

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

民國一〇四年及一〇三年三月三十一日

公司地址：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 ~ 12 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 13 ~ 24 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 24 ~ 25 頁
(六)重要會計科目之說明	第 26 ~ 49 頁
(七)關係人交易	第 50 ~ 53 頁
(八)質押之資產	第 53 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 54 頁
(十)重大之災害損失	第 54 頁
(十一)重大之期後事項	第 54 頁
(十二)其他	第 54 ~ 62 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 63 ~ 65 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 66 頁
3. 大陸投資資訊	第 66 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 66 頁

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市中山二路91號21樓之1

Tel: +886-7-332 2003

Fax: +886-7-335 3691

會計師核閱報告

中華民國 104 年 05 月 13 日

(104)調和財簽字第 020 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

京城建設股份有限公司民國一〇四年及一〇三年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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

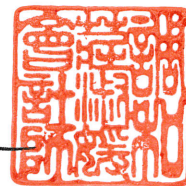
卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

會計師：莊淑媛

莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號



京建建設股份有限公司
資產負債表

民國一〇四年三月三十一日與民國一〇三年十二月三十一日及三月三十一日

(僅經核閱，並未依一般公認會計準則查核)

單位：新臺幣千元

資 產	附 註	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	四、六、1	\$230,351	0.79	\$189,899	0.66	\$244,598	0.94
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、2	18,296	0.06	16,678	0.06	12,865	0.05
1150 應收票據淨額	四、六、3	2,735	0.01	6,577	0.02	1,544	0.01
1170 應收帳款淨額	四、六、3	245	0.00	12,050	0.04	59	0.00
1200 其他應收款	四、六、4	3,659	0.01	7,351	0.03	14,395	0.06
1210 其他應收款-關係人	四、六、4、七	12,328	0.04	9,137	0.03	10,090	0.04
1320 存貨	四、六、5、八	27,739,344	95.45	27,411,888	95.54	24,945,868	96.10
1410 預付款項	七	490,852	1.69	491,676	1.72	205,754	0.79
1476 其他金融資產-流動	八、九	26,380	0.09	26,380	0.09	26,380	0.10
1479 其他流動資產-其他		5,118	0.02	1,602	0.01	2,878	0.01
11XX 流動資產合計		\$28,529,308	98.16	\$28,173,238	98.20	\$25,464,431	98.10
15XX 非流動資產							
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六、2	\$82	0.00	\$82	0.00	\$82	0.00
1600 不動產、廠房及設備	四、六、6	182	0.00	203	0.00	128,529	0.50
1760 投資性不動產淨額	四、六、7、八、七	323,649	1.11	303,932	1.06	134,510	0.52
1780 無形資產	四、六、8、八	189,320	0.66	190,489	0.66	193,940	0.75
1840 遞延所得稅資產	四、六、20	10,101	0.04	14,831	0.05	29,646	0.11
1920 存出保證金		8,487	0.03	8,204	0.03	6,941	0.02
15xx 非流動資產合計		\$531,821	1.84	\$517,741	1.80	\$493,648	1.90
1xxx 資 產 總 額		\$29,061,129	100.00	\$28,690,979	100.00	\$25,958,079	100.00

(續次頁)

京城建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇四年三月三十一日與民國一〇三年十二月三十一日及三月三十一日

(僅經核閱，未依證券審計準則查核)

單位：新臺幣千元

	附註	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
負債及股東權益							
21XX 流動負債							
2100 短期借款	六. 9、七、八	\$7,209,920	24.81	\$7,233,920	25.21	\$6,602,400	25.43
2110 應付短期票券	六. 9、七、八	5,147,974	17.71	4,880,854	17.01	4,109,602	15.83
2150 應付票據		21,472	0.07	16,869	0.06	37,677	0.15
2160 應付票據-關係人	七	566,866	1.95	527,393	1.84	576,091	2.22
2170 應付帳款		37,948	0.13	59,382	0.21	18,285	0.07
2180 應付帳款-關係人	七	1,259,808	4.34	1,264,996	4.41	1,535,287	5.92
2200 其他應付款		29,390	0.10	47,079	0.16	36,689	0.14
2220 其他應付款項-關係人	七	93	0.00	63	0.00	61	0.00
2230 本期所得稅負債	四	176,404	0.61	169,572	0.59	261,219	1.01
2250 負債準備-流動	四、六. 10	11,959	0.04	13,343	0.05	10,871	0.04
2310 預收款項	六. 11、七	35,866	0.12	60,130	0.22	275,495	1.06
2322 一營業週期內到期之長期借款	六. 13、七、八	2,289,800	7.88	2,289,800	7.98	2,289,800	8.82
2335 代收款	六. 12、七	333,660	1.15	278,550	0.97	155,253	0.60
21XX 流動負債合計		\$17,121,160	58.91	\$16,841,951	58.71	\$15,908,730	61.29
25XX 非流動負債							
2540 長期借款	六. 13、七、八	\$1,083,000	3.73	\$1,083,000	3.77	\$140,000	0.54
2570 遞延所得稅負債	六. 20	23,696	0.08	0	0.00	9,512	0.04
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六. 19	40,299	0.14	39,917	0.14	37,831	0.15
2645 存入保證金	七	2,941	0.01	3,001	0.01	984	0.00
25XX 非流動負債合計		\$1,149,936	3.96	\$1,125,918	3.92	\$188,327	0.73
2XX 負債總計		\$18,271,096	62.87	\$17,967,869	62.63	\$16,097,057	62.02
3XXX 股東權益							
3110 普通股股本	六. 14	\$3,759,261	12.94	\$3,759,261	13.10	\$3,759,261	14.48
3211 資本公積-普通股股票溢價	六. 14	21,077	0.07	21,077	0.07	21,077	0.08
3300 保留盈餘							
3310 法定盈餘公積	六. 14	900,490	3.10	900,490	3.14	744,134	2.87
3320 特別盈餘公積	四、六. 14	0	0.00	0	0.00	3,695	0.01
3350 未分配盈餘	六. 20	6,109,205	21.02	6,042,282	21.06	5,332,855	20.55
3300 保留盈餘合計		\$7,009,695	24.12	\$6,942,772	24.20	\$6,080,684	23.43
3XXX 股東權益總計		\$10,790,033	37.13	\$10,723,110	37.37	\$9,861,022	37.99
負債及權益總計		\$29,061,129	100.00	\$28,690,979	100.00	\$25,958,079	100.00



董事長：天賴投資股份有限公司 蔡天貴



(請參閱後附財務報表附註)
經理人：劉朝森

會計主管：梁素英





京誠建設股份有限公司
綜合損益表

民國一〇四年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	104年1月1日至3月31日		103年1月1日至3月31日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$374,390	100.00	\$400,498	100.00
4170	銷貨退回		0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六.15	\$374,390	100.00	\$400,498	100.00
5000	營業成本		187,983	50.21	192,735	48.12
5900	營業毛利		\$186,407	49.79	\$207,763	51.88
6000	營業費用	六.21				
6100	推銷費用		25,386	6.78	41,096	10.26
6200	管理費用		29,485	7.88	27,968	6.98
6000	營業費用合計		\$54,871	14.66	\$69,064	17.24
6900	營業利益		\$131,536	35.14	\$138,699	34.64
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.16	\$1,164	0.31	\$2,468	0.62
7020	其他利益及損失	六.17	679	0.18	920	0.23
7050	財務成本	六.18	(29,950)	(8.00)	(17,217)	(4.30)
7000	營業外收入及支出合計		(\$28,107)	(7.51)	(\$13,829)	(3.45)
7900	稅前淨利		\$103,429	27.63	\$124,870	31.17
7950	所得稅費用		36,506	9.75	12,182	3.04
8200	本期淨利	四、六.20	\$66,923	17.88	\$112,688	28.13
	其他綜合損益					
8311	確定福利計畫之再衡量數		\$0	0.00	\$0	0.00
	其他綜合損益(淨額)		\$0	0.00	\$0	0.00
8300	本期綜合損益總額		\$66,923	17.88	\$112,688	28.13
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.22	\$0.18		\$0.30	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.22	\$0.18		\$0.30	

四、六.22
四、六.22



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：劉朝森

董事長：天顯投資股份有限公司

會計主管：梁素英





京誠建設股份有限公司

權證變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	摘要 科目	股本	資本公積	保留盈餘				權益總計
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	
A1	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
D1	103年1月1日至3月31日淨利					112,688	112,688	112,688
D2	103年1月1日至3月31日其他綜合損益					0	0	0
D5	103年第1季綜合損益總額					112,688	112,688	112,688
Z1	103年3月31日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	5,332,855	6,080,684	\$9,861,022
A1	104年1月1日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110
D1	104年1月1日至3月31日淨利					66,923	66,923	66,923
D2	104年1月1日至3月31日其他綜合損益					0	0	0
D5	104年第1季綜合損益總額					66,923	66,923	66,923
Z1	103年3月31日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,109,205	\$7,009,695	\$10,790,033

註：民國104年度及103年度第1季員工紅利分別為602千元及1,014千元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天賴投資股份有限公司



代表人：蔡文貴



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：劉朝森



會計主管：梁素英



京誠建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日
(僅經核閱，未經一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣千元

代碼	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日	BBBB B00100	投資活動之現金流量：	籌資活動之現金流量：	BBB
AAAA				取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	短期借款增加	
A10000	\$103,429	\$124,870		處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	短期借款減少	\$1,997,000
A20000				取得不動產、廠房及設備	應付短期票券增加	(2,144,218)
A20010	45	208	B00200	存出保證金增加	應付短期票券減少	6,251,500
A20010	169	228	B02700	存出保證金減少	存入保證金減少	(5,987,500)
A20200			B03700	取得無形資產	籌資活動之淨現金流入	(2,190)
A20400	(618)	(924)	B03800	取得投資性不動產	本期現金及約當現金餘額增加數	\$92,121
	29,950	17,217	B04500	投資活動之淨現金流出	期初現金及約當現金餘額	152,477
	(88)	(89)	B05400		期末現金及約當現金餘額	\$244,598
	(91)	0	B88B			
A20900	\$29,367	\$16,640	CCCC			
A21200			C00100	取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	短期借款增加	\$1,837,000
A23100			C00200	處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	短期借款減少	(1,861,000)
A20010			C00500	取得不動產、廠房及設備	應付短期票券增加	7,620,100
A30000			C00600	存出保證金增加	應付短期票券減少	(7,352,100)
A31000			C03100	存出保證金減少	籌資活動之淨現金流入	(2,190)
A31130			CCCC	取得無形資產	本期現金及約當現金餘額增加數	\$92,121
A31150				取得投資性不動產	期初現金及約當現金餘額	152,477
A31180				投資活動之淨現金流出	期末現金及約當現金餘額	\$244,598
A31230						
A31240						
A31000						
A32000						
A32130						
A32150						
A32180						
A32200						
A32210						
A32230						
A32240						
A32000						
A30000						
A33000						
A33100						
A33300						
A33500						
AAAA						



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：劉朝森

董事長：天鎮投資股份有限公司 代表人 陳式



代表人 陳式

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司

財 務 報 告 附 註

民國一〇四年及

一〇三年三月三十一日

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇四年五月十三日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用金管會認可並發布生效之西元二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)及民國一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱二〇一三年版 IFRSs)編製財務報表，本公司適用上述二〇一三年版 IFRS 之影響如下：

1. 國際會計準則第一號「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。本公司依該準則改變綜合損益表之表達方式。經評估該準則對本公司並無影響。

2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

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

3. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修正前之利息成本及計畫資產之預期報酬；企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

本公司並無前期服務成本，對一〇三年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日之財務報表均無影響。

4. ~~西元二〇〇九～西元二〇一一年對國際財務報導準則之改善~~國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」

釐清備用零件、備用設備及維修設備符合不動產、廠房及設備之定義時，應分類為不動產、廠房及設備而非存貨。經評估該準則對本公司並無影響。

5. 證券發行人財務報告編製準則第十條第三項第三款

該新增要求當企業將發行之金融負債指定為透過損益按公允價值衡量，其公允價值變動金額屬發行人自身信用風險所產生者，應認列於其他綜合損益。經評估該準則對本公司並無影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

無。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新 準 則 、 解 釋 及 修	主 要 修 訂 內	IASB 發布之生效
修正國際財務報導準則第9號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。 要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。 允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日
修正國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。	西元2016年1月1日
修正國際財務報導準則第10號及12號及國際會計準則第28號「投資個體：合併例外之適用」	修訂企業無須提出合併報表之例外規定。	西元2016年1月1日
修正國際財務報導準則第11號「收購聯合營運權益之會計處理」	當聯合營運之活動構成業務，收購者取得該聯合營運權益時，應適用所有國際財務報導準則第3號之企業合併會計原則以及其他國際財務報導準則之規定。	西元2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。	西元2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	取代國際會計準則第11號、第18號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。	西元2017年1月1日
修正國際會計準則第1號「揭露計畫」	不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。	西元2016年1月1日

- 修正國際會計準則第16號及38號「折舊及攤銷可接受方法之釐清」

禁止不動產、廠房及設備項目採用以收入基礎來提列折舊，而無形資產亦被推定大多數情況亦不適用採收入基礎做攤提。

西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第16號及41號「農業：生產性植物」

將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。

西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第19號「確定福利計畫：員工提撥」

該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，企業得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，企業應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。

西元2014年7月1日
- 修正國際會計準則第27號「單獨財務報表下權益法」

允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。

西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第36號「非金融資產之可回收金額之揭露」

當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。

西元2014年1月1日
- 修正國際會計準則第39號「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」

衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。

西元2014年1月1日
- 國際財務報導解釋第21號「公課」

除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。

西元2014年1月1日
- 2010-2012年對國際財務報導準則之改善

修正國際財務報導準則第2、3、8、9及36號和國際會計準則第1、7、12、16、24及38號相關規定。

西元2014年7月1日
- 2011-2013年對國際財務報導準則之改善

修正國際財務報導準則第3及13號和國際會計準則第40號相關規定。

西元2014年7月1日
- 2012-2014年對國際財務報導準則之改善

修正國際財務報導準則第5及7號和國際會計準則第19及34號相關規定。

西元2016年1月1日

截至本財務報表發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重要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」所與金管會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」所編製之第一季期中財務報表。

(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. 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

(2) 以下所述之重大會計政策一致適用於本財務報表涵蓋之所有期間。

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

(三) 資產負債區分流動及非流動之標準

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

(1) 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

(2)負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

(四)外幣換算

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

1. 外幣交易及餘額

- (1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五)現金及約當現金

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

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

- a. 係混合(結合)合約；或
- b. 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- c. 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

(2)本公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計，對於衍生工具及原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價無法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(七)金融資產減損

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

(2)本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：

- a. 發行人或債務人之重大財務困難；
- b. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；

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

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

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

(4) 金融資產之除列

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

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

(八) 放款及應收款

係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可

歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

本公司係依據對客戶之應收款項帳齡分析等因素，定期評估應收款項之收回可能性。對於應收帳款係於每一資產負債日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

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

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

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

(九)應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。

(1)於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。

(2)後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃淨額之固定報酬率。

(3)與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減

少本金及未賺得融資收益。

2. 營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列當期損益。

(十)營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

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

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

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

2. 存貨、在建房地及營業成本

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

存貨包括營建用地、在建工程、預付房屋及土地款與待售房屋及土地，係以成本與淨變現價值孰低評價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別認定法為基礎。

3. 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十一)不動產、廠房及設備

(1)認列與衡量

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

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

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

(2)重分類至投資性不動產

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

(3)後續成本

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

(4)折舊

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

本公司主要資產之耐用年數如下：

投資性不動產-房屋	50	～	55	年
-----------	----	---	----	---

辦公設備	7	年
其他設備	5	年

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

(十二)投資性不動產

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

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

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

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

(十三)無形資產

本公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

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

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

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

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

(十四)有形資產之減損

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

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

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

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

(十五)負債準備

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

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

(十六)員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為

損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算，折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

確定福利計畫產生再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘，而前期服務成本相關費用立即認列為損益。

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

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，則發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十七) 員工紅利及董監酬勞

本公司對於員工分紅金額之估列，係於員工提供勞務之期間依本公司章程規定應分配予員工紅利之成數認列薪資費用及未支付該薪資所產生之負債。於期後期間董事會決議之發放金額有重大變動時，則該變動應調整當年度（原認列員工分紅費用之年度）之費用。至次年

度股東會決議日若仍有變動則依會計估計變動處理，列為次年度損益。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十八)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵10%之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列10%之未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。
遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及

當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。
8. 期中期間之所得稅費用以估計年度之平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算。

(十九)特別盈餘公積

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

(二十)每股盈餘

本公司依國際會計準則公報第33號「每股盈餘」之規定計算每股盈餘。基本每股盈餘以普通股股東之本期淨利(損)除以普通股加權平均流通在外股數；稀釋每股盈餘則以普通股股東之本期淨利(損)調整具稀釋作用之潛在普通股之股利、具稀釋作用之潛在普通股於本期已認列之利息費用及具稀釋作用之潛在普通股因轉換而產生之任何其他收入與費用之變動後，除以普通股加權平均流通在外股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股之加權平均流通在外股數。因盈餘、資本公積或員工紅利轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得有關資產及負債帳面金額之資訊作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設

係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素，實際結果可能與估計有所不同。

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

(一)投資性不動產之減損評估

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

(二)遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能足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。

(三)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。

(四)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。

(五)負債準備

負債準備後房屋售後保固負債準備，估計基礎係依據歷史保固資料並考慮折現率計算之金額，故該等估計會因環境變化及經濟情況之改變而產生變動。

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
庫存現金	\$374	\$86	\$240
活期存款	229,860	182,677	244,223
支票存款	117	7,136	135
合 計	<u>\$230,351</u>	<u>\$189,899</u>	<u>\$244,598</u>

(1) 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來，以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

(2) 本公司金融資產及負債之利率風險之揭露請詳附註十二。

2. 金融資產

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
流 動			
透過損益按公允價值衡量之金融			
資產持有供交易			
國內上市(櫃)公司股票	\$15,294	\$14,676	\$12,865
受益憑證	3,002	2,002	0
小 計	<u>\$18,296</u>	<u>\$16,678</u>	<u>\$12,865</u>
非 流 動			
以成本衡量之金融資產			
國內未上市櫃股票(創投基金)	\$82	\$82	\$82
合 計	<u>\$18,378</u>	<u>\$16,760</u>	<u>\$12,947</u>

(1) 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國104年及103年1月1日至3月31日分別認列之淨利益為618千元及924千元。

(2) 本公司所持有上列之創投基金投資，因無活絡市場公開報價，且公允價值無法可靠衡量，因此分類為以成本衡量之金融資產。

(3) 本公司已於附註十二揭露與金融工具相關之信用及利率風險。

(4) 本公司之金融資產無提供擔保情形。

3. 應收款項

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
應收票據	\$2,735	\$6,577	\$1,544
應收帳款	245	12,050	59
合 計	<u>\$2,980</u>	<u>\$18,627</u>	<u>\$1,603</u>

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

4. 其他應收款淨額

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
其他應收款-關係人	\$12,328	\$9,137	\$10,090
其他應收款	3,659	7,351	14,395
合 計	<u>\$15,987</u>	<u>\$16,488</u>	<u>\$24,485</u>

(1) 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用。

(2) 本公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

5. 存 貨

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
待售房屋	\$3,877,555	\$3,992,647	\$2,482,965
待售土地	1,531,296	1,569,288	625,436
在建土地	4,827,019	4,827,019	5,576,449
在建工程	4,813,077	4,317,217	4,602,863
營建用地	12,672,436	12,673,727	11,633,643
預付土地款	40,436	40,235	23,760
預付房屋款	26,951	26,816	15,833
減：備抵存貨跌價	(49,426)	(35,061)	(15,081)
合 計	<u>\$27,739,344</u>	<u>\$27,411,888</u>	<u>\$24,945,868</u>

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
(1) 待售房屋			
緯城財經大樓	\$48,247	\$37,550	\$10,345
曼陀羅	345,943	354,363	401,347
京城貴賓	0	0	13,839
高鐵站前	10,065	10,065	10,065
四 季	8,035	8,035	16,014
憲德段826	28,404	28,404	28,404
京城凱悅	1,134,671	1,131,389	1,112,656
圓 頂	18,100	17,948	28,951
親親京城	7,901	15,145	27,824
花 賞	366,215	406,091	539,133
湖 立 方	133,891	142,003	278,259
水 森 林	564,788	589,451	0
鉅 誕	1,198,825	1,239,733	0
其他案別	12,470	12,470	16,128
合 計	<u>\$3,877,555</u>	<u>\$3,992,647</u>	<u>\$2,482,965</u>

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
(2) 待售土地			
緯城財經大樓	\$104,655	\$91,382	\$13,273
曼陀羅	275,411	282,115	320,180
京城貴賓	0	0	12,395
高鐵站前	6,716	6,716	6,716
四 季	3,419	3,419	6,945
憲德段826	8,000	8,000	8,000
京城凱悅	88,428	88,428	89,356
圓 頂	8,336	8,335	13,445
親親京城	3,044	5,807	10,639
湖 立 方	65,554	69,526	136,725
水 森 林	201,345	210,138	0
鉅 誕	762,366	791,400	0
其他案別	4,022	4,022	7,762
合 計	<u>\$1,531,296</u>	<u>\$1,569,288</u>	<u>\$625,436</u>

項 目	104年3月31日			103年12月31日			103年3月31日		
(3) 在建土地及在建工程	在建土地	在建工程	合計	在建土地	在建工程	合計	在建土地	在建工程	合計
龍中段27	\$345,594	\$2,306,105	\$2,651,699	\$345,594	\$2,179,550	\$2,525,144	\$341,550	\$1,628,714	\$1,970,264
鉅 誕	0	0	0	0	0	0	1,060,236	1,230,722	2,290,958
新庄段113等4筆	332,555	607,074	939,629	332,555	558,642	891,197	330,810	398,531	729,341
水森林	0	0	0	0	0	0	278,185	665,474	943,659
援中206、207	0	453,172	453,172	0	394,963	394,963	0	198,546	198,546
林德官1135、1135-1	143,592	266,932	410,524	143,592	245,251	388,843	143,592	122,452	266,044
新光段356	1,051,539	470,113	1,521,652	1,051,539	362,937	1,414,476	1,049,136	164,057	1,213,193
青海61、63	2,379,751	625,315	3,005,066	2,379,751	526,488	2,906,239	2,372,940	194,367	2,567,307
青雲747	573,988	84,366	658,354	573,988	49,386	623,374	0	0	0
合 計	<u>\$4,827,019</u>	<u>\$4,813,077</u>	<u>\$9,640,096</u>	<u>\$4,827,019</u>	<u>\$4,317,217</u>	<u>\$9,144,236</u>	<u>\$5,576,449</u>	<u>\$4,602,863</u>	<u>\$10,179,312</u>

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
(4) 營建用地			
成功段84號	\$14,533	\$14,533	\$14,473
福河段698-1	265,149	264,686	248,010
成功段60-1、62~64	540,267	540,267	538,329
龍中段191	370,653	370,653	369,275
新華段59、62	349,077	349,077	347,928
新華段60、61	93,021	93,021	93,021
愛群段2761等5筆	908,088	908,088	908,089
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110	1,607,665
龍中段128-4等3筆	716,926	716,926	715,974
愛群段2748等5筆	63,331	63,331	58,664
成功段74、78	28,397	28,397	28,320
成功段70	13,805	13,805	13,737
青雲748	0	0	184,901
青雲747	0	0	127,887
青雲749	0	0	145,106
成功段83	19,016	19,016	18,947
青海229	4,277,634	4,277,634	4,273,149
愛群2738-2	30,279	30,279	30,279
新庄92	476,005	476,005	473,896
新庄95	169,044	169,044	169,053
青雲750	0	0	112,821
青海126	685,719	685,719	0
青海127	662,012	662,012	0
青海128	379,145	379,145	0
容積移轉用地及畸零地	1,000,225	1,001,979	1,154,119
合 計	<u>\$12,672,436</u>	<u>\$12,673,727</u>	<u>\$11,633,643</u>

(5) 預付土地款

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
援中段206、207	<u>\$40,436</u>	<u>\$40,235</u>	<u>\$23,760</u>

(6) 預付房屋款

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
援中段206、207	<u>\$26,951</u>	<u>\$26,816</u>	<u>\$15,833</u>

(7) 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。民國104年及103年1月1日至3月31日利息資本化列入在建工程之金額分別為46,232千元及21,923千元。

(8) 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。民國104年及103年1月1日至3月31日營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為336千元及267千元。

(9) 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。

(10) 本公司於民國104年及103年1月1日至3月31日自投資性不動產轉入存貨金額分別為23,970千元及0千元。

(11) 民國104年及103年1月1日至3月31日因存貨淨變現價值減少而增加銷貨成本0千元及137千元。

(12) 本公司民國104年及103年1月1日至3月31日認列為費損之存貨成本分別為187,959千元及192,552千元。

6. 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	未完工程及 待驗設備	合計
成本				
104.01.01	\$715	\$257	\$0	\$972
移轉	0	0	0	0
增添	0	0	0	0
104.03.31	<u>\$715</u>	<u>\$257</u>	<u>\$0</u>	<u>\$972</u>
103.01.01	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
移轉	0	0	1,000	1,000
增添	0	0	22,912	22,912
103.03.31	<u>\$715</u>	<u>\$257</u>	<u>\$128,256</u>	<u>\$129,228</u>
折舊及減損				
104.01.01	\$563	\$206	\$0	\$769
折舊	13	8	0	21
104.03.31	<u>\$576</u>	<u>\$214</u>	<u>\$0</u>	<u>\$790</u>
103.01.01	\$511	\$164	\$0	\$675
折舊	13	11	0	24
103.03.31	<u>\$524</u>	<u>\$175</u>	<u>\$0</u>	<u>\$699</u>
淨帳面金額				
104.03.31	<u>\$139</u>	<u>\$43</u>	<u>\$0</u>	<u>\$182</u>
103.12.31	<u>\$152</u>	<u>\$51</u>	<u>\$0</u>	<u>\$203</u>
103.03.31	<u>\$191</u>	<u>\$82</u>	<u>\$128,256</u>	<u>\$128,529</u>

民國103年1月1日至3月31日未完工程及待驗設備之利息資本化金額511千元。

7. 投資性不動產

	土地	建築物	建造中之 投資性不動產	合計
成本				
104. 01. 01	\$35, 490	\$21, 253	\$274, 360	\$331, 103
移轉	(13, 273)	(10, 978)	1, 000	(23, 251)
增添	0	0	28, 346	28, 346
104. 03. 31	\$22, 217	\$10, 275	\$303, 706	\$336, 198
103. 01. 01	\$113, 599	\$114, 841	\$0	\$228, 440
移轉	0	0	0	0
增添	0	0	0	0
103. 03. 31	\$113, 599	\$114, 841	\$0	\$228, 440
折舊				
104. 01. 01	\$0	\$1, 006	\$0	\$1, 006
當期折舊	0	24	0	24
移轉	0	(281)	0	(281)
104. 03. 31	\$0	\$749	\$0	\$749
103. 01. 01	\$0	\$35, 805	\$0	\$35, 805
當期折舊	0	184	0	184
移轉	0	0	0	0
103. 03. 31	\$0	\$35, 989	\$0	\$35, 989
減損				
104. 01. 01	\$11, 637	\$14, 528	\$0	\$26, 165
當期減損(回升)	0	0	0	0
移轉	(5, 522)	(8, 843)	0	(14, 365)
104. 03. 31	\$6, 115	\$5, 685	\$0	\$11, 800
103. 01. 01	\$15, 537	\$42, 404	\$0	\$57, 941
當期減損(回升)	0	0	0	0
103. 03. 31	\$15, 537	\$42, 404	\$0	\$57, 941

	土地	建築物	建造中之 投資性不動產	合計
淨帳面金額				
104.03.31	\$16,102	\$3,841	\$303,706	\$323,649
103.12.31	\$23,853	\$5,719	\$274,360	\$303,932
103.03.31	\$98,062	\$36,448	\$0	\$134,510

- (1) 投資性不動產-土地及建築物於民國104年3月31日、103年12月31日及103年3月31日之公允價值分別19,943千元、29,572千元及134,693千元，該公允價值係以獨立評價師之評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。
- (2) 投資性不動產-建造中之投資性不動產於民國104年3月31日、103年12月31日及103年3月31日之公允價值分別303,706千元、274,360千元及0千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。
- (3) 民國104年1月1日至3月31日投資性不動產之利息資本化金額為1,349千元。
- (4) 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

8. 無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合計
成本			
104.01.01	\$200,020	\$2,678	\$202,698
增添	0	0	0
到期除列	0	(95)	(95)
104.03.31	\$200,020	\$2,583	\$202,603
103.01.01	\$200,020	\$3,674	\$203,694
增添	0	0	0
到期除列	0	0	0
103.03.31	\$200,020	\$3,674	\$203,694
攤銷及減損			
104.01.01	\$10,001	\$2,208	\$12,209
攤銷	1,000	169	1,169
到期除列	0	(95)	(95)
104.03.31	\$11,001	\$2,282	\$13,283
103.01.01	\$6,001	\$2,525	\$8,526
攤銷	1,000	228	1,228
到期除列	0	0	0
103.03.31	\$7,001	\$2,753	\$9,754
淨帳面金額			
104.03.31	\$189,019	\$301	\$189,320
103.12.31	\$190,019	\$470	\$190,489
103.03.31	\$193,019	\$921	\$193,940

(1) 本公司於民國101年7月與高雄市政府簽訂高雄市龍北段22地號土地設定地上權契約書，權利金金額為200,020千元，期間為民國101年7月至151年7月，作為興建觀光飯店之用。

(2) 無形資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

9. 短期借款/應付短期票券

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
擔保借款	\$7,175,634	\$7,203,920	\$6,558,114
無擔保借款	34,286	30,000	44,286
應付短期票券	5,147,974	4,880,854	4,109,602
	<u>\$12,357,894</u>	<u>\$12,114,774</u>	<u>\$10,712,002</u>
利率區間	<u>0.710%~2.670%</u>	<u>0.730%~2.670%</u>	<u>0.700%~2.750%</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。

10. 負債準備-流動

	保固準備
一〇四年一月一日餘額	\$13,343
當期新增之負債準備	0
當期減少之負債準備	(1,384)
一〇四年三月三十一日餘額	<u>\$11,959</u>
一〇三年一月一日餘額	\$11,006
當期新增之負債準備	0
當期減少之負債準備	(135)
一〇三年三月三十一日餘額	<u>\$10,871</u>

負債準備係房屋售後保固支出，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。

11. 預收款項

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
預收房屋款	\$22,668	\$25,697	\$114,001
預收土地款	10,415	33,816	160,712
預收裝潢款	0	572	0
其他預收款	2,783	45	782
合 計	<u>\$35,866</u>	<u>\$60,130</u>	<u>\$275,495</u>

12. 代收款

項 目	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
代收土地款	\$321,459	\$265,380	\$130,705
代收房屋款	0	0	10,483
代收款-其他	12,201	13,170	14,065
合 計	<u>\$333,660</u>	<u>\$278,550</u>	<u>\$155,253</u>

13. 長期借款

性 質	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
土地抵押借款-至105年1月到 期一次償清，浮動利率，104 年3月31日、103年12月31日及 3月31日利率均為2.47%。	\$275,000	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款-至105年6月到 期一次償清，浮動利率，104 年3月31日、103年12月31日及 3月31日利率均為2.75%。	200,000	200,000	200,000

性 質	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年3月31日、103年12月31日及3月31日利率分別為2.620%、2.620%及2.495%。	\$120,000	\$120,000	\$120,000
土地抵押借款-至106年8月到期一次償清，浮動利率，104年3月31日、103年12月31日及3月31日利率均為2.3%。	140,000	140,000	140,000
土地抵押借款-至105年5月到期一次償清，浮動利率，104年3月31日、103年12月31日及3月31日利率分別為2.620%、2.620%及2.495%。	7,800	7,800	7,800
土地抵押借款-至105年10月到期一次償清，浮動利率，104年3月31日、103年12月31日及3月31日利率分別為2.291%、2.336%及2.179%~2.204%。	1,687,000	1,687,000	1,687,000
土地抵押借款-至108年10月到期一次償清，浮動利率，104年3月31日及103年12月31日利率均為2.3044%。	943,000	943,000	0
(此筆應於首次撥款次日起一年六個月內動工興建，若無法如期動工興建，本金自第三年起分36期攤還利息按月計收)			
合 計	\$3,372,800	\$3,372,800	\$2,429,800
減：一個營業週期內到期之長期借款	(2,289,800)	(2,289,800)	(2,289,800)
淨 額	<u>\$1,083,000</u>	<u>\$1,083,000</u>	<u>\$140,000</u>

(1) 上述借款之償還期限如下：

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

(2) 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(3) 截至一〇四年三月三十一日與一〇三年十二月三十一日及三月三十一日止，長期借款總額度分別為4,479,800千元、4,554,800千元及4,586,000千元。

14. 權 益

(1) 股東-普通股

民國104年3月31日、103年12月31日及103年3月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元及450,000千股，每股面額10元，已發行股份均為375,926千股，均為普通股，實收股本均為3,759,261千元。

(2) 資本公積

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

(3) 保留盈餘

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

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

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

董事會決定分派股利金額時，每股可分配盈餘金額未達新台幣0.5元，得不分配之，前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。

A. 法定盈餘公積

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

B. 特別盈餘公積

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

首次採用IFRSs對本公司保留盈餘造成減少，因此未予提列特別盈餘公積。

C. 盈餘分配

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

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

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

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

F. 本公司民國一〇四年第一季及一〇三年第一季估列之員工紅利金額分別為602千元及1,014千元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，按1%作為基礎估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據次年度股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

15. 營業收入

	104年第一季	103年第一季
土地收入	\$151,844	\$121,335
房屋收入	220,562	277,723
租金收入	1,984	1,440
房地收入退回及折讓額	0	0
合 計	<u>\$374,390</u>	<u>\$400,498</u>

16. 其他收入

利息收入	\$88	\$89
其他收入-其他	1,076	2,379
合 計	<u>\$1,164</u>	<u>\$2,468</u>

17. 其他利益及損失

處分投資利益(損失)	\$91	\$0
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	618	924
什項支出	(30)	(4)
合 計	<u>\$679</u>	<u>\$920</u>

18. 財務成本

利息費用	\$77,867	\$63,261
銀行借款		
減：利息資本化	(47,917)	(46,044)
財務成本	<u>\$29,950</u>	<u>\$17,217</u>

19. 員工福利

(1) 確定福利計畫

- a. 本公司對正式聘用員工訂有員工退休辦法。依該辦法之規定，屬「確定福利計畫」員工退休金之給付係按員工服務年資及其退休前六個月平均薪資計算，並每月按薪資總額百分之二提撥退休金基金，該退休基金係委由職工退休準備金監督委員會管理，並以其名義存入台灣銀行。
- b. 因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故本公司採用民國103年及102年12月31日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

本公司列報費用之明細如下：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
推銷費用-退休金費用	\$86	\$16
管理費用-退休金費用	\$381	\$1,191

(2) 確定提撥計畫：

本公司在確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局設立之員工個人專戶。

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
推銷費用-退休金費用	\$48	\$46
管理費用-退休金費用	\$282	\$274

(3) 應計退休金準備

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
期末退休基金餘額	\$9,570	\$9,327	\$8,987
期末應計退休金負債餘額	\$40,299	\$39,917	\$37,831

20. 所得稅

(1) 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	104年第一季	103年第一季
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$6,836	\$12,684
土地增值稅	1,246	0
未分配盈餘加徵百分之十	0	0
調整前期之當期所得稅	0	0
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	28,424	(502)
所得稅費用	<u>\$36,506</u>	<u>\$12,182</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤之調節：

	104年第一季	103年第一季
會計利潤	<u>\$103,429</u>	<u>\$124,870</u>
按適用稅率17%計算之稅額	\$17,583	\$21,228
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(10,569)	(8,983)
暫時性差異之原始產生迴轉	(178)	439
未認列暫時性差異之變動	28,424	(502)
補繳以前年度所得稅	0	0
未分配盈餘加徵10%	0	0
其他所得稅(土地增值稅)	1,246	0
所得稅費用	<u>\$36,506</u>	<u>\$12,182</u>

(3) 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	3月31日餘額
104年1月1日至3月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存 貨	\$3,137	(\$3,137)	\$0	\$0
預付款項	299	(1)	0	298
投資性不動產	2,341	(1,421)	0	920
應付保固準備	2,268	(235)	0	2,033
應計退休金負債	6,786	64	0	6,850
遞延所得稅資產合計	<u>\$14,831</u>	<u>(\$4,730)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$10,101</u>
B. 遞延所得稅負債				
存 貨	<u>\$0</u>	<u>(\$23,696)</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$23,696)</u>
遞延所得稅負債合計	<u>\$0</u>	<u>(\$23,696)</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$23,696)</u>
103年1月1日至3月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存 貨	\$1,344	\$67	\$0	\$1,411
預付款項	12,680	247	0	12,927
投資性不動產	7,209	(58)	0	7,151
應付保固準備	1,871	(23)	0	1,848
應計退休金負債	6,118	191	0	6,309
遞延所得稅資產合計	<u>\$29,222</u>	<u>\$424</u>	<u>\$0</u>	<u>\$29,646</u>
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,531)	\$78	\$0	(\$9,453)
存 貨	<u>(59)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(59)</u>
遞延所得稅負債合計	<u>(\$9,590)</u>	<u>\$78</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$9,512)</u>

(4) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國102年度，但100年度尚未核定。

(5) 兩稅合一相關資訊：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$485,443	\$485,443	\$214,289
		103年度(預計)	102年度
盈餘分配稅額扣抵比率		10.84%	8.95%

(6) 未分配盈餘相關資訊：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206	1,524,206
99年度以後	4,584,999	4,518,076	3,808,649
合 計	\$6,109,205	\$6,042,282	\$5,332,855

21. 本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	104年第一季			103年第一季		
	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
員工福利費用						
薪資費用	0	9,645	9,645	0	9,286	9,286
勞健保費用	0	1,001	1,001	0	979	979
退休金費用	0	797	797	0	1,527	1,527
其他員工福利費用	0	712	712	0	650	650
員工紅利	0	602	602	0	1,014	1,014
折舊費用	24	21	45	184	24	208
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	169	169	0	228	228

本公司民國一〇四年及一〇三年三月三十一日員工人數分別為47人及46人。

22. 每股盈餘

單位：每股元

	104年第一季	103年第一季
基本每股盈餘	\$0.18	\$0.30
稀釋每股盈餘	\$0.18	\$0.30

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	104年第一季	103年第一季
本期淨利	\$66,923	\$112,688
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,926	375,926
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	23	38
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,949	375,964

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

七、關係人交易

與關係人間之重大交易事項

1. 進貨

本公司發包予其他關係人之工程

承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，依合約規定。

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
龍中段27	\$3,072,900	\$110,349	\$136,768
援中206、207	531,878	55,139	52,225
青海61.63	3,232,565	84,190	100,000
鉅 誕	1,411,045	0	124,711
新庄段113等4筆	556,104	37,843	42,797
水 森 林	754,610	0	74,823
林德官1135、 1135-1號	938,885	19,714	31,429
新光段356	1,849,460	100,000	73,333
青雲747	395,415	31,450	0
合 計		\$438,685	\$636,086

2. 與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1)其他應收款						
其他關係人	<u>\$12,328</u>	77.11%	<u>\$9,137</u>	55.42%	<u>\$10,090</u>	41.22%
(2)預付費用						
其他關係人	<u>\$0</u>	0.00%	<u>\$0</u>	0.00%	<u>\$720</u>	0.66%
(3)應付票據						
其他關係人	<u>\$566,866</u>	96.35%	<u>\$527,393</u>	96.90%	<u>\$576,091</u>	93.87%
(4)應付帳款						
其他關係人	<u>\$1,259,808</u>	97.08%	<u>\$1,264,996</u>	95.51%	<u>\$1,535,287</u>	98.83%
(5)其他應付款						
其他關係人	<u>\$93</u>	0.32%	<u>\$63</u>	0.13%	<u>\$61</u>	0.17%
(6)預收房屋款						
其他關係人	<u>\$0</u>	0.00%	<u>\$0</u>	0.00%	<u>\$952</u>	0.84%
(7)其他預收款						
其他關係人	<u>\$27</u>	0.97%	<u>\$27</u>	60.00%	<u>\$20</u>	2.56%
(8)代收土地款						
其他關係人	<u>\$321,459</u>	100.00%	<u>\$265,380</u>	100.00%	<u>\$123,717</u>	94.65%
(9)存入保證金						
其他關係人	<u>\$45</u>	1.53%	<u>\$45</u>	1.50%	<u>\$45</u>	4.58%

3. 其他發包工程

本公司發包予其他關係人之工程

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

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
龍北段22	\$493,510	\$26,313	\$22,381

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

4. 租賃

	支 付 價 款	
	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
租金支出		
其他關係人	\$229	\$229

	支 付 價 款	
	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
租金收入		
其他關係人	\$186	\$129

5. 其 他

(1) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國104年3月31日、103年12月31日及103年3月31日借款金額分別為1,420,714千元、1,475,000千元及1,590,714千元。

(2) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國104年3月31日、103年12月31日及103年3月31日發行商業本票金額分別為3,739,400千元、3,575,400千元及3,494,500千元。

(3) 本公司以待售房地及其他關係人以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國104年3月31日、103年12月31日及103年3月31日發行商業本票金額分別為82,000千元、82,000千元及83,000千元。

6. 主要管理階層薪酬資訊

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
薪資及其他短期員工福利	\$6,240	\$7,437

八、抵質押之資產

本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

資產名稱	擔保標的	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$3,946,233	\$4,052,764	\$1,262,034
在建房地	抵押借款	8,776,400	8,360,430	9,714,722
營建用地	抵押借款及發行商業本票	10,697,434	10,697,434	8,885,816
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	19,943	29,572	134,510
建造中之投資 性不動產	抵押借款	303,706	274,360	0
無形資產	抵押借款	0	0	193,019
其他金融資產				
-流動	履約保證	26,380	0	0
存出保證金	超級市場保證金	3,204	0	0
合 計		\$23,773,300	\$23,414,560	\$20,190,101

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國104年3月31日，本公司在建工程合約詳七、關係人交易1. 進貨之說明。
2. 本公司於民國101年5月與台灣糖業(股)公司簽訂共同開發援中段206. 207地號之土地興建房屋合約，以銀行定期存款26,380千元作為履約保證金，帳列其他金融資產-流動，於完成履行合約時，該保證金將全數收回。
3. 本公司出售座落高雄市鼓山區青海路76號房屋予蕭君時，未察高雄市政府地政處所核發之所有權狀記載之面積與竣工圖及實際之面積有誤，故買受人蕭君要求回復原狀，並以此與本公司進行訴訟，本公司可能遭受之最大損失或可能獲取之損害賠償金額為回復原狀訴訟與第三人異議之訴對本公司無直接損害。損害賠償訴訟若獲敗訴判決，恐需賠償所有權人相關費用，預估費用在新台幣1,670千元左右。

十、重大之災害損失

本公司無此事項。

十一、重大之期後事項

民國104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104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

	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31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	\$230,351	\$230,351	\$189,899	\$189,899	\$244,598	\$244,598
透過損益按公允價值衡量之金融	18,296	18,296	16,678	16,678	12,865	12,865
資產-流動						
應收票據及款項(含關係人款項)	2,980	2,980	18,627	18,627	1,603	1,603
其他應收款(含關係人款項)	15,987	15,987	16,488	16,488	24,485	24,485
其他金融資產-流動	26,380	26,380	26,380	26,380	26,380	26,380
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,512	82	2,512	82	2,820
存出保證金	8,487	8,487	8,204	8,204	6,941	6,941

	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31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	\$7,209,920	\$7,209,920	\$7,233,920	\$7,233,920	\$6,602,400	\$6,602,400
應付短期票券	5,147,974	5,147,974	4,880,854	4,880,854	4,109,602	4,109,602
應付票據及款項(含關係人款項)	1,886,094	1,886,094	1,868,640	1,868,640	2,167,340	2,167,340
其他應付款(含關係人款項)	29,483	29,483	47,142	47,142	36,750	36,750
本期所得稅負債	176,404	176,404	169,572	169,572	261,219	261,219
負債準備-流動	11,959	11,959	13,343	13,343	10,871	10,871
一營業週期內到期長期借款	2,289,800	2,289,800	2,289,800	2,289,800	2,289,800	2,289,800
長期借款	1,083,000	1,083,000	1,083,000	1,083,000	140,000	140,000
淨確定福利負債-非流動	40,299	40,299	39,917	39,917	37,831	37,831
存入保證金	2,941	2,941	3,001	3,001	984	984

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露。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104年度第1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62千元。

B. 利率風險

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

現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。於民國104年及103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104年第1季稅後淨利之最大影響為增加或減少599仟元。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104年及103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
104年3月31日			
短期借款	\$7,209,920	\$0	\$0
應付短期票券	5,147,974	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,886,094	0	0
其他應付款 (含關係人款項)	29,483	0	0
負債準備-流動	11,959	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	1,083,000
103年12月31日			
短期借款	\$7,233,920	\$0	\$0
應付短期票券	4,880,854	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,868,640	0	0
其他應付款 (含關係人款項)	47,142	0	0
負債準備-流動	13,343	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	1,083,000
103年3月31日			
短期借款	\$6,602,400	\$0	\$0
應付短期票券	4,109,602	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	2,167,340	0	0
其他應付款 (含關係人款項)	36,750	0	0
負債準備-流動	10,871	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	140,000

(4) 公允價值估計

A. 金融工具之公允價值

	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產						
透過損益按公允價值衡量之金	\$18,296	\$18,296	\$16,678	\$16,678	\$12,865	\$12,865
融資產金融負債						
其他金融資產-流動	26,380	26,380	26,380	26,380	26,380	26,380
以攤銷後成本衡量之金融負債：	0	0	0	0	0	0
短期借款	7,209,920	7,209,920	7,233,920	7,233,920	6,602,400	6,602,400
長期借款(含一個營業週期)	3,372,800	3,372,800	3,372,800	3,372,800	2,429,800	2,429,800

B. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。

各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

- C. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動。
- D. 一〇四年三月三十一日與一〇三年十二月三十一日及三月三十一日以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

104年3月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$15,294	\$0	\$0	\$15,294
受益憑證	3,002	0	0	3,002
	<u>\$18,296</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$18,296</u>

103年12月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$14,676	\$0	\$0	\$14,676
受益憑證	2,002	0	0	2,002
	<u>\$16,678</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$16,678</u>

103年3月31日				
	第1等級	第2等級	第3等級	合 計
資 產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
國內上市櫃股票	\$12,865	\$0	\$0	\$12,865
受益憑證	0	0	0	0
	<u>\$12,865</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$12,865</u>

E. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司國內上市櫃股票及受益憑證分別係依市場價格之收盤價及淨值作為公允價值輸入值(即第一等級)。

F. 一〇四年及一〇三年一月一日至三月三十一日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(四) 科目重分類

民國103年度第一季財務報表為配合民國104年度第一季財務報表之表示方式，予以科目重分類。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
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104年3月31日

單位：新臺幣千元

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	166,960	15,294		15,294	
	元大寶來黃金ETF	無	透過損益按公允價值衡 量之金融資產-流動	300,000	3,002		3,002	
	華志創投	本公司董事長為該 公司監察人	以成本衡量之金融資 產-非流動	8,152	82	1.63%	2,512	

(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			餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
							單價	授信期間			
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	249,678	54.72%	依合約規定	—	—	應付票據 361,263	61.40%	
									應付帳款 577,251	44.48%	
京城建設(股)公司	百銘營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	189,007	41.42%	依合約規定	—	—	應付票據 205,603	34.95%	
									應付帳款 682,557	52.60%	

(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。