

股票代號：2524

京城建設股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告書
民國 102 年及 101 年第一季

地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 16 樓之 2

電話：(07)716-1668

京城建設股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告書目錄
民國102年及101年第一季

一、封 面	第 1	頁
二、目 錄	第 2	頁
三、會計師核閱報告書	第 3	頁
四、資產負債表	第 4 ~ 5	頁
五、綜合損益表	第 6	頁
六、權益變動表	第 7	頁
七、現金流量表	第 8	頁
八、財務報表附註		
(一)公司沿革	第 9	頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 9	頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 9 ~ 10	頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 11 ~ 21	頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 21	頁
(六)重要會計科目之說明	第 22 ~ 62	頁
(七)關係人交易	第 63 ~ 74	頁
(八)質押之資產	第 75	頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 75	頁
(十)重大之災害損失	第 75	頁
(十一)重大之期後事項	第 75	頁
(十二)其他	第 76 ~ 82	頁
(十三)附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	第 83 ~ 85	頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 86	頁
3. 大陸投資資訊	第 86	頁
(十四)營運部門財務資訊	第 86	頁
(十五)首次採用國際財務報導準則	第 87 ~ 100	頁

京城建設股份有限公司
會計師核閱報告書

中華民國 102 年 5 月 10 日
(102)調和財簽字第 026 號

京城建設股份有限公司 公鑒

京城建設股份有限公司民國一〇二年及一〇一年三月三十一日之資產負債表、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。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核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」與經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

調和聯合會計師事務所
會計師：陳良銘

會計師：卓傳陣

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920107937 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

京城建設股份有限公司

資產負債表

民國102年3月31日與民國101年12月31日、3月31日及1月1日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

資 產	附註	102年3月31日		101年12月31日		101年3月31日		101年1月1日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產									
1100 現金及約當現金	四、六.1	\$151,798	0.77	\$258,927	1.36	\$106,564	0.69	\$87,476	0.62
1110 透過損益按公允價格衡量之金融資產	四、六.2	95,385	0.49	87,208	0.46	83,904	0.55	74,828	0.53
1150 應收票據淨額	四、六.3	14,294	0.07	18,859	0.10	12,333	0.08	4,558	0.03
1170 應收帳款淨額	四、六.4	22,862	0.12	13,507	0.07	27,674	0.18	13,996	0.10
1200 其他應收款	四、六.5	4,741	0.02	4,346	0.02	4,197	0.03	20,050	0.14
1210 其他應收款-關係人	四、六.5、七	288	0.00	42	0.00	7,567	0.05	10,007	0.07
130x 存貨淨額	四、六.6	17,706,219	90.15	17,053,617	89.72	14,778,226	96.30	13,605,663	96.25
1410 預付款項	七	146,839	0.75	116,102	0.61	37,602	0.25	27,118	0.19
1470 其他流動資產	六.7	103,753	0.53	121,311	0.64	77,775	0.50	80,627	0.57
11XX 流動資產合計		\$18,246,179	92.90	\$17,673,919	92.98	\$15,135,842	98.63	\$13,924,323	98.50
15XX 非流動資產									
1544 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.8	\$82	0.00	\$82	0.00	\$815	0.01	\$815	0.01
1600 不動產、廠房及設備	四、六.9	3,302	0.02	2,339	0.01	446	0.00	482	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六.10	1,142,717	5.82	1,075,029	5.66	200,323	1.31	200,870	1.42
1780 無形資產	四、六.11	198,913	1.01	200,161	1.05	2,138	0.01	2,325	0.02
1840 遞延所得稅資產	四、六.20	15,206	0.08	23,354	0.12	150	0.00	563	0.00
1920 存出保證金		33,617	0.17	33,417	0.18	6,582	0.04	6,385	0.05
15xx 非流動資產合計		\$1,393,837	7.10	\$1,334,382	7.02	\$210,454	1.37	\$211,440	1.50
1xxx 資 產 總 額		\$19,640,016	100.00	\$19,008,301	100.00	\$15,346,296	100.00	\$14,135,763	100.00

(續次頁)

京城建設股份有限公司
資 產 負 債 表
民國102年3月31日與民國101年12月31日、3月31日及1月1日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

	附註	102年3月31日		101年12月31日		101年3月31日		101年1月1日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
21XX	負債及股東權益									
21XX	流動負債									
2100	短期借款	六.12	\$3,588,900	18.27	\$3,244,780	17.07	\$3,627,000	23.63	\$3,425,000	24.23
2110	應付短期票券	六.13	2,252,223	11.47	1,962,573	10.32	1,372,441	8.94	1,030,681	7.29
2150	應付票據		5,260	0.02	14,816	0.08	14,043	0.09	21,262	0.15
2160	應付票據-關係人	七	763,499	3.89	420,068	2.21	271,665	1.77	406,477	2.88
2170	應付帳款		8,321	0.04	20,084	0.11	428	0.00	13,954	0.10
2180	應付帳款-關係人	七	468,621	2.39	602,591	3.17	485,530	3.16	253,029	1.79
2211	應付工程保留款		4,972	0.03	5,797	0.03	11,915	0.08	6,248	0.04
2211	應付工程保留款-關係人	七	391,363	1.99	406,038	2.14	442,174	2.88	342,541	2.42
2220	其他應付款	七	42,801	0.22	45,084	0.24	24,232	0.16	39,598	0.28
2219	其他應付款-其他		97	0.00	229	0.00	1	0.00	32	0.00
2230	當期所得稅負債	四、六.20	72,955	0.37	58,920	0.31	51,691	0.34	51,691	0.37
2252	保固之短期負債準備		12,001	0.06	9,493	0.05	1,915	0.02	0	0.00
2310	預收款項	六.14、七	260,881	1.33	306,270	1.61	94,206	0.61	50,108	0.35
2320	一營業週期內到期之長期借款	六.16	457,000	2.33	182,000	0.96	182,000	1.19	182,000	1.29
2335	代收房地款	七	206,329	1.05	209,078	1.10	249,514	1.63	286,941	2.03
2399	其他流動負債-其他	六.15	24,245	0.12	19,873	0.10	9,858	0.06	9,183	0.06
21XX	流動負債合計		\$8,559,468	43.58	\$7,507,694	39.50	\$6,838,613	44.56	\$6,118,745	43.28
25XX	非流動負債									
2540	長期借款	六.16	\$2,567,016	13.07	\$3,278,136	17.25	\$1,300,596	8.47	\$1,015,056	7.18
2640	應計退休金負債	四、六.21	35,686	0.18	34,566	0.18	33,323	0.22	16,823	0.12
2645	存入保證金		3,794	0.02	2,437	0.01	2,486	0.02	2,486	0.02
25xx	非流動負債合計		\$2,606,496	13.27	\$3,315,139	17.44	\$1,336,405	8.71	\$1,034,365	7.32
2XXX	負債總計		\$11,165,964	56.85	\$10,822,833	56.94	\$8,175,018	53.27	\$7,153,110	50.60
31XX	股東權益									
3110	普通股股本	六.17	\$3,759,261	19.14	\$3,759,261	19.78	\$3,577,273	23.31	\$3,577,273	25.31
3211	資本公債-普通股股票溢價	四	21,077	0.11	\$21,077	0.11	16,748	0.11	16,748	0.12
3300	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	四、六.18	601,444	3.06	601,444	3.16	518,624	3.38	518,624	3.67
3350	未分配盈餘	六.19.20	4,092,270	20.84	3,803,686	20.01	3,058,633	19.93	2,870,008	20.30
3300	保留盈餘合計		\$4,693,714	23.90	\$4,405,130	23.17	\$3,577,257	23.31	\$3,388,632	23.97
31XX	股東權益總計		\$8,474,052	43.15	\$8,185,468	43.06	\$7,171,278	46.73	\$6,982,653	49.40
	負債及權益總計		\$19,640,016	100.00	\$19,008,301	100.00	\$15,346,296	100.00	\$14,135,763	100.00

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：劉朝森

董事長：蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
綜合損益表
民國102年1月1日至3月31日及
民國101年1月1日至3月31日
(僅經核閱、未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

代碼	會計項目	附註	102年度第一季		101年度第一季	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入		\$925,885	100.00	\$587,320	100.14
4190	銷貨退回及折讓		0	0.00	(833)	(0.14)
4100	營業收入淨額		\$925,885	100.00	\$586,487	100.00
5000	營業成本		536,298	57.92	324,356	55.30
5900	營業毛利		\$389,587	42.08	\$262,131	44.70
	營業費用	六.22				
6100	推銷費用		40,181	4.34	36,585	6.24
6200	管理費用		36,068	3.90	19,079	3.25
6000	營業費用合計		\$76,249	8.24	\$55,664	9.49
6900	營業利益		\$313,338	33.84	\$206,467	35.21
	營業外收入及支出					
7010	其他收入		\$2,656	0.29	\$1,883	0.32
7100	利息收入		128	0.01	20	0.00
7235	透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	六.2	8,177	0.89	9,076	1.55
7510	利息費用		(12,752)	(1.38)	(7,574)	(1.29)
7590	什項支出		(11)	0.00	(238)	(0.04)
7630	外幣兌換損失		(1)	0.00	0	0.00
7000	營業外收入及支出合計		(\$1,803)	(0.19)	\$3,167	0.54
7900	稅前淨利		\$311,535	33.65	\$209,634	35.75
7950	所得稅費用	六.20	22,193	2.40	5,089	0.87
8200	本期淨利		\$289,342	31.25	\$204,545	34.88
	其他綜合損益					
8360	確定福利計畫之精算損 益(稅後淨額)	四、六.21	(\$758)	(0.08)	(\$15,920)	(2.72)
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(\$758)	(0.08)	(\$15,920)	(2.72)
8500	本期綜合損益總額		\$288,584	31.17	\$188,625	32.16
9750	基本每股盈餘(元)	六.23	\$0.83		\$0.56	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.23	\$0.77		\$0.54	

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司

權益變動表

民國102年1月1日至3月31日及

民國101年1月1日至3月31日

單位：新臺幣元

摘要	科目	股本	資本公積	保留盈餘			權益合計
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	
101年1月1日餘額		\$3,577,273	\$16,748	\$518,624	\$0	\$2,870,008	\$6,982,653
101年第一季淨利						204,545	204,545
101年第一季其他綜合損益						(15,920)	(15,920)
101年3月31日餘額		\$3,577,273	\$16,748	\$518,624	\$0	\$3,058,633	\$7,171,278
102年1月1日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$0	\$3,803,686	\$8,185,468
102年第一季淨利						289,342	289,342
102年第一季其他綜合損益						(758)	(758)
102年3月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$0	\$4,092,270	\$8,474,052

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
現金流量表
民國102年1月1日至3月31日及
民國101年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

	102年度第1季	101年度第1季			
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$311,535	\$209,634	存出保證金增加	(\$200)	(\$197)
調整項目：					
不影響現金流量之收益費損項目			投資活動之淨現金流出	(\$200)	(\$197)
備抵呆帳轉列其他收入	0	(40)	籌資活動之現金流量：		
折舊及攤銷	898	771	短期借款增加	\$344,120	\$202,000
利息費用	12,752	7,574	應付短期票券增加	290,000	342,600
利息收入	(128)	(20)	長期借款增加(減少)	(436,120)	285,540
金融資產評價利益	(8,177)	(9,076)	存入保證金增加	1,357	0
存貨跌價損失及回升(利益)	255	(2,771)	籌資活動之淨現金流入	\$199,357	\$830,140
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$5,600	(\$3,562)			
與營業活動相關之資產/負債變動數			本期現金及約當現金餘額增加數	(\$107,129)	\$19,088
與營業活動相關之資產之淨變動			期初現金及約當現金餘額	258,927	87,476
應收票據(增加)減少	\$4,565	(\$7,775)	期末現金及約當現金餘額	\$151,798	\$106,564
應收帳款增加	(9,355)	(13,639)			
其他應收款(增加)減少	(613)	18,305			
存貨增加	(721,157)	(1,169,792)			
預付款項增加	(30,737)	(10,484)			
其他流動資產增加	17,558	2,852			
其他非流動資產增加	(14,045)	0			
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$753,784)	(\$1,180,533)			
與營業活動相關之負債之淨變動					
應付票據增加(減少)	\$333,875	(\$142,031)			
應付帳款增加(減少)	(145,733)	218,975			
當期所得稅負債增加	14,035	0			
其他應付款減少	(2,328)	(16,083)			
應付保留款增加(減少)	(15,500)	105,300			
其他應付款-其他減少	(132)	(31)			
預收款項增加(減少)	(45,389)	44,098			
代收房地款增加減少	(2,749)	(37,427)			
應付保固準備增加	2,508	1,915			
其他流動負債增加	4,372	675			
應計退休金負債增加	362	548			
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$143,321	\$175,939			
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$610,463)	(\$1,004,594)			
營運產生之現金流入	(\$293,328)	(\$798,522)			
收取之利息	100	8			
支付之利息	(13,058)	(7,697)			
支付之所得稅	0	(4,644)			
營業活動之淨現金流出	(\$306,286)	(\$810,855)			

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：劉朝森

董事長：蔡天贊

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102年3月31日及

民國101年3月31日

(金額除特別註明外，均以新台幣元為單位)

一、公司沿革

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

本公司截至民國102年3月31日及101年3月31日止，員工人數分別為45人及43人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國102年5月10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。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響。

國際財務報導準則第9號「金融工具：金融資產分類與衡量」

(1)國際會計準則理事會於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號「金融工具」，生效日為民國104年1月1日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國102年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」2009年版本之規定。

(2)此準則係取代國際會計準則第39號之第一階段。國際財務報導準則第9號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司金融工具之會計處理。

(3)本公司尚未評估國際財務報導準則第9號之整體影響，惟經初步

評估可能影響本公司持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第9號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響，下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，故本公司尚未採用：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之
國際財務報導準則第1號	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目	民國101年7月1日
國際財務報導準則第13號	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則	民國102年1月1日
國際會計準則第19號	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，今規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益	民國102年1月1日
國際財務報導準則第9號	金融工具：金融資產分類與衡量	民國104年1月1日
國際財務報導準則第7及9號	強制生效日及過渡揭露規定	民國104年1月1日

本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報告之影響。

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地適用。

(一) 遵循聲明

- (1) 本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」及國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」編製之首份期中財務報告。
- (2) 編製民國101年1月1日資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報表所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至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IFRSs)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量。

(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：
 - 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. 按公允價值衡量之備供出售金融資產。
 - c. 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告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國101年1月1日(本公司轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。
- (3) 編製符合IFRSs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。

(三)資產負債區分流動及非流動之分類標準

(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)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。

(五)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」。

(六)應收款項

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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。

(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。

(八) 建屋工程之會計處理

本公司對於建屋工程會計之處理採用全部完工法，其主要內容如下：

(1) 在建工程、預付土地款、存貨及營建成本：

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

(2) 預收房屋及土地款暨營建收入：

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

移轉登記者，則亦得於僅辦妥所有權登記或僅實際交屋時視為收益已賺得，認列當年度營建收入及成本。

(3)利息資本化：

本公司對購置土地及建造房屋所使用資金之利息按國際會計準則第23號規定予以資本化，列入在建工程成本、預付土地款或待建土地科目。

(九)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，並依資產之各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：

投資性不動資產-房屋	50	~	55	年
生財器具	5	~	9	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)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。

成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)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。

(十二)退休金

- (1)本公司對適用勞動基準法聘用之員工訂有退休辦法，依該辦法規定，每位員工前十五年之服務，每滿一年可獲得二個基數，自十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數。員工退休金之支付，係跟據服務年資及其退休前六個月之平均薪資計算。屬確定給付退休辦法。在該退休辦法下，退休金給付全數由公司負擔。本公司按月依薪資總額百分之二提撥勞工退休準備金，儲存於台灣銀行勞工退休準備金專戶。自民國94年7月1日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工，退休辦法改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於員工退休金個人專戶。
- (2)採確定提撥退休辦法部分，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六提繳率，提撥至勞工保險局，提撥另列為當期費用。
- (3)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。本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益，立即認列於其他綜合損益。

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

(十三) 員工紅利及董監酬勞

本公司依財團法人中華民國會計研究發展基金（會計研究發展基金會）於民國96年3月發布（96）基祕字第052號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。本公司對於員工分紅金額之估列，係於員工提供勞務之期間依本公司章程規定應分配予員工紅利之成數認列薪資費用及未支付該薪資所產生之負債。於期後期間董事會決議之發放金額有重大變動時，則該變動應調整當年度（原認列員工分紅費用之年度）之費用。至次年度股東會決議日若仍有變動則依會計估計變動處理，列為次年度損益。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。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。

(十四) 所得稅

- (1) 所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用，所得稅費用若直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。
- (2) 本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。
- (3) 「所得基本稅額條例」自民國95年1月1日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅

額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者估列為當期所得稅。另本公司於評估遞延所得稅資產可實現性時，亦將未來年度應納之最低所得稅稅額納入考量。

- (4)當稅法修正時，於公布日之年度按新規定將遞延所得稅負債或資產重新計算，因而產生之遞延所得稅負債或資產之變動影響數，列入當期繼續營業部門之所得稅費用(利益)。

(十五)法定盈餘公積及資本公積

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

(十六)特別盈餘公積

- (1)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。
- (2)首次採用IFRSs時，依101年4月6日金管證發字第1010012865號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

(十七)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

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	102年3月31日	101年12月31日
庫存現金	\$298	\$135
活期存款	151,397	256,456
支票存款	103	2,336
合 計	<u>\$151,798</u>	<u>\$258,927</u>

項 目	101年3月31日	101年1月1日
庫存現金	\$755	\$77
活期存款	105,740	83,831
支票存款	69	3,568
合 計	<u>\$106,564</u>	<u>\$87,476</u>

2. 透過損益按公允價格衡量之金融資產

項 目	102年3月31日	101年12月31日
透過損益按公允價格衡量之金融資產		
上市(櫃)公司股票	<u>\$95,385</u>	<u>\$87,208</u>

項 目	101年3月31日	101年1月1日
透過損益按公允價格衡量之金融資產		
上市(櫃)公司股票	<u>\$83,904</u>	<u>\$74,828</u>

(1) 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國102年第1季及101年第1季分別認列淨利益8,177仟元及9,076仟元。

(2) 上項透過損益按公允價格衡量之金融資產無提供擔保情形。

3. 應收票據淨額

項 目	102年3月31日	101年12月31日
應收票據	\$14,294	\$18,859
減：備抵呆帳	0	0
合 計	<u>\$14,294</u>	<u>\$18,859</u>
	101年3月31日	101年1月1日
應收票據	\$12,333	\$4,558
減：備抵呆帳	0	0
合 計	<u>\$12,333</u>	<u>\$4,558</u>

4. 應收帳款淨額

項 目	102年3月31日	101年12月31日
應收帳款	\$22,890	\$13,535
減：備抵呆帳	(28)	(28)
合 計	<u>\$22,862</u>	<u>\$13,507</u>
	101年3月31日	101年1月1日
應收帳款	\$27,727	\$14,088
減：備抵呆帳	(53)	(92)
合 計	<u>\$27,674</u>	<u>\$13,996</u>

5. 其他應收款淨額

項 目	102年3月31日	101年12月31日
其他應收款-關係人	\$288	\$42
其他應收款	4,741	4,346
減：備抵呆帳	0	0
合 計	<u>\$5,029</u>	<u>\$4,388</u>

項 目	101年3月31日	101年1月1日
其他應收款-關係人	\$7,567	\$10,007
其他應收款	4,197	20,050
減：備抵呆帳	0	0
合 計	<u>\$11,764</u>	<u>\$30,057</u>

6. 存貨

項 目	102年3月31日	101年12月31日
待售房屋	\$2,735,650	\$2,118,612
待售土地	367,589	514,619
在建工程	6,072,184	6,489,252
待建土地	8,062,876	7,826,938
預付土地款	467,477	113,543
預付房屋款	15,944	5,900
減：備抵跌價損失	(15,501)	(15,247)
合 計	<u>\$17,706,219</u>	<u>\$17,053,617</u>

項 目	101年3月31日	101年1月1日
待售房屋	\$3,038,989	\$3,261,657
待售土地	864,730	948,800
在建工程	4,376,279	3,913,925
待建土地	5,452,295	5,450,688
預付土地款	1,061,928	49,359
預付房屋款	0	0
減：備抵跌價損失	(15,995)	(18,766)
合 計	<u>\$14,778,226</u>	<u>\$13,605,663</u>

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
(1) 待售房屋				
緯城財經大樓	\$10,345	\$10,345	\$10,345	\$10,345
普 吉 島	0	0	0	4,700
后驛新家	7,790	7,790	8,258	8,726
緯城貴賓	1,147	1,147	1,147	1,147
京城生活館	3,551	3,551	3,551	3,551
京城玫瑰園	1,199	1,199	1,306	1,306
大家京城A區	367	367	2,056	2,056
熱 帶 嶼	173	173	173	173
京城花園	757	757	757	757
京城美術紀	249	632	11,318	43,374
愛河戀A區	135	135	3,222	3,222
愛河戀B區大樓	0	0	5,312	5,312
京城貴賓	13,839	13,839	15,991	18,723
京城101	0	3,674	3,674	3,674
南洋之星	6,359	6,358	6,359	6,359
現代京城	54	54	5,219	5,219

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
愛的世界A大樓	356	356	356	356
現代風華	4,366	4,366	10,665	10,665
紫京城	0	0	5,680	5,680
莫札特	0	0	0	4,470
高鐵站前	10,065	10,065	10,065	10,065
四 季	338,671	463,621	900,395	970,045
四海一家	12,911	40,440	115,716	149,555
京城凱悅	1,149,926	1,213,914	1,326,082	1,330,747
圓 頂	144,766	290,155	508,960	537,633
親親京城	24,953	24,953	21,187	25,434
京城CBD	0	20,721	61,195	98,363
京城花賞	1,003,671	0	0	0
合 計	\$2,735,650	\$2,118,612	\$3,038,989	\$3,261,657

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
(2) 待售土地				
緯城財經大樓	\$13,273	\$13,273	\$13,273	\$13,273
普 吉 島	0	0	0	3,481
后驛新家	8,710	8,710	9,234	9,757
緯城貴賓	1,663	1,663	1,663	1,663
京城生活館	3,676	3,676	3,676	3,676
京城玫瑰園	708	708	771	771
京城貴賓	12,395	12,395	14,323	16,769
京城101	0	1,577	1,577	1,577
南洋之星	3,383	3,383	3,383	3,383
愛的世界A大樓	184	184	184	185
紫 京 城	0	0	2,790	2,790
高鐵站前	6,716	6,716	6,716	6,716
四 季	145,890	200,076	389,032	419,730
四海一家	3,677	11,556	33,280	43,036
京城凱悅	94,712	99,863	110,384	111,713
圓 頂	63,240	129,990	232,644	246,301
親親京城	9,362	9,362	7,876	9,451
京城CBD	0	11,487	33,924	54,528
合 計	\$367,589	\$514,619	\$864,730	\$948,800

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
(3) 在建工程				
京城花賞	\$0	\$969,023	\$750,229	\$675,389
湖立方	822,775	764,395	566,564	512,478
龍華段945	972,417	916,933	734,661	692,241
龍中段27	1,448,627	1,239,510	678,740	568,695
鉅 誕	1,745,045	1,646,485	1,258,096	1,122,886
新庄段113等4筆	540,385	489,412	387,989	342,236
和平段39等5筆	535,995	463,494	0	0
援中206、207	6,940	0	0	0
合 計	\$6,072,184	\$6,489,252	\$4,376,279	\$3,913,925

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
(4) 待建土地				
成功段84號	\$14,424	\$14,424	\$14,377	\$14,377
福河段698-1	57,557	57,557	52,599	47,983
成功段60-1、62-64	537,349	537,348	537,349	537,348
林德官1135、1135-1	143,021	112,992	100,993	100,993
大統段1263-1、1263-5、1263-6	74	74	9,782	9,782
大統段1263-2	35,224	35,224	35,224	35,224
龍中段191	369,488	369,488	368,686	368,686
青海段114、116	0	0	354,361	354,361
新華段59、62	347,096	347,096	346,817	346,817
新興段2096-1	579	6,747	6,747	6,747
大統段871	470	12,094	13,743	13,743
前金段499-1	8,270	20,890	20,890	20,932
博孝段745	0	659	658	957
有光段712	0	0	0	3,669
內惟段533	8,090	9,494	9,494	9,494
新華段60、61	92,544	92,544	92,544	92,544
愛群段2936等8筆	3,161	3,161	3,161	3,161
愛群段2761等5筆	313	313	899,586	899,586
和平段39等5筆	0	0	275,251	275,251

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
龍中段129-3、129-4	1,603,769	1,603,770	1,600,732	1,600,732
新光段357、359	581,173	581,173	506,605	505,605
新光段360	123,131	123,131	122,906	122,906
新光段358	43,682	43,682	43,585	43,585
凱歌段333等53筆	8,561	36,205	36,205	36,205
青海61、63	2,366,168	2,366,168	0	0
新光段360-1~360-6	155,396	155,396	0	0
新光段358-2	31,326	31,241	0	0
龍中段128-4等3筆	714,457	714,457	0	0
新光段356	64,222	64,222	0	0
建德段655	26,323	26,323	0	0
文東段1569-1	18,997	18,997	0	0
大統二小段1098	5,923	5,923	0	0
過田子段587-5	5,068	5,068	0	0
楠都二小段676	5,926	5,926	0	0
大統一小段961	60,112	60,112	0	0
三塊厝段1280-25	15,353	15,353	0	0
孔宅段195-3	8,675	8,675	0	0
大港二小段1537-2	38,135	38,135	0	0
愛群段2748等5筆	58,382	0	0	0

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
成功段74、78	28,239	28,239	0	0
成功段70	13,696	13,696	0	0
鼎新段679等23筆	71,850	71,850	0	0
楠都段1148等12筆	80,090	80,090	0	0
新光段358-1	47,446	0	0	0
大港1295-1等68筆	95,016	95,017	0	0
大港725-12等9筆	13,984	13,984	0	0
三塊厝段1145-11	33,734	0	0	0
中都段515	7,679	0	0	0
大港1474-8	6,463	0	0	0
灣復486-2	1,197	0	0	0
龍華段234	5,109	0	0	0
盛興段9	11,059	0	0	0
盛興段9-1	6,298	0	0	0
中華段1364	73,576	0	0	0
寶國段511	7,070	0	0	0
建安段912	7,931	0	0	0
合 計	<u>\$8,062,876</u>	<u>\$7,826,938</u>	<u>\$5,452,295</u>	<u>\$5,450,688</u>

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
(5) 預付土地款				
福河段698-1	\$5,013	\$0	\$1,003	\$0
青海61、63	0	0	701,254	0
龍中段128-4等3筆	0	0	285,272	0
林德官段1135~1135-1	0	20,026	0	0
愛群段2748等5筆	0	49,293	0	0
新光段357、359	0	0	26,304	49,359
新光段358-1	0	36,212	0	0
新光段360	0	0	38,095	0
援中段206、207	23,926	8,012	10,000	0
三塊厝1430-18	88,881	0	0	0
林聖段1561	5,528	0	0	0
三塊厝1427	32,284	0	0	0
三塊厝1145-11	9,396	0	0	0
大港1446-2	32,463	0	0	0

項 目	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
七老爺284-4	27,592	0	0	0
七老爺324-7	9,822	0	0	0
下菜園88-4	2,327	0	0	0
五甲1209-19	17,921	0	0	0
孔宅277-7	2,253	0	0	0
盛興段982	1,156	0	0	0
七老爺1222-111	47,603	0	0	0
建安179-4	23,169	0	0	0
青雲748	54,958	0	0	0
青雲747	40,408	0	0	0
青雲749	42,777	0	0	0
合 計	<u>\$467,477</u>	<u>\$113,543</u>	<u>\$1,061,928</u>	<u>\$49,359</u>

(6) 預付房屋款

項 目	102年3月31日	101年12月31日
援中段206、207	\$15,944	\$5,335
	101年3月31日	101年1月1日
援中段206、207	\$0	\$0

(7) 上列在建工程係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。民國102年及101年第一季利息資本化列入在建工程之金額分別為19,497仟元及19,816仟元。

(8) 待建土地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列待建土地作為未來建案之營建用地。民國102年及101年第一季待建土地及預付土地款之利息資本化金額分別為1,369仟元及1,678仟元。

(9) 待售房地、在建工程及待建土地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。

(10) 待售房屋截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日投保金額分別為994,571仟元、994,571仟元、724,688仟元及724,688仟元。

(11) 在建工程截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日投保金額均為700,000仟元。

7. 其他流動資產

項 目	102年3月31日	101年12月31日
暫付款	\$105	\$35
進項稅額	0	21,584
留抵稅額	99,597	84,682
代付款	4,051	7,360
受限制銀行存款	0	7,650
合 計	\$103,753	\$121,311

項 目	101年3月31日	101年1月1日
暫 付 款	\$0	\$0
進項稅額	0	5,891
留抵稅額	76,679	70,357
代 付 款	1,096	4,379
受限制銀行存款	0	0
合 計	\$77,775	\$80,627

8. 以成本衡量之金融資產

項 目	102年3月31日		101年12月31日	
	帳列金額	持股%	帳列金額	持股%
非上市櫃公司普通股				
華志創業投資(股)公司	\$82	1.63%	\$82	1.63%

項 目	101年3月31日		101年1月1日	
	帳列金額	持股%	帳列金額	持股%
非上市櫃公司普通股				
華志創業投資(股)公司	\$815	1.63%	\$815	1.63%

(1) 本公司持有之標的因無活絡市場公開報價且公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日止，上述以成本衡量之金融資產並未提供作為保證或質押。

(2) 本公司原持有華志創業投資(股)公司股數81,521股，華志創業投資(股)公司分別於民國101年6月27日及100年6月15日經股東會決議減資45,000仟元及50,000仟元，並將減資金額退還股東，減資基準日分別為民國101年7月10日及100年7月1日，本公司依持股比率分別減少73,369股及81,521股，可收回股款分別為734仟元及815仟元，故截至民國102年3月底及101年3月底止持有股數分別為8,152股及81,521股。

9. 不動產、廠房及設備

102 年 3 月 31 日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
生財器具	\$667	\$490	\$177
未完工程	3,000	0	3,000
其他設備	257	132	125
合 計	<u>\$3,924</u>	<u>\$622</u>	<u>\$3,302</u>
累計減損			0
淨 額			<u>\$3,302</u>

101 年 12 月 31 日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
生財器具	\$667	\$464	\$203
未完工程	2,000	0	2,000
其他設備	257	121	136
合 計	<u>\$2,924</u>	<u>\$585</u>	<u>\$2,339</u>
累計減損			0
淨 額			<u>\$2,339</u>

101 年 3 月 31 日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
生財器具	\$667	\$388	\$279
其他設備	257	90	167
合 計	<u>\$924</u>	<u>\$478</u>	<u>\$446</u>
累計減損			0
淨 額			<u>\$446</u>

101 年 1 月 1 日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
生財器具	\$667	\$363	\$304
其他設備	257	79	178
合 計	\$924	\$442	\$482
累計減損			0
淨 額			\$482

(1) 本公司於民國100年1月4日與興富發建設(股)公司簽訂土地買賣合約，出售林德官段1302地號之出租土地，出售總價為970,764仟元，並將該土地之地上物拆除，民國100年3月底已完成拆除，將建築物之帳面價值轉列損失，並於民國100年4月完成土地過戶。

(2) 不動產、廠房及設備於民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日投保金額均為0仟元。

(3) 不動產、廠房及設備提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

10. 投資性不動產

102 年 3 月 31 日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
土 地	\$1,040,565	\$0	\$1,040,565
建 築 物	206,337	40,994	165,343
合 計	\$1,246,902	\$40,994	\$1,205,908
累計減損			(63,191)
淨 額			\$1,142,717

101 年 12 月 31 日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
土 地	\$1,026,304	\$0	\$1,026,304
建 築 物	152,295	40,379	111,916
合 計	\$1,178,599	\$40,379	\$1,138,220
累計減損			(63,191)
淨 額			\$1,075,029

101年3月31日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
土 地	\$134,086	\$0	\$134,086
建 築 物	170,393	39,864	130,529
合 計	\$304,479	\$39,864	\$264,615
累計減損			(64,292)
淨 額			\$200,323

101年1月1日

項 目	原始成本	累計折舊	帳面價值
土 地	\$134,086	\$0	\$134,086
建 築 物	170,393	39,317	131,076
合 計	\$304,479	\$39,317	\$265,162
累計減損			(64,292)
淨 額			\$200,870

累計減損明細如下：

項 目	102年3月31日	101年12月31日
土 地	\$17,708	\$17,708
房 屋	45,483	45,483
合 計	\$63,191	\$63,191

項 目	101年3月31日	101年1月1日
土 地	\$25,395	\$25,395
房 屋	38,897	38,897
合 計	\$64,292	\$64,292

(1) 投資性不動產於民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日投保金額分別為81,912仟元、81,912仟元、81,912仟元及40,412仟元。

(2) 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

11. 無形資產

102 年 3 月 31 日

項 目	原始成本	累計折攤	帳面價值
土地使用權	\$200,020	\$3,000	\$197,020
其他無形資產	3,947	2,054	1,893
合 計	\$203,967	\$5,054	\$198,913

101 年 12 月 31 日

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

101 年 3 月 31 日

項 目	原始成本	累計折攤	帳面價值
其他無形資產	\$3,360	\$1,222	\$2,138

101 年 1 月 1 日

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

(1) 本公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，權利金金額為200,020仟元，期間為民國101年7月至151年7月，作為未來興建觀光飯店之用。

(2) 無形資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

12. 短期借款

貸款性質	利率區間	金 額	擔 保 品
102年3月31日			
抵押借款	2.100%	\$175,000	關係人蔡天贊之私人土地
抵押借款	2.200%	522,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	2.500%	636,120	在建工程-鉅誕
抵押借款	2.370%	100,000	待建土地-成功段60-1、62~64
抵押借款	2.270%	227,000	在建工程-新庄段113等4筆
抵押借款	2.350%	480,000	投資性不動產土地及待建土地-愛群段 2761等5筆
抵押借款	2.000%	85,714	關係人陳進興之私人有價證券
抵押借款	1.940%	200,000	關係人京成建設(股)公司之出租資產
抵押借款	2.380%	148,780	在建工程-和平段39等5筆
抵押借款	2.020%	300,000	關係人京成建設(股)公司之待售房地及 關係人陳美惠之私人土地
抵押借款	2.020%	30,000	待售房地及投資性不動產-緯城財經
抵押借款	2.020%	600,000	待售房地及投資性不動產-京城凱悅
信用借款	2.000%	14,286	無
信用借款	2.020%	70,000	無
合 計		<u>\$3,588,900</u>	

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

貸款性質	利率區間	金 額	擔 保 品
101年3月31日			
抵押借款	1.800%	\$175,000	關係人蔡天贊之私人土地
抵押借款	2.000%	250,000	關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之私人土地及月泉商務旅館有限公司之建築物
抵押借款	2.200%	292,000	待建土地-龍中段191
抵押借款	2.200%	450,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	2.075%	538,000	在建工程-新博段7
抵押借款	2.280%	215,000	在建工程-新博段7
抵押借款	2.270%	227,000	在建工程-新庄段113等4筆
抵押借款	2.250%	480,000	待建土地-愛群段2761等5筆
抵押借款	2.020%	300,000	關係人京成建設(股)公司之待售房地及陳美惠之私人土地
抵押借款	2.020%	30,000	待售房地及出租資產-緯城財經
抵押借款	2.000%	600,000	待售房地-京城凱悅
信用借款	2.020%	70,000	無
合 計		<u>\$3,627,000</u>	

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
101年1月1日			
抵押借款	2.220%	\$350,000	關係人陳美惠之私人土地
抵押借款	1.800%	100,000	關係人蔡天贊之私人土地
抵押借款	2.000%	250,000	關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之私人土地及月泉商務旅館有限公司之建築物
抵押借款	2.200%	292,000	待建土地-龍中段191
抵押借款	2.200%	200,000	在建工程-龍華段945
抵押借款	2.075%	538,000	在建工程-新博段7
抵押借款	2.280%	215,000	在建工程-新博段7
抵押借款	2.250%	480,000	出租土地及待建土地-愛群段2761等5筆
抵押借款	2.020%	300,000	關係人京成建設(股)公司之待售房地及陳美惠之私人土地
抵押借款	2.020%	30,000	待售房地及出租資產-緯城財經
抵押借款	2.000%	600,000	待售房地-京城凱悅
信用借款	2.020%	70,000	無
合計		<u>\$3,425,000</u>	

13. 應付短期票券

項 目	保證機構	利 率	金 額	擔 保 品
102年3月31日				
商業本票	國際票券金融 (股)公司	1.152%	\$200,000	關係人張紹松之私人有價 證券
	國際票券金融 (股)公司	1.000%	94,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
	國際票券金融 (股)公司	1.000%	83,000	關係人建誌營造(股)公司 共同持分之投資性不動產 -憲德段
	國際票券金融 (股)公司	1.000%	246,000	營建用地-龍中段128-4等 3筆
	台灣票券金融 (股)公司	0.900%	110,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
	兆豐票券金融 (股)公司	1.532%	100,000	關係人蔡天贊之私人有價 證券
	兆豐票券金融 (股)公司	1.805%	103,000	關係人蔡薛美雲之私人土 地
	兆豐票券金融 (股)公司	1.680%	85,000	待售房地及投資性不動產 -圓頂
	中華票券金融 (股)公司	0.850%	12,000	關係人蔡天贊之私人土地
	中華票券金融 (股)公司	0.822%	200,000	關係人陳進興及蔡輝耀之 私人有價證券
	中華票券金融 (股)公司	0.850%	334,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
	中華票券金融 (股)公司	0.800%	531,000	關係人陳美惠及蔡薛美雲 之私人土地
	中華票券金融 (股)公司	0.800% ~0.850%	156,000	關係人邱淳君及蔡薛美雲 之私人土地
減：應付短期票券折價			(1,777)	
淨 額			<u>\$2,252,223</u>	

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

項 目	保證機構	利 率	金 額	擔 保 品
101年3月31日				
商業本票	國際票券金融 (股)公司	1.012%	\$170,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
	國際票券金融 (股)公司	1.152%	100,000	關係人張紹松之私人有價 證券
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	83,000	與建誌營造公司共同持分 之閒置資產-憲德段
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	226,000	待建土地-青海段114、 116
	兆豐票券金融 (股)公司	1.730%	390,000	在建工程-澄東段24、31 ~35-1
	中華票券金融 (股)公司	0.900%	157,000	關係人蔡薛美雲及非關係 人之私人土地
	中華票券金融 (股)公司	0.950%	248,000	關係人蔡天贊之私人土地
減：應付短期票券折價 淨 額			(1,559)	
			<u>\$1,372,441</u>	

項 目	保證機構	利 率	金 額	擔 保 品
101年1月1日				
商業本票	國際票券金融 (股)公司	1.152%	100,000	關係人張紹松之私人有價 證券
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	170,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	83,000	閒置資產-憲德段
	國際票券金融 (股)公司	1.012%	226,000	待建土地-青海段114、116
	兆豐票券金融 (股)公司	1.730%	295,400	在建工程-湖立方
	中華票券金融 (股)公司	0.900%	157,000	關係人蔡薛美雲及非關係 人之私人土地
	減：應付短期票券折價 淨 額			(719)
			<u>1,030,681</u>	

14. 預收款項

項 目	102年3月31日	101年12月31日
預收房屋款	\$118,611	\$154,375
預收土地款	122,106	133,483
預收裝潢款	15,905	13,800
其他預收款	4,259	4,612
合 計	\$260,881	\$306,270

項 目	101年3月31日	101年1月1日
預收房屋款	\$50,560	\$30,167
預收土地款	31,211	14,675
預收裝潢款	8,390	647
其他預收款	4,045	4,619
合 計	\$94,206	\$50,108

15. 其他流動負債

項 目	102年3月31日	101年12月31日
代收 款	\$23,385	\$19,873
暫收 款	860	0
合 計	\$24,245	\$19,873

項 目	101年3月31日	101年1月1日
代收 款	\$9,858	\$9,183
暫收 款	0	0
合 計	\$9,858	\$9,183

16. 長期借款

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
102年3月31日			
(1) 抵押借款	2.47%	\$275,000	關係人陳美惠之私人土地
(2) 抵押借款	2.30%	140,000	其他無形資產-土地使用權
(3) 抵押借款	2.55%	1,150,000	待建土地-青海61、63
(4) 抵押借款	2.37%	524,800	待建土地-龍中段129-3、129-4
(5) 抵押借款	2.37%	140,000	待建土地-新華段59、62
(6) 抵押借款	2.37%	32,216	待建土地-新華段60、61
(7) 抵押借款	2.20%	380,000	待建土地-新光段356
(8) 抵押借款	2.37%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
(9) 抵押借款	2.50%	200,000	待建土地-龍中段191
合 計		\$3,024,016	
減: 三年內到期之長期借款		(457,000)	
長期借款淨額		\$2,567,016	

- (1) 借款期間自民國101年1月3日至105年1月3日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (2) 借款期間自民國101年8月7日至106年8月7日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (3) 借款期間自民國101年6月18日至106年8月31日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (4) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (5) 借款期間自民國100年12月27日至105年6月14日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (6) 借款期間自民國100年6月15日至105年6月15日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (7) 借款期間自民國101年9月5日至106年6月12日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (8) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (9) 借款期間自民國102年3月15日至105年6月30日，按月支付利息，本金到期一次償還。

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

- (1) 借款期間自民國101年1月3日至105年1月3日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (2) 借款期間自民國101年8月7日至106年8月7日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (3) 借款期間自民國101年6月18日至106年8月31日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (4) 借款期間自民國101年10月26日至105年10月26日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (5) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (6) 借款期間自民國100年12月27日至105年6月14日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (7) 借款期間自民國100年6月15日至105年6月15日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (8) 借款期間自民國101年9月5日至106年6月12日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (9) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
101年3月31日			
(1) 抵押借款	2.28%	\$714,600	待建土地-龍中段129-3、129-4
(2) 抵押借款	2.28%	130,000	待建土地-新華段59、62
(3) 抵押借款	2.28%	32,216	待建土地-新華段60、61
(4) 抵押借款	2.28%	148,780	待建土地-和平段39等5筆
(5) 抵押借款	2.37%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
(6) 抵押借款	2.22%	275,000	關係人陳美惠之私人土地
合計		\$1,482,596	
減：三年內到期之長期借款		(182,000)	
長期借款淨額		\$1,300,596	

- (1) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (2) 借款期間自民國100年6月14日至105年6月14日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (3) 借款期間自民國100年6月15日至105年6月15日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (4) 借款期間自民國100年7月15日至105年7月8日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (5) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (6) 借款期間自民國101年1月3日至105年1月3日，按月支付利息，本金到期一次償還。

貸款性質	利率區間	金額	擔保品
101年1月1日			
(1) 抵押借款	2.28%	\$574,600	待建土地-龍中段129-3、129-4
(2) 抵押借款	2.28%	130,000	待建土地-新華段59、62
(3) 抵押借款	2.28%	32,216	待建土地-新華段60、61
(4) 抵押借款	2.28%	148,780	待建土地-和平段39等5筆
(5) 抵押借款	2.27%	129,460	在建工程-新庄段113等4筆
(6) 抵押借款	2.37%	182,000	待建土地-成功段60-1、62~64
合計		\$1,197,056	
減：三年內到期之長期借款		(182,000)	
長期借款淨額		\$1,015,056	

- (1) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (2) 借款期間自民國100年6月14日至105年6月14日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (3) 借款期間自民國100年6月15日至105年6月15日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (4) 借款期間自民國100年7月15日至105年7月8日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (5) 借款期間自民國99年1月20日至104年1月20日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (6) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。

17. 股本

(1) 股本形成如下：

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

(2) 民國101年12月31日及100年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000仟元，皆為450,000仟股，每股面額10元，於民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日已發行股份分別為375,926仟股、375,926仟股、357,727仟股及357,727仟股，均為普通股，實收股本分別為3,759,261仟元、3,759,261仟元、3,577,273仟元及3,577,273仟元。

18. 資本公積及法定公積

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢價及受領贈與之所得。

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

19. 盈餘分配

(1) 本公司章程之盈餘分配規定如下：

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

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

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

(2) 公司股利政策及執行狀況：

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

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

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

另分派之董監事酬勞及員工紅利如下：

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

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

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

- (4) 本公司民國102年第1季及101年第1季估列之員工紅利金額分別為2,597仟元及1,841仟元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，按1%作為基礎估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據次年度股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

20. 所得稅

	102年3月31日	101年12月31日
(1) 遞延所得稅資產	\$25,209	\$33,435
遞延所得稅負債	(10,003)	(10,081)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	<u>\$15,206</u>	<u>\$23,354</u>
	101年3月31日	101年1月1日
遞延所得稅資產	\$10,481	\$11,040
遞延所得稅負債	(10,331)	(10,477)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	<u>\$150</u>	<u>\$563</u>

	102年第1季	101年第1季
(2) 稅前純益依法定稅率估計所得稅	\$52,832	\$35,638
調整項目之所得稅影響數：		
金融資產評價利益帳外調整	(1,390)	(1,543)
營業收入帳外調整	(10,300)	0
營業成本及待售房地財稅差異帳外調整	24	44
存貨跌價損失回升利益帳外調整	43	(471)
出售土地所得免稅調整	(29,234)	(26,356)
退休金成本	190	61
修繕費帳外調整	426	0
廣告費帳外調整	1,469	0
其他	1	41
虧損扣抵及其所產生之遞延所得稅資產	0	(7,414)
本期應付所得稅	\$14,061	\$0
遞延所得稅(利益)	8,132	5,122
所得稅費用	\$22,193	\$5,122
	102年3月31日	101年3月31日
(3) 本期應付所得稅	\$14,061	\$0
減：利息扣繳稅款	(10)	(163)
應付所得稅	\$14,051	(\$163)

(4)產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：

	102年3月31日		101年3月31日	
	暫時性 差異金額	所得稅 影響數	暫時性 差異金額	所得稅 影響數
A. 遞延所得稅資產				
(a) 退休金費用之認列所 產生之可減除暫時性 差異	\$35,659	\$6,062	\$17,535	\$2,981
(b) 資產減損損失之認列 所產生可減除暫時性 差異	45,167	7,678	37,208	6,325
(c) 存貨減損損失所產生 之可減除暫時性差異	7,740	1,316	6,914	1,175
(d) 保固準備所產生之可 減除暫時性差異	12,001	2,040	0	0
(e) 遞延推銷費用所產生 之可減除暫時性差異	47,724	8,113	0	0
B. 遞延所得稅負債				
(f) 出租房地折舊之認列 所產生之應課稅暫時 性差異	(\$57,432)	(\$9,763)	(\$59,256)	(\$10,073)
(g) 營業成本財稅差異之 認列所產生之應課稅 暫時性差異	(1,413)	(240)	(1,519)	(258)
遞延所得稅資產與 負債抵銷後淨額		<u>\$15,206</u>		<u>\$150</u>

(5) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國99年度。

(6) 兩稅合一相關資訊：

	102年3月31日	101年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$212,165</u>	<u>\$152,996</u>
	101年3月31日	101年1月1日
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$128,413</u>	<u>\$123,647</u>

本公司102年度預計及101年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別約為8.27%及6.29%。

(7) 未分配盈餘相關資訊：

	102年3月31日	101年12月31日
87至98年度	\$1,524,206	\$1,524,206
99年度以後	2,568,064	2,279,480
合 計	<u>\$4,092,270</u>	<u>\$3,803,686</u>
	101年3月31日	101年1月1日
87至98年度	\$1,524,206	\$1,524,206
99年度以後	1,534,427	1,345,802
合 計	<u>\$3,058,633</u>	<u>\$2,870,008</u>

21. 職工退休金

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

於勞工退休準備金專戶。民國94年7月1日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，自原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工，其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於員工退休金個人專戶。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修訂，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

- (2) 本公司自編製民國84年底至100年度之財務報表，依行政院金融監督管理委員會證期局之規定採用財務會計準則公報第18號「退休金會計處理準則」，以資產負債表日為衡量日完成精算，其累積給付義務超過退休基金資產公平價值部份，於資產負債表認列最低退休金負債，並自民國85年1月1日起依該公報之規定認列淨退休金成本及攤提退休金費用。
- (3) 公司自編製民國101年第1季之財務報表起，依行政院金融監督管理委員會證期局之規定採用國際會計準則公報第19號「員工福利」，主要修改包括：(1)確定給付計畫之精算損益由原先可採「緩衝區」予以遞延認列，改為認列於其他綜合損益項下、(2)認列於損益項下之金額僅包括當期及前期服務成本、清償損益及淨確定給付負債（資產）淨利息、(3)確定給付計畫之揭露包括提供每一重大精算假設敏感度分析之量化資訊、(4)於企業不再能撤銷給付之要約，及認列國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」範圍內且涉及離職給付之支付之重組成本兩者較早時點認列離職給付等。此修改之準則自民國102年1月1日以後開始之年度財務報告日生效。
- (4) 採確定提撥辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月薪資百分之六，提撥至勞工保險局，提撥數亦列為當期費用。

(5) 102年第1季及101年第1季確定福利計畫之成本組成項目如下：

	102年第1季	101年第1季
服務成本	\$290	\$276
利息成本	191	203
資產預期報酬	(37)	(41)
退休金費用	\$444	\$438

(6) 本公司民國102年及101年第1季認列於其他綜合損益之精算損益分別為損失758仟元及15,920仟元。

(7) 精算假設如下：

	102年第1季
折現率	1.75%
未來薪資成長率	3.00%
計畫資產之預期報酬	1.75%
退職福利義務預計到期年限	15.40

(8) 民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日專戶儲存於臺灣銀行之退休準備金餘額分別為8,460仟元、8,353仟元、8,037及7,958仟元，尚未撥付之退休準備金分別為28仟元、26仟元、27仟元及26仟元。

(9) 當期退休金費用：

	102年第1季	101年第1季
確定給付之淨退休金成本	\$444	\$438
確定提撥之淨退休金成本	\$311	\$250

	102年第1季	101年第1季
期末退休基金餘額	\$8,460	\$8,037
期末應計退休金負債餘額	\$35,686	\$33,323

22. 本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	102年第1季			101年第1季		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
用人費用						
薪資費用	0	11,178	11,178	0	8,628	8,628
勞健保費用	0	728	728	0	479	479
退休金費用	0	755	755	0	877	877
其他用人費用	0	1,040	1,040	0	719	719
員工紅利	0	2,597	2,597	0	1,841	1,841
折舊費用	447	203	650	381	203	584
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	248	248	0	187	187

23. 每股盈餘

102年第1季	金額(分子)		股數(分母)	每股盈餘	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
本期淨利	\$311,535	\$289,342	375,926	\$0.83	\$0.77
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工分紅配股			87		
屬於普通股股東之本期純益加潛在普通股之影響	\$311,535	\$289,342	376,013	\$0.83	\$0.77
101年第1季	金額(分子)		股數(分母)	每股盈餘	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
本期淨利	\$209,634	\$204,545	375,613	\$0.56	\$0.54
稀釋每股盈餘					
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工分紅配股			71		
屬於普通股股東之本期純益加潛在普通股之影響	\$209,634	\$204,545	375,684	\$0.56	\$0.54

七、關係人交易

本公司於民國102年第1季及101年第1季有交易往來之關係人及事項如下：

(一)關係人名稱及關係

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

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 發包工程

建誌營造(股)公司及百鉞營造有限公司為本公司之關係人，本公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，惟票據實際兌現日期，會考量公司之資金情形。

(1) 本公司於民國102年第1季及101年第1季委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為33.43%及24.21%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	支 付 價 款	
		102年第1季	101年第1季
龍中段27	\$1,940,024	\$202,238	\$106,331

(2) 本公司於民國102年第1季及101年第1季委託百鉞營造有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為65.89%及75.79%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	支 付 價 款	
		102年第1季	101年第1季
京城花賞	\$1,100,036	\$87,754	\$69,295
龍華段945等4筆	567,290	48,751	38,940
湖立方	553,265	53,781	51,108
鉅誕	1,503,810	90,666	129,524
新庄段113等4筆	556,104	48,477	44,000
和平段39	712,110	69,236	0
合 計		\$398,665	\$332,867

2. 銷貨交易

本公司於民國102年第1季出售車位於關係人蔡曜鴻，總價款計238仟元，於民國102年1月10日已過戶。

上述出售予關係人之價格及收款條件與非關係人相較並無重大差異。

3. 其他應收款、預付費用、應付票據、應付帳款、應付工程保留款、其他應付款、預收房屋款、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	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款				
蔡 天 贊	\$29	0.58%	\$3	0.07%
蔡薛美雲	229	4.55%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	0	0.00%	0	0.00%
陳進興、王獻聰及陳美惠	8	0.16%	4	0.09%
建誌營造(股)公司	22	0.44%	24	0.55%
百鎰營造有限公司	0	0.00%	11	0.25%
合 計	<u>\$288</u>	<u>5.73%</u>	<u>\$42</u>	<u>0.96%</u>
	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款				
蔡 天 贊	\$213	1.81%	\$554	1.84%
蔡薛美雲	4	0.04%	152	0.50%
蔡天贊及蔡薛美雲	7,317	62.20%	9,274	30.86%
陳進興、王獻聰及陳美惠	24	0.21%	16	0.05%
建誌營造(股)公司	9	0.08%	11	0.04%
百鎰營造有限公司	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$7,567</u>	<u>64.34%</u>	<u>\$10,007</u>	<u>33.29%</u>

項目及關係人名稱	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預付費用				
南京建設(股)公司	\$720	0.49%	\$0	0.00%

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預付費用				
南京建設(股)公司	\$0	0.00%	\$0	0.00%

	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據				
建誌營造(股)公司	\$504,451	65.62%	\$278,010	63.93%
百鎰營造有限公司	258,328	33.60%	142,058	32.67%
南京建設(股)公司	720	0.09%	0	0.00%
合 計	\$763,499	99.31%	\$420,068	96.60%

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據				
建誌營造(股)公司	\$189,020	66.16%	\$258,636	60.47%
百鎰營造有限公司	82,645	28.93%	147,841	34.56%
南京建設(股)公司	0	0.00%	0	0.00%
合 計	\$271,665	95.09%	\$406,477	95.03%

項目及關係人名稱	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$137,673	28.87%	\$177,742	28.54%
百鎡營造有限公司	330,948	69.39%	424,849	68.23%
合 計	<u>\$468,621</u>	<u>98.26%</u>	<u>\$602,591</u>	<u>96.77%</u>

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$119,569	24.60%	\$93,721	35.10%
百鎡營造有限公司	365,961	75.31%	159,308	59.67%
合 計	<u>\$485,530</u>	<u>99.91%</u>	<u>\$253,029</u>	<u>94.77%</u>

	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付工程保留款				
建誌營造(股)公司	\$191,936	48.43%	\$171,712	41.69%
百鎡營造有限公司	199,427	50.32%	234,326	56.90%
合 計	<u>\$391,363</u>	<u>98.75%</u>	<u>\$406,038</u>	<u>98.59%</u>

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付工程保留款				
建誌營造(股)公司	\$223,071	49.12%	\$156,724	44.93%
百鎡營造有限公司	219,103	48.25%	185,817	53.27%
合 計	<u>\$442,174</u>	<u>97.37%</u>	<u>\$342,541</u>	<u>98.20%</u>

項目及關係人名稱	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付款				
南京建設(股)公司	\$74	0.17%	\$46	0.10%

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付款				
南京建設(股)公司	\$240	0.99%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預收房屋款				
蔡 曜 鴻	\$0	0.00%	\$238	0.15%

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預收房屋款				
蔡 曜 鴻	\$0	0.00%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他預收款				
王 碧 琴	\$20	0.47%	\$20	0.43%

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他預收款				
王 碧 琴	\$43	1.07%	\$43	0.94%

	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
代收土地款				
蔡天贊	\$79,270	40.70%	\$79,250	48.17%
蔡薛美雲	87,295	44.82%	35,071	21.32%
陳美惠	20,003	10.27%	19,993	12.15%
蔡天贊及蔡薛美雲	500	0.26%	500	0.30%
合 計	<u>\$187,068</u>	<u>96.05%</u>	<u>\$134,814</u>	<u>81.94%</u>

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
代收土地款				
蔡天贊	\$218,484	89.57%	\$27,685	9.65%
蔡薛美雲	2,160	0.89%	23,919	8.34%
陳美惠	0	0.00%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	23,270	9.54%	235,338	82.01%
合 計	<u>\$243,914</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$286,942</u>	<u>100.00%</u>

	102年3月31日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
存入保證金				
王碧琴	\$45	1.19%	\$45	1.85%
	<u>\$45</u>	<u>1.19%</u>	<u>\$45</u>	<u>1.85%</u>

	101年3月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
存入保證金				
王碧琴	\$70	2.82%	\$70	2.82%
	<u>\$70</u>	<u>2.82%</u>	<u>\$70</u>	<u>2.82%</u>

5. 以成本衡量之金融資產

本公司投資華志創業投資(股)公司，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日持有股數分別為8,152股、8,152股、81,521股及81,521股，金額分別為82仟元、82仟元、815仟元及815仟元，持股比率皆為1.63%，民國102年第1季及101年第1季董監事酬勞均未收取現金股利或董監事酬勞。持有股數及金額減少係因華志創業投資(股)公司辦理減資90%，並將減資金額退還股東。

6. 租 賃

- (1) 本公司向關係人南京建設股份有限公司承租座落於高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2房屋作為辦公處所，租賃期間分別為民國102年1月1日至103年12月31日及民國99年1月1日至101年12月31日，每月租金為含稅金額80仟元，民國102年第1季及101年第1季認列之租金支出均為229仟元。
- (2) 關係人京城商業銀行股份有限公司向本公司承租座落於高雄市七賢一路176號之房屋及地下室機械停車位1位作為營業處所，租賃期間為民國102年2月1日至107年1月31日，每月租金含稅金額為498仟元，本公司同意提供1.5個月作為免費裝潢期，民國102年第1季及101年第1季認列之租金收入分別為239仟元及0仟元。
- (3) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市苓雅區成功段60-1、62~64號空地(共1,457平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年4月1日至101年5月31日，每月租金含稅金額為25仟元，民國101年第1季認列之租金收入為71仟元，截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日收取存入保證金金額分別為0仟元、0仟元、25仟元及25仟元。

(4) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2761~2763號空地(共1,796平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年3月12日至103年3月11日，每月租金含稅金額為30仟元，民國102年第1季及101年第1季認列之租金收入均為86仟元，截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日收取存入保證金金額均為30仟元。

(5) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2764號空地(共1,026平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年8月20日至102年8月20日，每月租金含稅金額為15仟元，民國102年第1季及101年第1季認列之租金收入均為43仟元，截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日收取存入保證金金額均為15仟元。

7. 合建分售

本公司關係人蔡薛美雲提供新庄段1272地號土地，與本公司採合建分售之銷售方式，截至民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日已投入興建，並帳列在建工程分別為0仟元、969,023仟元、750,229仟元及675,389仟元。

8. 其他

(1) 本公司關係人陳美惠以其個人土地提供本公司向高雄銀行前金分行抵押借款，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日借款金額分別為275,000仟元、275,000仟元、275,000仟元及350,000仟元。

(2) 本公司關係人蔡天贊以其個人土地提供本公司向高雄銀行前金分行抵押借款，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日借款金額分別為175,000仟元、175,000仟元、100,000仟元及100,000仟元。

- (3) 本公司關係人月泉商務旅館有限公司以其建物及關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之個人土地提供本公司向兆豐商業銀行苓雅分行抵押借款，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日借款金額分別為0仟元、0仟元、250,000仟元及250,000仟元。
- (4) 本公司關係人京成建設(股)公司以其待售房地及關係人陳美惠之個人土地，提供本公司向台北富邦商業銀行高雄分行抵押借款，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日借款金額均為300,000仟元。
- (5) 本公司關係人京成建設(股)公司以其出租房地，提供本公司向上海銀行北高雄分行抵押借款，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日借款金額分別為200,000仟元、200,000仟元、0仟元及0仟元。
- (6) 本公司關係人陳進興以其個人有價證券提供本公司向台新銀行建北分行抵押借款，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日借款金額分別為85,714仟元、85,714仟元、0仟元及0仟元。
- (7) 本公司關係人張紹松以其個人有價證券提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為200,000仟元、200,000仟元、100,000仟元及100,000仟元。
- (8) 本公司關係人蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為0仟元、0仟元、157,000仟元及157,000仟元。
- (9) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為94,000仟元、94,000仟元、170,000仟元及170,000仟元。

- (10) 本公司以與關係人建誌營造(股)公司共同持分之房地(帳列閒置資產)提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為83,000仟元、83,000仟元、83,000仟元及0仟元。
- (11) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向台灣票券金融公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為110,000仟元、110,000仟元、0仟元及0仟元。
- (12) 本公司關係人蔡天贊以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為12,000仟元、196,000仟元、248,000仟元及0仟元。
- (13) 本公司關係人陳進興及蔡輝耀以其個人有價證券提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為200,000仟元、200,000仟元、0仟元及0仟元。
- (14) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為334,000仟元、320,000仟元、0仟元及0仟元。
- (15) 本公司關係人陳美惠及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為531,000仟元、0仟元、0仟元及0仟元。
- (16) 本公司關係人邱淳君及蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為156,000仟元、0仟元、0仟元及0仟元。

(17) 本公司關係人蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向兆豐票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為103,000仟元、0仟元、0仟元及0仟元。

(18) 本公司關係人蔡天贊以其個人土地提供本公司向兆豐票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為100,000仟元、0仟元、0仟元及0仟元。

9. 董事、監察人及主要管理階層薪酬總額

本公司民國102年第1季及101年第1季給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	102年第1季	101年第1季
薪資及董監酬勞	\$2,158	\$1,479
獎金及特支費	-	-
業務執行費用	1,098	1,153
員工紅利	-	-
	<u>\$3,256</u>	<u>\$2,632</u>

(1) 薪資包括薪資、職務加給等。

(2) 獎金包括各種獎金、獎勵金等。

(3) 業務執行費用包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供。

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

(5) 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

八、抵質押之資產

民國102年3月31日及101年3月31日，本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

抵質押資產	擔保標的	102年3月31日	101年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,461,693	\$1,757,540
在建工程	抵押借款及發行商業本票	3,793,842	4,280,719
待建土地	抵押借款及發行商業本票	6,095,406	6,095,406
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	1,138,138	1,070,434
無形資產	抵押借款	197,020	198,020
受限制銀行存款	預售屋返還履約保證	0	7,650
合計		<u>\$12,686,099</u>	<u>\$13,409,769</u>

抵質押資產	擔保標的	101年3月31日	101年1月1日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,445,515	\$1,451,509
在建工程	抵押借款及發行商業本票	2,947,310	2,669,841
待建土地	抵押借款及發行商業本票	4,035,965	4,475,325
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	231,523	167,672
無形資產	抵押借款	0	0
受限制銀行存款	預售屋返還履約保證	0	0
合計		<u>\$8,660,313</u>	<u>\$8,764,347</u>

九、重大承諾及或有負債

民國102年3月31日及101年3月31日，本公司計有下列承諾及或有負債：

本公司與關係人之合建分售，請詳關係人交易附註七.7。

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102年3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102年3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。

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

	102年3月31日		101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	\$151,798	\$151,798	\$258,927	\$258,927
透過損益按公允價格衡量之 金融資產-流動	95,385	95,385	87,208	87,208
應收票據及款項 (含關係人款項)	37,156	37,156	32,366	32,366
其他應收款(含關係人款項)	5,029	5,029	4,388	4,388
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,379	82	2,379
存出保證金	33,617	33,617	33,417	33,417
	101年3月31日		101年1月1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	\$106,564	\$106,564	\$87,476	\$87,476
透過損益按公允價格衡量之 金融資產-流動	83,904	83,904	74,828	74,828
應收票據及款項 (含關係人款項)	40,007	40,007	18,554	18,554
其他應收款(含關係人款項)	11,764	11,764	30,057	30,057
以成本衡量之金融資產-非流動	815	3,607	815	3,607
存出保證金	6,582	6,582	6,385	6,385

	102年3月31日		101年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
負債：				
短期借款	\$3,588,900	\$3,588,900	\$3,244,780	\$3,244,780
應付短期票券	2,252,223	2,252,223	1,962,573	1,962,573
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,642,037	1,642,037	1,469,394	1,469,394
其他應付款(含關係人款項)	42,801	42,801	45,084	45,084
其他應付款-其他 (含關係人款項)	97	97	229	229
當期所得稅負債	72,955	72,955	58,920	58,920
一營業週期內到期 之長期借款	457,000	457,000	182,000	182,000
長期借款	2,567,016	2,567,016	3,278,136	3,278,136
應計退休金負債	35,686	35,686	38,709	38,709
存入保證金	3,793	3,793	2,437	2,437

	101年3月31日		101年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
負債：				
短期借款	\$3,627,000	\$3,627,000	\$3,425,000	\$3,425,000
應付短期票券	1,372,441	1,372,441	1,030,681	1,030,681
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,225,756	1,225,756	1,043,511	1,043,511
其他應付款(含關係人款項)	24,232	124,232	39,598	39,598
其他應付款-其他 (含關係人款項)	1	1	32	32
當期所得稅負債	51,691	51,691	51,691	51,691
一營業週期內到期之 長期借款	182,000	182,000	182,000	182,000
長期借款	1,300,596	1,300,596	1,015,056	1,015,056
應計退休金負債	33,323	33,323	20,618	20,618
存入保證金	2,486	2,486	2,486	2,486

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102年1至3月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818仟元。

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102年及101年第1季，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102年第1季稅後淨利之最大影響為增加或減少638仟元。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102年及101年第1季，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
102年3月31日			
短期借款	\$3,588,900	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,252,223	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,642,037	-	-
其他應付款	42,801	-	-
其他應付款-其他	97	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	457,000	-	2,567,016
101年12月31日			
短期借款	\$3,244,780	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,962,573	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,469,394	-	-
其他應付款	45,084	-	-
其他應付款-其他	229	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	182,000	-	3,278,136

非衍生金融負債	1年內	1至3年內	3年以上
101年3月31日			
短期借款	\$3,627,000	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,372,441	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,225,756	-	-
其他應付款	24,232	-	-
其他應付款-其他	1	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	182,000	-	1,300,596
101年1月1日			
短期借款	\$3,425,000	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,030,681	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,043,511	-	-
其他應付款	39,598	-	-
其他應付款-其他	32	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	182,000	-	1,015,056

(4) 公允價值估計

A. 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102年3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1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」，該等金融資產採用之公允價值均屬第一等級。

B. 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。

十三、附註揭露事項

(一) 依證期局(89)台財證(六)第04758號函規定，揭露本公司民國102年第1季各項資料如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	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。	附表二
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102年3月31日

單位：新臺幣仟元

持有之公司名稱	有價證券種類及名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	比率(%)	市 價	
京城建設(股)公司	大眾銀-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	412,000	4,573	-	4,573	
	中信金-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	877,293	15,572	-	15,572	
	晶睿-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	37,360	4,315	-	4,315	
	正新-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	171,000	15,048	-	15,048	
	台積電-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	101,006	10,151	-	10,151	
	鴻海-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	135,520	11,289	-	11,289	
	富邦金-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	440,950	18,872	-	18,872	
	彰銀-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	283,410	5,031	-	5,031	
	第一金-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產	561,800	10,534	-	10,534	
	華志創投	本公司董事長為該公司監察人	以成本衡量之金融資產	8,152	82	1.63%	2,379	

(附表二)

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：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	202,238	33.43%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 504,451	65.62%	
									應付帳款 137,673	28.87%	
									應付保留款 191,936	48.43%	
京城建設(股)公司	百鎰營造有限公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	398,665	65.89%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 258,328	33.60%	
									應付帳款 330,948	69.39%	
									應付保留款 199,427	50.32%	

(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。依國際會計準則公報第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。

十五、首次採用國際財務報導準則

(一) 謹就本公司目前依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策說明如下：

	會計議題	說明
認列與衡量重大差異	金融資產	轉換至國際財務報導準則後，權益工具應以公允價值衡量，僅在有限情況下，成本可能是公允價值之最佳估計。
	遞延推銷費用	轉換至國際財務會計準則後，因預售而發生之廣告、專業人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用。
	員工福利	<p>轉換至國際財務報導準則後，可將來自確定福利計劃之精算損益立即認列於其他綜合損益項下，或採緩衝區法攤銷至損益，認列於其他綜合損益者應立即轉列保留盈餘，於後續期間不得重分類至損益。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，首次適用我國一般公認會計原則第十八號公報產生之未認列過渡性淨給付義務應不再存在。</p> <p>我國一般公認會計原則退休金會計中之遞延攤銷損益，依IAS19規定可當期全數認列亦可分年攤銷，本公司選擇在轉換日認列全部累計精算損益。</p>
	投資性不動產	本公司固定資產中之閒置資產，依IAS40投資性不動產，不得以公允價值作為認定成本，選擇在轉換日採我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本，並重分類其在財務狀況表中表達揭露之會計科目為投資性不動產。
	保固準備	依我國一般公認會計原則，未發生之保固費用，依會計穩健原則，不予提前認列費用，轉換至國際財務會計準則後，依IAS18對房屋保固成本應依保固年限折現值估列保固準備。

會計議題	說明
財務報表之表達	轉換至國際財務報導準則後，合併綜合損益表係包含當年度淨利及其他綜合損益，當年度淨利之表達則無需區分營業外收入與支出。惟本公司採我國證券發行人財務報告編製準則之規定，仍區分營業外收入與支出。此外，現金流量表應排除無須動用現金或約當現金之投資及籌資交易，此類交易應於財務報表之其他部分揭露，並以能提供所有與該等投資及籌資活動攸關資訊之方式表達。
遞延所得稅資產之表達	轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且只有當所得稅利益很可能實現才認列，且不再使用備抵評價科目。
表 達 與 揭 露 重 大 差 異 閒置資產之分類	轉換至國際財務報導準則前，閒置資產係帳列固定資產及其他資產項下；轉換至國際財務報導準則後，原帳列固定資產及其他資產項下之閒置資產依其性質，持有未決定用途之不動產，以成本模式重分轉列至投資性不動產項下。
資本風險管理之揭露	本公司於轉換至國際財務報導準則後，按規定揭露其管理資本之目標、政策及程序之資訊，我國一般公認會計原則並未要求此項揭露資訊。
金融工具之揭露	<p>國際財務報導準則對金融工具之揭露規定較我國一般公認會計原則之規定繁複，除我國一般公認會計原則已規定之揭露外，國際財務報導準則額外要求之揭露包含(但不限於)按金融資產及金融負債之種類揭露帳面金額、金融工具重分類之揭露、金融工具產生之風險之性質及程度揭露及金融工具公允價值衡量三種等級之揭露。</p> <p>本公司依一般公認會計原則帳列公平價值變動列入損益之金融資產-流動，依IAS39金融工具：認列與衡量及IFRS7金融工具：揭露將於轉換日重分類會計科目為透過損益按公允價值衡量之金融資產。</p>

(二) 重大轉換差異

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

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

(三)轉換國際會計準則之調節表

1. 民國101年1月1日權益之調節

資 產	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動資產				
現金及約當現金		\$87,476	\$0	\$87,476
透過損益按公允價 格衡量之金融資產		74,828	0	74,828
應收票據淨額		4,558	0	4,558
應收帳款淨額		13,996	0	13,996
其他應收款		20,050	0	20,050
其他應收款-關係人		10,007	0	10,007
存貨淨額		13,605,663	0	13,605,663
預付款項		27,118	0	27,118
其他流動資產	(1)	81,496	869	80,627
流動資產合計		<u>\$13,925,192</u>	<u>\$869</u>	<u>\$13,924,323</u>
非流動資產				
以成本衡量之金融資 產-非流動		\$815	\$0	\$815
不動產、廠房及設備	(2)	163,948	163,466	482
投資性不動產淨額	(2)(3)	0	(200,870)	200,870
無形資產	(4)	2,823	498	2,325
遞延所得稅資產	(1)	0	(563)	563
存出保證金		6,385	0	6,385
其他資產	(3)	37,404	37,404	0
非流動資產合計		<u>\$211,375</u>	<u>(\$37,469)</u>	<u>\$211,440</u>
資 產 總 額		<u>\$14,136,567</u>	<u>(\$36,600)</u>	<u>\$14,135,763</u>

負債及股東權益	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動負債				
短期借款		\$3,425,000	\$0	\$3,425,000
應付短期票券		1,030,681	0	1,030,681
應付票據		21,262	0	21,262
應付票據-關係人		406,477	0	406,477
應付帳款		13,954	0	13,954
應付帳款-關係人		253,029	0	253,029
當期所得稅負債		51,691	0	51,691
其他應付款		39,598	0	39,598
其他應付款-其他		32	0	32
應付工程保留款		6,248	0	6,248
應付工程保留款-關係人		342,541	0	342,541
預收款項		50,108	0	50,108
一營業週期內到期之長期借款		182,000	0	182,000
其他流動負債-其他		9,183	0	9,183
代收房地款		286,941	0	286,941
流動負債合計		\$6,118,745	\$0	\$6,118,745
非流動負債				
長期借款		\$1,015,056	\$0	\$1,015,056
應計退休金負債	(4)	20,618	(3,795)	16,823
存入保證金		2,486	0	2,486
遞延所得稅負債	(1)	306	(306)	0
非流動負債合計		\$1,038,466	(\$4,101)	\$1,034,365
負債總計		\$7,157,211	(\$4,101)	\$7,153,110
股東權益				
股本		\$3,577,273	\$0	\$3,577,273
資本公積-普通股股票溢價		16,748	0	16,748
保留盈餘			0	
法定盈餘公積		518,624	0	518,624
特別公積	(4)	2,050	(2,050)	0
未分配盈餘	(4)	2,867,958	2,050	2,870,008
保留盈餘合計		\$3,388,632	\$0	\$3,388,632
未認列為退休金成本之淨損失	(4)	(\$3,297)	\$3,297	\$0
股東權益合計		\$6,979,356	\$3,297	\$6,982,653
負債及權益總計		\$14,136,567	(\$804)	\$14,135,763

- (1) 本公司轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且僅當所得稅利益很可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。
- (2) 本公司固定資產中之出租資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國先前一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (3) 本公司其他資產中之閒置資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國先前一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (4) 本公司係依國際會計準則之退休金精算報告於101年1月1日之開帳日之會計迴轉分錄。

2. 民國101年12月31日權益之調節

資 產	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動資產				
現金及約當現金		\$258,927	\$0	\$258,927
透過損益按公允價格衡量之 金融資產		87,208	0	87,208
應收票據淨額		18,859	0	18,859
應收帳款淨額		13,507	0	13,507
其他應收款		4,346	0	4,346
其他應收款-關係人		42	0	42
存貨淨額		17,053,617	0	17,053,617
預付款項	(5)	155,186	(39,084)	116,102
其他流動資產	(1)	132,365	(11,054)	121,311
流動資產合計		\$17,724,057	(\$50,138)	\$17,673,919
非流動資產				
以成本衡量之金融資產-非流動		\$82	\$0	\$82
不動產、廠房及設備	(2)	1,040,630	(1,038,291)	2,339
投資性不動產淨額	(2)(3)	0	1,075,029	1,075,029
無形資產	(4)	200,609	(448)	200,161
遞延所得稅資產	(8)	1,398	21,956	23,354
存出保證金		33,417	0	33,417
其他資產	(3)	36,738	(36,738)	0
非流動資產合計		\$1,312,874	\$58,246	\$1,334,382
資 產 總 額		\$19,036,931	\$8,108	\$19,008,301

負債及股東權益	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動負債				
短期借款		\$3,244,780	\$0	\$3,244,780
應付短期票券		1,962,573	0	1,962,573
應付票據		14,816	0	14,816
應付票據-關係人		420,068	0	420,068
應付帳款		20,084	0	20,084
應付帳款-關係人		602,591	0	602,591
當期所得稅負債	(9)	58,962	(42)	58,920
其他應付款	(9)	45,590	(506)	45,084
其他應付款-其他		229	0	229
應付工程保留款		5,797	0	5,797
應付工程保留款-關係人		406,038	0	406,038
預收款項		306,270	0	306,270
一營業週期內到期之長期借款		182,000	0	182,000
其他流動負債-其他		19,873	0	19,873
代收房地款		209,078	0	209,078
保固之短期負債準備	(6)	0	9,493	9,493
流動負債合計		\$7,498,749	\$8,945	\$7,507,694
非流動負債				
長期借款		\$3,278,136	\$0	\$3,278,136
應計退休金負債	(7)	23,159	11,407	34,566
存入保證金		2,437	0	2,437
遞延所得稅負債		0	0	0
非流動負債合計		\$3,303,732	\$11,407	\$3,315,139
負債總計		\$10,802,481	\$20,352	\$10,822,833
股東權益				
股本		\$3,759,261	\$0	\$3,759,261
資本公積-普通股股票溢價		21,077	0	21,077
保留盈餘			0	
法定盈餘公積		601,444	0	601,444
特別公積	(4)	3,297	(3,297)	0
未分配盈餘		3,853,066	(49,380)	3,803,686
保留盈餘合計		\$4,457,807	(\$52,677)	\$4,405,130
未認列為退休金成本之淨損失		(\$3,695)	\$3,695	\$0
股東權益合計		\$8,234,450	(\$48,982)	\$8,185,468
負債及權益總計		\$19,036,931	(\$28,630)	\$19,008,301

- (1) 本公司轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且僅當所得稅利益很可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。
- (2) 本公司固定資產中之出租資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國先前一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (3) 本公司其他資產中之閒置資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國先前一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (4) 本公司係依國際會計準則之退休金精算報告於101年1月1日之開帳日之會計迴轉分錄。
- (5) 本公司轉換至國際財務報導準則後，因預售而發生之廣告費、專業人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用，致本公司至民國101年12月31日減少遞延推銷費用39,084仟元。
- (6) 本公司轉換至國際財務報導準則後，對房屋保固成本依保固年限及歷史經驗估列保固準備，因估列此負債調整致本公司至民國101年12月31日應增加應付保固準備9,493仟元。
- (7) 本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至國際財務報導準則後，應依國際會計準則第19號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。本公司因重新精算並將確定福利計劃之精算損益於轉換日歸零，致本公司至民國101年12月31日應計退休金負債調整增加15,550仟元，保留盈餘減少13,536仟元(扣除所得稅影響數2,772仟元)，及民國101年12月31日迴轉於財務會計準則期末估列之退休金成本會計分錄4,143仟元。
- (8) 本公司係依國際會計準則制度下計算所得稅時所產生之暫時性差異，包含退休金費用、保固準備及遞延推銷費用。
- (9) 因上述(5)、(6)及(7)導致本公司轉換國際財務報導準則後，至民國101年12月31日減少應付員工紅利506仟元及應付所得稅減少42仟元。

3. 民國101年3月31日權益之調節

資 產	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動資產				
現金及約當現金		\$106,564	\$0	\$106,564
透過損益按公允價格衡量之 金融資產		83,904	0	83,904
應收票據淨額		12,333	0	12,333
應收帳款淨額		27,674	0	27,674
其他應收款		4,197	0	4,197
其他應收款-關係人		7,567	0	7,567
存貨淨額		14,778,226	0	14,778,226
預付款項		37,602	0	37,602
其他流動資產	(1)	78,265	(490)	77,775
流動資產合計		\$15,136,332	(\$490)	\$15,135,842
非流動資產				
以成本衡量之金融資產-非流動		\$815	\$0	\$815
不動產、廠房及設備	(2)	163,531	(163,085)	446
投資性不動產淨額	(2)(3)	0	200,323	200,323
無形資產		2,138	0	2,138
遞延所得稅資產	(7)	0	150	150
存出保證金		6,582	0	6,582
其他資產	(3)	37,238	(37,238)	0
非流動資產合計		\$210,304	\$37,388	\$210,454
資 產 總 額		\$15,346,636	\$36,898	\$15,346,296

負債及股東權益	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動負債				
短期借款		\$3,627,000	\$0	\$3,627,000
應付短期票券		1,372,441	0	1,372,441
應付票據		14,043	0	14,043
應付票據-關係人		271,665	0	271,665
應付帳款		428	0	428
應付帳款-關係人		485,530	0	485,530
當期所得稅負債		51,691	0	51,691
其他應付款	(8)	24,249	(17)	24,232
其他應付款-其他		1	0	1
應付工程保留款		11,915	0	11,915
應付工程保留款-關係人		442,174	0	442,174
預收款項		94,206	0	94,206
一營業週期內到期之長期借款		182,000	0	182,000
其他流動負債-其他		9,858	0	9,858
代收房地款		249,514	0	249,514
保固之短期負債準備	(5)	0	1,915	1,915
流動負債合計		\$6,836,715	\$1,898	\$6,838,613
非流動負債				
長期借款		\$1,300,596	\$0	\$1,300,596
應計退休金負債	(6)	17,371	15,952	33,323
存入保證金		2,486	0	2,486
遞延所得稅負債		372	(372)	0
非流動負債合計		\$1,320,825	\$15,580	\$1,336,405
負債總計		\$8,157,540	\$17,478	\$8,175,018
股東權益				
股本		\$3,577,273	\$0	\$3,577,273
資本公積-普通股股票溢價		16,748	0	16,748
保留盈餘			0	
法定盈餘公積		518,624	0	518,624
特別公積	(3)	3,297	(3,297)	0
未分配盈餘		3,073,154	(14,521)	3,058,633
保留盈餘合計		\$3,595,075	(\$17,818)	\$3,577,257
未認列為退休金成本之淨損失		\$0		\$0
股東權益合計		\$7,189,096	(\$17,818)	\$7,171,278
負債及權益總計		\$15,346,636	(\$340)	\$15,346,296

- (1) 本公司轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且僅當所得稅利益很可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。
- (2) 本公司固定資產中之出租資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國先前一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (3) 本公司其他資產中之閒置資產，轉換為國際財務報導準則後，依其性質重分類為投資性不動產，並依我國先前一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (4) 本公司係依國際會計準則之退休金精算報告於101年1月1日之開帳日之會計迴轉分錄。
- (5) 本公司轉換至國際財務報導準則後，對房屋保固成本依保固年限及歷史經驗估列保固準備，因估列此負債調整致本公司至民國101年3月31日應增加應付保固準備1,915仟元。
- (6) 本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至國際財務報導準則後，應依國際會計準則第19號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。本公司因重新精算並將確定福利計劃之精算損益於轉換日歸零，致101年3月31日應計退休金負債調整增加15,952仟元，保留盈餘減少15,920仟元(扣除所得稅影響數32仟元)。
- (7) 本公司係依國際會計準則制度下計算所得稅時所產生之暫時性差異，包含退休金費用及保固準備。
- (8) 因上述(5)及(6)導致本公司轉換國際財務報導準則後，至民國101年3月31日減少應付員工紅利17仟元。

4. 民國101年度綜合損益之調節

項 目	說明	般公認會計 原則	轉換影響 數	IFRSs
營業收入淨額		\$3,831,802	\$0	\$3,831,802
營業成本		2,057,489	0	2,057,489
營業毛利		\$1,774,313	\$0	\$1,774,313
營業費用	(1)(2)(3)	273,526	47,313	320,839
營業利益		\$1,500,787	(\$47,313)	\$1,453,474
營業外收入及支出				
利息收入		490	0	490
股利收益		2,781	0	2,781
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益		11,755	0	11,755
其他收入		10,869	0	10,869
利息費用		(47,735)	0	(47,735)
什項支出		(284)	0	(284)
營業外收入及支出合計		(\$22,124)	\$0	(\$22,124)
稅前淨利		\$1,478,663	(\$47,313)	\$1,431,350
所得稅費用		\$51,761	(8,172)	\$43,589
本期淨利		\$1,426,902	(\$39,141)	\$1,387,761
其他綜合損益				
確定福利計畫之精算損失 (稅後淨額)	(3)	\$0	(\$13,536)	(\$13,536)
本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$0	(\$13,536)	(\$13,536)
本期綜合損益總額		\$1,426,902	(\$52,677)	\$1,374,225

(1) 本公司因銷售而發生對房屋保固成本，依IFRSs規定應依保固年限及歷史經驗按折現值估列保固準備，因估列此負債調整致民國101年度增加保固成本9,493仟元，保留盈餘因而減少9,493仟元。

(2) 本公司因預售而發生之廣告費、專案人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用，並無對專案銷售支出允許資本化之例外規定，使民國101年度減少遞延銷售費用39,084仟元，保留盈餘因而減少39,084仟元。

(3) 本公司累計未認列之退休金精算損益於IFRSs轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘，另依IAS19「員工福利」之規定迴轉補列之最低退休金負債及將未認列過渡性淨給付義務一次認列至保留盈餘，致本公司民國101年度退休金費用減少758仟元、其他綜合損益調整減少13,536仟元(扣除所得稅影響數2,772仟元)。

5. 民國101年第1季綜合損益之調節

項 目	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
營業收入淨額		\$586,487	\$0	\$586,487
營業成本		324,356	0	324,356
營業毛利		\$262,131	\$0	\$262,131
營業費用		53,766	(1,898)	55,664
營業利益		\$208,365	\$1,898	\$206,467
營業外收入及支出				
利息收入		20	0	20
股利收益		0	0	0
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益		9,076	0	9,076
其他收入		1,883	0	1,883
利息費用		(7,574)	0	(7,574)
兌換損失		0	0	0
什項支出		(238)	0	(238)
營業外收入及支出合計		\$3,167	\$0	\$3,167
稅前淨利		\$211,532	\$1,898	\$209,634
所得稅費用		\$5,089	\$0	\$5,089
本期淨利		\$206,443	\$1,898	\$204,545
其他綜合損益				
確定福利計畫之精算損失 (稅後淨額)		\$0	\$15,920	(\$15,920)
本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$0	\$15,920	(\$15,920)
本期綜合損益總額		\$206,443	\$17,818	\$188,625

本公司轉換為國際財務報導準則後，因重新精算確定福利計畫，致101年第一季其他綜合損益調整減少15,920仟元(扣除所得稅影響數32仟元)，及對房屋保固成本依保固年限及歷史經驗估列保固準備，因估列此負債調整增加保固成本1,915仟元，並導致員工紅利提列數減少17仟元，影響營業費用增加1,898仟元。