

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  
民國 103 年及 102 年第 2 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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面 .....	第 1 頁
二、目 錄 .....	第 2 頁
三、會計師核閱報告 .....	第 3 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 ~ 11 頁
(四)重要會計政策之彙總說明 .....	第 11 ~ 22 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 .....	第 23 頁
(六)重要會計科目之說明 .....	第 24 ~ 53 頁
(七)關係人交易 .....	第 54 ~ 60 頁
(八)質押之資產 .....	第 61 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾 .....	第 61 頁
(十)重大之災害損失 .....	第 61 頁
(十一)重大之期後事項 .....	第 62 頁
(十二)其他 .....	第 62 ~ 67 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊 .....	第 68 ~ 71 頁
2. 轉投資事業相關資訊 .....	第 72 頁
3. 大陸投資資訊 .....	第 72 頁
(十四)營運部門財務資訊 .....	第 72 頁

京城建設股份有限公司

會計師核閱報告

中華民國 103 年 8 月 12 日  
(103)調和財簽字第 107 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 103 年 6 月 30 日暨民國 102 年 6 月 30 日之資產負債表，民國 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之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：卓傳陣

會計師：莊淑媛

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

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

京城建設股份有限公司

資 產 負 債 表

民國103年6月30日與民國102年12月31日及6月30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	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	四、六.1	\$195,619	0.73	\$152,477	0.61	\$283,432	1.15
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.2	16,907	0.05	11,941	0.05	14,892	0.06
1150 應收票據淨額	四、六.3	838	0.00	5,234	0.02	14,138	0.06
1170 應收帳款淨額	四、六.4	54,402	0.20	165	0.00	10,061	0.04
1200 其他應收款	四、六.5	687	0.00	425	0.00	35	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.6、七	4,050	0.02	5,448	0.02	4,752	0.02
1320 存貨	四、六.6	25,662,140	96.29	24,094,606	95.93	23,449,193	94.98
1410 預付款項	六.7、七	253,198	0.95	345,894	1.38	505,222	2.05
1470 其他流動資產	六.8	9,993	0.04	15,894	0.06	15,154	0.06
11XX 流動資產合計		<u>\$26,197,834</u>	<u>98.29</u>	<u>\$24,632,084</u>	<u>98.07</u>	<u>\$24,296,879</u>	<u>98.41</u>
15XX 非流動資產							
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.9、七	\$82	0.00	\$82	0.00	\$82	0.00
1600 不動產、廠房及設備	四、六.10	182,742	0.70	104,641	0.41	13,356	0.05
1760 投資性不動產淨額	四、六.11、八	29,104	0.11	134,694	0.54	129,856	0.53
1780 無形資產	四、六.12、八	192,864	0.72	195,168	0.78	197,665	0.80
1840 遞延所得稅資產	四、六.22	15,344	0.06	19,632	0.08	17,749	0.07
1920 存出保證金		33,322	0.13	33,171	0.13	33,388	0.15
15xx 非流動資產合計		<u>\$453,458</u>	<u>1.71</u>	<u>\$487,388</u>	<u>1.93</u>	<u>\$392,096</u>	<u>1.59</u>
1xxx 資 產 總 額		<u>\$26,651,292</u>	<u>100.00</u>	<u>\$25,119,472</u>	<u>100.00</u>	<u>\$24,688,975</u>	<u>100.00</u>

(續次頁)

京城建設股份有限公司  
資 產 負 債 表  
民國103年6月30日與民國102年12月31日及6月30日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

負債及股東權益	附註	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六.13、七、八	\$7,313,520	27.44	\$6,889,618	27.43	\$6,344,420	25.70
2110 應付短期票券	六.14、七、八	4,159,059	15.61	3,846,664	15.31	3,419,318	13.85
2150 應付票據		35,926	0.13	19,238	0.08	29,708	0.12
2160 應付票據-關係人	七	619,032	2.32	0	0.00	1,120,021	4.54
2170 應付帳款		18,819	0.07	32,174	0.13	17,925	0.07
2180 應付帳款-關係人	七	1,555,538	5.84	1,484,037	5.91	776,879	3.15
2209 其他應付費用	七	22,346	0.08	45,488	0.18	30,977	0.13
2219 其他應付款-其他		135	0.00	293	0.00	365	0.00
2230 當期所得稅負債	四、六.22	172,893	0.65	248,539	0.99	171,827	0.70
2252 保固之短期負債準備	四、六.15	12,610	0.05	11,006	0.04	14,724	0.06
2310 預收款項	六.16、七	302,723	1.14	245,447	0.98	316,220	1.28
2322 一營業週期內到期之長期借款	六.18、七、八	2,289,800	8.59	2,289,800	9.12	1,154,016	4.67
2335 代收款	六.17、七	174,442	0.65	218,954	0.87	298,513	1.21
21XX 流動負債合計		<u>\$16,676,843</u>	<u>62.57</u>	<u>\$15,331,258</u>	<u>61.03</u>	<u>\$13,694,913</u>	<u>55.47</u>
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六.18、七、八	\$0	0.00	\$0	0.00	\$2,110,000	8.55
2640 應計退休金負債	四、六.23	38,197	0.14	36,706	0.15	36,048	0.15
2645 存入保證金	七	984	0.00	3,174	0.01	2,773	0.01
25XX 非流動負債合計		<u>\$39,181</u>	<u>0.14</u>	<u>\$39,880</u>	<u>0.16</u>	<u>\$2,148,821</u>	<u>8.70</u>
2XXX 負債總計		<u>\$16,716,024</u>	<u>62.71</u>	<u>\$15,371,138</u>	<u>61.19</u>	<u>\$15,843,734</u>	<u>64.17</u>
3XXX 股東權益							
3110 普通股股本	六.19	\$3,759,261	14.11	\$3,759,261	14.97	\$3,759,261	15.23
3211 資本公積-普通股股票溢價	四	21,077	0.08	21,077	0.08	21,077	0.09
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	四、六.20.21	900,490	3.39	744,134	2.96	744,134	3.01
3320 特別盈餘公積	四、六.21	0	0.00	3,695	0.01	3,695	0.01
3350 未分配盈餘	六.21.22	5,254,440	19.72	5,220,167	20.78	4,317,074	17.49
3300 保留盈餘合計		<u>\$6,154,930</u>	<u>23.10</u>	<u>\$5,967,996</u>	<u>23.76</u>	<u>\$5,064,903</u>	<u>20.51</u>
3XXX 股東權益總計		<u>\$9,935,268</u>	<u>37.29</u>	<u>\$9,748,334</u>	<u>38.81</u>	<u>\$8,845,241</u>	<u>35.83</u>
負債及權益總計		<u>\$26,651,292</u>	<u>100.00</u>	<u>\$25,119,472</u>	<u>100.00</u>	<u>\$24,688,975</u>	<u>100.00</u>

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司  
綜合損益表  
民國103及102年4月1日至6月30日  
以及民國103及102年1月1日至6月30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	103年4月1日至6月30日		102年4月1日至6月30日		103年1月1日至6月30日		102年1月1日至6月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4110	銷貨收入		\$615,623	100.00	\$1,365,957	100.00	\$1,016,121	100.00	\$2,291,842	100.00
4170	銷貨退回		0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額		\$615,623	100.00	\$1,365,957	100.00	\$1,016,121	100.00	\$2,291,842	100.00
5000	營業成本		301,266	48.94	719,962	52.71	494,001	48.62	1,256,260	54.81
5900	營業毛利		\$314,357	51.06	\$645,995	47.29	\$522,120	51.38	\$1,035,582	45.19
6000	營業費用	六.24								
6100	推銷費用		45,388	7.37	79,673	5.83	86,484	8.51	119,854	5.23
6200	管理費用		14,655	2.38	26,338	1.93	42,623	4.19	62,406	2.72
6000	營業費用合計		\$60,043	9.75	\$106,011	7.76	\$129,107	12.71	\$182,260	7.95
6900	營業利益		\$254,314	41.31	\$539,984	39.53	\$393,013	38.68	\$853,322	37.24
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入		\$1,263	0.21	\$4,216	0.31	\$3,642	0.36	\$6,872	0.30
7100	利息收入		182	0.03	295	0.02	271	0.03	423	0.02
7130	股利收入		603	0.10	343	0.03	603	0.06	343	0.01
7225	處分投資利益		0	0.00	18,587	1.36	0	0.00	18,587	0.81
7235	透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	六.2	2,043	0.33	0	0.00	2,967	0.29	0	0.00
7510	利息費用		(14,760)	(2.40)	(18,098)	(1.32)	(31,977)	(3.15)	(30,850)	(1.35)
7590	什項支出		(9)	0.00	(30)	(0.00)	(13)	0.00	(41)	(0.00)
7625	處分投資損失		0	0.00	(6,653)	(0.49)	0	0.00	(6,653)	(0.29)
7630	外幣兌換損失		0	0.00	(1)	(0.00)	0	0.00	(2)	(0.00)
7635	透過損益按公允價值 衡量之金融資產損失		0	0.00	(12,137)	(0.89)	0	0.00	(3,960)	(0.17)
7000	營業外收入及支出合計		(\$10,678)	(1.73)	(\$13,478)	(0.99)	(\$24,507)	(2.41)	(\$15,281)	(0.67)
7900	稅前淨利		\$243,636	39.58	\$526,506	38.55	\$368,506	36.27	\$838,041	36.57
7950	所得稅費用	六.22	169,390	27.52	155,446	11.38	181,572	17.87	177,639	7.75
8200	本期淨利		\$74,246	12.06	\$371,060	27.17	\$186,934	18.40	\$660,402	28.82
	其他綜合損益									
8360	確定福利計畫之精算損 益(稅後淨額)	四、六.23	\$0	0.00	\$129	0.01	\$0	0.00	(\$629)	(0.03)
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)		\$0	0.00	\$129	0.01	\$0	0.00	(\$629)	(0.03)
8500	本期綜合損益總額		\$74,246	12.06	\$371,189	27.18	\$186,934	18.40	\$659,773	28.79
9750	基本每股盈餘(元)	六.25	\$0.20		\$0.99		\$0.50		\$1.76	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.25	\$0.20		\$0.99		\$0.50		\$1.76	

(請參閱後附財務報告附註)  
經理人：劉朝森

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司  
權益變動表  
民國103年1月1日至6月30日及  
民國102年1月1日至6月30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	科 目 摘 要	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	\$3,803,686	\$4,405,130	\$8,185,468
B1	提列法定盈餘公積			142,690		(142,690)	0	0
B3	提列特別盈餘公積				3,695	(3,695)	0	0
D1	102年1月1日至6月30日淨利					660,402	660,402	660,402
D3	102年1月1日至6月30日其他綜合損益					(629)	(629)	(629)
Z1	102年6月30日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$4,317,074	\$5,064,903	\$8,845,241
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	提列法定盈餘公積			156,356		(156,356)	0	0
B17	特別盈餘公積迴轉				(3,695)	3,695	0	0
D1	103年1月1日至6月30日淨利					186,934	186,934	186,934
D3	103年1月1日至6月30日其他綜合損益					0	0	0
Z1	103年6月30日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$5,254,440	\$6,154,930	\$9,935,268

註：民國103年度及102年度第2季員工紅利分別為1,682仟元及5,938仟元已於綜合損益表中扣除。

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：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103年1月1日至6月30日及  
民國102年1月1日至6月30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	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日		103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
AAAA	營業活動之現金流量：		BBBB	投資活動之現金流量：	
A10000	\$368,506	\$838,041	B00100	(\$2,000)	(\$4,864)
A20000	調整項目：				
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		B00200	0	85,154
A20100	324	1,244			
A20200	447	495	B02700	(76,149)	(9,089)
A20400	透過損益按公允價值衡量 金融資產及負債之淨損失(利益)		B03700	(32,470)	0
	(2,967)	3,960	B03800	32,320	29
A20900	31,977	30,850	B04500	(143)	0
A21200	(271)	(423)	BBBB	(\$78,442)	\$71,230
A21300	(603)	(343)			
A23100	0	(11,934)	CCCC	籌資活動之現金流量：	
A20010	\$28,907	\$23,849	C00100	\$4,945,400	\$6,644,640
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		C00200	(\$4,521,498)	(3,545,000)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動		C00500	11,547,000	7,651,000
A31130	\$4,396	\$4,721	C00600	(11,233,000)	(6,192,000)
A31150	(54,237)	3,446	C01600	0	1,412,016
A31180	1,760	(404)	C01700	0	(1,608,136)
A31200	(1,462,220)	(5,451,573)	C03000	0	1,356
A31230	92,696	(288,738)	C03100	(2,190)	(1,020)
A31240	5,901	5,775	CCCC	\$735,712	\$4,362,856
A31000	(\$1,411,704)	(\$5,726,773)	EEEE	\$43,142	\$24,505
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動		E00100	152,477	258,927
A32130	\$635,720	\$714,845	E00200	\$195,619	\$283,432
A32150	58,146	(239,705)			
A32180	(26,979)	(16,033)			
A32200	1,604	5,231			
A32210	57,276	9,950			
A32230	(44,512)	69,562			
A32240	1,491	724			
A32000	\$682,746	\$544,574			
A30000	(\$728,958)	(\$5,182,199)			
A33000	營運產生之現金流出				
A33100	(\$331,545)	(\$4,320,309)			
A33200	250	428			
A33200	0	343			
A33300	(29,903)	(31,043)			
A33500	(252,930)	(59,000)			
AAAA	(\$614,128)	(\$4,409,581)			

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：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103年6月30日及

民國102年6月30日

(金額除特別註明外，均以新台幣仟元為單位)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國74年，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。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103年6月30日及102年6月30日，員工人數分別為46人及45人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國103年8月12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)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金管會103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導轉則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布，修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註)
國際財務報導準則第1號之修正「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」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之 生效日 (註)
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露-金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露-金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014 年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	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」	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財務績效無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 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：

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	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」	2017年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014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經營結果之影響，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」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) 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) 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) 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。

#### (七) 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。

## (八)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，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。另合建分售則以興建工程總成本按地主分得之成數轉列為本公司換入之土地成本。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計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

### 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。



## (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改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改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

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)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。

#### (十三)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。

#### (十四)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，係根據服務年資及其退休前六個月之平均薪資計算。屬確定給付退休辦法。在該退休辦法下，退休金給付全數由公司負擔。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。屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。
- (4)應計退休金負債係代表確定福利義務之現值，並減除計畫資產公允價值後金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

#### (十五)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。

## (十六)所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1.當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2.遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

### 3.本期之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

#### (十七)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。

#### (十八)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。

#### (十九)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。

### (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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
庫存現金	\$213	\$71	\$378
活期存款	195,292	149,027	250,805
支票存款	114	3,379	32,249
合 計	<u>\$195,619</u>	<u>\$152,477</u>	<u>\$283,432</u>

### 2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產-流動			
上市(櫃)公司股票	<u>\$16,907</u>	<u>\$11,941</u>	<u>\$14,892</u>

(1) 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動於民國103年及102年4月1日至6月30日暨民國103年及102年1月1日至6月30日分別認列之淨利益(損失)為2,043仟元、(12,137)仟元、2,967仟元及(3,960)仟元。

(2) 上項透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動無提供擔保情形。

### 3. 應收票據淨額

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
應收票據	\$838	\$5,234	\$14,138
減：備抵呆帳	(0)	(0)	(0)
合 計	<u>\$838</u>	<u>\$5,234</u>	<u>\$14,138</u>



#### 4. 應收帳款淨額

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
應收帳款	\$54,402	\$165	\$10,089
減：備抵呆帳	(0)	(0)	(28)
合 計	\$54,402	\$165	\$10,061

#### 5. 其他應收款淨額

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
其他應收款-關係人	\$4,050	\$5,448	\$4,752
其他應收款	687	425	35
減：備抵呆帳	(0)	(0)	(0)
合 計	\$4,737	\$5,873	\$4,787

#### 6. 存 貨

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
待售房屋	\$3,049,549	\$2,612,335	\$3,492,757
待售土地	889,231	662,805	965,758
在建房地	9,974,383	9,483,052	4,784,207
營建用地	11,617,974	10,989,889	14,036,190
預付土地款	119,657	345,636	170,741
預付房屋款	26,389	15,833	15,833
減：備抵存貨跌價	(15,043)	(14,944)	(16,293)
合 計	\$25,662,140	\$24,094,606	\$23,449,193

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(1) 待售房屋			
緯城財經大樓	\$37,550	\$10,345	\$10,345
曼陀羅	371,640	425,638	580,253
京城貴賓	0	13,839	13,839
高鐵站前	10,065	10,065	10,065
四 季	16,014	23,381	180,607
四海一家	0	0	3,389
憲德段826	28,404	28,404	28,404
京城凱悅	1,113,599	1,121,674	1,154,404
圓 頂	18,340	28,874	66,146
親親京城	15,145	27,824	27,824
花 賞	499,835	602,313	944,834
湖 立 方	198,990	303,636	450,325
水 森 林	727,389	0	0
其他案別	12,578	16,342	22,322
合 計	<u>\$3,049,549</u>	<u>\$2,612,335</u>	<u>\$3,492,757</u>

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(2) 待售土地			
緯城財經大樓	\$91,382	\$13,273	\$13,273
曼陀羅	296,195	340,017	470,379
京城貴賓	0	12,395	12,395
高鐵站前	6,716	6,716	6,716
四 季	6,945	10,140	78,322
四海一家	0	0	944
憲德段826	8,000	8,000	8,000
京城凱悅	88,428	91,201	94,459
圓 頂	8,518	13,445	28,136
親親京城	5,807	10,639	10,639
湖立方	97,776	149,091	230,099
水森林	275,379	0	0
其他案別	4,085	7,888	12,396
合 計	\$889,231	\$662,805	\$965,758

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(3) 在建房地			
龍中段27	\$2, 141, 749	\$1, 823, 967	\$1, 579, 365
鉅 誕	2, 428, 428	2, 149, 523	1, 884, 946
新庄段113等4筆	773, 567	678, 479	575, 774
水森林	0	862, 958	671, 350
援中206、207	285, 369	145, 047	72, 772
林德官1135、1135-1	345, 476	233, 460	0
新光段356	1, 311, 012	1, 134, 286	0
青海61、63	2, 688, 782	2, 455, 332	0
合 計	<u>\$9, 974, 383</u>	<u>\$9, 483, 052</u>	<u>\$4, 784, 207</u>

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(4) 營建用地			
成功段84號	\$14,473	\$14,473	\$14,424
福河段698-1	249,810	247,610	62,716
成功段60-1、62~64	538,329	538,328	538,005
林德官1135、1135-1	0	0	143,021
龍中段191	369,275	369,275	369,488
新華段59、62	347,928	347,928	347,096
新華段60、61	93,021	93,021	92,712
愛群段2761等5筆	908,089	908,088	903,741
龍中段129-3、129-4	1,607,665	1,607,665	1,603,769
新光段357、359	0	0	581,173
新光段360	0	0	123,131
新光段358	0	0	43,682
青海61、63	0	0	2,366,168
新光段360-1~360-6	0	0	155,396

(續)

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
新光段358-2	0	0	31,697
龍中段128-4等3筆	715,974	715,974	714,457
新光段356	0	0	64,222
愛群段2748等5筆	58,664	58,664	58,382
成功段74、78	28,320	28,320	28,239
成功段70	13,737	13,737	13,696
新光段358-1	0	0	47,446
青雲748	184,901	184,901	183,558
青雲747	127,887	127,887	126,328
青雲749	145,106	145,106	143,357
成功段83	18,947	18,947	0
青海229	4,273,149	4,273,149	4,273,149
愛群2738-2	30,279	30,279	30,279
新庄92	473,896	0	0
新庄95	169,053	0	0
青雲750	113,606	112,365	0
容積移轉用地及畸零地	1,135,865	1,154,172	976,858
合 計	<u>\$11,617,974</u>	<u>\$10,989,889</u>	<u>\$14,036,190</u>

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(5) 預付土地款			
福河段698-1	\$0	\$0	\$15,314
援中段206、207	39,593	23,760	23,760
新庄92	0	237,270	0
新庄95	0	84,606	0
青雲748	0	0	0
青雲747	0	0	0
青雲749	0	0	0
成功段83	0	0	13,817
青海段126	40,032	0	0
青海段127	40,032	0	0
容積移轉用地及畸零地	0	0	117,850
合 計	\$119,657	\$345,636	\$170,741

(6) 預付房屋款

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
援中段206、207	\$26,389	\$15,833	\$15,833

- (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年及102年4月1日至6月30日、民國103年及102年1月1日至6月30日利息資本化列入在建工程之金額分別為48,112仟元、35,857仟元、93,379仟元及55,354仟元。
- (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年及102年4月1日至6月30日、民國103年及102年1月1日至6月30日營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為64仟元、3,400仟元、331仟元及4,769仟元。
- (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) 待售房屋截至民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日投保金額分別為820,482仟元、1,364,250仟元及1,727,359仟元。
- (11) 在建房地截至民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日均無投保之情形。
- (12) 本公司於民國103年及102年1月1日至6月30日自投資性不動產轉入存貨金額分別為105,314仟元及1,012,304仟元。
- (13) 民國103年及102年4月1日至6月30日、民國103年及102年1月1日至6月30日因存貨淨變現價值增加及減少而分別(減少)及增加銷貨成本(38)仟元、792仟元、99仟元及1,046仟元。
- (14) 本公司民國103年及102年4月1日至6月30日、民國103年及102年1月1日至6月30日認列為費損之存貨成本分別為301,172仟元、719,571仟元、493,724仟元及1,255,422仟元。



#### 7. 預付款項

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
預付費用	\$144,902	\$266,981	\$404,840
進項稅額	21	920	816
留抵稅額	108,275	77,993	99,566
合 計	\$253,198	\$345,894	\$505,222

#### 8. 其他流動資產

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
暫 付 款	\$5	\$15	\$0
代 付 款	9,988	15,879	15,154
合 計	\$9,993	\$15,894	\$15,154

#### 9. 以成本衡量之金融資產-非流動

項 目	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	帳列金額	持股%	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%	\$82	1.63%

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103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日止，上述以成本衡量之金融資產-非流動均未提供作為保證或質押。

## 10. 不動產、廠房及設備

(1) 帳面價值資訊如下：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
辦公設備	\$178	\$204	\$152
其他設備	71	93	114
未完工程及待驗設備	182,493	104,344	13,090
	<u>\$182,742</u>	<u>\$104,641</u>	<u>\$13,356</u>

(2) 本期變動情形如下：

成 本	103年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$715	\$0	\$0	\$0	\$715
其他設備	257	0	0	0	257
未完工程及待驗設備	104,344	76,149	0	2,000	182,493
	<u>\$105,316</u>	<u>\$76,149</u>	<u>\$0</u>	<u>\$2,000</u>	<u>\$183,465</u>

成 本	102年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$667	\$0	\$0	\$0	\$667
其他設備	257	0	0	0	257
未完工程及待驗設備	2,000	0	0	11,090	13,090
	<u>\$2,924</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$11,090</u>	<u>\$14,014</u>

累 計 折 舊	103年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$511	\$26	\$0	\$0	\$537
其他設備	164	22	0	0	\$186
	<u>\$675</u>	<u>\$48</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$723</u>

累計折舊	102年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$464	\$51	\$0	\$0	\$515
其他設備	121	22	0	0	143
	<u>\$585</u>	<u>\$73</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$658</u>

本公司不動產、廠房及設備截至民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日均無投保情形。

#### 11. 投資性不動產淨額

(1) 帳面價值資訊如下：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
土地	\$19,953	\$98,062	\$99,631
建築物	9,151	36,632	30,225
	<u>\$29,104</u>	<u>\$134,694</u>	<u>\$129,856</u>

(2) 本期變動情形如下：

成 本	103年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$113,599	\$0	\$0	(\$78,109)	\$35,490
建築物	114,841	0	0	(93,588)	21,253
	<u>\$228,440</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$171,697)</u>	<u>\$56,743</u>

成 本	102年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$1,026,304	\$0	\$0	(\$912,705)	\$113,599
建築物	152,295	0	0	(37,454)	114,841
	<u>\$1,178,599</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$950,159)</u>	<u>\$228,440</u>

103年1月1日至6月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
建築物	\$35,805	\$276	\$0	(\$35,173)	\$908

102年1月1日至6月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
建築物	\$40,379	\$1,171	\$0	(\$6,157)	\$35,393

103年1月1日至6月30日					
累計減損	期初餘額	本期減損	本期回升	本期移轉額	期末餘額
土地	\$15,537	\$0	\$0	\$0	\$15,537
建築物	42,404	0	0	(31,210)	11,194
	\$57,941	\$0	\$0	(\$31,210)	\$26,731

102年1月1日至6月30日					
累計減損	期初餘額	本期減損	本期回升	本期移轉額	期末餘額
土地	\$17,708	\$0	\$3,740	\$0	\$13,968
建築物	45,483	3,740	0	0	49,223
	\$63,191	\$3,740	\$3,740	\$0	\$63,191

(1) 投資性不動產於民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日之公允價值分別為29,200仟元、134,693仟元及130,268仟元，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) 投資性不動產於民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日投保金額分別為13,991仟元、40,412仟元及40,412仟元。

(3) 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

## 12. 無形資產

(1) 帳面價值資訊如下：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
土地使用權	\$192,019	\$194,019	\$196,019
其他無形資產	845	1,149	1,646
	<u>\$192,864</u>	<u>\$195,168</u>	<u>\$197,665</u>

(2) 本期變動情形如下：

成 本	103年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$200,020	\$0	\$0	\$0	\$200,020
其他無形資產	3,674	143	372	0	3,445
	<u>\$203,694</u>	<u>\$143</u>	<u>\$372</u>	<u>\$0</u>	<u>\$203,465</u>

成 本	102年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$200,020	\$0	\$0	\$0	\$200,020
其他無形資產	4,303	0	356	0	3,947
	<u>\$204,323</u>	<u>\$0</u>	<u>\$356</u>	<u>\$0</u>	<u>\$203,967</u>

累 計 攤 提	103年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$6,001	\$2,000	\$0	\$0	\$8,001
其他無形資產	2,525	447	372	0	2,600
	<u>\$8,526</u>	<u>\$2,447</u>	<u>\$372</u>	<u>\$0</u>	<u>\$10,601</u>

累 計 攤 提	102年1月1日至6月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$2,000	\$2,001	\$0	\$0	\$4,001
其他無形資產	2,162	495	356	0	2,301
	<u>\$4,162</u>	<u>\$2,496</u>	<u>\$356</u>	<u>\$0</u>	<u>\$6,302</u>

(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。

### 13. 短期借款

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
擔保借款			
抵押借款	\$7,283,520	\$6,805,332	\$6,260,134
無擔保借款			
信用借款	30,000	84,286	84,286
	<u>\$7,313,520</u>	<u>\$6,889,618</u>	<u>\$6,344,420</u>
利率區間	<u>1.960%~2.700%</u>	<u>1.960%~2.700%</u>	<u>1.940%~2.670%</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、5及八。

### 14. 應付短期票券

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
103年6月30日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.000%~1.152%	\$1,545,500
	台灣票券金融(股)公司	0.990%	149,000
	兆豐票券金融(股)公司	0.880%~0.962%	892,000
	合作金庫票券金融(股)公司	0.900%	220,000
	中華票券金融(股)公司	0.700%~0.800%	1,357,000
	減：應付短期票券折價		(4,441)
	合 計		<u>\$4,159,059</u>

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
102年12月31日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.000%~1.520%	\$1,545,500
	台灣票券金融(股)公司	0.980%	149,000
	兆豐票券金融(股)公司	0.732%~1.805%	830,000
	中華票券金融(股)公司	0.700%~0.800%	1,325,000
	減：應付短期票券折價		(2,836)
	合 計		<u>\$3,846,664</u>

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
102年6月30日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.000%~1.152%	\$753,000
	台灣票券金融(股)公司	0.850%~0.900%	150,000
	兆豐票券金融(股)公司	1.532%~1.805%	775,000
	合庫票券金融(股)公司	0.900%	280,000
	中華票券金融(股)公司	0.800%~0.870%	1,465,000
	減：應付短期票券折價		(3,682)
	合 計		<u>\$3,419,318</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押發行商業本票之擔保情形，請參閱附註七、5及八。

15. 保固之短期負債準備

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
保固準備	\$12,610	\$11,006	\$14,724

截至民國103年及102年第2季之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。

16. 預收款項

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
預收房屋款	\$124,404	\$96,559	\$161,499
預收土地款	177,436	147,516	145,371
預收裝潢款	0	0	6,324
其他預收款	883	1,372	3,026
合 計	\$302,723	\$245,447	\$316,220

17. 代收款

項 目	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
代收土地款	\$157,899	\$192,003	\$273,731
代收房屋款	0	8,328	5,916
代收款-其他	16,543	18,623	18,866
合 計	\$174,442	\$218,954	\$298,513



18. 長期借款

借款性質	貸款期間	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
抵押借款	101/01/03~105/01/03	\$275,000	\$275,000	\$275,000
抵押借款	101/08/07~106/08/07	0	0	140,000
抵押借款	101/06/18~106/08/31	0	0	1,150,000
抵押借款	102/06/28~105/10/16	150,000	150,000	150,000
抵押借款	101/04/17~105/05/25	7,800	7,800	0
抵押借款	100/12/27~105/06/14	10,000	10,000	140,000
抵押借款	101/04/16~105/06/14	110,000	110,000	0
抵押借款	101/09/05~106/06/12	0	0	470,000
抵押借款	097/10/17~102/10/17	0	0	182,000
抵押借款	102/03/15~105/06/30	200,000	200,000	200,000
抵押借款	100/05/25~105/05/25	0	0	524,800
抵押借款	100/06/15~105/06/15	0	0	32,216
抵押借款	102/07/16~105/10/16	700,000	700,000	0
抵押借款	102/07/18~105/10/16	570,000	570,000	0
抵押借款	102/07/24~105/10/16	60,000	60,000	0

(續)

借款性質	貸款期間	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
抵押借款	102/08/23~105/10/16	100,000	100,000	0
抵押借款	102/09/16~105/10/16	107,000	107,000	0
小計		\$2,289,800	\$2,289,800	\$3,264,016
減：列為一營業		(2,289,800)	(2,289,800)	(1,154,016)
週期內到期長期借款				
長期借款淨額		\$0	\$0	\$2,110,000
利率區間		2.211%~2.750%	2.179%~2.500%	2.200%~2.550%

(1)上述長期銀行借款，皆按月支付利息，本金到期一次償還。

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

## 19. 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103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日，本公司額定股本總額皆為4,500,000仟元及450,000仟股，每股面額10元，已發行股份均為375,926仟股，均為普通股，實收股本均為3,759,261仟元。

## 20. 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。

## 21. 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) 依法提撥特別盈餘公積：

A. 本公司於分配101年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第100116號函及金管證一字第0950000507號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額)提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

B. 自102年起，本公司依金管會於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，於首次採用IFRSs時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數(利益)，因選擇適用國際財務報導準則第1號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用IFRSs產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用IFRSs產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用IFRSs所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。

C. 首次採用IFRSs應提列之特別盈餘公積

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。

(4) 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，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)	
	102年度	101年度	102年度	101年度
法定盈餘公積	\$156,356	\$142,690		
普通股				
現金股利	0	0	\$0.00	\$0.00
股票股利	0	0	0.00	0.00
合  計	\$156,356	\$142,690	\$0.00	\$0.00

另分派之董監事酬勞及員工紅利如下：

	102年度	101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	0	0
合  計	\$0	\$0

- A. 本公司民國102年度之盈餘分配案，業經股東常會於民國103年6月26日決議，決算後盈餘提繳營利事業所得稅後，餘額提列10%為法定盈餘公積，其餘保留不分配。
- B. 本公司民國101年度之盈餘分配案，業經股東常會於民國102年6月25日決議，決算後盈餘提繳營利事業所得稅後，餘額提列10%為法定盈餘公積，其餘保留不分配。

- (5) 本公司民國103年及102年第2季估列之員工紅利金額分別為1,682仟元及5,938仟元，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。
- (6) 依兩稅合一之規定，本公司未分配盈餘次年度未分配者，須就未分配盈餘加徵10%營利事業所得稅，加徵後之盈餘於以後年度未分配者，不再加徵。

## 22. 所得稅

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(1) 遞延所得稅資產	\$24,720	\$29,222	\$27,569
遞延所得稅負債	(9,376)	(9,590)	(9,820)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	\$15,344	\$19,632	\$17,749

## (2) A. 所得稅費用組成部分：

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
稅前純益依法定稅率估計所得稅	\$41,418	\$89,634	\$62,646	\$142,466
調整項目之所得稅影響數：				
金融資產評價損失(利益)帳外調整	(347)	2,063	(504)	673
免稅帳外調整	(102)	(2,087)	(102)	(2,087)
營業收入帳外調整	0	0	0	(10,300)
營業成本及待售房地財稅差異帳外 調整	111	3	131	27
存貨跌價損失回升利益帳外調整	(6)	135	17	178
出售土地所得免稅調整	(22,410)	(62,268)	(31,257)	(91,502)
退休金成本調整	62	62	253	252
修繕費帳外調整	296	463	273	889
廣告費帳外調整	32	1,540	280	3,009
其    他	87	5	88	6
本期應付所得稅	\$19,141	\$29,550	\$31,825	\$43,611
未分配盈餘加徵10%所得稅	141,089	128,381	141,089	128,381
以前年度所得稅低估	4,370	42	4,370	42
遞延所得稅(利益)	4,790	(2,527)	4,288	5,605
所得稅費用	\$169,390	\$155,446	\$181,572	\$177,639

## B. 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
確定福利計劃之精算損益	\$0	\$0	\$0	\$129

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
(3) 本期應付所得稅	\$172,914	\$258,790	\$43,483
減：暫繳稅款	0	(10,182)	128,381
減：利息扣繳稅款	(21)	(69)	(37)
應付所得稅	\$172,893	\$248,539	\$171,827



(4)產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：

	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30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	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	\$37,479	\$6,372	\$35,989	\$6,118	\$36,020	\$6,124
(b) 資產減損損失之認列所產生可減除暫時性差異	11,083	1,884	42,404	7,209	46,114	7,839
(c) 存貨減損損失所產生之可減除暫時性差異	8,008	1,361	7,908	1,344	8,531	1,450
(d) 保固準備所產生之可減除暫時性差異	12,610	2,144	11,006	1,871	14,724	2,503
(e) 廣告費所產生之可減除暫時性差異	76,231	12,959	74,585	12,680	56,783	9,653
B. 遞延所得稅負債						
(f) 投資性不動產-房地折舊之認列所產生之應課稅暫時性差異	(55,151)	(9,376)	(56,063)	(9,531)	(56,972)	(9,686)
(g) 營業成本財稅差異之認列所產生之應課稅暫時性差異	0	0	(349)	(59)	(790)	(134)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額		<u>\$15,344</u>		<u>\$19,632</u>		<u>\$17,749</u>

(5) 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。

(6) 兩稅合一相關資訊：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$453, 512	\$214, 292	\$204, 114

本公司103年度預計及102年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別約為11.92%及8.95%。

(7) 未分配盈餘相關資訊：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
87至98年度	\$1, 524, 206	\$1, 524, 206	\$1, 524, 206
99年度以後	3, 730, 234	3, 695, 961	2, 792, 868
合計	\$5, 254, 440	\$5, 220, 167	\$4, 317, 074

### 23. 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。
- (2) 本公司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」，主要包括：(1)確定給付計畫之精算損益為認列於其他綜合損益項下、(2)認列於損益項下之金額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。

(3) 確定福利計畫之成本組成項目如下：

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
服務成本	\$263	\$290	\$1,283	\$580
利息成本	228	191	456	382
資產預期報酬	(42)	(38)	(83)	(75)
退休金費用	<u>\$449</u>	<u>\$443</u>	<u>\$1,656</u>	<u>\$887</u>

(4) 本公司民國103年及102年第2季認列於其他綜合損益之精算損益分別為損失0仟元(扣除所得稅影響數0仟元)及629仟元(扣除所得稅影響數129仟元)。

(5) 精算假設如下：

	103年度	102年度
折現率	2.00%	1.75%
未來薪資成長率	3.00%	3.00%
計畫資產之預期報酬	2.00%	1.75%
退職福利義務預計到期年限		14.62年

(6) 民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日專戶儲存於臺灣銀行之退休準備金餘額分別為9,070仟元、8,786仟元及8,542仟元，尚未撥付之退休準備金分別為28仟元、27仟元及27仟元。

(7) 當期退休金費用：

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
確定給付之淨退休金成本	<u>\$449</u>	<u>\$443</u>	<u>\$1,656</u>	<u>\$887</u>
確定提撥之淨退休金成本	<u>\$322</u>	<u>\$296</u>	<u>\$642</u>	<u>\$607</u>

  

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
期末退休基金餘額	<u>\$9,070</u>	<u>\$8,786</u>	<u>\$8,542</u>
期末應計退休金負債餘額	<u>\$38,197</u>	<u>\$36,706</u>	<u>\$36,048</u>

24. 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4月1日至6月30日			102年4月1日至6月30日			103年1月1日至6月30日			102年1月1日至6月30日		
	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	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	9,316	9,316	0	9,739	9,739	0	18,602	18,602	0	20,917	20,917
勞健保費用	0	821	821	0	753	753	0	1,800	1,800	0	1,481	1,481
退休金費用	0	771	771	0	739	739	0	2,298	2,298	0	1,494	1,494
其他用人費用	0	816	816	0	1,440	1,440	0	1,466	1,466	0	2,480	2,480
員工紅利	0	(13,404)	(13,404)	0	(9,501)	(9,501)	0	(12,390)	(12,390)	0	(6,904)	(6,904)
折舊費用	92	24	116	391	203	594	276	48	324	838	406	1,244
折耗費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	219	219	0	247	247	0	447	447	0	495	495

25. 每股盈餘

單位：每股元

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	\$0.20	\$0.99	\$0.50	\$1.76
稀釋每股盈餘	\$0.20	\$0.99	\$0.50	\$1.76

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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
本期淨利	\$74,246	\$371,060	\$186,934	\$660,402

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,926	375,926	375,926	375,926
具稀釋作用潛在普通股之 影響				
員工分紅	27	122	68	209
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,953	376,048	375,994	376,135

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

本公司於民國103年第2季及102年第2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
王府保全(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人
百鎡營造有限公司	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
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
蔡薛美雲	係本公司董事長之配偶
蔡曜鴻	係本公司前任董事(已於103年4月解任)
蔡炅廷	係本公司董事長二親等內之親屬
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
王碧琴	實質關係人

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1. 發包工程

建誌營造(股)公司及百鎡營造有限公司為本公司之關係人，本公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，依合約規定。

- (1) 本公司於民國103年第2季及102年第2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48.75%及32.22%，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			
		103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
龍中段27	\$3,072,900	\$155,212	\$122,264	\$291,980	\$324,502
援中206、207	531,878	85,376	64,455	137,601	64,455
青海61.63	3,232,565	107,619	0	207,619	0
龍北段22	493,510	52,523	0	74,904 (註)	0
合 計		\$400,730	\$186,719	\$712,104	\$388,957

註：帳列未完工程

- (2) 本公司於民國103年第2季及102年第2季委託百鉅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47.62%及65.57%，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			
		103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
花 賞	\$785,036	\$0	\$0	\$0	\$87,754
龍華段945等4筆	571,150	0	80,880	0	129,631
湖 立 方	571,765	0	33,922	0	87,703
鉅 誕	1,503,810	92,195	116,618	216,906	207,284
新庄段113等4筆	556,104	35,275	29,446	78,072	77,923
水 森 林	712,110	52,551	131,886	127,374	201,122
林德官1135、 1135-1號	938,885	78,095	0	109,524	0
新光段356	1,849,460	90,477	0	163,810	0
合 計		\$348,593	\$392,752	\$695,686	\$791,417

2. 其他應收款、預付費用、應付票據、應付帳款、其他應付費用、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	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款						
蔡天贊	\$18	0.37%	\$0	0.00%	\$29	0.61%
蔡薛美雲	4,011	84.67%	5,435	92.54%	4,700	98.18%
陳進興、王獻聰及 陳美惠	10	0.20%	3	0.05%	11	0.23%
建誌營造(股)公司	11	0.22%	10	0.17%	12	0.25%
合 計	<u>\$4,050</u>	<u>85.46%</u>	<u>\$5,448</u>	<u>92.76%</u>	<u>\$4,752</u>	<u>99.27%</u>

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預付費用						
南京建設(股)公司	<u>\$480</u>	<u>0.33%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$480</u>	<u>0.12%</u>

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據						
建誌營造(股)公司	\$276,314	42.19%	\$0	0.00%	\$557,226	48.47%
百鎰營造有限公司	342,238	52.25%	0	0.00%	562,315	48.91%
南京建設(股)公司	480	0.07%	0	0.00%	480	0.04%
合 計	<u>\$619,032</u>	<u>94.51%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>	<u>\$1,120,021</u>	<u>97.42%</u>



項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$668,114	42.44%	\$568,548	37.50%	\$252,091	31.72%
百鉉營造有限公司	887,424	56.37%	915,489	60.38%	524,788	66.03%
合 計	<u>\$1,555,538</u>	<u>98.81%</u>	<u>\$1,484,037</u>	<u>97.88%</u>	<u>\$776,879</u>	<u>97.75%</u>

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付費用						
蔡天贊	\$10	0.04%	\$0	0.00%	\$0	0.00%
南京建設(股)公司	49	0.22%	50	0.11%	59	0.19%
王府保全(股)公司	29	0.13%	0	0.00%	29	0.09%
合 計	<u>\$88</u>	<u>0.39%</u>	<u>\$50</u>	<u>0.11%</u>	<u>\$88</u>	<u>0.28%</u>

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預收房屋款						
陳美惠	\$952	0.77%	\$0	0.00%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他預收款						
王碧琴	\$27	3.06%	\$20	1.46%	\$20	0.66%

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
代收土地款						
蔡天贊	\$0	0.00%	\$0	0.00%	\$21,950	8.02%
蔡薛美雲	157,899	100.00%	186,450	97.11%	169,993	62.10%
陳美惠	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	0	0.00%	0	0.00%	57,841	21.13%
陳進興、王獻聰及 陳美惠	0	0.00%	0	0.00%	20,003	7.31%
合 計	<u>\$157,899</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$186,450</u>	<u>97.11%</u>	<u>\$269,787</u>	<u>98.56%</u>

項目及關係人名稱	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
存入保證金						
王碧琴	<u>\$45</u>	<u>4.58%</u>	<u>\$45</u>	<u>1.42%</u>	<u>\$45</u>	<u>1.62%</u>

### 3. 以成本衡量之金融資產-非流動

本公司投資華志創業投資(股)公司，截至民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日止持有股數均為8,152股，金額均為82仟元，持股比率皆為1.63%，民國103年及102年第2季獲配現金股利分別為603仟元及343仟元，董監事酬勞分別為17仟元及34仟元。

#### 4. 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，每月租金為含稅金額80仟元，截至民國103年及102年第2季認列之租金支出均為457仟元。
- (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102年4月21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2季認列之租金收入為572仟元。
- (3) 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103年3月12日至106年3月11日，每月租金含稅金額為50仟元及民國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103年及102年第2季認列之租金收入分別為241仟元及171仟元，截至民國103年及102年6月30日止收取存入保證金金額均為30仟元。
- (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102年8月20日至105年8月20日及民國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103年及102年第2季認列之租金收入均為86仟元，截至民國103年及102年6月30日止收取存入保證金金額均為15仟元。

#### 5. 其 他

- (1) 本公司關係人蔡天贊、蔡薛美雲、陳美惠、陳進興及京成建設(股)公司以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日借款金額分別為1,505,000仟元、1,860,714仟元及2,146,714仟元。

(2) 本公司關係人蔡天贊、蔡薛美雲、蔡曜鴻、蔡炅廷、陳美惠、陳進興、王碧琴及建誌營造(股)公司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6月30日、102年12月31日及102年6月30日發行商業本票金額分別為3,544,500仟元、3,390,500仟元及3,047,000仟元。

#### 6. 董事、監察人及主要管理階層薪酬總額

本公司給付董事、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：

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
薪資及董監酬勞	\$2,210	\$2,633	\$4,850	\$4,772
獎金及特支費	0	0	3,595	0
業務執行費用	832	2,137	2,034	3,046
員工紅利	0	0	0	0
合 計	<u>\$3,042</u>	<u>\$4,770</u>	<u>\$10,479</u>	<u>\$7,818</u>

(1) 薪資包括薪資、職務加給等。

(2) 獎金包括各種獎金及獎勵金等。

(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

截至民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日止，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	103年6月30日	102年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$2,333,727	\$1,272,897
在建房地	抵押借款	9,343,538	9,104,545
營建用地	抵押借款及發行商業本票	8,349,967	8,222,079
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	29,104	134,694
無形資產	抵押借款	192,864	194,019
合 計		<u>\$20,249,200</u>	<u>\$18,928,234</u>

抵質押資產	擔保標的	102年6月30日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$3,304,351
在建房地	抵押借款	4,711,435
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,272,807
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	129,856
無形資產	抵押借款	196,019
合 計		<u>\$19,614,468</u>

## 九、重大承諾及或有負債

民國103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日，本公司並無重大承諾及或有負債事項。

## 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6月30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6月30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

	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	帳面價值	公允價值	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	\$195,619	\$195,619	\$152,477	\$152,477	\$283,432	\$283,432
透過損益按公允	16,907	16,907	11,941	11,941	14,892	14,892
價值衡量之金融						
資產-流動						
應收票據及款項	55,240	55,240	5,399	5,399	24,199	24,199
(含關係人款項)						
其他應收款	4,737	4,737	5,873	5,873	4,787	4,787
(含關係人款項)						
以成本衡量之金	82	2,820	82	2,820	82	2,379
融資產-非流動						
存出保證金	33,322	33,322	33,171	33,171	33,388	33,388

	103年6月30日		102年12月31日		102年6月30日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
負債：						
短期借款	\$7,313,520	\$7,313,520	\$6,889,618	\$6,889,618	\$6,344,420	\$6,344,420
應付短期票券	4,159,059	4,159,059	3,846,664	3,846,664	3,419,318	3,419,318
應付票據及款項 (含關係人款項)	2,229,315	2,229,315	1,535,449	1,535,449	1,944,533	1,944,533
其他應付費用 (含關係人款項)	22,346	22,346	45,488	45,488	30,977	30,977
其他應付款-其他 (含關係人款項)	135	135	293	293	365	365
當期所得稅負債	172,893	172,893	248,539	248,539	171,827	171,827
保固之短期負債準備	12,610	12,610	11,006	11,006	14,724	14,724
一營業週期內到期長期借款	2,289,800	2,289,800	2,289,800	2,289,800	1,154,016	1,154,016
長期借款	0	0	0	0	2,110,000	2,110,000
應計退休金負債	38,197	38,197	36,706	36,706	36,048	36,048
存入保證金	984	984	3,174	3,174	2,773	2,773

## 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年度第2季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297仟元。

#### 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103年及102年第2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103年第2季稅後淨利之最大影響為增加或減少166仟元。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103年及102年第2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
103年6月30日			
短期借款	\$7,313,520	\$ -	\$ -
應付短期票券	4,159,059	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	2,229,315	-	-
其他應付費用	22,346	-	-
其他應付款-其他	135	-	-
保固之短期負債 準備	12,610	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	2,289,800	-
102年12月31日			
短期借款	\$6,889,618	\$ -	\$ -
應付短期票券	3,846,664	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,535,449	-	-
其他應付費用	45,488	-	-
其他應付款-其他	293	-	-
保固之短期負債 準備	11,006	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	2,289,800	-

非衍生金融負債	1年內	1至3年內	3年以上
102年6月30日			
短期借款	\$ 6,344,420	\$ -	\$ -
應付短期票券	3,419,318	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,944,533	-	-
其他應付費用	30,977	-	-
其他應付款-其他	365	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	1,154,016	2,110,000

#### (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103年6月30日、102年12月31日及102年6月30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。

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-流動。

### 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6月30日

單位：新臺幣仟元

持有之公司	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 末				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	149,072	14,907	-	14,907	
	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	2,000	-	2,000	
	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%	2,820	

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：新台幣仟元

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	吳倍等七人	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40,000	郭萬建	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40,000	陳明男	無	—	—	—	—	—	營建用地及在建房地	—

※青海段126及青海段127帳列預付土地款，其餘截至民國103年6月30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	712,104 (註)	48.75%	依合約規定	—	—	應付票據 276,314	42.19%	
									應付帳款 668,114	42.44%	
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	695,686	47.62%	依合約規定	—	—	應付票據 342,238	52.25%	
									應付帳款 887,424	56.37%	

(註)：含龍北段22帳列未完工程74,904仟元。

(二) 轉投資事業相關資訊：

無。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

#### 十四、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。