872
A23100	(10)	(10)	BBBB	投資活動之淨現金流出	(\$168,689)
A23800	(566)	(11,983)	CCCC	投資活動之現金流量：	
A20010	\$82,541	\$77,469	C00100	短期借款增加	\$9,785,400
A30000			C00200	短期借款減少	(9,301,098)
A31000			C00500	應付短期票券增加	21,699,200
A31130	(\$1,343)	\$13,625	C00600	應付短期票券減少	(14,012,500)
A31150	(11,885)	13,370	C01600	舉借長期借款	(20,663,600)
A31180	(10,615)	(1,542)	C01700	償還長期借款	943,000
A31200	(3,211,969)	(6,097,552)	C03000	存入保證金增加	0
A31250	(145,782)	(122,982)	C03100	存入保證金減少	2,018
A31260	14,291	(849)	CCCC	存入保證金增加	1,756
A31240	\$3,367,303	(\$6,195,910)	CCCC	存入保證金減少	(1,019)
A31000			EEEE	投資活動之淨現金流入	\$4,360,739
A32000	\$525,024	(\$415,646)	E00100	本期現金及約當現金餘額增加數	\$37,422
A32130	(191,833)	481,701	E00200	期初現金及約當現金餘額	152,477
A32150	(756)	580		期末現金及約當現金餘額	\$189,899
A32180	2,337	1,513			
A32200	(185,317)	(60,823)			
A32210	59,596	(9,997)			
A32230	2,219	1,450			
A32240	\$211,270	(\$1,242)			
A32000	(\$3,156,033)	(\$6,197,152)			
A30000	(\$1,879,837)	(\$4,293,571)			
A33000	541	724			
A33100	(85,270)	(92,665)			
A33300	(292,053)	(69,214)			
A33500	(\$2,256,619)	(\$4,454,726)			
AAAA					



董事長：天鑽投資股份有限公司



(請參閱後附財務報告附註)
 經理人：劉朝森



會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司

財務報告附註

民國一〇三年及

一〇二年十二月三十一日

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國七十四年，登記地址為高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2，本公司股票自民國八十三年十月十八日起在臺灣證券交易所上市。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發集區段徵收及市地重劃代辦業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇四年三月二十日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

無。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用金管會認可並發布生效之西元二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)及民國一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱二〇一三年版 IFRSs)編製財務報表，相關國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)新發布及修正之準則、解釋彙列如下：

陸、財務概況

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB發布之生效日
<ul style="list-style-type: none"> · 修正國際財務報導準則第1號 <ol style="list-style-type: none"> 1. 國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免 2. 嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除 3. 政府貸款 	<p>允許企業首次適用IFRSs時，得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之過渡規定，無須揭露比較資訊。</p> <p>當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。</p> <p>豁免首次採用者對於在轉換日既存之政府貸款，適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際會計準則第20號「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理。</p>	<p>西元2010年7月1日</p> <p>西元2011年7月1日</p> <p>西元2013年1月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 修正國際財務報導準則第7號 <ol style="list-style-type: none"> 1. 揭露-金融資產之移轉 2. 揭露-金融資產及金融負債之互抵 	<p>增加對所有有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。</p> <p>應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。</p>	<p>西元2011年7月1日</p> <p>西元2013年1月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 	<p>該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。</p>	<p>西元2013年1月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 	<p>於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。</p>	<p>西元2013年1月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 	<p>該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。</p>	<p>西元2013年1月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 	<p>定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。</p>	<p>西元2013年1月1日</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 修正國際會計準則第1號-其他綜合損益項目之表達 	<p>此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。</p>	<p>西元2012年7月1日</p>

(接下頁)

(承上頁)

- 修正國際會計準則第12號-遞延所得稅：標的資產之回收 以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收，除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外，此修正亦取代了原解釋公告第 21 號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」。 西元2012年1月1日
- 國際會計準則第19號「員工給付」 刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。 西元2013年1月1日
- 國際會計準則第27號「單獨財務報表」 刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」。 西元2013年1月1日
- 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」 配合國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。 西元2013年1月1日
- 修正國際會計準則第32號-金融資產及金融負債之互抵 釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。 西元2014年1月1日
- 國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」 符合特定條件之剝除活動成本應認列為「剝除活動資產」。剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，應依國際會計準則第 2 號「存貨」規定處理。 西元2013年1月1日
- 2010年國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。 西元2011年1月1日
- 2009-2011年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。 西元2013年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點：對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

3. 修訂國際會計準則第十九號「員工福利」

國際會計準則第十九號「員工福利」修訂內容包括要求認列淨確定福利負債（資產）之變動數、拆分確定福利成本之組成部分、刪除精算損益得採「緩衝區法」之會計政策選擇並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益，以及前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用。此外，該修訂同時增加確定福利計畫之揭露。

本公司並無前期服務成本，對一〇三年一月一日財務報表並無影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新準則、解釋及修	主要修訂內容	IASB 發布之生效
· 修正國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。 要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當其損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日
· 修正國際財務報導準則第 10 及12 號和國際會計準則第27 號-投資個體	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	西元2014年1月1日

陸、財務概況

- 修正國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」 修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。 西元2016年1月1日
- 修正國際財務報導準則第10號及12號及國際會計準則第28號「合併報表編製之例外規定」 修訂企業無須提出合併報表之例外規定。 西元2016年1月1日
- 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」之過渡準則 提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。 西元2016年1月1日
- 國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」 取代國際會計準則第11號、第18號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。 西元2017年1月1日
- 修正國際會計準則第1號「揭露計畫」 不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。 西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第16號及38號-折舊及攤銷可接受方法之釐清 禁止不動產、廠房及設備項目採用以收入基礎來提列折舊，而無形資產亦被推定大多數情況亦不適用採收入基礎做攤提。 西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第16號及41號-農業：生產性植物 將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。 西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第19號-確定福利計畫：員工提撥 該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債(資產)再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。 西元2014年7月1日
- 國際財務報導解釋第21號「公課」 除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。 西元2014年1月1日
- 修正國際會計準則第27號-單獨財務報表下之權益法 允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。 西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第36號-非金融資產之可回收金額之揭露 當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。 西元2014年1月1日
- 修正國際會計準則第39號-衍生工具之合約更替及避險會計之繼續 衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。 西元2014年1月1日

- 2010-2012年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第2、3、8、9及36號和國際會計準則第1、7、12、16、24及38號相關規定。 西元2014年7月1日
- 2011-2013年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第3及13號和國際會計準則第40號相關規定。 西元2014年7月1日
- 2012-2014年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第5及7號和國際會計準則第19及34號相關規定。 西元2016年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱金管會認可之國際財務報導準則）編製

(二) 編製基礎

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

- a. 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
- b. 按退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

(2) 以下所述之重大會計政策一致適用於本財務報表涵蓋之所有期間。

(3) 編製符合金管會認可之國際財務報導準則之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 資產負債區分流動及非流動之標準

本公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期則以三年為劃分基礎。除上段所述外：

(1) 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- a. 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- b. 主要為交易目的而持有者。
- c. 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- d. 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

(2) 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- a. 預期將於正常營業週期中清償者。
- b. 主要為交易目的而持有者。
- c. 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- d. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(四) 外幣換算

本公司內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調

整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五)現金及約當現金

- (1)本公司現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資。
- (2)約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：
 - a.隨時可轉換成定額現金者。
 - b.價值變動之風險甚小者。

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

- (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：
 - a.係混合(結合)合約；或
 - b.可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
 - c.係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。
- (2)本公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計，對於衍生工具及原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。
- (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無

法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(七) 金融資產減損

(1) 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

(2) 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：

- a. 發行人或債務人之重大財務困難；
- b. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
- c. 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
- d. 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
- e. 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或
- f. 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況。
- g. 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本。
- h. 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

(3) 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

以成本衡量之金融資產係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(4) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面之金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

(八) 放款及應收款

係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

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。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。

(九) 應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。
 - (1) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。
 - (2) 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃淨額之固定報酬率。
 - (3) 與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。
2. 營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列當期損益。

(十) 營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

銷售房地個案所收之房屋款或土地款列入預收款項，於符合下列條件之一時認列營業收入：

- (1) 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
- (2) 資產負債表日前辦妥所有權過戶(或僅辦妥交屋)，但於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權過戶)。

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

2. 存貨、在建房地及營業成本

本公司興建房屋部分採與地主合建分售；部分則採自地自建。在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按建坪比例，轉為當年度營業成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

存貨包括營建用地、待售房屋及土地，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存貨係以個別認定法為基礎。

3. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

（十一）不動產、廠房及設備

（1）認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目（主要組成部分）處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下。

（2）重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

（3）後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

(4)折舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

本公司主要資產之耐用年數如下：

投資性不動產-房屋	50	~	55	年
辦公設備			7	年
其他設備			5	年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)投資性不動產

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

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

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十三)無形資產

本公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

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

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

- a. 土地使用權：五十年(依合約規定)
- b. 專門技術：五年
- c. 電腦軟體：三~五年

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

(十四)有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

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

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十五)負債準備

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

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

(十六)員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分已直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益，其超過確定福利義務現值或計畫資產公允價值(如果有)兩者較高10%的部分，以參加該計畫之員工預期平均剩餘服務年限予以攤銷認列於損益中。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十七) 員工紅利及董監酬勞

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。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十八) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產

生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。

遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，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，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。
8. 期中期間之所得稅費用以估計年度之平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算。

(十九) 特別盈餘公積

本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金得列入可供分派盈餘中。

(二十) 每股盈餘

本公司依國際會計準則公報第33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、資本公積或員工紅利轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得有關資產及負債帳面金額之資訊作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素，實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續予以檢視。若估計之修正僅影響當年度，則於會計估計修正當年度認列。若會計估計之修正同時影響當年度及未來年度，則於估計修正當年度及未來年度認列。

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產之減損評估

評估投資性不動產減損過程中，本公司係參考，獨立評價師依鄰近地區及類似不動產於近期內成交價格為平價基礎，任何由於市場、經濟狀況之變遷、過時或實體毀損等狀況之改變均可能在未來造成變動。

(二)重要會計估計及假設

1. 遞延所得稅資產之可實現性

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

2. 存貨之評價

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

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

3. 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之退休金費用及應計退休金負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及長期平均調薪率之估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金	\$86	\$71
活期存款	182,677	149,027
支票存款	7,136	3,379
合 計	<u>\$189,899</u>	<u>\$152,477</u>

2. 金融資產

項 目	103年12月31日	102年12月31日
流 動		
透過損益按公允價值衡量之金融 資產持有供交易		
國內上市(櫃)公司股票	\$14,676	\$11,941
受益憑證(基金)	2,002	0
小 計	<u>\$16,678</u>	<u>\$11,941</u>
非 流 動		
以成本衡量之金融資產		
國內未上市櫃股票	\$82	\$82
合 計	<u>\$16,760</u>	<u>\$12,023</u>

(1) 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國一〇三年度及一〇二年度分別認列之淨利益(損失)為2,737千元及(2,047)千元，處分產生之利益分別為10千元及11,983千元。

(2) 本公司之金融資產無提供擔保情形。

陸、財務概況

3. 應收款項

項 目	103年12月31日	102年12月31日
應收票據	\$6,577	\$5,234
應收帳款	12,050	165
合 計	<u>\$18,627</u>	<u>\$5,399</u>

本公司之應收款項授信期間大部分為辦理房地所有權移轉至銀行房貸撥付日，截至資產負債表日本公司之應收款項經評估無重大減損之情事。

4. 其他應收款淨額

項 目	103年12月31日	102年12月31日
其他應收款-關係人	\$9,137	\$5,448
其他應收款	7,351	425
合 計	<u>\$16,488</u>	<u>\$5,873</u>

本公司之其他應收款經評估無減損之情事。

5. 存 貨

項 目	103年12月31日	102年12月31日
待售房屋	\$3,992,647	\$2,612,335
待售土地	1,569,288	662,805
在建土地	4,827,019	5,576,449
在建工程	4,317,217	3,906,603
營建用地	12,673,727	10,989,889
預付土地款	40,235	345,636
預付房屋款	26,816	15,833
減：備抵存貨跌價	(35,061)	(14,944)
合 計	<u>\$27,411,888</u>	<u>\$24,094,606</u>

陸、財務概況

項 目	103年12月31日	102年12月31日
(1) 待售房屋		
緯城財經大樓	\$37,550	\$10,345
曼陀羅	354,363	425,638
京城貴賓	0	13,839
高鐵站前	10,065	10,065
四季	8,035	23,381
憲德段826	28,404	28,404
京城凱悅	1,131,389	1,121,674
圓頂	17,948	28,874
親親京城	15,145	27,824
花賞	406,091	602,313
湖立方	142,003	303,636
水森林	589,451	0
鉅誕	1,239,733	0
其他案別	12,470	16,342
合 計	\$3,992,647	\$2,612,335
(2) 待售土地		
緯城財經大樓	\$91,382	\$13,273
曼陀羅	282,115	340,017
京城貴賓	0	12,395
高鐵站前	6,716	6,716
四季	3,419	10,140
憲德段826	8,000	8,000
京城凱悅	88,428	91,201
圓頂	8,335	13,445
親親京城	5,807	10,639
湖立方	69,526	149,091
水森林	210,138	0
鉅誕	791,400	0
其他案別	4,022	7,888
合 計	\$1,569,288	\$662,805

項 目	103年12月31日		102年12月31日	
	在建土地	在建工程	在建土地	在建工程
(3) 在建土地及在建工程		合計		合計
龍中段27	\$345,594	\$2,179,550	\$341,550	\$1,482,417
鉅 誕	0	0	1,060,236	1,089,286
新庄段113等4筆	332,555	558,642	330,810	347,669
水森林	0	0	278,185	584,773
援中206、207	0	394,963	0	145,047
林德官1135、1135-1	143,592	245,251	143,592	89,868
新光段356	1,051,539	362,937	1,049,136	85,151
青海61、63	2,379,751	526,488	2,372,940	82,392
青雲747	573,988	49,386	0	0
合 計	\$4,827,019	\$4,317,217	\$5,576,449	\$3,906,603
		\$9,144,236		\$9,483,052

陸、財務概況

項 目	103年12月31日	102年12月31日
(4) 營建用地		
成功段84號	\$14,533	\$14,473
福河段698-1	264,686	247,610
成功段60-1、62~64	540,267	538,328
龍中段191	370,653	369,275
新華段59、62	349,077	347,928
新華段60、61	93,021	93,021
愛群段2761等5筆	908,088	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,607,665
龍中段128-4等3筆	716,926	715,974
愛群段2748等5筆	63,331	58,664
成功段74、78	28,397	28,320
成功段70	13,805	13,737
青雲748	0	184,901
青雲747	0	127,887
青雲749	0	145,106
成功段83	19,016	18,947
青海229	4,277,634	4,273,149
愛群2738-2	30,279	30,279
新庄92	476,005	0
新庄95	169,044	0
青雲750	0	112,365
青海126	685,719	0
青海127	662,012	0
青海128	379,145	0
容積移轉用地及畸零地	1,001,979	1,154,172
合 計	<u>\$12,673,727</u>	<u>\$10,989,889</u>

陸、財務概況

(5) 預付土地款

	103年12月31日	102年12月31日
援中段206、207	\$40,235	\$23,760
新庄92	0	237,270
新庄95	0	84,606
合 計	<u>\$40,235</u>	<u>\$345,636</u>

(6) 預付房屋款

項 目	103年12月31日	102年12月31日
援中段206、207	<u>\$26,816</u>	<u>\$15,833</u>

(7) 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。民國103年度及102年度利息資本化列入在建工程之金額分別為180,820千元及122,859千元。

(8) 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。民國103年度及102年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為3,588千元及5,857千元。

(9) 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。

(10) 本公司於民國103年度及102年度自投資性不動產轉入存貨金額分別為105,314千元及1,012,303千元。

(11) 民國103年度及102年度因存貨淨變現價值減少而分別增加銷貨成本20,117千元及499千元。

(12) 本公司民國103年度及102年度認列為費損之存貨成本分別為1,682,102千元及2,512,312千元。

陸、財務概況

6. 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	未完工程及 待驗設備	合計
成本				
103.01.01	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
移轉	0	0	(215,959)	(215,959)
增添	0	0	111,615	111,615
103.12.31	\$715	\$257	\$0	\$972
102.01.01	\$666	\$257	\$2,000	\$2,923
移轉	0	0	4,001	4,001
增添	116	0	98,343	98,459
到期除列	(67)	0	0	(67)
102.12.31	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
折舊及減損				
103.01.01	\$511	\$164	\$0	\$675
折舊	52	42	0	94
103.12.31	\$563	\$206	\$0	\$769
102.01.01	\$465	\$121	\$0	\$586
折舊	113	43	0	156
到期除列	(67)	0	0	(67)
102.12.31	\$511	\$164	\$0	\$675
淨帳面金額				
103.12.31	\$152	\$51	\$0	\$203
102.12.31	\$204	\$93	\$104,344	\$104,641

陸、財務概況

7. 投資性不動產

	土地	建築物	建造中之 投資性不動產	合計
成本				
103.01.01	\$113,599	\$114,841	\$0	\$228,440
移轉	(78,109)	(93,588)	219,959	48,262
增添	0	0	54,401	54,401
103.12.31	<u>\$35,490</u>	<u>\$21,253</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$331,103</u>
102.01.01	\$1,026,304	\$152,295	\$0	\$1,178,599
移轉	(926,966)	(91,495)	0	(1,018,461)
增添	14,261	54,041	0	68,302
102.12.31	<u>\$113,599</u>	<u>\$114,841</u>	<u>\$0</u>	<u>\$228,440</u>
折舊				
103.01.01	\$0	\$35,805	\$0	\$35,805
當期折舊	0	374	0	374
移轉	0	(35,173)	0	(35,173)
103.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>
102.01.01	\$0	\$40,379	\$0	\$40,379
當期折舊	0	1,584	0	1,584
移轉	0	(6,158)	0	(6,158)
102.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$35,805</u>	<u>\$0</u>	<u>\$35,805</u>
減損				
103.01.01	\$15,537	\$42,404	\$0	\$57,941
當期減損(回升)	(3,900)	3,334	0	(566)
移轉	0	(31,210)	0	(31,210)
103.12.31	<u>\$11,637</u>	<u>\$14,528</u>	<u>\$0</u>	<u>\$26,165</u>
102.01.01	\$17,708	\$45,483	\$0	\$63,191
當期減損(回升)	(2,171)	(3,079)	0	(5,250)
102.12.31	<u>\$15,537</u>	<u>\$42,404</u>	<u>\$0</u>	<u>\$57,941</u>
淨帳面金額				
103.12.31				<u>\$303,932</u>
102.12.31				<u>\$134,694</u>

陸、財務概況

(1) 投資性不動產-土地及建築物於民國103年12月31日及102年12月31日之公允價值分別為29,572千元及134,694千元，該公允價值係以獨立評價師之評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。

(2) 投資性不動產-建造中之投資性不動產於民國103年12月31日之公允價值為274,360千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。

(3) 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

8. 無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合計
成本			
103. 01. 01	\$200,020	\$3,674	\$203,694
增添	0	143	143
到期除列	0	(1,139)	(1,139)
103. 12. 31	<u>\$200,020</u>	<u>\$2,678</u>	<u>\$202,698</u>
102. 01. 01	\$200,020	\$4,303	\$204,323
增添	0	0	0
到期除列	0	(629)	(629)
102. 12. 31	<u>\$200,020</u>	<u>\$3,674</u>	<u>\$203,694</u>
攤銷及減損			
103. 01. 01	\$6,001	\$2,525	\$8,526
攤銷	4,000	822	4,822
到期除列	0	(1,139)	(1,139)
103. 12. 31	<u>\$10,001</u>	<u>\$2,208</u>	<u>\$12,209</u>
102. 01. 01	\$2,000	\$2,162	\$4,162
攤銷	4,001	992	4,993
到期除列	0	(629)	(629)
102. 12. 31	<u>\$6,001</u>	<u>\$2,525</u>	<u>\$8,526</u>
淨帳面金額			
103. 12. 31	<u>\$190,019</u>	<u>\$470</u>	<u>\$190,489</u>
102. 12. 31	<u>\$194,019</u>	<u>\$1,149</u>	<u>\$195,168</u>

陸、財務概況

(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200,020千元，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) 無形資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

9. 短期借款/應付短期票券

	103年12月31日	102年12月31日
擔保借款	\$7,203,920	\$6,665,332
無擔保借款	30,000	84,286
應付短期票券	4,880,854	3,846,664
	<u>\$12,114,774</u>	<u>\$10,596,282</u>
利率區間	<u>0.730 %~ 2.670 %</u>	<u>0.700%~2.700%</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註七、6及八。

10. 負債準備

	保固準備
一〇三年一月一日餘額	\$11,006
當期新增之負債準備	2,337
當期使用之負債準備	0
一〇三年十二月三十一日餘額	<u>\$13,343</u>
一〇二年一月一日餘額	\$9,493
當期新增之負債準備	1,513
當期使用之負債準備	0
一〇二年十二月三十一日餘額	<u>\$11,006</u>

保固準備係房屋售後保固支出，保固準備係依據歷史保固資料估計，預計該負債係將於完工交屋後3年內陸續發生。

陸、財務概況

11. 預收款項

項 目	103年12月31日	102年12月31日
預收房屋款	\$25,697	\$96,559
預收土地款	33,816	147,516
預收裝潢款	572	0
其他預收款	45	1,372
合 計	<u>\$60,130</u>	<u>\$245,447</u>

12. 代收款

項 目	103年12月31日	102年12月31日
代收土地款	\$265,380	\$192,003
代收房屋款	0	8,328
代收款-其他	13,170	18,623
合 計	<u>\$278,550</u>	<u>\$218,954</u>

13. 長期借款

性 質	103年12月31日	102年12月31日
土地抵押借款-至105年1月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率均為2.47%。	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.75%及2.5%。	200,000	200,000

陸、財務概況

性 質	103年12月31日	102年12月31日
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.62%及2.495%。	\$120,000	\$120,000
土地抵押借款-至106年8月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率均為2.3%。	140,000	140,000
土地抵押借款-至105年5月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.62%及2.495%。	7,800	7,800
土地抵押借款-至105年10月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.336152%及2.18%~2.19%。	1,687,000	1,687,000
土地抵押借款-至108年10月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日利率為2.3044%。 (此筆應於首次撥款次日起一年六個月內動工興建，若無法如期動工興建，本金自第三年起分36期攤還利息按月計收)	943,000	0
合 計	\$3,372,800	\$2,429,800
減：一個營業週期內到期之長期借款淨額	(2,289,800)	(2,289,800)
	<u>\$1,083,000</u>	<u>\$140,000</u>

(1) 上述借款之償還期限如下：

到期年限	金額
105年1月3日	\$275,000
105年5月25日	7,800
105年6月14日	120,000
105年6月30日	200,000
105年10月16日	1,687,000
106年8月7日	140,000
108年10月23日	943,000
合 計	\$3,372,800

(2) 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(3) 截至一〇三年十二月三十一日及一〇二年十二月三十一日止，長期借款總額度分別為4,554,800千元及4,586,000千元。

14. 權 益

(1) 股東-普通股

民國103年12月31日及102年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元及450,000千股，每股面額10元，已發行股份均為375,926千股，均為普通股，實收股本均為3,759,261千元。

(2) 資本公積

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。

(3) 保留盈餘

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。

董事會決定分派股利金額時，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。

A. 法定盈餘公積

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，當公司無虧損時，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。

B. 特別盈餘公積

依金管會於101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令及「採用國際財務報導準則(IFRSs)後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益以前期末分配盈餘提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期末分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項故有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

首次採用IFRSs對本公司保留盈餘造成減少，因此未予提列特別盈餘公積。

C. 盈餘分配

本公司於民國103年6月26日及102年6月25日股東常會決議民國102年度及101年度盈餘分配，除分別提列法定盈餘公積156,356千元及142,690千元外，其餘不予分配。

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議之盈餘分配案並無差異，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

D. 本公司民國一〇一一年度估列員工紅利及董監酬勞分別經一〇二年度股東會決議不發放，故將全數估列金額12,336千元，列為一〇二年度損益調整項目。

E. 本公司民國一〇三年度及一〇二年度估列之員工紅利金額分別為8,780千元及14,072千元，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。本公司民國一〇二年度估列員工紅利及董監酬勞分別經一〇三年度股東會決議不發放，故將全數估列金額14,072千元列為一〇三年度損益調整項目。

陸、財務概況

15. 營業收入

	103年度	102年度
土地收入	\$1,539,273	\$1,865,662
房屋收入	1,730,931	2,912,423
租金收入	3,629	6,369
房地收入退回及折讓額	(25,505)	0
合 計	<u>\$3,248,328</u>	<u>\$4,784,454</u>

16. 其他收入

利息收入	\$540	\$720
股利收入	872	546
其他收入-其他	6,867	12,568
合 計	<u>\$8,279</u>	<u>\$13,834</u>

17. 其他利益及損失

處分投資利益(損失)	\$10	\$11,983
減損迴轉利益	566	5,250
淨外幣兌換損失	0	(2)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	2,737	(2,047)
什項支出	(984)	(376)
合 計	<u>\$2,329</u>	<u>\$14,808</u>

18. 財務成本

利息費用	\$273,520	\$218,121
銀行借款		
減：利息資本化	(187,544)	(126,904)
財務成本	<u>\$85,976</u>	<u>\$91,217</u>

19. 員工福利

1. 確定福利計畫

(1) 本公司對正式聘用員工訂有員工退休辦法。依該辦法之規定，屬「確定福利計畫」員工退休金之給付係按員工服務年資及其退休前六個月平均薪資計算，並每月按薪資總額百分之二提撥退休金基金，該退休基金係委由職工退休準備金監督委員會管理，並以其名義存入台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	103年12月31日	102年12月31日
確定福利義務現值	(\$49,244)	(\$46,250)
計畫資產公允價值	9,327	8,786
計畫剩餘(短絀)	(\$39,917)	(\$37,464)
未提撥確定福利義務現值	0	0
未認列精算損益	0	0
未認列前期服務成本	0	0
轉換差異調整數	0	758
認列於資產負債表之淨負債	(\$39,917)	(\$36,706)

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	103年12月31日	102年12月31日
期初確定福利義務現值	\$46,250	\$43,677
當期服務成本	1,049	1,160
利息成本	912	764
匯率調整數	0	0
員工福利計畫修改	0	0
精算損益	1,033	649
實際支付福利	0	0
期末確定福利義務現值	\$49,244	\$46,250

陸、財務概況

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	103年12月31日	102年12月31日
期初計畫資產公允價值	\$8,786	\$8,353
計畫資產預期報酬	166	149
精算損益	41	(41)
雇主之提撥金	334	325
匯率調整數	0	0
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	<u>\$9,327</u>	<u>\$8,786</u>

(5) 認列於綜合損益表之退休金費用總額如下：

	103年度	102年度
當期服務成本	\$1,049	\$1,160
利息成本	912	764
計畫資產之預期報酬	(166)	(149)
前期服務成本	0	0
精算損益	0	0
縮減或清償損益	0	0
當期退休金成本	<u>\$1,795</u>	<u>\$1,775</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	103年度	102年度
銷貨成本	\$0	\$0
推銷費用	336	60
管理費用	1,459	1,715
合計	<u>\$1,795</u>	<u>\$1,775</u>

(6) 認列於其他綜合(損)益之精算損益如下：

	103年度	102年度
本期認列	(\$992)	(\$690)
累積金額	<u>(\$2,985)</u>	<u>(\$1,993)</u>

陸、財務概況

(7) 本公司之確定福利退休計畫資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。一〇三年及一〇二年十二月三十一日止構成總計畫資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

整體計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

(8) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	103年度	102年度
折現率	2.00%	2.00%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	2.00%	2.00%

(9) 經驗調整之歷史資訊如下：

	103年度	102年度
確定服務義務現值	\$49,244	\$46,250
計畫資產公允價值	(9,327)	(8,786)
計畫剩餘(短絀)	\$39,917	\$37,464
計畫負債之經驗調整	\$0	\$0
計畫資產之經驗調整	\$0	\$0

2. 確定提撥計畫

本公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇三年及一〇二年度分別提撥2,061千元及1,297千元。

20. 所得稅

(1) 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	103年度	102年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$60,356	\$130,409
土地增值稅	7,270	0
未分配盈餘加徵百分之十	141,090	128,381
調整前期之當期所得稅	4,370	43
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	4,970	3,722
所得稅費用	<u>\$218,056</u>	<u>\$262,555</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤之調節：

	103年度	102年度
會計利潤	<u>\$1,193,655</u>	<u>\$1,826,112</u>
按適用稅率17%計算之稅額	\$202,921	\$310,439
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(133,275)	(176,093)
暫時性差異之原始產生迴轉	4,970	3,722
未認列暫時性差異之變動	(9,290)	(3,937)
補繳以前年度所得稅	4,370	43
未分配盈餘加徵10%	141,090	128,381
其他所得稅(土地增值稅)	7,270	0
所得稅費用	<u>\$218,056</u>	<u>\$262,555</u>

陸、財務概況

(3) 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
103年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$1,344	\$1,793	\$0	\$3,137
預付款項	12,680	(12,381)	0	299
投資性不動產	7,209	(4,868)	0	2,341
應付保固準備	1,871	397	0	2,268
應計退休金負債	6,118	499	169	6,786
遞延所得稅資產合計	<u>\$29,222</u>	<u>(\$14,560)</u>	<u>\$169</u>	<u>\$14,831</u>
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,531)	\$9,531	\$0	\$0
存貨	(59)	59	0	0
遞延所得稅負債合計	<u>(\$9,590)</u>	<u>\$9,590</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>
102年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$11,573	(\$10,229)	\$0	\$1,344
預付款項	6,644	6,036	0	12,680
投資性不動產	7,733	(524)	0	7,209
應付保固準備	1,614	257	0	1,871
應計退休金負債	5,872	246	0	6,118
遞延所得稅資產合計	<u>\$33,436</u>	<u>(\$4,214)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$29,222</u>
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,841)	\$310	\$0	(\$9,531)
存貨	(241)	182	0	(59)
遞延所得稅負債合計	<u>(\$10,082)</u>	<u>\$492</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$9,590)</u>

(4) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國101年度，但100年度尚未核定。

陸、財務概況

(5) 兩稅合一相關資訊：

	103年12月31日	102年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$485,443	\$214,292
	103年度(預計)	102年度(實際)
盈餘分配稅額扣抵比率	10.84%	8.95%

民國103年度預計稅額扣抵比率係按民國103年12月31日股東可扣抵投資額帳戶餘額預計之，由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎，是以本公司股東於分配民國87年及以後年度盈餘時所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配目前，本公司依所得稅規定可能產生之各項可扣抵稅額。

(6) 未分配盈餘相關資訊：

	103年12月31日	102年12月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206
99年度以後	4,518,076	3,695,961
合計	\$6,042,282	\$5,220,167

陸、財務概況

21. 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	103年度			102年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	30,269	30,269	0	32,948	32,948
勞健保費用	0	3,447	3,447	0	3,282	3,282
退休金費用	0	3,855	3,855	0	3,072	3,072
其他員工福利費用	0	3,923	3,923	0	5,178	5,178
員工紅利	0	8,780	8,780	0	14,072	14,072
折舊費用	374	94	468	1,584	156	1,740
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	822	822	0	992	992

本公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日員工人數分別為47人及46人。

22. 每股盈餘

單位：每股元

	103年度	102年度
基本每股盈餘	\$2.60	\$4.16
稀釋每股盈餘	\$2.59	\$4.15

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	103年度	102年度
本期淨利	\$975,599	\$1,563,557
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,926	375,926
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	316	484
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	376,242	376,410

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

七、關係人交易

與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

本公司民國102年1月1日至6月30日間銷售房地予本公司之其他關係人，合約價款5,578千元，截至民國103年12月31日止，該款項業已收訖。

合約價款已依公司管理辦法議定，收款條件與一般銷售無顯著不同。

2. 進貨

(1) 本公司發包予其他關係人之工程

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，依合約規定。

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		103年度	102年度
龍中段27	\$3,072,900	\$643,319	\$544,365
援中206、207	531,878	242,620	134,668
青海61.63	3,232,565	384,762	0
花 賞	785,036	0	87,754
曼 陀 羅	571,150	0	133,308
湖 立 方	571,765	0	105,322
鉅 誕	1,411,045	393,473	425,072
新庄段113等4筆	556,104	176,456	167,344
水 森 林	754,610	167,849	379,588
林德官1135、 1135-1號	938,885	148,381	50,000
新光段356	1,849,460	249,524	38,095
青雲747	395,415	21,123	0
合 計		\$2,427,507	\$2,065,516

陸、財務概況

(2) 本公司向其他關係人購入之營建用地

地 號	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		103年度	102年度
青海段128號	\$378,541	\$378,541	\$0

民國103年7月30日簽定合約，其買賣合約總價係採雙方議價，且參考鑑價報告，並按合約約定付款，103年12月31日止已過戶，帳列營建用地378,541千元，詳附表二。

3. 其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付費用、其他預收款、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	103年12月31日		102年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1)其他應收款				
其他關係人	\$9,137	55.42%	\$5,448	92.76%
(2)應付票據				
其他關係人	\$527,393	96.90%	\$0	0.00%
(3)應付帳款				
其他關係人	\$1,264,996	95.51%	\$1,484,037	97.88%
(4)其他應付款				
其他關係人	\$63	0.13%	\$50	0.11%

陸、財務概況

項目及關係人名稱	103年12月31日		102年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(5)其他預收款				
其他關係人	\$27	60.00%	\$20	1.46%
(6)代收土地款				
其他關係人	\$265,380	100.00%	\$186,450	97.11%
(7)存入保證金				
其他關係人	\$45	1.50%	\$45	1.42%

4. 其他發包工程

本公司發包予其他關係人之工程

承包價款係依該其他關係人之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，依合約規定。

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		103年度	102年度
龍北段22	\$493,510	\$158,625	\$88,571

龍北段22原列為不動產、廠房及設備項下之未完工程科目，於民國103年第三季因用途改變轉列為投資性不動產。

5. 租賃

租金支出	支 付 價 款	
	103年度	102年度
其他關係人	\$914	\$914

租金收入	收 取 價 款	
	103年度	102年度
其他關係人	\$698	\$1,086

6. 其 他

- (1) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國103年12月31日及102年12月31日借款金額分別為1,475,000千元及1,860,714千元。
- (2) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國103年12月31日及102年12月31日發行商業本票金額分別為3,575,400千元及3,390,500千元。

7. 主要管理階層薪酬資訊

	103年度	102年度
薪資及其他短期員工福利	\$17,685	\$14,721

八、抵質押之資產

本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

資產名稱	擔保標的	103年12月31日	102年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$4,052,764	\$1,272,897
在建房地	抵押借款	8,360,430	9,104,545
營建用地	抵押借款及發行商業本票	10,697,434	8,222,079
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	29,572	134,694
無形資產	抵押借款	0	194,019
建造中之投資性不動產	抵押借款	274,360	0
合 計		\$23,414,560	\$18,928,234

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國103年12月31日，本公司在建工程合約詳七、關係人交易2. 進貨之說明。
2. 民國103年12月31日，本公司購入營建用地已簽約已完成過戶之合約總價為378,541千元；詳附表二。
3. 本公司於101年5月與台灣糖業(股)公司簽訂共同開發土地興建房屋合約，支付保證金26,380千元帳列其他金融資產-流動，若於完成履行合約時，該保證金將全數收回。
4. 本公司出售座落高雄市鼓山區青海路76號房屋予蕭君時，未察高雄市政府地政處所核發之所有權狀記載之面積與竣工圖及實際之面積有誤，故買受人蕭君要求回復原狀，並以此與本公司進行訴訟，本公司可能遭受之最大損失或可能獲取之損害賠償金額為回復原狀訴訟與第三人異議之訴對本公司無直接損害。損害賠償訴訟若獲敗訴判決，恐需賠償所有權人相關費用，預估費用在新台幣1,670千元左右。

十、重大之災害損失

本公司無此事項。

十一、重大之期後事項

民國103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103年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

陸、財務概況

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

	103年12月31日		102年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
資 產：				
現金及約當現金	\$189,899	\$189,899	\$152,477	\$152,477
透過損益按公允	16,678	16,678	11,941	11,941
價值衡量之金融資產-流動				
應收票據及款項(含關係人款項)	18,627	18,627	5,399	5,399
其他應收款(含關係人款項)	16,488	16,488	5,873	5,873
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,512	82	2,820
存出保證金	8,204	8,204	6,791	6,791
負 債：				
短期借款	\$7,233,920	\$7,233,920	\$6,749,618	\$6,749,618
應付短期票券	4,880,854	4,880,854	3,846,664	3,846,664
應付票據及款項	1,868,640	1,868,640	1,535,449	1,535,449
(含關係人款項)				
其他應付款	47,142	47,142	45,781	45,781
(含關係人款項)				
當期所得稅負債	169,572	169,572	248,539	248,539
保固之短期負債準備	13,343	13,343	11,006	11,006
一營業週期內到期長期借款	2,289,800	2,289,800	2,289,800	2,289,800
長期借款	1,083,000	1,083,000	140,000	140,000
應計退休金負債	39,917	39,917	36,706	36,706
存入保證金	3,001	3,001	3,174	3,174

2. 財務風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

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

本公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國103年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少273千元。

B. 利率風險

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之

現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。於民國103年度及102年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

本公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。模擬之執行結果，利率變動10基點對民國103年度稅後淨利之最大影響為增加或減少439千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

- A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。
- B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 於民國103年度及102年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

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

B. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債	1年內	1至3年內	3年以上
103年12月31日			
短期借款	\$7,233,920	\$0	\$0
應付短期票券	4,880,854	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,868,640	0	0
其他應付款	47,142	0	0
保固之短期負債準備	13,343	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	1,083,000
102年12月31日			
短期借款	\$6,749,618	\$0	\$0
應付短期票券	3,846,664	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,535,449	0	0
其他應付款	45,781	0	0
保固之短期負債準備	11,006	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	140,000

(4) 公允價值估計

A. 金融工具之公允價值

	103年12月31日		102年12月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$16,678	\$16,678	\$11,941	\$11,941
金融負債				
以攤銷後成本衡量之 金融負債：	0	0	0	0
短期借款	7,233,920	7,233,920	6,749,618	6,749,618
長期借款(含一個營 業週期)	3,372,800	3,372,800	2,429,800	2,429,800

B. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。

各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國103年12月31日及102年12月31日以公允價值衡量之金融資產為「透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動」，該等金融資產採用之公允價值均屬第一等級。

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

(四) 科目重分類

民國102年度財務報表為配合民國103年度財務報表之表示方式，予以科目重分類。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	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三億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表三
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

(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103年12月31日

單位：新臺幣千元

持 公 司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京 城 建 設 (股) 公 司	鴻海-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	166,960	14,676		14,676	
	台銀三多-基金	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	200,000	2,002		2,002	
	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-非流動	8,152	82	1.63%	2,512	

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支 付情形	交易對象	與公司 之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定 之 參考依據	取得目的 及使用 情形	其他約 定事項
							所有人	與發行人 之關係	移轉日期	金額			
京城建設 (股)公司	新庄92	102.10.24	472,807	已付清	吳君等 七人	無	—	—	—	—	營建用地及 在建房地	—	
京城建設 (股)公司	青海段 126	103.06.03	679,984	已付清	郭君	無	—	—	—	—	營建用地及 在建房地	—	
京城建設 (股)公司	青海段 127	103.06.03	660,560	已付清	陳君	無	—	—	—	—	營建用地及 在建房地	—	
京城建設 (股)公司	青海段 128	103.07.30	378,541	已付清	蔡薛美雲	本公司 董事長 之配偶	李君	非本公司 關係人	97/05/29	84,963	大有國際不 動產估價師 聯合事務所 鑑價報告	營建用地及 在建房地	—

※截至民國103年12月31日止均已完成過戶轉列營建用地。

(附表三)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因			應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等內之親屬	進貨	1,270,701	26.66%	依合約規定	—	—	應付票據 286,872 應付帳款 588,579	52.71% 44.44%		
京城建設(股)公司	百鉉營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	1,156,806	24.27%	依合約規定	—	—	應付票據 240,521 應付帳款 676,417	44.19% 51.07%		
京城建設(股)公司	蔡薛美雲	本公司董事長之配偶	進貨	378,541	7.94%	依合約規定	—	—	無	無		截至103年12月31日已完成過戶，帳列營建用地

陸、財務概況

(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。

十四、營運部門財務資訊

(一) 一般性資訊

本公司僅經營單一產業，且本公司管理階層係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司為單一應報導部門。

本公司之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二) 部門資訊

(1) 提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依國際財務報導準則公報第8號「營運部門」之規定，本公司僅為銷售屋及土地單一部門。

(2) 本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(三) 部門損益、資產之調節資訊

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅後淨利及總資產採用一致之衡量方式，故無須調節。

京城建設股份有限公司

會計科目明細表

民國 103 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣千元為單位)

重要會計項目明細表目錄

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
	現金及約當現金明細表	明細表一
	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表	明細表二
	以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表	明細表三
	應收票據	明細表四
	應收帳款	明細表五
	其他應收款	明細表六
	待售房地明細表	明細表七
	在建房地變動明細表	明細表八
	營建用地變動表	明細表九
	預付房地明細表	明細表十
	預付款項明細表	明細表十一
	其他金融資產-流動	明細表十二
	不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.6
	不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.6
	投資性不動產變動明細表	附註六.7
	投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.7
	無形資產變動明細表	附註六.8
	無形資產攤銷變動明細表	附註六.8
	短期借款明細表	明細表十三
	應付短期票券明細表	明細表十四
	應付票據明細表	明細表十五
	應付帳款明細表	明細表十六
	其他應付款明細表	明細表十七
	預收房屋款變動明細表	明細表十八
	預收土地款變動明細表	明細表十九
	預收裝潢款變動明細表	明細表二十
	代收款項明細表	附註六.12
	保固之短期負債準備明細表	附註六.10
	長期借款明細表	明細表二十一
損益項目明細表		
	營業收入明細表	明細表二十二
	營業成本明細表	明細表二十三
	推銷費用明細表	明細表二十四
	管理費用明細表	明細表二十五
	其他收益及費損淨額	附註六.16.17.18

京城建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇三年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$86	
銀行存款	活期存款	182,677	
	支票存款	7,136	
合 計		<u>\$189,899</u>	

京城建設股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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	
鴻海	普通股	166,960	\$10	\$1,670	\$13,517	\$87.90	\$14,676	
統一大龍騰中國基金	基金	200,000	\$10	\$2,000	\$2,000	\$10.01	\$2,002	
合計					\$15,517		\$16,678	
減：評價調整					1,161			
淨額					\$16,678			

京城建設股份有限公司

以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

被投資公司	期初餘額		本期增加		本期減少		期末 股數	末 持 股 比 例	餘 額	提供擔 保或質 押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額				
華志創業投 資(股)公司	8,152	\$82	-	\$0	-	\$0	8,152	1.63%	\$82	無

京城建設股份有限公司
 應收票據淨額明細表
 民國一〇三年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
中央保全	租賃押金	\$17	
富築廣告行銷	補收管理費	10	
王君		3,300	
鐘君		2,250	
林君		1,000	
小 計		\$6,577	
減：備抵呆帳		0	
應收票據淨額		\$6,577	

京城建設股份有限公司
 應收帳款淨額明細表
 民國一〇三年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
葉君	營 業	\$50	
劉君	營 業	11,300	
吳君	營 業	200	
何君	營 業	100	
毛君	營 業	200	
黃A君	營 業	100	
黃B君	營 業	100	
小 計		\$12,050	
減：備抵呆帳		0	
應收帳款淨額		\$12,050	

京城建設股份有限公司
其他應收款明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡薛美雲	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$9,092	
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	16	
建誌營造(股)公司	電話費分攤、代付款項	11	
蔡天贊	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	18	
小 計		\$9,137	
非關係人：			
稅捐處	103年各案地價稅調整退稅	\$12	
泰加實業	電話費分攤、代付款項	4,449	
高市工務局	退各案綠美化地價稅	2,876	
其 他	應收定存利息	14	
小 計		\$7,351	
合 計		\$16,488	

京城建設股份有限公司
待售房地明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	
		成 本	市 價(註)
緯城財經大樓		\$128,932	\$116,807
曼陀羅		636,478	1,276,889
高鐵站前		16,781	75,427
四 季		11,454	27,539
憲德段826		36,404	107,563
京城凱悅		1,219,817	2,279,047
圓 頂		26,283	79,574
親親京城		20,952	40,630
花 賞		406,091	988,415
湖 立 方		211,529	354,925
水 森 林		799,589	1,215,907
鉅 誕		2,031,133	3,713,166
其他工案		16,492	77,541
小 計		\$5,561,935	\$10,353,430
減：備抵跌價損失		(35,061)	
淨 額		\$5,526,874	

註：市價係採淨變現價值

明細表八

京城建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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		
龍中段27	\$1,823,967	\$659,654	\$41,523	\$0		\$2,525,144
鉅 誕	2,149,522	544,030	26,803	(2,720,355)		0
新庄段113等4筆	678,479	197,672	15,046	0		891,197
水 森 林	862,958	180,028	8,731	(1,051,717)		0
援中206、207	145,047	244,850	5,066	0		394,963
和平社區	233,460	149,277	6,106	0		388,843
新光段356	1,134,287	255,190	24,999	0		1,414,476
青海61、63	2,455,332	398,892	52,015	0		2,906,239
青雲747	0	622,843	531	0		623,374
合 計	\$9,483,052	\$3,252,436	\$180,820	(\$3,772,072)		\$9,144,236

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表
民國一〇三年十二月三十一日

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	資本化利息		
成功段84號	\$14,473	\$60	\$0	\$0	\$0	\$14,533
福河段698-1	247,610	17,076	0	0	0	264,686
成功段60-1、62~64	538,328	1,939	0	0	0	540,267
龍中段191	369,275	1,378	0	0	0	370,653
新華段59、62	347,928	1,149	0	0	0	349,077
新華段60、61	93,021	0	0	0	0	93,021
愛群2761等5筆	908,088	0	0	0	0	908,088
龍中129-3、129-4	1,607,665	2,445	0	0	0	1,610,110
龍中段128-4等3筆	715,974	952	0	0	0	716,926
愛群段2748等5筆	58,664	4,667	0	0	0	63,331
成功段74、78	28,320	77	0	0	0	28,397
成功段70	13,737	68	0	0	0	13,805
青雲748	184,901	0	0	184,901	0	0
青雲747	127,887	4	0	127,891	0	0
青雲749	145,106	0	0	145,106	0	0

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表(續)
民國一〇三年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數	期末餘額
		土地成本	資本化利息			
成功段83	\$18,947	\$69	\$0		\$0	\$19,016
青海229	4,273,149	4,485	0		0	4,277,634
愛群2738-2	30,279	0	0		0	30,279
新庄92	0	475,808	197		0	476,005
新庄95	0	168,974	70		0	169,044
青雲750	112,365	1,241	0		113,606	0
青海126	0	684,875	844		0	685,719
青海127	0	661,167	845		0	662,012
青海128	0	378,581	564		0	379,145
容積移轉用地及畸零地	1,154,172	2,302	0		154,495	1,001,979
合計	\$10,989,889	\$2,407,317	\$2,520		\$725,999	\$12,673,727

京城建設股份有限公司
 預付房地款明細表
 民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付土地款	援中段206、207(土地款)	\$39,594	
	援中段206、208(利息資本化)	641	
小 計		\$40,235	
預付房屋款	援中段206、207(房屋款)	\$26,389	
	援中段206、208(利息資本化)	427	
小 計		\$26,816	
合 計		\$67,051	

京城建設股份有限公司
 預付款項明細表
 民國一〇三年十二月三十一日

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	\$125	
	預付租金	131	
	預付工程費用	302,915	
	預付建築師設計費	49,555	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	6,587	
小 計		<u>\$359,313</u>	
進項稅額	103年12月底尚未申報之進項營業稅	\$8,212	
留抵稅額	累積迄103年12月底未扣抵之進項營業稅	124,151	
合計		<u><u>\$491,676</u></u>	

京城建設股份有限公司
其他金融資產-流動
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他金融資產-流動	與台糖合建分屋之保證金	\$26,380	

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國一〇三年十二月三十一日

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	\$1,250,000	101.06.18 108.05.31	2.500%	\$1,523,000	在建工程： 青海段61,63
抵押借款	金融機構借款	291,520	101.10.20 105.10.26	2.500%	753,000	待售房地 鉅誕
抵押借款	金融機構借款	867,000	102.06.19 105.06.14	2.620%	1,026,200	營建用地： 龍中段129-3,129-4
抵押借款	金融機構借款	120,000	103.01.24 105.06.14	2.620%	120,000	營建用地： 新華段59,62
抵押借款	金融機構借款	29,900	103.06.17 105.06.15	2.620%	59,800	營建用地： 新華段60,61
抵押借款	金融機構借款	1,530,000	102.06.19 105.09.02	2.470% ~2.67%	1,773,200	在建工程： 龍中段27
抵押借款	金融機構借款	327,000	99.01.20 106.01.31	2.270% ~2.67%	572,000	在建工程： 新庄段113等四筆
抵押借款	金融機構借款	480,000	103.12.09 104.03.09	2.400%	570,000	營建用地： 愛群段2761~64,2768-1
抵押借款	金融機構借款	1,000,000	103.12.09 104.03.09	2.400%	1,000,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
抵押借款	金融機構借款	30,000	103.09.04 104.09.04	2.081395%	30,000	出租及待售房地： 大港段3374-1(緯城財經)
抵押借款	金融機構借款	30,000	103.09.04 104.09.04	2.081395%	70,000	信用貸款
抵押借款	金融機構借款	458,500	103.06.30 104.06.30	2.225158%	660,777	待售房地 京城凱悅
抵押借款	金融機構借款	200,000	103.10.03 104.09.04	2.460%	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	620,000	101.09.05 106.06.12	2.300%	1,788,000	在建工程： 新光段356-356,258-1, 358-2,350-1360-6
合計		<u>\$7,233,920</u>			<u>\$10,145,977</u>	

京城建設股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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	短期票券折價		
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	\$200,000	\$270		\$199,730	關係人蔡天贊之私人有價證券
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	121,500	164		121,336	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	1.232%	728,900	984		727,916	關係人蔡天贊私人土地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	82,000	111		81,889	待售房地-憲德段826及關係人建誌(股)公司提供房地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	366,700	495		366,205	營建用地-龍中段128-4等三筆
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.990%	24,000	18		23,982	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.990%	17,000	16		16,984	關係人蔡天贊之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.990%	27,000	25		26,975	關係人蔡薛美雲之私人土地

京城建設股份有限公司

應付短期票券明細表(續)

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	未攤銷應付		帳面金額	抵押或擔保
				發行金額	短期票券折價		
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.990%	\$105,000	\$97	\$104,903	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.990%	60,000	22	59,978	營建用地-新庄段八小段等(92,95)
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.990%	285,000	216	284,784	營建用地-新庄段八小段等(92,95)
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	160,000	66	159,934	在建工程-青雲段747,748,749,750
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	143,000	59	142,941	在建工程-青雲段747,748,749,750
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.500%	57,000	54	56,946	在建工程-青雲段747,748,749,750
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.032%	532,000	421	531,579	關係人蔡曜鴻、蔡炅廷、陳美惠私人土地
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	200,000	82	199,918	關係人蔡天贊之私人所有價證券

京城建設股份有限公司

應付短期票券明細表(續)

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利率 區 間	未攤銷應付		帳面金額	抵押或擔保
				發行金額	短期票券折價		
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.740%	\$200,000	\$81	\$199,919	非關係人之私人有價證券
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.740%	521,000	211	520,789	關係人陳美惠等其他關係人之 私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.730%	236,000	335	235,665	關係人蔡天贊及蔡曜鴻之私人 土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.730%	119,000	105	118,895	關係人蔡薛美雲及蔡曜鴻之私 人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.730%	324,000	285	323,715	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私 人土地
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.900%	220,000	103	219,897	關係人蔡天贊之私人房地
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	66,000	11	65,989	待售房屋(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	70,000	12	69,988	待售房屋(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	20,000	3	19,997	待售房屋(餘屋)曼陀羅
合 計				<u>\$4,885,100</u>	<u>\$4,246</u>	<u>\$4,880,854</u>	

京城建設股份有限公司
應付票據明細表
民國一〇三年十二月三十一日

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	\$286,872	
百鎰營造(股)公司	工程款	240,521	
小 計		\$527,393	
非關係人：營業			
麗舍生活	衛浴設備工程款	4,362	
諾德廚房器具	裝潢工程款	2,918	
東光大理石	裝潢工程款	2,630	
和豐企業	衛浴設備工程款	1,436	
達觀室內設計	裝潢工程款	1,391	
竹月軒設計	裝潢工程款	1,657	
其 他		2,475	(註)
小 計		\$16,869	
合 計		\$544,262	

註：各戶餘額均未超過該科目金額1,000千元。

京城建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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	\$588,579	
百鎡營造(股)公司	工程款	676,417	
小 計		<u>\$1,264,996</u>	
非關係人：營業			
進發大理石	裝潢工程款	\$2,516	
東光大理石	裝潢工程款	2,542	
麗舍生活	衛浴設備工程款	10,972	
諾德廚房器具	裝潢工程款	10,260	
百信建材	磁磚工程款	4,090	
奇昌工程行	裝潢工程款	2,602	
欣高石油氣	瓦斯工程款	3,635	
里杰企業	裝潢工程款	2,102	
頂堡空間設計	裝潢工程款	2,667	
其 他		17,996	(註)
小 計		<u>\$59,382</u>	
合 計		<u><u>\$1,324,378</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額2,000千元。

京城建設股份有限公司
其他應付款明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$11,827	
應付員工紅利	103年度員工紅利應提列數	8,780	
應付退休金費用	12月退休金	110	
應付利息支出	12月利息費用	8,355	
應付租金支出	影印機租金	25	
其 他	勞務費、勞健保費、福利金、保全費 、修繕費、管理費、廣告費及交通費 等支出	16,635	
小 計		\$45,732	
其他應付款-其他	應付交屋結算退款及退戶款	1,410	
合 計		\$47,142	

京城建設股份有限公司
預收房屋款變動明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
公司本部	\$0	\$1,400	\$1,400	\$0
曼陀羅	1,905	112,335	114,240	0
京城玫瑰園	152	76	228	0
京城貴賓	0	51,600	51,600	0
親親京城	0	23,333	23,333	0
水森林	0	211,114	210,471	643
四季	95	32,648	32,743	0
京城凱悅	0	42,504	42,504	0
花賞	2,867	509,327	508,340	3,854
鉅誕	91,540	481,177	551,993	20,724
湖立方	0	198,600	198,124	476
京城生活館	0	4,000	4,000	0
圓頂	0	13,274	13,274	0
新庄段	0	2,857	2,857	0
合 計	<u>\$96,559</u>	<u>\$1,684,245</u>	<u>\$1,755,107</u>	<u>\$25,697</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
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
曼陀羅	\$3,000	\$176,928	\$179,928	\$0
京城玫瑰園	240	120	360	0
京城貴賓	0	31,820	31,820	0
親親京城	0	10,500	10,500	0
水森林	0	221,670	220,995	675
四 季	100	34,280	34,380	0
京城凱悅	0	29,753	29,753	0
鉅 誕	144,176	757,854	869,389	32,641
湖 立 方	0	208,530	208,030	500
京城生活館	0	6,300	6,300	0
圓 頂	0	11,403	11,403	0
合 計	<u>\$147,516</u>	<u>\$1,489,158</u>	<u>\$1,602,858</u>	<u>\$33,816</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
 預收裝潢款變動明細表
 民國一〇三年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
湖 立 方	\$0	\$5,333	\$5,333	\$0
京城凱悅	0	11,886	11,886	0
花 賞	0	4,286	4,286	0
水森林	0	6,924	6,352	572
合 計	\$0	\$28,429	\$27,857	\$572

京城建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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	\$275,000	101.01.03~105.01.03	2.470%	\$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	2.300%	140,000	建造中之投資性不動產龍北段22
抵押借款	金融機構借款	200,000	102.03.15~105.06.30	2.750%	292,000	營建用地-龍中段191
抵押借款	金融機構借款	120,000	100.12.27~105.06.14	2.620%	120,000	營建用地-新華段59、62
抵押借款	金融機構借款	7,800	101.04.17~105.05.25	2.620%	7,800	營建用地-龍中段129-3,129-4
抵押借款	金融機構借款	1,687,000	102.06.28~105.10.16	2.336152%	2,530,000	營建用地-青海229
抵押借款	金融機構借款	943,000	103.10.24~108.10.23	2.304%	1,115,000	營建用地-青海段126~128
合計		\$3,372,800				
減：一營業週期內到期長期借款 (2,289,800)		(2,289,800)				
長期借款淨額		\$1,083,000				

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	曼陀羅	\$178,008	
	京城生活館	6,300	
	京城貴賓	31,820	
	四 季	33,880	
	京城凱悅	29,753	
	圓 頂	11,403	
	親親京城	10,500	
	鉅誕	810,935	
	湖立方	208,030	
	水森林	217,920	
	其 他	724	未達科目餘額1%
	小 計	<u>\$1,539,273</u>	

京城建設股份有限公司

營業收入明細表(續)

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋收入	曼陀羅	\$113,021	
	京城生活館	4,000	
	京城貴賓	51,600	
	四 季	32,267	
	京城凱悅	54,390	
	圓 頂	13,274	
	親親京城	23,333	
	花 賞	506,586	
	鉅 誕	514,879	
	湖 立 方	203,457	
	水 森 林	213,895	
	其 他	229	未達科目餘額1%
	小 計	\$1,730,931	
	其他營業收入	\$3,629	
	合 計	\$3,273,833	
	減：銷貨收入退回及折讓	(25,505)	
	淨 額	\$3,248,328	

京城建設股份有限公司
營業成本明細表
民國一〇三年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
本期出售土地成本		\$366	
期初預付土地、房屋款		\$361,469	
本期購進土地、房屋款		2,071,423	
期末預付土地、房屋款		(67,051)	
轉入營建用地		\$2,365,841	
期初營建用地		\$10,989,889	
本期投入		42,019	
加：本期交換轉入營建用地		231	
待售土地轉入營建用地		1,744	
減：本期交換轉出營建用地		(154,126)	
本期出售轉出營建用地		(366)	
期末營建用地		(12,673,727)	
在建房地-營建用地		\$571,505	
營建工程款		2,586,419	
營建費用		259,589	
營建成本		\$3,417,513	
期初在建工程		9,483,052	
期末在建工程		(9,144,236)	
加：103年地價稅		17,487	
建屋成本		\$3,773,816	
期初待售房地		3,275,139	
期末待售房地		(5,561,934)	
加：本期裝潢工程增加數		66,574	
投資性不動產轉入待售		105,314	
待售售房地工程追加款		4,820	
存貨跌價損失		20,117	
減：待售土地轉入營建用地		(1,744)	
營建成本		\$1,682,102	
其他營業成本		\$374	
營業成本		\$1,682,842	

京城建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國一〇三年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$5,504	
郵電費		19	
修繕費		7,786	
廣告費		109,990	
水電瓦斯費		13,307	
保險費		611	
稅捐		20,875	
伙食費		173	
勞務費		15	
佣金支出		990	
退休金		666	
其他費用		18,248	
合計		\$178,184	

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國一〇三年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$33,545	
租金支出		4,930	
文具用品		788	
旅費		647	
運費		57	
郵電費		760	
修繕費		382	
廣告費		681	
水電瓦斯費		781	
保險費		2,994	
交際費		5,074	
捐贈		2,592	
稅捐		203	
折舊		94	
各項攤提		822	
加班費		200	
伙食費		816	
職工福利		2,598	
訓練費		89	
交通費		1,096	
雜項購置		479	
勞務費		2,267	
退休金		3,190	
書報費		135	
顧問費		373	
其他費用		52,686	
合計		\$118,279	

- 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	103年度	102年度	差異	
			金額	%
流動資產	28,173,238	24,658,464	3,514,774	14.25%
以成本衡量之金融 資產-非流動	82	82	0	0.00%
不動產、廠房及設 備	203	104,641	-104,438	-99.81%
投資性不動產淨額	303,932	134,694	169,238	125.65%
無形資產	190,489	195,168	-4,679	-2.40%
其他資產	23,035	36,013	-12,978	-36.04%
資產總額	28,690,979	25,129,062	3,561,917	14.17%
流動負債	16,841,951	15,191,258	1,650,693	10.87%
非流動負債	1,125,918	189,470	936,448	494.25%
負債總額	17,967,869	15,380,728	2,587,141	16.82%
股本	3,759,261	3,759,261	0	0.00%
資本公積	21,077	21,077	0	0.00%
保留盈餘	6,942,772	5,967,996	974,776	16.33%
股東權益總額	10,723,110	9,748,334	974,776	10.00%

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)103 年度流動資產較 102 年度增加 3,514,774 仟元(+14.25%)，主要係因 103 年度存貨增加新台幣 3,317,282 仟元所致。
- (2)103 年度不動產、廠房及設備較 102 年度減少 104,438 仟元(-99.81%)，主要係因 103 年將明華路飯店個案(原帳列不動產、廠房及設備)金額新台幣 104,344 仟元轉列投資性不動產所致。
- (3)103 年度投資性不動產較 102 年度增加 169,238 仟元(+125.65)，主要原因與前項同。
- (4)103 年度非流動負債總額較 102 年度增加 936,448 仟元(+494.25%)，主要係因 103 年度長期借款增加新台幣 943,000 仟元所致

因應計劃：以上均為正常營運所產生之變化，並無需採取任何因應計劃。

二、財務績效：

財務績效之檢討與分析表

財務績效比較分析表

單位：仟元

項目 \ 年度	103年度	102年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	3,273,833	4,784,454	-1,510,621	-31.57%
減：銷貨退回及折讓	(25,505)	0	—	—
營業收入淨額	3,248,328	4,784,454	-1,536,126	-32.11%
營業成本	1,682,842	2,513,562	-830,720	-33.05%
營業毛利	1,565,486	2,270,892	-705,406	-31.06%
營業費用	296,463	382,205	-85,742	-22.43%
營業利益	1,269,023	1,888,687	-619,664	-32.81%
營業外收入及利益	10,608	28,642	-18,034	-62.96%
營業外費用及損失	85,976	91,217	-5,241	-5.75%
繼續營業部門稅前淨利	1,193,655	1,826,112	-632,457	-34.63%
所得稅費用	218,056	262,555	-44,499	-16.95%
繼續營業部門稅後淨利	975,599	1,563,557	(587,958)	-37.60%

分析說明：

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

- (1) 103年營業收入淨額較102年減少1,510,621仟元(-31.57%)，主要係103年銷售狀況因房地合一稅制，市場比較冷清所致。
- (2) 103年營業毛利較102年減少705,406仟元(-31.06%)，主要係因103年營業收入較102年為低，營業毛利變動減少所致。
- (3) 103年營業利益較102年減少619,664仟元(-32.81%)，主要係因103年營業收入較102年為低，營業利益變動減少所致。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司104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
\$152,477	(\$2,256,619)	\$37,422	\$189,899	(\$168,689)	2,462,730

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 2,256,619 仟元。
2. 投資活動：因存出保證金增加、取得投資性不動產及取得不動產廠房設備，致使全年投資活動現金流出 168,689 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 2,462,730 仟元。

二、流動性不足之改善計畫：無此情形。

三、未來一年現金流動性分析：

本公司預計於未來一年因在建工程金額應可下降，現金需求仍在，預計營業收入及銀行融資可以支應，仍可能產生營業活動淨現金流出。

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

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鏵營造，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

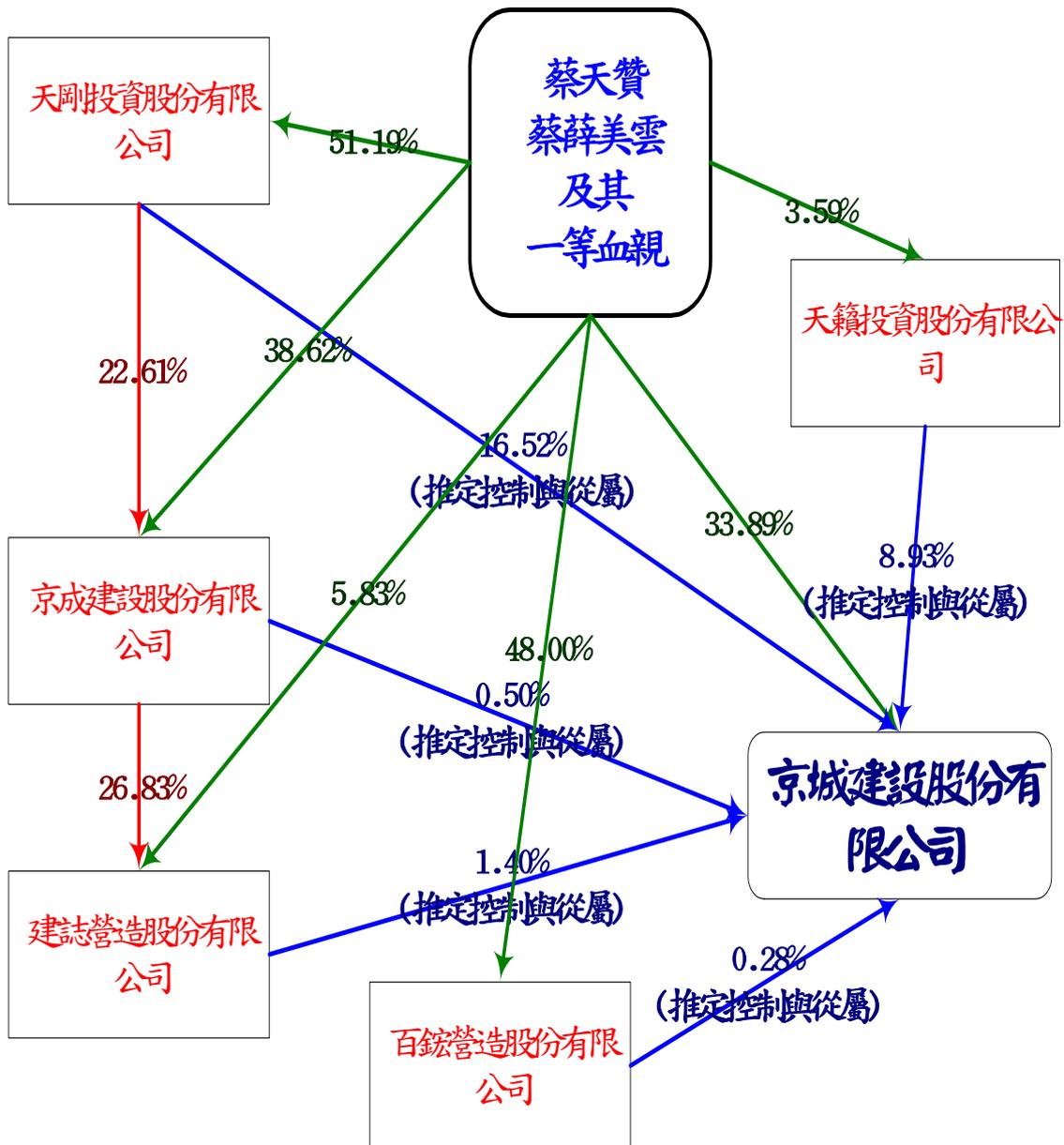
一、關係企業相關資料：

(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 22.61%）、天籟投資股份有限公司（投資本公司股權 8.93%，投資京成建設股份有限公司 13.01%）、京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司及百鎰營造股份有限公司推定與本公司互為控制與從屬關係（依公司法第三六九條之三推定）。



捌、特別記載事項

(2)各關係企業基本資料：

104年5月1日；單位：新台幣 仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
天剛投資股份有限公司	87/09/02	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	20,000	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	323,200	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	201,000	H701010 住宅及大樓開發租售業
建誌營造股份有限公司	70/12/24	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	300,000	土木、建築工程之承包
百鎰營造股份有限公司	82/03/12	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	200,000	土木、建築工程之承包

註：天剛投資於104年3月間減資新台幣80,000仟元，因此實收資本額與次頁營運概況之資本額有所不同。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

104年5月1日；單位：新台幣仟元；股；%

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	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15樓之2	20,000	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	323,200	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	蔡天贊	81,774,351	21.75%	—	—	—	—
依公司法第三六九條之三推定	蔡薛美雲	19,813,678	5.27%	—	—	—	—

(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

捌、特別記載事項

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：新台幣千元；股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
天剛投資股份有限公司	董事長	蔡薛美雲	380,000	19.00%
	董事	蔡天贊	620,000	31.00%
	董事	陳美惠	176,200	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	10,665,600	33.00%
	董事	邱淳君	0	0.00%
	董事	莊伊麗	0	0.00%
	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	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人蔡曜鴻	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人陳怡穎	4,919,569	24.48%
	監察人	天籟投資有限公司 代表人：歐慶順	2,615,236	13.01%
建誌營造股份有限公司	董事長	王獻聰	20,200,000	67.33%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	8,050,000	26.83%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人李詩雄	8,050,000	26.83%
	監察人	李貞蓉	0	0.00%
百鎰營造股份有限公司	董事長	歐慶順	400,000	2.00%
	董事	王獻聰	3,000,000	15.00%
	董事	蔡曜鴻	3,600,000	18.00%
	監察人	蔡天贊	6,000,000	30.00%

2.各關係企業營運概況：

資料年度：103 年度

103 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益	本 期 損 益 (稅 後)	每 股 盈 餘 (元) (稅 後)
天剛投資(股)公司	100,000	3,116,381	544,910	2,571,471	94,301	85,830	82,057	8.21
天籟投資(股)公司	323,200	1,868,581	3,283	1,865,298	37,674	37,556	34,314	1.06
京成建設(股)公司	201,000	2,428,287	2,067,761	360,526	404,395	157,610	155,426	7.74
建誌營造(股)公司	300,000	1,382,159	1,007,039	375,120	1,764,100	53,828	44,485	1.48
百鎰營造(股)公司	200,000	1,626,925	1,105,269	521,656	1,268,785	32,872	48,010	4.45

註：以上財務報表數業經會計師查核。

(二)關係報告書：
聲明書：

聲 明 書

本公司一〇三年度（自一〇三年一月一日至一〇三年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：京城建設股份有限公司



負責人：蔡天贊



中
華
民
國
一
〇
四
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 104 年 5 月 1 日

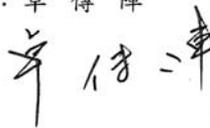
受文者：京城建設股份有限公司

京城建設股份有限公司民國 103 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 103 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 104 年 3 月 20 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

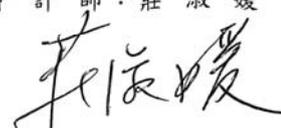
會計師：卓傳陣



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

會計師：莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號

(87)台財證(六)第 21486 號

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

捌、特別記載事項

1. 從屬公司與控制公司之關係概況：

單位：股

104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： 劉朝森 天籟投資： 陳添進 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%	13,800,000	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： 陳怡穎 天籟投資： 歐慶順
建誌營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	5,270,013	1.40%	0	董事長 董事 董事 監察人	王獻聰 京成建設： 蔡佳玲 京成建設： 李詩雄 李貞蓉
百鎰營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,068,494	0.28%	0	董事長 董事 董事 監察人	歐慶順 王獻聰 蔡曜鴻 蔡天贊

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		與控制公司間交易條件		原異因	應付帳款、票據		應收帳款		備註
	金額	占總進貨之比例	單價(元)	授信期間	單價(元)	授信期間		餘額	占總應收(付)帳款、票據之比例	處理方式	備抵呆帳額	
進貨	1,270,701	26.66%	—	依合約規定	—	—	應付票據 \$286,872 應付帳款 \$588,579	52.71%	—	0	0	建 營 造
進貨	1,156,806	24.27%	—	依合約規定	—	—	應付票據 \$240,521 應付帳款 \$676,417	44.19%	—	0	0	百 鎰 營 造
進貨	378,541	7.94%	—	依合約規定	—	—	應付票據 \$0 應付帳款 \$0	0%	—	0	0	本 公 司 關 係 人

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。

捌、特別記載事項

- 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





領創城市名宅 · 建築無限生活

Building infinity life



 京城建設股份有限公司

高雄市中正一路20號6樓

電話：07-7161668 傳真：07-7161849

網址：www.kingtown.com.tw