

京 城 建 設 股 份 有 限 公 司
104 年 度 年 報

股票代號 2524



本年報查詢及下載網址：
公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>
本公司網站/<http://www.kingtown.com.tw>
編印日期：中華民國105年5月1日編印

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

- (一)姓 名：周敬恆、陳瑞俐
- (二)職 稱：經理、副理
- (三)聯 絡 電 話：(07)716-1668
- (四)電子郵件信箱：bruce@kingtown.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

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

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

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

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

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

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：

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

六、公司網址：<http://www.kingtown.com.tw/>

京城建設股份有限公司

104 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、104 年度營業結果.....	02
二、105 年度營業計劃概要.....	03
三、未來公司發展策略.....	04
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經濟環境之影響.....	04
貳、公司簡介	06
參、公司治理報告	09
一、組織系統.....	09
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	11
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	15
四、公司治理運作情形.....	19
五、會計師公費資訊.....	31
六、更換會計師資訊.....	31
七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形.....	31
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	32
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊.....	33
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	34
肆、資本及股份	35
一、股本來源.....	35
二、股東結構.....	36
三、股權分散情形.....	37
四、主要股東名單.....	38
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	38
六、公司股利政策及執行狀況.....	39
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響...40	
八、員工分紅及董事、監察人酬勞.....	41
九、公司買回本公司股份情形.....	42

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形.....	43
十一、特別股之辦理情形.....	43
十二、海外存託憑證之辦理情形.....	43
十三、員工認股權憑證之辦理情形.....	43
十四、併購或受讓其他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	43
十五、資金運用計劃執行情形.....	43
伍、營運概況.....	44
一、業務內容.....	44
二、市場及產銷概況.....	45
三、從業員工.....	51
四、環保支出資訊.....	52
五、勞資關係.....	52
六、重要契約.....	53
陸、財務概況.....	54
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	54
二、最近五年度財務分析.....	60
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	67
四、最近年度財務報告.....	68
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	141
六、公司及關係企業如發生財務困難情事對公司財務狀況之影響.....	240
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	241
一、財務狀況.....	241
二、財務績效.....	242
三、現金流量.....	243
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	243
五、最近年度轉投資.....	243
六、風險事項評估.....	243
七、其他重要事項.....	244
捌、特別記載事項.....	245
一、關係企業相關資料.....	245
二、私募有價證券辦理情形.....	252
三、子公司持有或處分本公司股票情形.....	252
四、其他必要補充說明事項.....	252
五、發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	252

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

2015年台灣整體經濟並不理想，4月起台灣出口多月呈現兩位數下滑，內需消費也在第三季由溫轉冷，經濟前景增添了相當程度的不確定性，讓台灣經濟再度陷入衰退的窘境；在國際油價及原物料價格大跌影響之下，使得台灣進、出口金額大受影響，也影響了台灣整體的經濟表現。全年度經濟成長率僅0.75%，失業率3.78%，為2009年以來新低，就業人口年增1.07%；消費者物價指數(CPI)年增率為-0.31%，平均薪資成長率2.52%。主計處預估2016年經濟成長率1.47%，較2015年為高，但薪資成長遲緩，年輕人買房負擔仍重，年輕人對社會資源分配不公心理尚難消弭。

2015年8月央行無預警放寬部分地區不動產信用管制措施，且9月下旬央行降息半碼，對房地產市場的有限影響，稅制改革是2015年國內房地產市場所面臨的最大考驗，包括非自用住宅與營業用房屋稅率分別調升至1.5%~3.6%及3%~5%(囤房稅)，以及6月5日立法院三讀通過有關房地合一的所得稅法修訂，房地產土地交易免所得稅的時代正式宣告結束，讓房地產投資吸引力在短期內難以提升，市場風險也因執政黨輪替在即而有所增加，市場游資已漸漸地從房地產市場轉移至其他市場，而自住市場觀望心態濃厚，2015年以來房地產市場的經營困境可想而知。

2015年全國全年的不動產買賣移轉件數為293,263件，年增率為-8.53%，為2007年美國次級房貸風暴發生過後以來的新低量，從奢侈稅上路以來買賣移轉棟數已經連續5年低於40萬件，一連串的房市管制與稅改政策，已經讓房市交易量持續萎縮。

依據高雄市政府地政處資料顯示，高雄市2015年之買賣移轉登記戶數為34,845戶，較2014年38,815戶衰退了10.23%，主要原因是政府的房地產稅改政策推動，使房地產市場有需求的買方產生濃厚的觀望心理，因此交易量萎縮；雖然交易量萎縮，但價格卻沒有太大幅度的鬆動。

在房地合一稅制上路之後，買方進場購屋觀望的現象持續沒有多久，近期高雄地區房地產市場首購產品仍有好的銷售成績傳出，這讓下半年房地產市場回穩的可能性多了幾分確定感；而高雄市2015年房地產新屋市場完工登記戶數共有10,025戶，新屋供給率(新屋完工戶數/買賣移轉登記戶數)為28.77%，較2014年的29.96%減少了1.19%，供給有減少的現象，幅度不大。

高雄房地產市場2015年已受到政策影響呈現成交量下滑現象，衰退了

10.23%，2016 年市場目前看來還不會因為政黨輪替而出現窒息，但第一季看來成交量還是沒辦法有效放大。本公司推案金額未來三年相當可觀，包括龍中 27 個案(案名未定)、青海段 61、76 地號個案，都是高雄的指標型建案，其中龍中 27 個案將於今年第四季推出，市場都相當矚目，也攸關今年之業績。

(以上數據資料來源：行政院主計處、內政部營建署、高雄市政府地政處)

茲就 104 年度營業報告及 105 年度營業計劃概要報告如下：

一、104 年度營業結果：

(一)104 年度營業計劃實施成果：

104 年度本公司營業收入淨額為新台幣 1,741,199 仟元，其中出售房地收入為新台幣 1,734,541 仟元，出租房地收入為新台幣 6,658 仟元，營業收入退回及折讓為 0 仟元；較 103 年度營業收入淨額新台幣 3,248,328 仟元，減少新台幣 1,507,129 仟元，稅前淨利為新台幣 353,837 仟元，稅前純益率為 20.32%。

(二)預算執行情形：

本公司 104 年度並未對外公開財務預測，因此不作本項分析報告。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣 仟元

項目		104年度	103年度	增減率	
財務收支	營業收入	1,741,199	3,248,328	-46.40%	
	營業毛利	779,631	1,565,486	-50.20%	
	營業損益	470,822	1,269,023	-62.90%	
	財務成本	122,525	85,976	42.51%	
	稅前損益	353,837	1,193,655	-70.36%	
	稅後損益	233,508	975,599	-76.07%	
	綜合損益總額	235,678	974,776	-75.82%	
獲利能力	資產報酬率(%)	1.13	3.89	-70.95%	
	股東權益報酬率(%)	2.18	9.53	-77.12%	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	12.27	33.76	-63.66%
		稅前利益	9.22	31.75	-70.96%
	純益率(%)	13.41	30.02	-55.33%	
每股盈餘(元)	0.61	2.60	-76.54%		

1. 財務收支

104 年度由於投入在建工程導致營業活動淨現金流出新台幣

1,322,900 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 143,861 仟元，籌資活

動淨現金流入新台幣 1,477,137 仟元，總負債比率從 103 年 62.63% 升至 104 年 65.04%。104 年度之利息支出為新台幣 122,525 仟元，較 103 年度新台幣 85,976 仟元增加新台幣 36,549 仟元(42.51%)，最主要原因為借款金額增加。

2. 獲利能力分析：

104 年度營業淨利為新台幣 470,822 仟元，營業利益佔實收資本比率為 12.27%，較 103 年度新台幣 1,269,023 仟元減少新台幣 798,201 仟元；稅後淨利為新台幣 233,508 仟元，純益率為 13.41%，較 103 年度新台幣 975,599 仟元減少新台幣 742,091 仟元；資產報酬率較 103 年減少 2.76%，股東權益報酬率亦較 103 年減少 7.35%。

(四) 研究發展狀況：

在土地開發方面將朝專業、積極路線發展，選定具有開發潛力之區域，進行資料蒐集及土地取得等工作，並由本公司專業土地開發人員配合建築師及代書隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市，原重點區域美術館區、高雄市農十六細部計劃區漸開發成熟，楠梓、橋頭及中都重劃區域亦為未來主要開發之區域。

在營建技術及住宅品質方面，將朝提升工地管理品質、興建高附加價值住宅產品方向努力，以期能縮短工期、提升毛利及創造更佳之口碑；軟體部份將加強與樓管公司之合作，提升大樓居住品質。

二、105 年度營業計劃概要：

(一) 經營方針：

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

(二) 預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 105 年財務預測，本公司 2016 年無完工個案，目前正緊鑼密鼓準備市場矚目的「龍中段 27」個案推出。加上本公司截至 2015 年三月底為止之可售餘屋金額尚有新台幣 108 億元，為 2016 年主要營業收入來源。

(三) 重要之產銷政策：

1. 積極整合市場資訊發掘具潛力、抗跌性強之地區，主動進行土地開發工作，並掌握土地交易市場之買方優勢，創造土地最大成本效益及產

- 品附加價值，來因應市場不景氣帶來之衝擊。
- 2.發展優質住宅，提升公司產品之附加價值及競爭能力，因應目前消費走向，並可減緩成屋價格之折舊修正幅度。
 - 3.加強個案售後維修服務及樓管工作，與住戶間建立更密切之互動關係，提升建築物管理之附加價值。

三、未來公司發展策略：

- (一)密切觀察民進黨執政後的兩岸互動往來之發展狀況，是否因為政治因素影響房地產市場發展。
- (二)開發高雄捷運沿線、多功能經貿園區及沿海港區附近土地，藉由公共建設及景觀帶動建案銷售及提高利潤。
- (三)藉由本公司關係企業京城飯店之經驗，投資休閒飯店及觀光產業，目前已投入興建明華路飯店案，並已成立子公司水京棧國際酒店股份有限公司。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)外部競爭環境影響

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

(二)法規環境影響

近來政府對房地產市場變革的動作頻頻，包括房地合一稅法已在 105 年完成修法、106 年正式實施，對市場的影響已開始浮現，本公司對法規之修訂持續關注，並擬因應對策。

(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，104 年國內經濟全年度成長率 0.75%，較 103 年的 3.92% 大幅減少 80.87%，104 年經濟局勢已較 103 年更為不可預測及不穩定，經濟復甦力道也開始減弱，這是總體環境必須要注意的地方。

本公司 2016 年雖無完工個案，目前正緊鑼密鼓準備市場矚目的「龍中段 27」個案推出，預計今年第四季正式公開。加上本公司截至 2015 年三月底為止之可售餘屋金額尚有新台幣 108 億元，均為 2016 年入帳的主要來源。台灣房地產市場雖然在政府稅制改革的因素之下有所衰退，但高雄地區的表現在台灣北中南工區來說還是相對穩健，高雄房地產市場近期有些個案也頻頻傳出捷報，預期今年下半年市場可望緩步回升，成交量應可有效增加，相信本公司今年業績也

壹、致股東報告書

可以期待。

以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長：蔡天贊



經理人：陳添進



會計主管：梁素英



貳、公司簡介

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國七十四年九月十三日發起設立。

(二)公司沿革：

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

貳、公司簡介

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

貳、公司簡介

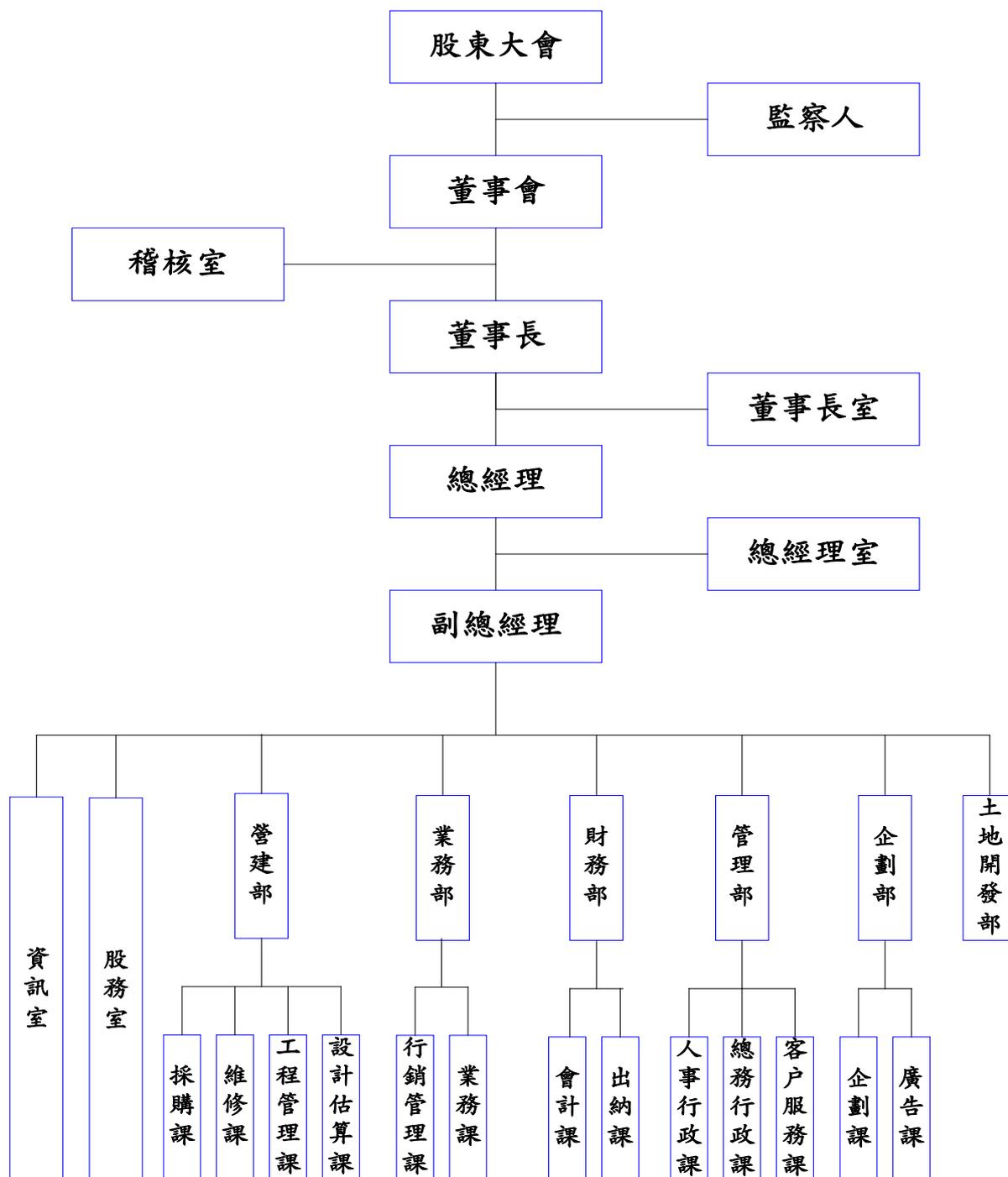
年	月	重 要 紀 事
		3,759,261,550 元。
104	04	發起設立子公司「水京棧國際酒店股份有限公司」，資本額新台幣 12,000 仟元。
104	09	盈餘及員工紅利轉增資新台幣 78,940,740 元，增資後資本額新台幣 3,838,202,290 元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構

◎組織系統結構圖



(二)各主要部門所營業務：

參、公司治理報告

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事、監察人資料：

◎董事及監察人資料—(1)

105年04月26日

職稱	國籍或註冊地	姓名	選任日期	任期	初任日期	選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女、配現在持有股份		主要(學)經歷	日本其他公司之職務	兼任及公司職務	具配偶或二等親以內關係之其他主管、董事或監察人			
							股數	持比	股數	持比	股數	持比				職	稱	姓	名
董事	臺灣	天籟投資股份有限公司	103/6/26	3年	97/6/19	33,566,502	8.93%	49,652,072	12.94%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
董事長代表	臺灣	蔡天贊(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	84,701,838	22.07%	20,209,951	5.27%	—	高中	京成董事長	法人董事	蔡美雲	配偶	—	—
董事代表	臺灣	蔡薛美雲(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	20,209,951	5.27%	84,701,838	22.07%	—	高中	無	法人董事	蔡天贊	配偶	—	—
董事代表	臺灣	陳添進(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	39,938	0.01%	0	0.00%	—	碩士	無	—	—	—	—	—
董事代表	臺灣	莊進忠(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	11,190	0.00%	0	0.00%	—	大專	無	—	—	—	—	—
董事代表	臺灣	張健輝(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	34,760	0.01%	0	0.00%	—	大學	無	—	—	—	—	—
監察人	臺灣	新銳投資股份有限公司	103/6/26	3年	100/6/9	11,037,181	2.94%	17,786,434	4.63%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
監察人代表	臺灣	歐慶順(新銳法人代表)	—	—	—	—	—	446,558	0.12%	4,825,149	1.26%	—	大專	無	—	—	—	—	—
監察人代表	臺灣	蔡昌展(新銳法人代表)	—	—	—	—	—	27,076	0.01%	0	0.00%	—	大專	無	—	—	—	—	—

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

表一：法人股東之主要股東

105年5月1日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東 (持股 10%以上)
天籟投資股份有限公司	李貞蓉(33.00%)、陳怡穎(32.48%)、Opus One Capital Ltd(30.93%)
新銳投資股份有限公司	薛美麗(33.29%)、蔡炅廷(16.53%)、黃林金蓮(15.16%)、莊伊麗(12.00%)、蔡汶瑾(11.69%)、胡明慧(11.33%)

表二：表一主要股東為法人者其其主要股東

105年5月1日

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

◎董事及監察人資料一(2)

105年5月1日

姓名	條件		符合獨立性	情形 (註 1)							兼任其他公司 開發行公司 獨立董事家 數										
	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格 商務、會計或公司 業務所須相關 科系之公私立 大專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員		1	2	3	4	5	6	7		8	9	10							
蔡天贊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	
蔡薛美雲	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
陳添進	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
莊進忠	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
張健輝	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
歐慶順	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
蔡昌展	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0

註：上表符合獨立性情各編號所代表之意義如下：

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

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

105 年 04 月 26 日

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
總經理	臺灣	陳添進	100/7/1	39,938	0.01%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
副總經理	臺灣	莊進忠	103/01/01	11,190	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
協理	臺灣	孔瑞隆	101/2/1	75,641	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	臺灣	張健輝	100/01/01	34,760	0.01%	0	0.00%	大學	無	—	—	—

註：以上各經理人並未以他人名義持有本公司股份。

三、最近年度支付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元；104年12月31日

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占純益之比例(%)	兼薪資、獎金及特支等(E)	退職退休金(F)	領取			A、B、C、D、E、F及G等七項總額占純益之比例(%)	有來自公司以外領取酬金				
		報酬(A)		董事酬勞(C)					業務執行費用(D)		員工酬勞(G)(註1)			關認股權憑證得數(H)	酬取得工股數(I)	金限制利權數(J)	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司				本公司	財務報告內所有公司	本公司						財務報告內所有公司
董事長	天籟投資																
代表人	蔡天贊																
代表人	蔡薛美雲																
代表人	劉朝森(已解任)	4,400	0	1,200	2.40%	8,519	0	0	230	0	0	6.15%	無				
代表人	陳添進																
代表人	莊進忠																
代表人	張健輝																

註1：盈餘分配員工酬勞為104年度盈餘分配議案股東前經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

註2：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

< 酬金級距表 >

單位：新台幣仟元；104年12月31日

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
低於 2,000,000 元	本公司	本公司
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	財務報告內所有公司	財務報告內所有公司
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	天籟投資代表人：蔡薛美雲、劉朝森(已解任)、陳添進、莊進忠、張健輝	天籟投資代表人：蔡薛美雲、張健輝
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	天籟投資代表人：蔡天贊	天籟投資代表人：蔡天贊、劉朝森(已解任)、陳添進、莊進忠
15,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	—	—
總計	5,600	14,349

註1：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

(二) 監察人之酬金

單位：新台幣仟元；104年12月31日

職稱	姓名	監察人		酬		A、B及C等三項總額占稅後純益之比例(%)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		監		業			
		報	酬	務	執		
監察人	歐慶順	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	0.10%	無
監察人	蔡昌展	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	0.10%	無

註1：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

< 酬金級距表 >

單位：新台幣仟元；104年12月31日

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	—	—
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	—	—
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	—	—
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	—	—
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	—	—
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	—	—
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	—	480

註1：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

(三) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元；104 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C 及 D 等四項總額佔稅後純益之比例 (%)		取得員工認股權憑證股額		取得限制利新股數		有無領取來自外業子公司投資酬金	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
總經理	劉朝森(已解任)		5,339		0		1,727		0	230	0	230		3.12%		0		0	
總經理	陳添進																		
副總經理	莊進忠																		

註 1：員工酬勞為 104 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工紅配股辦法試算所得之金額。
 註 2：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

< 酬金級距表 >

單位：新台幣千元；104 年 12 月 31 日

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	—	—
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	劉朝森(已解任)、陳添進、莊進忠	—
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	—	—
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	—	—
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	—	—
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	—	—
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計		7,296

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：新台幣仟元
105年05月01日

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額佔稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	陳添進	362	0	0	0.16%
	副總經理	莊進忠				
	協理	孔瑞隆				
	協理	張健輝				
	會計主管	梁素英				

註1：員工酬勞為104年度盈餘分配議案，經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法依據董事會前一日本公司收盤價格試算所得之金額。

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

- 1.本公司近兩年度並未支付董事、監察人酬金，僅支付車馬費、特支費。
- 2.本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報表稅後純益比例，104年為6.15%，103年為1.51%，因稅後純益大幅減少致使變動比例稍大。
- 3.合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占合併財務報表稅後純益比例，104年為6.15%，103年為1.51%，因稅後純益大幅減少致使變動比例稍大(本公司103年度並未編製合併財務報表，計算基礎為個體財務報表)。

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

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

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近年度(104 年度)董事會開會 10 次(第 11 屆)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡天贊	10	0	100.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡薛美雲	1	1	100.00%	應出席 2 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:劉朝森 (已辭任)	6	0	85.71%	應出席 7 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:陳添進	10	0	100.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:莊進忠	7	0	70.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:張健輝	9	0	90.00%	應出席 10 次
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:歐慶順	3	30.00%	—	—
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:蔡昌展	2	20.00%	—	—

其他應記載事項：

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

無此情形。

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

本公司董事對利害關係議案均已迴避表決，執行情形如下：

104/01/30 本公司與本公司關係人百鈺營造股份有限公司協議變更高雄市左營區新博段 7 地號個案(鉅誕)營造契約內容，因蔡天贊董事為本案實質關係人，已迴避表決。

104/08/11 與本公司關係人新銳投資股份有限公司簽訂本公司鉅誕個案房地買賣契約、另與本公司關係人建誌營造股份有限公司協議變更高雄市楠梓區援中段一小段 206 等地號個案(樂活)營造契約，因蔡天贊董事為本案實質關係人，已迴避表決。

104/11/10 向關係人買進高雄市鼓山區龍中段 128-3 地號土地、建物及高雄市左西段 132 地號持份 1/9 路地、高雄市苓洲段 1050 地號持份 1/4 路地、高雄市苓洲段 981-4 地號持份 1/4 路地案、另與本公司關係人百鈹營造股份有限公司協議變更高雄市左營區新庄段八小段 113 等地號個案(微風)營造契約案，因蔡天贊、蔡薛美雲董事為實質關係人，已迴避表決。

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

將以提升本公司董事會之資訊透明度為努力方向。

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

監察人參與董事會運作情形

最近年度(104 年度)董事會開會 10次(第 11 屆)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:歐慶順	3	30.00%	—
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:蔡昌展	2	20.00%	—

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）。

本公司監察人與公司員工及股東之溝通管道暢通，多以書信、電子傳訊及電子郵件溝通。

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

本公司監察人與內部稽核主管及會計師之溝通管道暢通，平常就公司財務、業務狀況交換意見，互動良好，是掌握公司現行狀況非常重要之機制，如有異常會馬上回報董事會，連絡及溝通方式多以書信、電子傳訊及電子郵件溝通。

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

無。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	是		本公司已訂定「上市上櫃公司治理實務守則」。	—
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	是 是 是 是		本公司已訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並統一由發言人或代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛。 本公司掌握實際控制公司主要股東及主要股東之最終控制者名單。 本公司與關係企業間均依循相關規定辦理往來事項，風險控管得當。 公司已訂定內線交易規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	—
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		否 否 否 是	本公司董事會尚未就成員組成擬訂多元化方針。 尚未自願設置其他各類功能性委員會。 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。 本公司定期評估簽證會計師獨立性，目前本公司之簽證會計師具獨立性。	本公司106年股東會將選任獨立董事及設立審計委員會。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	是		本公司與本公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。	—
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	是		本公司委任台新銀行辦理股東會事務	—
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司	是 是		本公司已有網站揭露本公司之財務業務及公司治理資訊。 本公司目前由股務室負責公司資訊之蒐集及揭露，並落實發言人制度，且將不定期召開	未來將再加強公司網站之資訊揭露情形。

參、公司治理報告

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

(四)設置薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註	
			商 務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 相 關 料 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法 官、 檢 察 官、 律 師、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 國 家 考 試 及 格 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人 員	具 有 商 務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	許良宇		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	張明得			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	陳貴荔			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

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

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：103年06月26日至106年6月25日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

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

其他應記載事項：

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

無此情形。

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

無此情形。

(五)履行社會責任情形：

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

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p> <p>(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？</p> <p>(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？</p> <p>(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？</p>	是	是	<p>員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>本公司已持續為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，並永續執行。</p> <p>本公司不定期公開對消費者權益事項，並對本公司產品與服務提供透明並有效之消費者申訴程序。</p> <p>目前本公司產品與服務之行銷及標示，較無相關法規及國際準則。</p> <p>本公司一向與供應商合作前，評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄。</p> <p>本公司與主要供應商之契約包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。</p>	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？</p>	是		<p>目前已揭露「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p>	無差異情形
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司已訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，運作與所訂守則無差異。</p>				
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <p>基於本公司對一個城市的使命感，本公司認為建築物應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神，這是應有的責任。致力於綠建築和智慧建築，主題建築和美學建築等均是公司努力目標，為都市的美盡一份心力。</p>				
<p>七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：</p> <p>無此情形。</p>				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	是		<p>目前本公司作法為在年報中明示誠信經營之政策、作法。</p> <p>目前本公司已訂定誠信經營守則，明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度並落實執行。</p> <p>本公司對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，於內部控制制度均有防範規定及設計。</p>	無差異情形
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	是	是	<p>目前本公司商業活動均避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。</p> <p>目前本公司由稽核室兼任推動企業誠信經營之兼職單位，並向董事會報告運作情形。</p> <p>本公司制定關係人交易之內部控制制度，防止利益衝突並提供適當陳述管道，由股務室擔任專職單位。</p> <p>本公司為落實誠信經營已建立有效會計制度、內部控制制度，目前運作及查核情形均按規定辦理。</p> <p>目前本公司尚未定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。</p>	目前本公司以不定期方式舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二)公司是否訂定受理檢舉</p>	是	是	<p>本公司檢舉管道為稽核室權責，目前違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形良好。</p> <p>目前公司已訂定受理檢舉事</p>	無差異情形

參、公司治理報告

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

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章者，其查詢方式：本公司網站
<http://www.kingtown.com.tw/>。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

京城建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

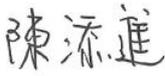
日期：105年3月28日

本公司民國104年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國104年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國105年3月28日董事會通過，出席董事五人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

京城建設股份有限公司

董事長：  簽章 

總經理：  簽章 

參、公司治理報告

2.會計師內部控制制度審查報告:不適用。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

104年01月01日~105年05月01日

會議日期	重大決議事項
104/01/30 董事會	1.本公司經理人 103 年年終獎金討論案。 2.本公司因業務需要，與本公司關係人百鈹營造股份有限公司協議變更高雄市左營區新博段 7 地號個案(鉅誕)營造契約內容。
104/03/20 董事會	1.本公司 103 年度內部控制聲明書承認案。 2.本公司 103 年度財務報表承認案。 3.本公司 103 年度盈餘分配案。 4.本公司 103 年度盈餘轉增資案。 5.本公司轉投資水京棧國際酒店股份有限公司案。 6.本公司 104 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。
104/05/13 董事會	無。
104/07/31 董事會	1.修訂本公司《內部控制制度》部分條文案。
104/08/11 董事會	1.本公司 104 年盈餘轉增資及現金股息發放基準日訂定案。 2.與本公司關係人新銳投資股份有限公司簽訂本公司鉅誕個案房地買賣契約。 3.與本公司關係人建誌營造股份有限公司協議變更高雄市楠梓區援中段一小段 206 等地號個案(樂活)營造契約。
104/09/15 董事會	1.本公司向高雄市政府地政局標購三民區明仁段 4 地號土地案。
104/09/25 董事會	1.本公司新任經理人聘任案。 2.本公司經理人 104 年員工分紅討論案。
104/10/14 董事會	1.本公司總經理辭職，總經理職缺暫代案。 2.本公司原任發言人辭職，發言人職缺案。
104/11/10 董事會	1.訂定本公司「申請股票暫停及恢復交易作業程序」案。 2.訂定本公司「治理實務守則」案。 3.訂定本公司「內部重大資訊處理作業程序」案。 4.向關係人買進高雄市鼓山區龍中段 128-3 地號土地、建物及高雄市左西段 132 地號持份 1/9 路地、高雄市苓洲段 1050 地號持份 1/4 路地、高雄市苓洲段 981-4 地號持份 1/4 路地案。 5.與本公司關係人百鈹營造股份有限公司協議變更高雄市左營區新庄段八小段 113 等地號個案(微風)營造契約。 6.本公司 105 年稽核計劃。 7.修訂本公司《內部控制制度》部分條文。

參、公司治理報告

會議日期	重大議事項
104/12/30 董事會	1.本公司定期評估簽證會計師獨立性。 2.修訂本公司章程討論案。 3.訂定本公司誠信經營作業程序及行為指南討論案。 4.訂定本公司企業社會責任實務守則討論案。 5.訂定本公司環保政策討論案。 6.本公司訂定提升自行編製財務報告能力計畫書討論案。 7.本公司 105 年度預算討論案。
105/01/28 董事會	1.與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市左營區新華段 59 地號個案結構體工程營造契約。 2.本公司經理人 104 年年終獎金討論案。
105/03/16 董事會	銀行融資案。
105/03/28 董事會	1.本公司 104 年度內部控制聲明書承認案。 2.修訂本公司《內部控制制度》部分條文案。 3.本公司 104 年度財務報表承認案。 4.本公司 104 年度盈餘分配案。 5.本公司 104 年度員工及董監事酬勞案。 6.本公司 105 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。
105/04/13 董事會	1.本公司向高雄市政府地政局標購國防部委託標售土地案。

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

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

105 年 05 月 01 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	劉朝森	97/07/01	104/10/14	生涯規劃

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
調和聯合會計師事務所	卓傳陣	莊淑媛	104/01/01~104/12/31	

金額單位：新臺幣 千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		1,720	47	1,767
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

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

六、更換會計師資訊：無此情形。

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

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

◎董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	104 年度		當年度截至 4 月 26 日	
		持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數	持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數
董事/百分之十以上大股東	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊、蔡薛美雲、陳添進、莊進忠、張健輝(就任日期103/6/26)	16,085,570	0	0	0
董事代表人/百分之十以上大股東	蔡天贊	2,927,487	13,000,000	0	0
董事代表人	蔡薛美雲	0	0	0	0
董事代表人/總經理	劉朝森(解職日:1041014)	8,945	0	不適用	不適用
董事代表人/總經理	陳添進	7,008	0	0	0
董事代表人/副總經理	莊進忠	8,953	0	0	0
董事代表人/協理	張健輝	7,824	0	0	0
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人：歐慶順、蔡昌展 (就任日期103/6/26)	6,749,253	0	0	0
監察人代表人	歐慶順	18,478	0	0	0
監察人代表人	蔡昌展	6,392	0	0	0
協理	孔瑞隆	8,640	0	0	0
財會主管	梁素英	7,249	0	0	0
百分之十以上股東	天剛投資股份有限公司	1,241,741	4,000,000	0	0

註：並無關係人相互股權移轉或股權質押之情事，因此無揭露股權移轉及質押資訊。

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

持股比例占前十大股東間互為關係人資料

105年04月26日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二等親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例	名稱	關係	
蔡天贊	84,701,838	22.07	20,209,951	5.27	—	—	蔡薛美雲 蔡炅廷 陳美惠	配偶 一等血親 二等姻親	本公司董事 法人代表、大股東
天剛投資股份有限公司	63,328,801	16.50	—	—	—	—	蔡薛美雲	負責人	大股東
天剛投資股份有限公司 負責人：蔡薛美雲	20,209,951	5.27	84,701,838	22.07	—	—	蔡天贊 蔡炅廷 陳美惠	配偶 一等血親 二等血親	—
天籟投資股份有限公司	49,652,072	12.94	—	—	—	—	—	—	本公司董事
天籟投資股份有限公司 負責人：李貞蓉	438,429	0.11	556,980	0.15	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲 蔡炅廷	一等姻親 一等姻親 二等姻親	—
蔡炅廷	23,616,339	6.15	0	0.00	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲	一等血親 一等血親	本公司董事 法人代表之一等親
蔡薛美雲	20,209,951	5.27	84,701,838	22.07	—	—	蔡天贊 蔡炅廷	配偶 一等血親	本公司董事 法人代表
新銳投資股份有限公司	17,786,434	4.63	—	—	—	—	—	—	本公司監察人
新銳投資股份有限公司 負責人：莊伊麗	7,684	0.00	—	—	—	—	—	—	—
陳美惠	11,533,354	3.00	589,635	0.15	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲	二等姻親 二等血親	本公司董事 法人代表之二等親
建誌營造股份有限公司	10,865,613	2.83	—	—	—	—	—	—	本公司關係企業
建誌營造股份有限公司 負責人：王獻聰	589,635	0.15	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司	5,773,324	1.50	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司 負責人：邱淳君	1,163,386	0.30	—	—	—	—	—	—	—
陳金雀	4,825,149	1.26	446,558	0.12	—	—	—	—	本公司監察人 法人代表之配偶

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

單位：股；%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
水京棧國際酒店股份有限公司	1,200,000	100.00%	0	0.00%	1,200,000	100.00%
華志創業投資股份有限公司	8,152	1.63%	0	0.00%	8,152	1.63%

註：係公司採用權益法之投資。

肆、資本及股份

一、股本來源：

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

肆、資本及股份

年 / 月	發行價格	核定股本		實收股本		備	註
		股數(股)	金額(仟元)	股數(股)	金額(仟元)		
100/10	10元	450,000,000	4,500,000	357,727,262	3,577,273	盈餘轉增資 270,695,330元	無 100/7/12 金管證發字第1000032122號函核准
101/09	10元	450,000,000	4,500,000	375,926,155	3,759,261	盈餘轉增資 181,988,930元	無 101/7/25 金管證發字第1010033076號函核准
104/10	10元	450,000,000	4,500,000	383,820,229	3,838,202	盈餘轉增資 78,940,740元	無 104/7/31 金管證發字第1040029174號函核准

股份種類	核定股本			備	註
	流通在外股份	未發行股份	合計		
記名式普通股	383,820,229股	66,179,771股	450,000,000股	上市股票	

註：本公司未以總括申報制度募集發行有價證券，不另揭露該資訊。

二、股東結構：

105年04月26日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	庫藏股	合計
人數	0	3	30	10,381	58	0	10,472
持有股數	0	21,618	151,962,061	220,699,995	11,136,555	0	383,820,229
持股比例	0.00%	0.01%	39.59%	57.50%	2.90%	0.00%	100.00%

註：本公司未有陸資持有本公司股份之情形，不另揭露該資訊。

肆、資本及股份

三、股權分散情形：

每股面額新台幣十元

105年04月26日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	5,351	1,277,107	0.33%
1,000至5,000	3,343	7,325,498	1.91%
5,001至10,000	742	4,960,893	1.29%
10,001至15,000	332	3,975,480	1.04%
15,001至20,000	143	2,410,123	0.63%
20,001至30,000	168	4,098,756	1.07%
30,001至50,000	142	5,354,557	1.40%
50,001至100,000	115	8,144,356	2.12%
100,001至200,000	61	8,239,979	2.15%
200,001至400,000	30	7,616,585	1.98%
400,001至600,000	13	6,345,836	1.65%
600,001至800,000	7	4,926,764	1.28%
800,001至1,000,000	2	1,837,180	0.48%
1,000,001以上	23	317,307,115	82.67%
合 計	10,472	383,820,229	100.00%

註：本公司未發行特別股，不另揭露特別股分散情形。

肆、資本及股份

四、主要股東名單：

105 年 04 月 26 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
蔡天贊		84,701,838	22.07%
天剛投資股份有限公司		63,328,801	16.50%
天籟投資股份有限公司		49,652,072	12.94%
蔡炅廷		23,616,339	6.15%
蔡薛美雲		20,209,951	5.27%

註：揭露持股比例達百分之五以上之股東。

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元

項目	年度		104 年度	103 年度	當年度截至 105 年 03 月 31 日
	每股市價 (註 1)	最高	最低	27.85	30.00
	平均		23.12	26.20	18.48
每股淨值 (註 2)	分配前		27.79	28.52	27.91
	分配後		27.78	27.72	27.91
每股盈餘	加權平均股數 (股)		383,820,229	375,926,155	383,820,229
	每股盈餘(註 3)	調整前	\$0.61	\$2.60	\$0.12
		調整後	\$0.61	\$2.54	\$0.12
每股股利	現金股利		—	0.8	—
	無償配股	盈餘配股	—	0.2	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利 (註 4)		—	—	—
投資報酬分析	本益比 (註 5)		37.90	10.08	154.00
	本利比 (註 6)		—	32.75	—
	現金股利殖利率 (註 7)		—	3.05%	—

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

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

註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會擬決議分配(含員工分紅轉增資)之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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

六、公司股利政策及執行狀況：

◎本公司股利政策：

年度決算如有盈餘時，應先依據本公司章程第 25 條之規定提繳稅款、彌補以往虧損、提列法定及特別盈餘公積、員工紅利、董事監察人酬勞後，加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時，由董事會決定分派股利金額，每股可分配盈餘金額未達新台幣 0.5 元時，得不分配之。

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

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

◎本次股東會擬議股利分配之情形：本次股東會擬議不配發股利。

◎本公司股利政策變動：

本次股東會擬提修正之公司章程第 26 條修訂內容如下：

年度決算如有盈餘時，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，另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘，加計以前年度之未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分配之。

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。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議。

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

肆、資本及股份

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響。

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響

項目		年度	105 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,838,202
本年度配股配息情形	每股現金股利(元)		0.00
	盈餘轉增資每股配股數(股)		0.00(註 2)
	資本公積轉增資每股配股數(股)		0.00
營業績效變化情形	營業利益(仟元)		(註 1)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益(仟元)		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(元)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)		
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

註：

1. 本公司並未公開 105 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 104 年度盈餘分配案尚未經股東會通過。
3. 若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

$$= [\text{稅後純益} - \text{設算現金股利應負擔利息費用}^* \times (1 - \text{稅率})] / [\text{當年年底發行股份總數} - \text{盈餘配股股數}^{**}]$$
 設算現金股利應負擔利息費用^{*} = 盈餘轉增資數額 × 一年期一般放款利率
 盈餘配股股數^{**}：係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數
4. 年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

八、員工、董事及監察人酬勞：

- (一) 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：依據本公司章程第廿五條規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。
本次股東會擬提修正之公司章程第 25 條修訂內容如下：
本公司年度總決算如有獲利，應先提撥當年度稅前淨利不低於百分之一為員工酬勞，及應提撥不高於當年度稅前淨利之百分之二為董監酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。
- (二) 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
1. 本期估列員工酬勞基礎為稅前淨利百分之一，並無估列董事、監察人酬勞。
 2. 員工紅利新台幣 3,577,940 元，擬發行新股發放，其發行股數以董事會決議發行新股前一日(即 3 月 25 日)收盤價 19.4 元計算之，共發行 184,429 股，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。
 3. 本公司本次擬議分派金額新台幣 3,577,940 元與估列數並無差異。
- (三) 董事會通過分派酬勞情形：
1. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。
無此情形。
 2. 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例。
擬議分派員工股票酬勞金額新台幣 3,577,940 元，占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例為 1.51%。
- (四) 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形：
1. 本公司 104 年並無配發 103 年度董事及監察人酬勞。
 2. 本公司 104 年並無配發 103 年度員工酬勞新台幣 8,780,390 元，其發行股數以股東會前一日(即 6 月 24 日)收盤價並考量除權除息之影響為計算基礎計算出 23.38 元，發行新股 375,551 股。
 3. 與認列員工、董事及監察人酬勞並無差異。

九、公司買回本公司股份情形：

105 年 05 月 01 日

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

肆、資本及股份

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形：

本公司目前並未發行公司債（含海外公司債及私募公司債）。

十一、特別股之辦理情形：

本公司目前並未發行特別股。

十二、海外存託憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行海外存託憑證。

十三、員工認股權憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行員工認股權憑證。

十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形：

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

十五、資金運用計劃執行情形

（一）計劃內容：無。

（二）執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍

1. 所營業務主要內容及其營業比重

(1) 委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。

(2) 特定專業區開發業。

(3) 本公司之營業比重以 104 年度而言，透天店舖住宅、住宅大樓出售占 99.62%，租金收入占 0.38%，市場全為內銷。

2. 目前之商品(服務)項目

(1) 興建商業大樓、住宅大樓、車位出售。

(2) 興建商業大樓、住宅大樓出租。

3. 計劃開發之新產品(服務)

無。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展：

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

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

長遠來說，未來在國內房地產市場趨於穩定成長前提下，市場應會進入較成熟的階段。

2. 上、中、下游關聯性：

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

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

3. 各種產品之發展趨勢及競爭情形：

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

伍、營運概況

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

(三)技術及研發概況

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

(四)長短期業務發展計劃

1.短期業務發展計劃：

考量公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展以投資興建出售大高雄地區房地產市場住宅個案為主，除可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利累積資本規模，讓公司得以持續穩定成長。

2.長期業務發展計劃：

除持續於大高雄地區推出住宅產品外，進入其他地區市場，亦是一項重要政策；另會朝向休閒不動市場開發之領域邁進。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區：

銷售地區分佈於高雄市、台南縣、屏東縣市。

81年以來本公司投資興建個案地區分佈如下表：

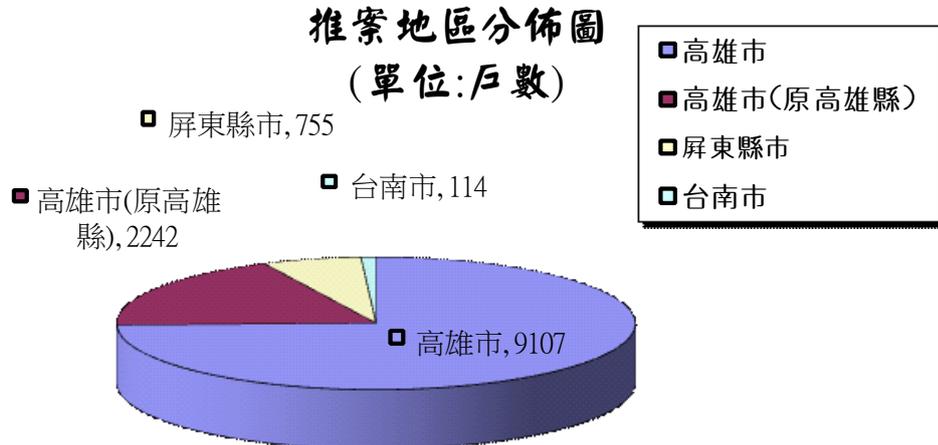
地 區	案 名	產 品 類 別	戶 數
高 雄 市	上第	住宅、店舖大樓	44 戶
	后驛新家	住宅、店舖大樓	42 戶
	緯城貴賓	住宅、店舖大樓	153 戶
	普吉島	住宅、店舖大樓	189 戶
	富蘭克林	住宅、店舖大樓	314 戶
	京城雅築	住宅大樓	35 戶
	京采	住宅、店舖大樓	77 戶
	京城玫瑰園	住宅、店舖大樓	172 戶
	京城之戀	住宅、店舖大樓	224 戶
	羅浮宮	純住宅大樓	119 戶
	布拉格第一期	透天住家	36 戶
	布拉格第二期	透天住家	12 戶
	米羅	住宅、店舖大樓	123 戶
	愛河戀 D 區	透天住家	55 戶
	梵谷	住宅大樓	99 戶
	亞都	住宅、店舖大樓	134 戶
	愛河戀 A 區	住宅、店舖大樓	92 戶
	愛河戀 B 區透天	透天店舖住家	72 戶
	雷諾瓦	住宅、店舖大樓	144 戶
	富麗	透天住家	4 戶
甜蜜家庭	住宅、店舖大樓	164 戶	

伍、營運概況

	愛的世界	透天住家、店舖大樓	106 戶
	別墅村	透天店舖住家	99 戶
	羅丹	純住宅大樓	81 戶
	愛河戀 B 區大樓	住宅、店舖大樓	150 戶
	現代京城	住宅、店舖大樓	225 戶
	京城新世界	住宅、店舖大樓	79 戶
	康橋	住宅大樓	243 戶
	京城京品館	住宅大樓	118 戶
	京城 101	住宅大樓	174 戶
	維也納	住宅、店舖大樓	156 戶
	京城貴賓	住宅、店舖大樓	163 戶
	凱撒	住宅大樓	148 戶
	京城巴黎	住宅、店舖大樓	159 戶
	南洋之星	住宅、店舖大樓	192 戶
	京城天堂鳥	住宅、店舖大樓	129 戶
	莫札特	住宅大樓	197 戶
	國家美術館	純住宅大樓	267 戶
	紫京城	住宅、店舖大樓	273 戶
	紐約紐約	住宅大樓	185 戶
	京典	住宅、店舖大樓	178 戶
	現代風華	住宅、店舖大樓	133 戶
	馬爾地夫	住宅大樓	199 戶
	高鐵站前	住宅、店舖大樓	175 戶
	京城夏都 I	住宅、店舖大樓	55 戶
	京城夏都 II	住宅、店舖大樓	106 戶
	閃耀之旅	住宅、店舖大樓	193 戶
	四海一家 I	純住宅大樓	559 戶
	圓頂	住宅、店舖大樓	109 戶
	親親京城	住宅、店舖大樓	226 戶
	京城 CBD	辦公大樓	45 戶
	京城凱悅	住宅、店舖大樓	122 戶
	京城四季	純住宅大樓、透天店舖	459 戶
	花賞	住宅、店舖大樓	209 戶
	湖立方	純住宅大樓	74 戶
	曼陀羅	住宅、店舖大樓	76 戶
	水森林	純住宅大樓	238 戶
	鉅誕	純住宅大樓	156 戶
	樂活	純住宅大樓	168 戶
	天峰	純住宅大樓	53 戶
	龍中 27 案(案名未定)	住宅、店舖大樓	126 戶
高雄市(原高雄縣區域)	緯城世界觀	住宅、店舖大樓	252 戶
	大三園	住宅、店舖大樓	320 戶
	緯城都會營	住宅、店舖大樓	591 戶
	京城生活館	住宅、店舖大樓	163 戶
	大家京城	住宅、店舖大樓	131 戶
	京城花園	住宅、店舖大樓	113 戶
	熱帶嶼	住宅、店舖大樓	293 戶
	棕櫚墅	透天店舖住家	28 戶
	美墅賞	透天住家	26 戶
	棕櫚墅第三期	透天店舖住家	20 戶
	比佛利	透天店舖住家	62 戶
	山湖戀	住宅、店舖大樓	129 戶

伍、營運概況

	茵花戀	住宅大樓	114 戶
屏東縣市	屏東緯城	住宅、店舖大樓	343 戶
	青梅竹馬	住宅、店舖大樓	213 戶
	學府王朝	住宅、店舖大樓	62 戶
	屏東帝王城	住宅、店舖大樓	137 戶
	佳里緯城(一~三期)	透天店舖、透天住家	114 戶
台南市(原台南縣地區)			



2. 市場占有率

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

3. 市場未來之供需狀況及成長性：

(1)依據營建署統計月報指出，高雄市 104 年核發住宅建築物建造執照 9,803 戶，較 103 年同期 14,613 戶大幅減少 4,810 戶，減少幅度達 **-32.92%**；而 104 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 1,633,991 平方公尺，較 103 年同期 2,804,537 平方公尺亦減少 **-41.74%**；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量呈現大幅衰退現象，顯示出高雄地區建商推案趨於保守。

另 104 年核發住宅建築物使用執照 10,025 戶，較 103 年同期 11,629 戶減少 1,604 戶，減少幅度 **-13.79%**；104 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 1,880,201 平方公尺，較 103 年同期 2,292,678 平方公尺減少 **-17.99%**，供給有減少現象，市場狀況有稍冷現象。

(2)近年來高雄地區各建商推案量因房地產景氣不佳而減少。

4. 競爭利基及發展遠景之有利與不利因素與因應對策：

(1)競爭利基：

- ①本公司長期耕耘之信譽。
- ②目前房地產市場投入之競爭對手不多，這也是本公司目前在市場上相當大的優勢。
- ③充沛的資源，本公司擁有相當強大且優良之協力廠商團隊，使本公

伍、營運概況

司在品質、進度控制上無後顧之憂。

④本公司擁有優秀之人才，流動率低。

⑤專業售後服務，深受客戶好評。

(2)發展遠景之有利因素：

①多項公共工程帶動地區繁榮：

目前已完工或施工、計劃中的多項重大公共工程，如高雄洲際港、高雄自由貿易港區、世貿會議展覽中心、海洋文化及流行音樂中心、旅運中心、高雄輕軌捷運系統、鐵路地下化、205兵工廠開發案、2,600百多億的亞洲新灣區及南星計劃啓動等，均會帶動大高雄地區的房地產市場，有助整體房地產景氣提升。

②資金充沛、市場利率仍低：

中央銀行維持低利率之貨幣政策環境下，市場資金相當寬鬆，利率仍處於低檔。

③供給量未大幅增加：

高雄房地產市場目前已出現價格回跌現象，市場成交量萎縮，在政府打房力道趨緩之後，購屋意願可望增強。

(3)發展遠景之不利因素：

精華土地取得不易：

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

(4)因應措施：

①開發適當土地：

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

②掌握銷售時機：

隨時保持對市場變化之因應敏銳度，並且掌握銷售時機，避免與同業間削價競爭。

③規劃優質產品：

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

④降低營運成本：

提升工地管理品質，以期縮短工期、提升毛利。

⑤加強研展工作：

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

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1.重要用途：

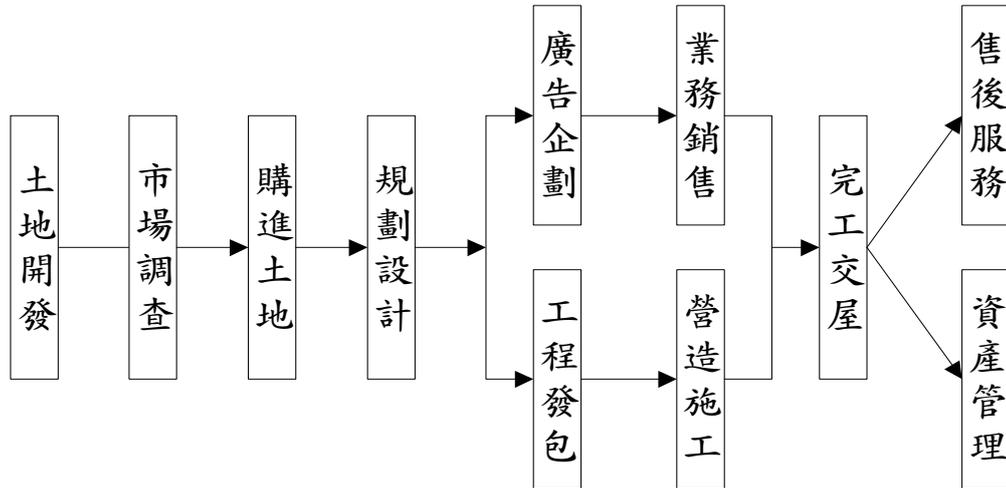
本公司主要產品為透天住宅、住宅大樓及辦公大樓三種，係建屋出售、出租以供住家、辦公及店舖使用。

伍、營運概況

2. 產製過程：

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

產製過程請參見以下簡圖：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地：

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

2. 營建工程：

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

◎以上主要原料供應商為本公司關係企業，供應來源穩定，預期並無重大變化情形。

(四) 最近二年度前十大進(銷)貨客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1. 最近二年度主要供應商名稱、進貨金額及百分比：

105 年 05 月 01 日

年度別 客戶名稱	104 年度		103 年度		105 年度截至前一季止	
	金額(仟元)	占全年度進貨金額比例	金額(仟元)	占全年度進貨金額比例	金額(仟元)	占當年度截至前一季止進貨淨額比率
建誌營造(股)公司(推定控制從屬關係公司)	995,862	43.27%	1,270,701	26.66%	54,953	24.89%

伍、營運概況

百鈹營造股份有限公司(推定控制從屬關係公司)	728,908	31.67%	1,156,806	24.27%	45,135	20.44%
蔡薛美雲	0	0.00%	378,541	7.94%	0	0.00%
陳進興	55,225	2.4%	0	0	0	0.00%
其他	521,503	22.66%	1,960,387	41.13%	120,719	54.67%
進貨淨額	2,301,498	100.00%	4,766,435	100.00%	220,807	100.00%

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

(五)最近二年度生產量值：

104年12月31日

年度 主要商品	104年度			103年度		
	產能	產量(坪)	產值(仟元)	產能	產量(坪)	產值(仟元)
透天	—	0	0	—	0	0
住宅大樓	—	14,881.58	1,915,815	—	28,835.82	3,772,980
合計	—	14,881.58	1,915,815	—	28,835.82	3,772,980

(六)最近二年度銷售量值(本公司產品100%內銷)

104年12月31日

年度 主要商品	104年度		103年度	
	銷量(坪)	銷值(仟元)	銷量(坪)	銷值(仟元)
透天	—	—	—	—
住宅大樓	8,474.20	1,732,411	14,493.59	3,244,699
土地	9.68	2,130	—	0
租金收入	—	6,658	—	3,629
合計	8,483.88	1,741,199	14,493.59	3,248,328

註：本公司產品為100%內銷，因此不揭露外銷量值。

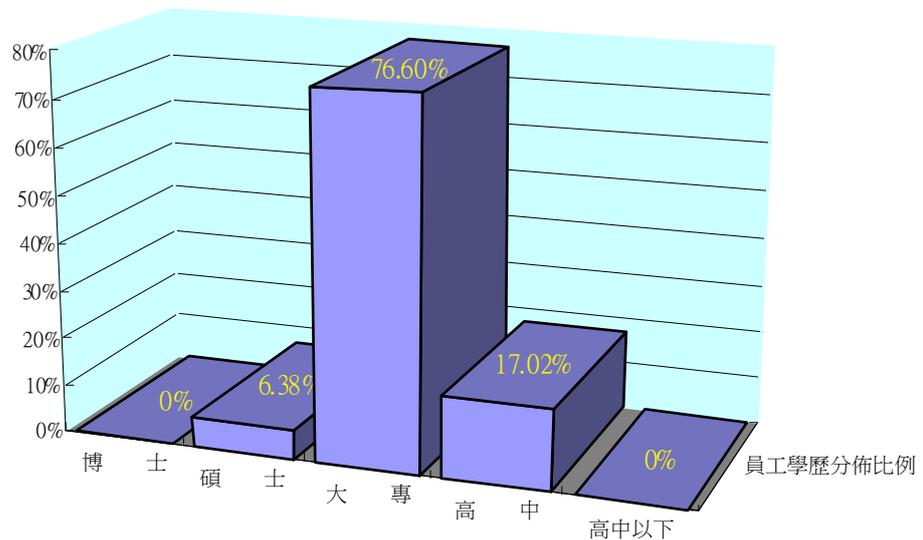
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

105年05月01日

年 度		104 年度	103 年度	當年度截至 105 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	44	44	44
	工 務 人 員	3	3	3
	合 計	47	47	47
平 均 年 齡 (歲)		47.34	46.32	47.64
平 均 服 務 年 資 (年)		13.02	12.21	13.36
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0	0%	0
	碩 士	6.38%	6.38%	6.38
	大 專	76.60%	76.60%	76.60%
	高 中	17.02%	17.02%	17.02%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

員工學歷分佈比例



四、環保支出資訊：

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

五、勞資關係：

- (一)本公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1.員工福利措施、進修、訓練實施情形

於81年1月17日由高雄市勞工局以(81)高市勞三字第000494號函核准成立職工福利委員會；另於95年1月20日與本公司關係企業京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司、百鎰營造有限公司聯合設立京城集團聯合職工福利委員會，並依內政部頒定之職工福利委會組織章程組織之，職工福利委員會組織章程規定有關福利主要事項如下：

- (1)本公司按月由營業額提撥萬分之1.0，另由員工薪俸中提列千分之五，作為福利基金。
- (2)福利金支用項目包括年節慰勞、員工旅遊、婚喪喜慶、生育補助、教育訓練、急難救助、文康活動及社團活動支出等。
- (3)每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。
- (4)完善休假制度。
- (5)員工分紅辦法及員工入股辦法。

2.退休制度

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

3.勞資間之協議情形

本公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。

4.各項員工權益維護措施情形

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

- (二)最近年度公司及截至年報刊印日止因勞資糾紛所遭受之損失：無。
- (三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施
本公司現有職員計44人，勞資間關係和諧，並無發生勞資糾紛。

伍、營運概況

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
花賞大樓工程	百鈹營造股份有限公司	98.09.15 簽約	工程總價： 785,036 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
曼陀羅大樓工程	百鈹營造股份有限公司	99.12.24 簽約	工程總價： 571,150 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
湖立方大樓工程	百鈹營造股份有限公司	99.10.25 簽約	工程總價： 571,765 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
龍中 27 大樓第一包工程	建誌營造股份有限公司	100.05.11 簽約	工程總價： 1,940,024 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
鉅誕大樓工程	百鈹營造股份有限公司	100.08.10 簽約	工程總價： 1,503,810 仟元 104 年 1 月協議變更總價為 1,411,045 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
天峰大樓工程	百鈹營造股份有限公司	100.11.01 簽約	工程總價： 556,104 仟元 104 年 11 月協議變更總價為 627,997 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
水森林大樓工程	百鈹營造股份有限公司	101.04.10 簽約	工程總價： 712,110 仟元 103 年 10 月協議變更總價為 754,610 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
樂活大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.04.16 簽約	工程總價： 531,878 仟元 104 年 08 月協議變更總價為 566,228 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
龍中 27 大樓第二包工程	建誌營造股份有限公司	102.04.16 簽約	工程總價： 1,132,876 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市左營區龍北段 22 地號飯店大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.04.17 簽約	工程總價： 493,510 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市苓雅區林德官段 1135.1135-1 等 2 筆地號大樓工程	百鈹營造股份有限公司	102.09.14 簽約	工程總價： 938,885 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市左營區新光段 356 等地號大樓工程	百鈹營造股份有限公司	102.09.26 簽約	工程總價： 1,849,460 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市鼓山區青海段 61.63 等地號大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.12.11 簽約	工程總價： 3,232,565 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市烏松區青雲段 747 地號大樓結構工程	百鈹營造股份有限公司	103.10.27 簽約	工程總價： 395,415 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市左營區新華段 59 地號大樓結構工程契約	建誌營造股份有限公司	105.02.01 簽約	工程總價： 344,712 仟元	履約保證金 10% 保固期限五年

註：以上契約截至年報刊印日止仍有效存續或於最近年度到期。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表：

(一)簡明資產負債表

1. IFRSs(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 一)					當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註二)
		104 年	103 年	102 年	101 年(註 三)	100 年	
流 動 資 產		29,873,350	28,173,238	24,658,464	17,673,919	—	\$29,884,051
不動產、廠房及 設 備		272	203	104,641	2,339	—	253
無 形 資 產		186,082	190,489	195,168	200,161	—	185,070
其 他 資 產		458,777	327,049	170,789	1,131,882	—	510,491
資 產 總 額		30,518,481	28,690,979	25,129,062	19,008,301	—	30,579,865
流 動 負 債	分配前	18,219,966	16,841,951	15,191,258	7,507,694	—	17,949,101
	分配後	18,219,966	16,841,951	15,191,258	7,507,694	—	17,949,101
非 流 動 負 債		1,631,687	1,125,918	189,470	3,315,140	—	1,916,657
負 債 總 額	分配前	19,851,653	17,967,869	15,380,728	10,882,834	—	19,865,758
	分配後	19,851,653	17,967,869	15,380,728	10,882,834	—	19,865,758
歸屬於母公司業 主 之 權 益		10,666,828	10,723,110	9,748,334	8,185,467	—	10,714,107
股 本		3,838,202	3,759,261	3,759,261	3,759,261	—	3,838,202
資 本 公 積		26,102	21,077	21,077	21,077	—	26,102
保 留 盈 餘	分配前	6,802,524	6,942,772	5,967,996	4,405,129	—	6,849,803
	分配後	6,802,524	6,566,846	5,967,996	4,405,129	—	6,849,803
其 他 權 益		0	0	0	0	—	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	—	0
非 控 制 權 益		0	0	0	0	—	0
權 益 總 額	分配前	10,666,828	10,723,110	9,748,334	8,185,467	—	10,714,107
	分配後	10,666,828	10,422,369	9,748,334	8,185,467	—	10,714,107

註一：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製表3採用我國財務會計準則之財務資料。

註二：105年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為調和聯合會計師事務所卓傳陣、莊淑媛會計師。

註三：101年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

註四：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

註五：本公司 101 年至 103 年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告數字填列。

陸、財務概況

2. IFRSs(個體)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 一)					當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註二)
	104 年	103 年	102 年	101 年(註 4)	100 年	
流 動 資 產	29,863,111	28,173,238	24,658,464	17,673,919	—	—
不動產、廠房及 設 備	272	203	104,641	2,339	—	—
無 形 資 產	186,082	190,489	195,168	200,161	—	—
其 他 資 產	468,542	327,049	170,789	1,131,882	—	—
資 產 總 額	30,518,007	28,690,979	25,129,062	19,008,301	—	—
流 動 負 債						
分配前	18,219,492	16,841,951	15,191,258	7,507,694	—	—
分配後	18,219,492	16,841,951	15,191,258	7,507,694	—	—
非 流 動 負 債	1,631,687	1,125,918	189,470	3,315,140	—	—
負 債 總 額						
分配前	19,851,179	17,967,869	15,380,728	10,882,834	—	—
分配後	19,851,179	17,967,869	15,380,728	10,882,834	—	—
歸屬於母公司業 主 之 權 益	10,666,828	10,723,110	9,748,334	8,185,467	—	—
股 本	3,838,202	3,759,261	3,759,261	3,759,261	—	—
資 本 公 積	26,102	21,077	21,077	21,077	—	—
保 留 盈 餘						
分配前	6,802,524	6,942,772	5,967,996	4,405,129	—	—
分配後	6,802,524	6,566,846	5,967,996	4,405,129	—	—
其 他 權 益	0	0	0	0	—	—
庫 藏 股 票	0	0	0	0	—	—
非 控 制 權 益	0	0	0	0	—	—
權 益 總 額						
分配前	10,666,828	10,723,110	9,748,334	8,185,467	—	—
分配後	10,666,828	10,422,369	9,748,334	8,185,467	—	—

註一：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度，另編製表 3 採用我國財務會計準則之財務資料。

註二：本公司 105 年第一季並未編製個體財務報告。

註三：101 年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

註四：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

註五：本公司 101 年至 103 年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告數字填列。

陸、財務概況

3. 我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

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

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

註二：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

陸、財務概況

(二)簡明綜合損益表
1. IFRSs(合併)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 一)					當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註二)
	104 年度	103 年度	102 年度	101 年度(註 三)	100 年度	
營業收入	1,741,199	3,248,328	4,784,454	3,831,802	—	\$380,266
營業毛利	779,631	1,565,486	2,270,892	1,774,313	—	152,477
營業損益	470,822	1,269,023	1,888,687	1,453,474	—	87,515
營業外收入及支出	(116,985)	(75,368)	(62,575)	(22,124)	—	(32,908)
稅前淨利	353,837	1,193,655	1,826,112	1,431,350	—	54,607
繼續營業單位 本期淨利	233,508	975,599	1,563,557	1,387,761	—	47,279
停業單位損失	0	0	0	0	—	0
本期淨利(損)	233,508	975,599	1,563,557	1,387,761	—	47,279
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	2,170	(823)	(690)	(13,536)	—	0
本期綜合損益總 額	235,678	974,776	1,562,867	1,374,225	—	47,279
淨利歸屬於 母公司業主	233,508	0	0	0	—	0
淨利歸屬於非控 制權益	0	0	0	0	—	0
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	235,678	0	0	0	—	0
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	0	0	0	0	—	0
每股盈餘	0.61	2.54	4.16	3.69	—	\$0.12

註一：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製表3採用我國財務會計準則之財務資料。

註二：105年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師。

註三：101年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

註四：本公司101年至103年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告數字填列。

陸、財務概況

2. IFRSs(個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註一)					當年度截至105 年3月31日 財務資料(註二)
	104年度	103年度	102年度	101年度(註 三)	100年度	
營業收入	1,741,199	3,248,328	4,784,454	3,831,802	—	—
營業毛利	779,631	1,565,486	2,270,892	1,774,313	—	—
營業損益	473,067	1,269,023	1,888,687	1,453,474	—	—
營業外收入及支出	(118,851)	(75,368)	(62,575)	(22,124)	—	—
稅前淨利	354,216	1,193,655	1,826,112	1,431,350	—	—
繼續營業單位 本期淨利	233,508	975,599	1,563,557	1,387,761	—	—
停業單位損失	0	0	0	0	—	—
本期淨利(損)	233,508	975,599	1,563,557	1,387,761	—	—
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	2,170	(823)	(690)	(13,536)	—	—
本期綜合損益總 額	235,678	974,776	1,562,867	1,374,225	—	—
淨利歸屬於 母公司業主	—	—	—	—	—	—
淨利歸屬於非控 制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	0.61	2.54	4.16	3.69	—	—

註一：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製表3採用我國財務會計準則之財務資料。

註二：本公司105年第一季並未編製個體財務報告。

註三：101年年度財務資料已依據TIFRS追溯調整。

註四：本公司101年至103年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告數字填列。

陸、財務概況

3. 我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

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

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

註二：各年度利息資本化金額如下：

年 度	金 額(仟元)
100	66,891
101	107,498
102	128,716
103	184,408
104	199,615

(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見：

年 度	簽 證 會 計 師	會 計 師 查 核 意 見	意 見 內 容
100 年度	莊淑媛、陳良銘	無保留意見	
101 年度	陳良銘、卓傳陣(註一)	無保留意見	
102 年度	陳良銘、卓傳陣	無保留意見	
103 年度	卓傳陣、莊淑媛(註一)	無保留意見	
104 年度	卓傳陣、莊淑媛	無保留意見	

註一：因配合會計師事務所內部分工之調整而更換會計師。

二、最近五年度財務分析：

(一)財務分析資料：

1. IFRSs(合併)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至105年03月31日
		104年	103年	102年	101年	100年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.05	62.63	61.19	56.94	—	64.96
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,019.53	3,881.86	4,073.09	1064.04	—	4,950,042.29
償債能力 %	流動比率	163.96	167.28	160.67	235.41	—	166.49
	速動比率	1.38	1.59	1.15	5.30	—	1.02
	利息保障倍數	1.45	4.68	6.14	9.53	—	1.06
經營能力	應收款項週轉率(次)	100.25	270.40	253.37	150.50	—	101.89
	平均收現日數	3.64	1.35	1.44	2.43	—	3.58
	存貨週轉率(次)	0.03	0.07	0.12	0.13	—	0.01
	應付款項週轉率(次)	0.50	0.99	1.71	1.67	—	0.13
	平均銷貨日數	12,166.66	5,214.28	3,041.66	2,807.69	—	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6,401.47	61.96	19.99	3.56	—	1,503.03
	總資產週轉率(次)	0.06	0.11	0.19	0.20	—	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	1.13	3.89	7.43	8.61	—	0.26
	權益報酬率(%)	2.18	9.53	17.44	18.30	—	0.44
	稅前純益占實收資本額比率(%)	9.22	31.75	48.58	38.08	—	1.42
	純益率(%)	13.41	30.03	32.68	36.22	—	12.43
	每股盈餘(元)	0.61	2.60	4.16	3.69	—	0.12
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	註2	—	—
	現金流量允當比率(%)	註2	註2	9.56	24.61	—	—
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	註2	—	—
槓桿度	營運槓桿度	3.36	1.09	1.07	1.07	—	1.34
	財務槓桿度	1.35	1.07	1.05	1.03	—	1.66

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

1. 利息保障倍數：104年為1.45較103年4.68下降3.23(-69.02%)，主要係因104年稅前純益較103年減少新台幣839,818仟元(-70.36%)所致。
2. 應收款項週轉率(次)：104年為100.25次較103年270.40次下降62.93%，主要係因104年銷貨淨額較103年減少1,507,129仟元(-46.40%)所致。
3. 平均收現日數(日)：104年為3.64日較103年1.35日增加2.29日(169.63%)，主要原因與應收款項週轉率相同。
4. 存貨週轉率(次)：104年為0.03次較103年0.07次下降57.14%，主要係因104年銷貨成本較103年減少721,274仟元(-42.86%)所致。

陸、財務概況

5. 應付款項週轉率(次):104年為0.50次較103年0.99次下降49.49%，主要原因與存貨週轉率相同。
6. 平均售貨日數(日):104年為12,166.66日較103年5,214.28日增加133.33%，主要原因與存貨週轉率相同。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次):104年為6,401.47次較103年61.96次上升10,231.62%，主要係因103年將明華路飯店個案(原帳列不動產、廠房及設備)金額新台幣104,344仟元轉列投資性不動產所致。
8. 總資產週轉率(次):104年為0.06次較103年0.11次下降45.45%，主要係因104年銷貨淨額較103年減少1,507,129仟元(-46.40%)所致。
9. 資產報酬率(%):104年為1.13%較103年3.89%下降70.95%，主要係因104年稅後純益較103年減少742,091仟元(-76.07%)所致。
10. 權益報酬率(%):104年為2.18%較103年9.53%下降77.12%，主要原因與資產報酬率相同。
11. 稅前純益占實收資本額比率(%):104年為9.22%較103年31.75%下降70.96%，主要原因與資產報酬率相同。

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

註三：本公司採用國際財務報導準則之財務資料尚不滿5個年度，另編製表3採用我國財務會計準則之財務資料。

註四：本公司101年至103年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告數字分析。

註五：本公司105第一季並未編製個體財務報告，僅就合併財務報告作財務分析。

陸、財務概況

2. IFRSs(個體)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至105年03月31日(註5)
		104年	103年	102年	101年	100年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.05	62.63	61.19	56.94	—	—
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	4,019.53	3,881.86	4,073.09	1064.04	—	—
償債能力 %	流動比率	163.91	167.28	160.67	235.41	—	—
	速動比率	1.33	1.59	1.15	5.30	—	—
	利息保障倍數	1.45	4.68	6.14	9.53	—	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	100.25	270.40	253.37	150.50	—	—
	平均收現日數	3.64	1.35	1.44	2.43	—	—
	存貨週轉率(次)	0.03	0.07	0.12	0.13	—	—
	應付款項週轉率(次)	0.50	0.99	1.71	1.67	—	—
	平均銷貨日數	12,166.66	5,214.28	3,041.66	2,807.69	—	—
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	6,401.47	61.96	19.99	3.56	—	—
	總資產週轉率(次)	0.06	0.11	0.19	0.20	—	—
獲利能力	資產報酬率(%)	1.13	3.89	7.43	8.61	—	—
	權益報酬率(%)	2.18	9.53	17.44	18.30	—	—
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	9.23	31.75	48.58	38.08	—	—
	純益率(%)	13.41	30.03	32.68	36.22	—	—
	每股盈餘(元)	0.61	2.60	4.16	3.69	—	—
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	註2	—	—
	現金流量允當比率 (%)	註2	註2	9.56	24.61	—	—
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	註2	—	—
槓桿度	營運槓桿度	3.34	1.09	1.07	1.07	—	—
	財務槓桿度	1.35	1.07	1.05	1.03	—	—

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

1. 利息保障倍數：104年為1.45較103年4.68下降3.23(-69.02%)，主要係因104年稅前純益較103年減少新台幣839,818仟元(-70.36%)所致。
2. 應收款項週轉率(次)：104年為100.25次較103年270.40次下降62.93%，主要係因104年銷貨淨額較103年減少1,507,129仟元(-46.40%)所致。
3. 平均收現日數(日)：104年為3.64日較103年1.35日增加2.29日(169.63%)，主要原因與應收款項週轉率相同。
4. 存貨週轉率(次)：104年為0.03次較103年0.07次下降57.14%，主要係因104年銷貨成本較103年減少721,274仟元(-42.86%)所致。

陸、財務概況

5. 應付款項週轉率(次):104年為0.50次較103年0.99次下降49.49%，主要原因與存貨週轉率相同。
6. 平均售貨日數(日):104年為12,166.66日較103年5,214.28日增加133.33%，主要原因與存貨週轉率相同。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次):104年為6,401.47次較103年61.96次上升10,231.62%，主要係因103年將明華路飯店個案(原帳列不動產、廠房及設備)金額新台幣104,344仟元轉列投資性不動產所致。
8. 總資產週轉率(次):104年為0.06次較103年0.11次下降45.45%，主要係因104年銷貨淨額較103年減少1,507,129仟元(-46.40%)所致。
9. 資產報酬率(%):104年為1.13%較103年3.89%下降70.95%，主要係因104年稅後純益較103年減少742,091仟元(-76.07%)所致。
10. 權益報酬率(%):104年為2.18%較103年9.53%下降77.12%，主要原因與資產報酬率相同。
11. 稅前純益占實收資本額比率(%):104年為9.23%較103年31.75%下降70.93%，主要原因與資產報酬率相同。

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

註三：本公司採用國際財務報導準則之財務資料尚不滿5個年度，另編製表3採用我國財務會計準則之財務資料。

註四：本公司101年至103年尚未編製合併財務報告，以個別財務報告財務分析。

註五：本公司105第一季並未編製個體財務報告，僅就合併財務報告作財務分析。

3. 我國財務會計準則

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

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

(三)財務分析計算方式

* IFRSs

1. 財務結構

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

2. 償債能力

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

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

5. 現金流量

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

6. 槓桿度：

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

*我國財務會計準則

1.財務結構：

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

2.償債能力：

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

3.經營能力

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

4.獲利能力

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

5.現金流量

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

6.槓桿度

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

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：

監察人審查報告書

董事會造送本公司104年度財務報表，業經調和聯合會計師事務所卓傳陣、莊淑媛會計師查核簽證竣事，連同營業報告書及盈餘分配表，復經監察人審查，認為符合公司法等相關規定，爰依公司法第二百一十九條之規定，備具報告書，敬請 鑒察。

此上

本公司 105 年股東常會

京城建設股份有限公司

監察人：張奕斌  簽章

監察人：李昌展  簽章

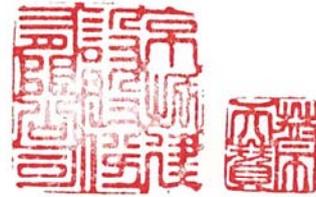
中華民國 105 年 03 月 28 日

四、最近年度財務報告：

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國一〇四年度(自一〇四年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明



京城建設股份有限公司

負責人：蔡天贊

中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 二 十 八 日

MOORE STEPHENS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市中山二路91號21樓之1

Tel: +886-7-332 2003

Fax: +886-7-335 3691

會計師查核報告

中華民國 105 年 3 月 28 日

(105)調和財簽字第 007 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及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

如合併財務報告附註四、(三)所述，京城建設股份有限公司民國一〇三年一月一日至十二月三十一日尚無子公司，故一〇三年一月一日至十二月三十一日合併財務報告係與京城建設股份有限公司之個體財務報告相同。

京城建設股份有限公司已編製民國一〇四年度及一〇三年度之個體財務報告，並經本會計師出具標準式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

調和聯合會計師事務所

會計師：卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

會計師：莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

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



京城建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日 中華民國十三年十二月三十一日

資產	104年12月31日		103年12月31日	
	金額	%	金額	%
11XX 流動資產				
1100 現金及約當現金	\$200,275	0.66	\$189,899	0.66
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	16,846	0.06	16,678	0.06
1150 應收票據淨額	500	0.00	6,577	0.02
1170 應收帳款淨額	15,611	0.05	12,050	0.04
1200 其他應收款	404	0.00	7,351	0.03
1210 其他應收款-關係人	17,062	0.06	9,137	0.03
1320 存貨	29,005,682	95.04	27,411,888	95.54
1410 預付款項	616,144	2.02	491,676	1.72
1476 其他金融資產-流動	0	0.00	26,380	0.09
1479 其他流動資產-其他	826	0.00	1,602	0.01
11XX 流動資產合計	\$29,873,350	97.89	\$28,173,238	98.20
15XX 非流動資產				
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	\$82	0.00	\$82	0.00
1600 不動產、廠房及設備	272	0.00	203	0.00
1760 投資性不動產淨額	440,536	1.44	303,932	1.06
1780 無形資產	186,082	0.61	190,489	0.66
1840 遞延所得稅資產	9,512	0.03	14,831	0.05
1920 存出保證金	8,647	0.03	8,204	0.03
15xx 非流動資產合計	\$645,131	2.11	\$517,741	1.80
1xxx 資產總額	\$30,518,481	100.00	\$28,690,979	100.00

(續次頁)



京城建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一〇四年十二月三十一日

	附註	104年12月31日		103年12月31日	
		金額	%	金額	%
負債及股東權益					
21XX	流動負債				
2100	短期借款	\$8,437,402	27.65	\$7,233,920	25.21
2110	應付短期票券	4,951,655	16.23	4,880,854	17.01
2150	應付票據	9,710	0.03	16,869	0.06
2160	應付票據-關係人	490,967	1.61	527,393	1.84
2170	應付帳款	37,939	0.12	59,382	0.21
2180	應付帳款-關係人	1,412,360	4.63	1,264,996	4.41
2200	其他應付款	32,597	0.11	47,079	0.16
2220	其他應付款項-關係人	51	0.00	63	0.00
2230	本期所得稅負債	51,902	0.17	169,572	0.59
2250	負債準備-流動	10,387	0.03	13,343	0.05
2310	預收款項	62,234	0.20	60,130	0.22
2322	一營業週期內到期之長期借款	2,316,050	7.59	2,289,800	7.98
2335	代收款	406,712	1.33	278,550	0.97
21XX	流動負債合計	\$18,219,966	59.69	\$16,841,951	58.71
25XX	非流動負債				
2540	長期借款	\$1,560,750	5.12	\$1,083,000	3.77
2570	遞延所得稅負債	31,202	0.10	0	0.00
2640	淨確定福利負債-非流動	38,839	0.13	39,917	0.14
2645	存入保證金	896	0.00	3,001	0.01
25xx	非流動負債合計	\$1,631,687	5.35	\$1,125,918	3.92
2XXX	負債總計	\$19,851,653	65.04	\$17,967,869	62.63
3XXX	股東權益				
3110	普通股股本	\$3,838,202	12.58	\$3,759,261	13.10
3211	資本公積-普通股股票溢價	26,102	0.09	21,077	0.07
3300	保留盈餘	998,050	3.27	900,490	3.14
3310	法定盈餘公積	0	0.00	0	0.00
3320	特別盈餘公積	5,804,474	19.02	6,042,282	21.06
3350	未分配盈餘	\$6,802,524	22.29	\$6,942,772	24.20
3300	保留盈餘合計	\$10,666,828	34.96	\$10,723,110	37.37
3XXX	股東權益總計	\$30,518,481	100.00	\$28,690,979	100.00



會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



董事長：天賴投資股份有限公司




 京城建設股份有限公司
 合併損益表
 民國一〇四年及一〇三年一月至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	104年度		103年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$1,741,199	100.00	\$3,273,833	100.79
4170	銷貨退回		0.00	0.00	(25,505)	(0.79)
4190	銷貨折讓		0.00	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六(十五)、七	\$1,741,199	100.00	\$3,248,328	100.00
5000	營業成本		961,568	55.22	1,682,842	51.81
5900	營業毛利		\$779,631	44.78	\$1,565,486	48.19
6000	營業費用	六(廿一)				
6100	推銷費用		159,709	9.17	178,184	5.49
6200	管理費用		149,100	8.56	118,279	3.64
6000	營業費用合計		\$308,809	17.73	\$296,463	9.13
6900	營業利益		\$470,822	27.04	\$1,269,023	39.06
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入		\$7,324	0.42	\$8,279	0.25
7020	其他利益及損失		(1,784)	(0.10)	2,329	0.07
7050	財務成本		(122,525)	(7.04)	(85,976)	(2.65)
7000	營業外收入及支出合計		(\$116,985)	(6.72)	(\$75,368)	(2.33)
7900	稅前淨利		\$353,837	20.32	\$1,193,655	36.73
7950	所得稅費用		120,329	6.91	218,056	6.71
8200	本期淨利	四、六(廿)	\$233,508	13.41	\$975,599	30.02
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8360	確定福利計畫之再衡量數		\$2,614	0.15	(\$992)	(0.03)
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)		444	0.03	(169)	(0.01)
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$2,170	0.18	(\$823)	(0.04)
8500	本期綜合損益總額		\$235,678	13.59	\$974,776	29.99
9750	基本每股盈餘(元)	四、六(廿二)	\$0.61		\$2.54	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六(廿二)	\$0.61		\$2.54	



會計主管：梁素英



經理人：陳添進



董事長：天鑽投資股份有限公司 代表人蔡天贊



(請參閱後附財務報告附註)


 京城建設股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

摘要	科目	股本	資本公積	保留盈餘				合計	權益總計
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計		
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	
提列法定盈餘公積				156,356		(156,356)	0	0	
特別盈餘公積迴轉					(3,695)	3,695	0	0	
103年1月1日至12月31日淨利						975,599	975,599	975,599	
103年1月1日至12月31日其他綜合損益						(823)	(823)	(823)	
103年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110	
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	
提列法定盈餘公積				97,560		(97,560)	0	0	
普通股現金股利						(300,740)	(300,740)	(300,740)	
普通股股票股利		75,186				(75,186)		0	
員工紅利轉增資		3,755	5,025				(75,186)	8,780	
104年1月1日至12月31日淨利						233,508	233,508	233,508	
104年1月1日至12月31日其他綜合損益						2,170	2,170	2,170	
104年12月31日餘額		\$3,838,202	\$26,102	\$998,050	\$0	\$5,804,474	\$6,802,524	\$10,666,828	

註：民國104年度及103年度員工紅利分別為3,578千元及8,780千元已於綜合損益表中扣除。

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人 

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
（與陳添進共同）

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	104年度	103年度		
營業活動之現金流量：			投資活動之現金流量：	
本期稅前淨利	\$853,837	\$1,193,655	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	(\$9,006)
調整項目：			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	8,127
不影響現金流量之收益費損項目			取得不動產、廠房及設備	(163)
折舊費用	171	488	存出保證金增加	(49,470)
攤銷費用	407	822	取得無形資產	49,028
透過損益按公允價值衡量之淨利益	844	(2,737)	取得投資性不動產	0
金融資產及負債之淨利益			取得投資性不動產	(143)
利息費用	122,525	85,976	投資活動之淨現金流出	(142,377)
利息收入	(520)	(540)		(\$143,861)
股利收入	(1,939)	(872)		
處分投資利益	(133)	(10)	籌資活動之現金流量：	
非金融資產減損迴轉利益	91	(566)	短期借款增加	\$8,890,912
非金融資產減損迴轉損失	\$121,446	\$82,541	短期借款減少	(\$7,687,430)
不影響現金流量之收益費損項目合計			應付短期票券增加	\$9,785,400
與營業活動相關之資產/負債變動數			應付短期票券減少	(9,301,098)
與營業活動相關之資產之淨變動			應付長期借款	28,545,000
應收票據(增加)減少	\$6,077	(\$1,343)	舉借長期借款	(28,472,500)
應收帳款增加	(3,561)	(11,885)	存入保證金增加	504,000
其他應收款(增加)減少	(990)	(10,615)	存入保證金減少	0
存貨增加	(1,584,189)	(3,211,989)	發放現金股利	(2,105)
預付款項(增加)減少	(124,468)	(145,782)	籌資活動之淨現金流入	(300,740)
其他流動資產(增加)減少	26,380	0		\$1,477,137
其他流動負債減少	776	14,291		
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$1,679,975)	(\$3,367,303)		
與營業活動相關之負債之淨變動			本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	\$10,376
應付票據增加	(\$43,585)	\$525,024	期初現金及約當現金餘額	189,899
應付帳款增加	125,921	(191,833)	期末現金及約當現金餘額	\$200,275
其他應付款減少	(8,025)	(756)		
負債準備增加(減少)	(2,956)	2,337		
預收款項增加(減少)	2,104	(185,317)		
其他流動負債增加(減少)	128,162	59,586		
應計退休負債增加	1,536	2,219		
與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$203,157	\$211,270		
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,476,818)	(\$3,156,033)		
營運產生之現金流出	(\$1,001,535)	(\$1,879,837)		
收取之利息	533	541		
收取之股利	1,939	872		
支付之利息	(121,913)	(85,270)		
支付之所得稅	(201,924)	(292,053)		
營業活動之淨現金流出	(\$1,322,900)	(\$2,255,747)		



會計主管：蔡素英



經理人：陳添進



董事長：天賴投資股份有限公司



(請參閱後附財務報告附註)

京城建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇四年及

一〇三年十二月三十一日

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

京城建設股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於民國七十四年，登記地址為高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2，本公司股票自民國八十三年十月十八日起在臺灣證券交易所上市。本公司民國一〇四年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發、區段徵收與市地重劃代辦業務及一般旅館業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇五年三月二十八日經董事會通過後發布。

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)編製財務報告，合併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。合併公司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十號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第二十七號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第二十七號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第十二號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司之投資於同時符合三項控制要素時，始具控制。經評估該準則對合併公司並無影響。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 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。經評估該準則對合併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。

5. 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，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定確定福利計畫之再衡量數（含精算損益）應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另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，增加福利計畫之揭露規定。

合併公司已依上述規定改變淨確定福利負債、退休金成本及精算損益

之衡量及表達之相關會計政策。

6. 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。經評估該準則對合併公司並無影響。

7. 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。經評估該準則對合併公司並無影響。

(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、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
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

新準則、解釋及修訂正準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第16號「租賃」 	取代國際會計準則第17號及相關解釋，大幅改變承租人之會計處理，不再區分營業租賃與融資租賃，且規定所有租賃(除短期租賃及小額資產租賃可豁免外)皆要認列相關資產及負債。	西元2019年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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

新準則、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 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

截至本合併財務報告發布日止，合併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

編製本合併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

本合併財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併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，

(1) 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。

(2) 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. 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，在應用合併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，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

(1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體，當合併公司曝露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 合併公司內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。

- (3) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (4) 當合併公司喪失對子公司之控制，對該子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。
- (5) 民國一〇三年度因尚無子公司，故一〇三年度合併財務報告為本公司之個體財務報告。

2. 列入合併財務報表之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	營業場所	所持股權百分比(%)		說明
				104年 12月31日	103年 12月31日	
本公司	水京棧國際酒店股份有限公司 (水京棧酒店)	一般旅館業、餐館業	台灣高雄市	100%	0%	子公司於104年4月16日設立

3. 未列入合併財務報表之子公司：無。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此事項。
5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：無此事項。
6. 子公司持有母公司發行證券之內容：無此事項。
7. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四) 外幣交易

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) 資產負債區分流動及非流動之標準

合併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：
 - (1) 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。
 - (2) 主要為交易目的而持有者。
 - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
 - (4) 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。

合併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：
 - (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
 - (2) 主要為交易目的而持有者。
 - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
 - (4) 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。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者列報於約當

現金。

(七) 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。合併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：

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 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. 合併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，合併公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(八) 金融資產減損

1. 合併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. 合併公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：

(1) 發行人或債務人之重大財務困難；

(2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；

- (3) 合併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；
 - (4) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6) 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。
 - (7) 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。
 - (8) 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. 合併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

合併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。

(九) 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。

合併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合併公司過去收款經驗、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。

（十）租賃（出租人）

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。

（十一）存貨

1. 建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定

方法如下：

- (1) 營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2) 在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (3) 待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

2. 買賣業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得、銷售及其他成本，並採加權平均法計算。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除出售所需之估計成本後之餘額。

(十二) 營建工程之會計處理

合併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。

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線法認列為租金收入之減少。

2. 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。

對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；開始興建時之土地及實際投入之建造成本及可明確歸屬之工地費用，列為在建工程，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。

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。

(十三) 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合併公司，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：

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。

(十四) 租賃(承租人)

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十五) 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。

合併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。投資性不動產房屋及建築之耐用年限為50~55年。

自建之投資性不動產成本包含原料及工程款，為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

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。

當投資性不動產用途變更而重分類時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十六)無形資產

合併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：

土地使用權：五十年(依合約規定)

專門技術：五年

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。

(十七)非金融資產減損

合併公司於每一資產負債表日針對有減損跡象之資產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，則合併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。

除商譽外，當以前年度已認列之資產減損情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，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。

(十八)借 款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十九)應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(廿)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金額負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(廿一)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(廿二)負債準備

合併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。

(廿三)權益工具

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(廿四)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。合併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合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

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。

當計劃內容之福利改善，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。

3. 離職福利

離職福利係指合併公司於正常退休日前終止某一員工或員工團體之聘僱契約，或為鼓勵員工自願接受資遣而提供離職福利。離職福利係當合併公司已明確承諾詳細之正式終止聘雇計畫且該計畫實際上無撤銷之可能時，或在鼓勵自願資遣下，員工很有可能接受資遣提議，且接受之員工人數可合理估計時，認列為費用。當離職福利於報導期間之十二個月後方支付時，應予折現。

4. 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合併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。

(廿五)員工紅利及董監酬勞

合併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合併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。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。

(廿六)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. 合併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，合併公司已將其影響考量於當期所得稅中。

(廿七)特別盈餘公積

合併公司分派盈餘時，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。

(廿八)每股盈餘

合併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。

(廿九)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(三十)股利分派

分派予合併公司股東之股利於合併公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司編製合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等會計估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(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，合併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具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。

(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，故合併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，合併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，合併公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係依據歷史經驗為基礎，並因建材、建築工法或其他影響產品品質之事件而進行調整。該等估計主要係依未來保固期間內之經濟效益流出為估計基礎，故可能產生變動。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金	\$73	\$86
活期存款	199,978	182,677
支票存款	224	7,136
合 計	<u>\$200,275</u>	<u>\$189,899</u>

1. 合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併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. 合併公司金融資產及負債之利率風險之揭露請詳附註十二。

(二)金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
持有供交易之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	14,165	\$14,676
受益憑證	2,681	2,002
小 計	<u>\$16,846</u>	<u>\$16,678</u>
非 流 動		
以成本衡量之金融資產		
創投基金	\$82	\$82
合 計	<u>\$16,928</u>	<u>\$16,760</u>

陸、財務概況

1. 合併公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國104年度及103年度分別認列之淨利益(損失)為(844)千元及2,737千元，處分產生之利益分別為133千元及10千元。
2. 合併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. 合併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. 合併公司之金融資產無提供擔保情形。

(三)應收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	\$500	\$6,577
應收帳款	15,611	12,050
合 計	\$16,111	\$18,627

合併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，截至資產負債表日合併公司之應收款項經評估無重大減損且無逾期之情事，另由於合併公司為營建業，客戶群廣大，故信用風險之集中度有限。

(四)其他應收款淨額

項 目	104年12月31日	103年12月31日
其他應收款-關係人	\$17,062	\$9,137
其他應收款	404	7,351
合 計	\$17,466	\$16,488

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之電話費。
2. 合併公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

陸、財務概況

(五)存 貨

項 目	104年12月31日	103年12月31日
待售房屋	\$4,620,551	\$3,992,647
待售土地	1,976,461	1,569,288
在建土地	4,494,464	4,827,019
在建工程	5,038,013	4,317,217
營建用地	12,726,371	12,673,727
預付土地款	198,792	40,235
預付房屋款	0	26,816
其他存貨：酒類	926	0
減：備抵存貨跌價	(49,896)	(35,061)
合 計	<u>\$29,005,682</u>	<u>\$27,411,888</u>

項 目	104年12月31日	103年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$48,247	\$37,550
曼陀羅	292,201	354,363
高鐵站前	10,065	10,065
四 季	8,717	8,035
憲德段826	28,404	28,404
京城凱悅	1,087,053	1,131,389
圓 頂	18,100	17,948
親親京城	4,600	15,145
花 賞	284,297	406,091
湖立方	93,230	142,003
水森林	410,087	589,451
微 風	723,488	0
鉅 誕	1,104,888	1,239,733
樂 活	494,832	0
其他案別	12,342	12,470
合 計	<u>\$4,620,551</u>	<u>\$3,992,647</u>

陸、財務概況

項 目	104年12月31日	103年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$104,655	\$91,382
曼陀羅	230,731	282,115
高鐵站前	6,716	6,716
四 季	3,419	3,419
憲德段826	8,000	8,000
京城凱悅	84,353	88,428
圓 頂	8,335	8,335
親親京城	1,767	5,807
湖 立 方	45,646	69,526
水 森 林	146,106	210,138
微 風	326,222	0
鉅 誕	697,811	791,400
樂 活	308,743	0
其他案別	3,957	4,022
合 計	<u>\$1,976,461</u>	<u>\$1,569,288</u>

項 目	104年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
龍中段27	\$345,594	\$2,670,475	\$3,016,069
林德官1135、1135-1	143,592	349,958	493,550
新光段356	1,051,539	716,298	1,767,837
青海61、63	2,379,751	1,018,814	3,398,565
青雲747	573,988	282,468	856,456
合 計	<u>\$4,494,464</u>	<u>\$5,038,013</u>	<u>\$9,532,477</u>

陸、財務概況

項 目	103年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
在建土地及在建工程			
龍中段27	\$345,594	\$2,179,550	\$2,525,144
新庄段113等4筆	332,555	558,642	891,197
援中206、207	0	394,963	394,963
林德官1135、1135-1	143,592	245,251	388,843
新光段356	1,051,539	362,937	1,414,476
青海61、63	2,379,751	526,488	2,906,239
青雲747	573,988	49,386	623,374
合 計	\$4,827,019	\$4,317,217	\$9,144,236

項 目	104年12月31日	103年12月31日
4. 營建用地		
成功段84號	\$14,533	\$14,533
福河段698-1	265,492	264,686
成功段60-1、62~64	540,267	540,267
龍中段191	370,653	370,653
新華段59、62	349,077	349,077
新華段60、61	93,021	93,021
愛群段2761等5筆	908,088	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,610,110
龍中段128-4等3筆	716,926	716,926
愛群段2748等5筆	63,331	63,331
成功段74、78	28,397	28,397
成功段70	13,805	13,805
成功段83	19,016	19,016
青海229	4,278,594	4,277,634
愛群2738-2	30,279	30,279
新庄92	476,005	476,005

陸、財務概況

項 目	104年12月31日	103年12月31日
新庄95	169,044	169,044
青海126	685,719	685,719
青海127	662,012	662,012
青海128	379,145	379,145
龍中段128-3	52,263	0
容積移轉用地及畸零地	1,000,594	1,001,979
合 計	<u>\$12,726,371</u>	<u>\$12,673,727</u>

5. 預付土地款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
援中段206、207	\$0	\$40,235
明仁段4	198,792	0
合 計	<u>\$198,792</u>	<u>\$40,235</u>

6. 預付房屋款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
援中段206、207	\$0	\$26,816

7. 其他存貨

項 目	104年12月31日	103年12月31日
商品-酒類	\$926	\$0

8. 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年度及103年度利息資本化列入在建工程之金額分別為197,223千元及180,820千元。

9. 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年度及103年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為2,392千元及3,588千元。

10. 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。

陸、財務概況

11. 合併公司於民國104年度及103年度自投資性不動產轉入存貨金額分別為23,970千元及105,314千元。
12. 民國104年度及103年度因存貨淨變現價值增加及減少而(減少)及增加銷貨成本470千元及20,117千元。
13. 合併公司民國104年度及103年度認列為費損之存貨成本分別為961,491千元及1,682,102千元。

(六) 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	163	0	163
104. 12. 31	<u>\$715</u>	<u>\$420</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,135</u>
103. 01. 01	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
移轉	0	0	(215,959)	(215,959)
增添	0	0	111,615	111,615
103. 12. 31	<u>\$715</u>	<u>\$257</u>	<u>\$0</u>	<u>\$972</u>
折舊及減損				
104. 01. 01	\$563	\$206	\$0	\$769
折舊	53	41	0	94
104. 12. 31	<u>\$616</u>	<u>\$247</u>	<u>\$0</u>	<u>\$863</u>
103. 01. 01	\$511	\$164	\$0	\$675
折舊	52	42	0	94
103. 12. 31	<u>\$563</u>	<u>\$206</u>	<u>\$0</u>	<u>\$769</u>
淨帳面金額				
104. 12. 31	<u>\$99</u>	<u>\$173</u>	<u>\$0</u>	<u>\$272</u>
103. 12. 31	<u>\$152</u>	<u>\$51</u>	<u>\$0</u>	<u>\$203</u>
103. 01. 01	<u>\$204</u>	<u>\$93</u>	<u>\$104,344</u>	<u>\$104,641</u>

民國103年度未完工程及待驗設備之利息資本化金額為3,135千元。

陸、財務概況

(七) 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)	4,000	(20,251)
增添	0	0	142,377	142,377
104.12.31	<u>\$22,217</u>	<u>\$10,275</u>	<u>\$420,737</u>	<u>\$453,229</u>
103.01.01	\$113,599	\$114,841	\$0	\$228,440
移轉	(78,109)	(93,588)	219,959	48,262
增添	0	0	54,401	54,401
103.12.31	<u>\$35,490</u>	<u>\$21,253</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$331,103</u>
折舊				
104.01.01	\$0	\$1,006	\$0	\$1,006
當期折舊	0	78	0	78
移轉	0	(281)	0	(281)
104.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$803</u>	<u>\$0</u>	<u>\$803</u>
103.01.01	\$0	\$35,805	\$0	\$35,805
當期折舊	0	374	0	374
移轉	0	(35,173)	0	(35,173)
103.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>
減損				
104.01.01	\$11,637	\$14,528	\$0	\$26,165
當期減損(回升)	(281)	372	0	91
移轉	(5,522)	(8,844)	0	(14,366)
104.12.31	<u>\$5,834</u>	<u>\$6,056</u>	<u>\$0</u>	<u>\$11,890</u>
103.01.01	\$15,537	\$42,404	\$0	\$57,941
當期減損(回升)	(3,900)	3,334	0	(566)
移轉	0	(31,210)	0	(31,210)
103.12.31	<u>\$11,637</u>	<u>\$14,528</u>	<u>\$0</u>	<u>\$26,165</u>
淨帳面金額				
104.12.31	<u>\$16,383</u>	<u>\$3,416</u>	<u>\$420,737</u>	<u>\$440,536</u>
103.12.31	<u>\$23,853</u>	<u>\$5,719</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$303,932</u>
103.01.01	<u>\$98,062</u>	<u>\$36,632</u>	<u>\$0</u>	<u>\$134,694</u>

陸、財務概況

1. 投資性不動產-土地及建築物於民國104年12月31日及103年12月31日之公允價值分別19,799千元及29,572千元，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12月31日及103年12月31日之公允價值分別為420,737千元及274,360千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。
3. 民國104年度投資性不動產之利息資本化金額為6,689千元。
4. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

(八)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	(2,535)	(2,535)
104. 12. 31	\$200,020	\$143	\$200,163
103. 01. 01	\$200,020	\$3,674	\$203,694
增添	0	143	143
到期除列	0	(1,139)	(1,139)
104. 12. 31	\$200,020	\$2,678	\$202,698
攤銷及減損			
104. 01. 01	\$10,001	\$2,208	\$12,209
攤銷	4,000	407	4,407
到期除列	0	(2,535)	(2,535)
104. 12. 31	\$14,001	\$80	\$14,081
103. 01. 01	\$6,001	\$2,525	\$8,526
攤銷	4,000	822	4,822
到期除列	0	(1,139)	(1,139)
104. 12. 31	\$10,001	\$2,208	\$12,209
淨帳面金額			
104. 12. 31	\$186,019	\$63	\$186,082
103. 12. 31	\$190,019	\$470	\$190,489
103. 01. 01	\$194,019	\$1,149	\$195,168

陸、財務概況

1. 合併公司民國104年度及103年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	104年度	103年度
投資性不動產	\$4,000	\$4,000
營業費用	407	822
合 計	\$4,407	\$4,822

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

(九)短期借款/應付短期票券

	104年12月31日	103年12月31日
擔保借款	\$8,393,116	\$7,203,920
無擔保借款	44,286	30,000
融資性商業本票	4,951,655	4,880,854
合 計	\$13,389,057	\$12,114,774
尚未使用額度	\$4,675,699	\$4,279,304
利率區間		
擔保及無擔保借款	1.9%~2.675%	2.08 %~ 2.670 %
融資性商業本票	0.58%~1.55%	0.73%~1.5%

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、(六)及八。

陸、財務概況

(十) 負債準備

	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	(2,956)
一〇四年十二月三十一日餘額	<u>\$10,387</u>
一〇三年一月一日餘額	\$11,006
當期新增之負債準備	2,337
當期減少之負債準備	0
一〇三年十二月三十一日餘額	<u>\$13,343</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。

(十一) 預收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
預收房屋款	\$43,973	\$25,697
預收土地款	11,813	33,816
預收裝潢款	6,429	572
預收租金	19	45
合 計	<u>\$62,234</u>	<u>\$60,130</u>

(十二) 代收款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
代收土地款	\$392,116	\$265,380
代收款-其他	14,596	13,170
合 計	<u>\$406,712</u>	<u>\$278,550</u>

陸、財務概況

(十三)長期借款

性 質	104年12月31日	103年12月31日
土地抵押借款-至105年1月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.37%及2.47%。	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.61%及2.75%。	200,000	200,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.55%及2.62%。	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12月31日及103年12月31日利率分別為2.2%及2.3%。	140,000	140,000
土地抵押借款-至105年5月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.675%及2.62%。	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12月31日及103年12月31日利率分別為2.110877%及2.336152%。	1,687,000	1,687,000

陸、財務概況

性 質	104年12月31日	103年12月31日
土地抵押借款-至108年10月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.1564%及2.3044%。(此筆應於首次撥款次日起1年6個月內動工興建，若無法如期動工興建，本金自第三年起分36期攤還利息按月計收)	943,000	943,000
股票質押借款(週轉金)-至107年9月到期，浮動利率，104年12月31日利率為2.21%。(自撥款後前一年為寬限期按月繳息，第2年起分8期，每三個月為一期，按期平均攤還；利息則按月支付。)	210,000	0
土地抵押借款-至109年3月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日利率為2.5518%。(倘自訂約日起1年6個月內無法如期動工興建，本金以一個月為一期，分42期攤還本金，1至41期每期攤還餘欠本金1%，第42期到期日清償餘欠本金，利息按月計收。)	294,000	0
合 計	\$3,876,800	\$3,372,800
減：一個營業週期內到期之長期借款淨額	(2,316,050)	(2,289,800)
淨 額	\$1,560,750	\$1,083,000
尚未使用額度	\$1,157,500	\$1,182,000

銀行長期借款擔保品，請詳附註七.(六)及八之說明。

(十四)股本及其他權益

1. 民國104年12月31日及103年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為為3,838,202千元及3,759,261千元，已發行普通股均分別為383,820千股及375,926千股，另有未發行股本分別為661,798千元及740,739千元。

2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$375,926	\$375,926
盈餘轉增資	7,519	0
員工股利轉增資	375	0
12月31日餘額	\$383,820	\$375,926

3. 本公司於民國104年6月25日經股東常會決議，以未分配盈餘75,186千元辦理轉增資發行普通股7,518,523股及員工紅利8,780千元轉增資配發普通股375,551股，此項增資案業於104年7月31日經行政院金融監督管理委員會核准在案，並經民國104年8月12日董事會決定除權基準日為民國104年9月5日，且於民國104年9月30日辦妥變更登記。

4. 資本公積

	104年12月31日	103年12月31日
發行股票溢價	\$26,102	\$21,077

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。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。

5. 保留盈餘

依本公司原章程規定，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。

另依本公司民國104年12月30日董事會修訂之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工，員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

年度決算如有盈餘時，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，另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘，加計以前年度之未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分配之。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。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議。

上述依民國104年5月20日修正之公司法第235條之1第一項規定之修訂公司章程，僅經董事會通過，俟民國105年度股東會提出修正議案。

(1) 法定盈餘公積

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。當公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收資本百分之二十五之部份，得以股東會決議於超過之範圍內發給新股或現金股利。

(2) 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如有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

(3) 盈餘分配

本公司民國103年度估列之員工紅利金額為8,780千元，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，董監酬勞依以往年度不予估列，本公司民國103年度財務報告估列之員工紅利及董監酬勞金額與實際經股東會決議配發情形並無差異，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

陸、財務概況

本公司於民國104年6月25日及103年6月26日股東常會決議民國103年度及102年度盈餘分配，除分別提列法定盈餘公積97,560千元及156,356千元外，其餘分配如下：

	103年度		102年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利	\$0.80	\$300,740	\$0.00	\$0
股票股利	0.20	75,186	0.00	0
合計		<u>\$375,926</u>		<u>\$0</u>

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。

本公司民國103年度及102年度估列員工紅利分別為8,780千元及14,072千元，董監酬勞均為0元，其中103年度實際配發情形與本公司估列金額並無差異，102年度經股東會決議不予發放，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。

民國104年度之盈餘分配案，尚待董事會擬決議及股東會決議，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十五) 營業收入

	104年度	103年度
土地收入	\$779,273	\$1,539,273
房屋收入	955,268	1,730,931
租金收入	6,658	3,629
房地收入退回及折讓額	0	(25,505)
合計	<u>\$1,741,199</u>	<u>\$3,248,328</u>

(十六) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$520	\$540
股利收入	1,939	872
其他收入-其他	4,865	6,867
合計	<u>\$7,324</u>	<u>\$8,279</u>

陸、財務概況

(十七) 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分金融資產利益(損失)	\$133	\$10
減損損失	(91)	0
減損迴轉利益	0	566
透過損益按公允價值衡量之金融資 產利益(損失)	(844)	2,737
什項支出	(982)	(984)
合 計	(\$1,784)	\$2,329

(十八) 財務成本

	104年度	103年度
利息費用	\$328,829	\$273,520
銀行借款		
減：利息資本化	(206,304)	(187,544)
財務成本	\$122,525	\$85,976

(十九) 退職後福利計劃

1. 確定提撥計畫

合併公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，合併公司員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，合併公司於一〇四及一〇三年度於合併綜合損益表認列為費用之金額分別為1,419千元及2,061千元。

2. 確定福利計畫

合併公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利退休辦法，依該辦法之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，每月按員工薪資總額百分之二提撥員工退休金基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關管理，故本公司無權參與退休基金之運用。

(1) 有關確定福利計畫認列於個體綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	104年度	103年度
當期服務成本	\$1,074	\$1,049
淨利息費用	795	746
認列於損益	<u>\$1,869</u>	<u>\$1,795</u>
再衡量數		
計畫資產報酬(除包含於淨 利息之金額外)	(77)	(41)
精算損失(利益)-經驗調整	15	1,033
精算損失(利益)-財務假設 變動	(2,552)	0
認列於其他綜合損益	<u>(2,614)</u>	<u>992</u>
合 計	<u><u>(\$745)</u></u>	<u><u>\$2,787</u></u>

(2) 上開確定福利計畫認列於損益之退休金費用係列入下列各單行項目：

	104年度	103年度
推銷費用	\$351	\$336
管理費用	1,518	1,459
合 計	<u><u>\$1,869</u></u>	<u><u>\$1,795</u></u>

(3) 合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	(\$48,747)	(\$49,244)
計畫資產公允價值	9,908	9,327
淨確定福利負債	<u><u>(\$38,839)</u></u>	<u><u>(\$39,917)</u></u>

陸、財務概況

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	104年度	103年度
年初餘額	\$49,244	\$46,250
當期服務成本		
利息費用	1,074	1,049
再衡量數	966	912
精算損失(利益)-經驗調整	15	1,033
精算損失(利益)-財務假設變動	(2,552)	0
計畫資產福利支付數	(2,537)	0
年底餘額	<u>\$46,210</u>	<u>\$49,244</u>

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	104年度	103年度
期初計畫資產公允價值	\$9,327	\$8,786
計畫資產預期報酬	171	166
精算損益	77	41
雇主之提撥金	333	334
匯率調整數	0	0
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	<u>\$9,908</u>	<u>\$9,327</u>

(6) 計畫資產之主要類別於報導期間結束日之公允價值列示如下：

	計畫資產公允價值	
	104年12月31日	103年12月31日
現金	\$9,908	\$9,327
權益工具	0	0
債務工具	0	0
	<u>\$9,908</u>	<u>\$9,327</u>

(7) 合併公司之確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	衡 量 日	
	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.625%	2.00%
未來薪資成長率	2.000%	3.00%

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

- A. 投資風險：中央主管機關擬訂之機關透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於權益證券、債務證券及銀行存款等標的，惟依據「勞動基準法」規定，整體資產報酬率不得低於當地銀行2年定期存款利率；如有低於該利率之情形，由國庫補足之。
- B. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

假若因報導期間結束日之利率下降導致折現率下降0.25%，且其他假設固定不變的情況下，本公司104年及103年12月31日之確定福利義務現值將分別增加1,041千元及1,198千元。

- C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

假若報導期間結束日之預期薪資增加率上升0.25%，且其他假設固定不變的情況下，合併公司104年及103年12月31日之確定福利義務現值將分別增加1,012千元及1,163千元。

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反應確定福利義務現值實際變動情形。

此外，於前述敏感度分析中，報導期間結束日之確定福利義務現值係採預計單位福利法精算，與列入合併資產負債表之確定福利負債採用相同基礎衡量。

合併公司預期於104年12月31日以後1年內對確定福利計畫提撥金為8,630千元。確定福利義務之加權平均存續期間為13.55年。

陸、財務概況

(廿) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司民國104年12月30日董事會依公司法第235條第一次規定修正之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及上限2%為董監事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工，上述章程俟民國105年度股東會提出修正議案。

本公司民國104年度員工酬勞及董監酬勞依上述章程估列金額分別為3,578千元及0元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞前之金額為估計基礎，列報為民國104年度之營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國105年度之損益。

(廿一) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$11,492	\$60,356
土地增值稅	9,141	7,270
未分配盈餘加徵百分之十	50,211	141,090
調整前期之當期所得稅	13,409	4,370
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	36,076	4,970
所得稅費用	<u>\$120,329</u>	<u>\$218,056</u>

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	104年度	103年度
會計利潤	\$353,837	\$1,193,655
按適用稅率17%計算之稅額	\$60,152	\$202,921
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(49,035)	(133,275)
暫時性差異之原始產生迴轉	36,077	4,970
未認列暫時性差異之變動	(6)	(9,290)
補繳以前年度所得稅	13,409	4,370
虧損扣抵影響數	380	0
未分配盈餘加徵10%	50,211	141,090
其他所得稅(土地增值稅)	9,141	7,270
所得稅費用	\$120,329	\$218,056

3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	104年度	103年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	\$444	(\$169)

4. 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(1) 104年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$3,137	(\$3,137)	\$0	\$0
預付款項	299	(57)	0	242
投資性不動產	2,341	(1,375)	0	966
應付保固準備	2,268	(502)	0	1,766
淨確定福利負債-非流動	6,786	(184)	(444)	6,158
虧損扣抵	0	380	0	380
遞延所得稅資產合計	\$14,831	(\$4,875)	(\$444)	\$9,512

陸、財務概況

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$0	\$31,202	\$0	\$31,202
(2) 103年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$1,344	\$1,793	\$0	\$3,137
預付款項	12,680	(12,381)	0	299
投資性不動產	7,209	(4,868)	0	2,341
應付保固準備	1,871	397	0	2,268
淨確定福利負債-非流動	6,118	499	169	6,786
遞延所得稅資產合計	\$29,222	(\$14,560)	\$169	\$14,831
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,531)	\$9,531	\$0	\$0
存貨	(59)	59	0	0
遞延所得稅負債合計	(\$9,590)	\$9,590	\$0	\$0

5. 未於資產負債表認列遞延所得稅資產之項目：

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
114年到期	\$380	\$0

6. 截至一〇四年十二月三十一日止，公司得用以抵減以後年度應納所得稅額之虧損金額彙總如下：

到期年限	虧損金額
一一四年	\$2,230

陸、財務概況

7. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國102年度。

8. 兩稅合一相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$628,089	\$487,655
	104年度(預計)	103年度(實際)
盈餘分配稅額扣抵比率	11.71%	11.10%

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國102年10月17日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。自民國104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。另外因股東所獲配股利淨額或盈餘之可扣抵稅額中屬已加徵10%營利事業所得稅實際繳納之稅額，亦得以該稅額之半數抵繳其扣繳之稅額。

民國104年度預計稅額扣抵比率係按民國104年12月31日股東可扣抵投資額帳戶餘額預計之，由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎，是以本公司股東於分配民國87年及以後年度盈餘時所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配日前，本公司依所得稅規定可能產生之各項可扣抵稅額。

9. 未分配盈餘相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206
99年度以後	4,280,268	4,518,076
合計	\$5,804,474	\$6,042,282

陸、財務概況

(廿一)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年度			103年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	41,180	41,180	0	30,269	30,269
勞健保費用	0	3,719	3,719	0	3,447	3,447
退休金費用	0	3,288	3,288	0	3,855	3,855
其他員工福利費用	0	3,341	3,341	0	3,923	3,923
員工紅利	0	3,578	3,578	0	8,780	8,780
折舊費用	77	94	171	374	94	468
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	407	407	0	822	822

合併公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日員工人數分別為49人及47人。

陸、財務概況

(廿三) 每股盈餘

	104年度	103年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$0.61	\$2.54
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$0.61	\$2.54

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	104年度	103年度
本期淨利	\$233,508	\$975,599

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	383,820	383,820
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	188	0
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	384,008	383,820

上述民國104年度及103年度追溯調整流通在外股數，業已依民國104年度盈餘轉增資及員工紅利轉增之股數追溯調整之。

若合併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

(一)銷貨

合併公司民國104年度銷售房地予本公司之其他關係人，認列收入之房地合約價款及裝潢款為72,629千元，截至民國104年12月31日止，該款項業已收訖。合約價款已依公司管理辦法議定，收款條件與一般銷售無顯著不同。

(二)進貨

1. 合併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年度	103年度
龍中段27	\$3,072,900	\$414,933	\$643,319
援中206、207	566,228	161,977	242,620
青海61.63	3,232,565	418,952	384,762
鉅 誕	1,411,045	0	393,473
新庄段113等4筆	627,997	117,340	176,456
水 森 林	754,610	0	167,849
林德官1135、 1135-1號	938,885	94,571	148,381
新光段356	1,849,460	316,667	249,524
青雲747	395,415	200,330	21,123
合 計		\$1,724,770	\$2,427,507

2. 合併公司向其他關係人購入之營建用地

地 號	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年度	103年度
青海段128號	\$378,541	\$0	\$378,541
龍中段128-3	52,003	52,003	0
苓洲段1050、981-4 及左西段132等3筆	3,222	3,222	0
		<u>\$55,225</u>	<u>\$378,541</u>

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

(2) 龍中段128-3與苓洲段1050、981-4及左西段132等營建用地於民國104年11月16日簽訂合約，其買賣合約總價係採關係人交易價格加計必要資金利息為價格，並按合約約定付款，104年12月31日止已過戶，分別帳列營建用地52,003千元及3,222千元。

(三) 其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付費用、其他預收款、代收土地款及存入保證金。

合併公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
1. 其他應收款				
其他關係人	<u>\$17,062</u>	97.69%	<u>\$9,137</u>	55.42%
2. 應付票據				
其他關係人	<u>\$490,967</u>	98.06%	<u>\$527,393</u>	96.90%
3. 應付帳款				
其他關係人	<u>\$1,412,360</u>	97.38%	<u>\$1,264,996</u>	95.51%

陸、財務概況

項目及關係人名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
4. 其他應付款				
其他關係人	\$51	0.16%	\$63	0.13%
5. 其他預收款				
其他關係人	\$0	0.00%	\$27	60.00%
6. 代收土地款				
其他關係人	\$392,116	100.00%	\$265,380	100.00%
7. 存入保證金				
其他關係人	\$0	0.00%	\$45	1.50%

(四) 其他發包工程

合併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年度	103年度
龍北段22	\$493,510	\$132,232	\$158,625

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。

(五) 租 賃

租金支出	支 付 價 款	
	104年度	103年度
其他關係人	\$914	\$914

陸、財務概況

租金收入	收取價款	
	104年度	103年度
其他關係人	\$426	\$698

(六) 其他

1. 合併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12月31日及103年12月31日借款金額分別為1,752,275千元及1,475,000千元。
2. 合併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12月31日及103年12月31日發行商業本票金額分別為3,422,900千元及3,575,400千元。
3. 合併公司以待售房地及其他關係人以其自有資產提供本公司項票券金融(股)公司發行商業本票，民國104年12月31日及103年12月31日發行商業本票金額均為82,000千元。

(七) 主要管理階層薪酬資訊

	104年度	103年度
薪資及其他短期員工福利	\$17,385	\$17,685

八、抵質押之資產

合併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12月31日	103年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$4,762,488	\$4,052,764
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,038,927	8,360,430
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,238,661	10,697,434
投資性不動產	抵押借款	19,799	29,572
建造中之投資性不動產	抵押借款	420,737	274,360
存出保證金	超級市場保證金	3,243	0
合計		\$25,483,855	\$23,414,560

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國104年12月31日，合併公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明。
2. 民國104年12月31日，合併公司應付保證票據餘額為210,000千元。
3. 合併公司因龍中段27工程施作之噪音，吳君等104人對本公司及營造廠提出噪音侵害居住安寧人格權損害賠償之訴訟，目前由臺灣高雄地方法院審理中。合併公司可能遭受之最大損失可能低於原告請求之新台幣21,424千元，另該104人亦為麗緻新都大廈住戶，授權此大廈管理委員會對本公司與營造廠提起公共設施損壞賠償修復事宜。

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12月31日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，合併公司並無足以影響民國104年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其他

(一) 資本風險管理

合併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，合併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。合併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. 合併公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付短期票據、應付票據、應付帳款、其他應付款、本期所得稅負債、負債準備、淨確定福利負債及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註六及附註十二3.(4)E，以金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

2. 財務風險管理政策

(1) 合併公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括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

由於合併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，因此合併公司暴露於權益工具之價格風險。合併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。

合併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1,685千元。

B. 利率風險

合併公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。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合併公司承受公允價值利率風險。於民國104年度及103年度，合併公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

合併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0.01%對民國104年度稅後淨利之最大影響為增加或減少603千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。

B. 合併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年度及103年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由合併公司內各營運個體執行，並由合併公司財務部予以彙總。財務部監控合併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，以使合併公司不致違反相關之借款限額或條款。

B. 下表係合併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	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
104年12月31日				
短期借款	\$867,000	\$2,418,152	\$2,981,250	\$2,171,000
應付短期票券	4,951,655	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,946,588	4,388	0	0
其他應付款	32,648	0	0	0
負債準備-流動	2,014	1,936	6,437	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	602,800	1,713,250	1,266,750	294,000

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
103年12月31日				
短期借款	2,165,500	\$5,068,420	\$0	\$0
應付短期票券	4,880,854	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,868,640	0	0	0
其他應付款	47,142	0	0	0
負債準備-流動	2,796	10,547	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	0	2,289,800	1,083,000

(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。

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。合併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。

C. 104年12月31日及103年12月31日以公允價值衡量之金融及非金融工具，合併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	\$14,165	\$0	\$0	\$14,165
受益憑證	2,681	0	0	2,681
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$16,846</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$16,928</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
其他金融資產	0	26,380	0	26,380
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$16,678</u>	<u>\$26,380</u>	<u>\$82</u>	<u>\$43,140</u>

E. 合併公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 合併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)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。

陸、財務概況

(3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。

(4) 104年度及103年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 104年度及103年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

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及其子公司

期末持有價證券明細表

民國104年12月31日

單位：新臺幣千元

持有公司	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	175,308	14,165		14,165	
	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	150,000	2,681		2,681	
	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%	1,126	
	水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	1,200,000	10,145	100%	10,145	

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	明仁段4地號	104.09.16	305,090	已付 198,309	高雄市 政府	無	—	—	—	—	向高雄市 政府標售	營業所需 於104年10月16 日前須繳足30% 價款為訂金	

※明仁段4地號帳列預付土地款，截至民國104年12月31日止尚未完成過戶。

(附表三)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因			應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	995,862	43.27%	依合約規定	—	—	應付票據	51.32%		
京城建設(股)公司	百鉞營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	728,908	31.67%	依合約規定	—	—	應付票據 234,018 應付帳款 696,598	46.74% 48.03%		

(二) 轉投資事業相關資訊：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率(%)	帳面金額			
京城建設	水京棧國際酒店(股)公司	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2	一般旅館 餐館業	\$12,000	\$0	1,200	100	\$10,145	(\$1,855)	—	

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

合併公司無對大陸地區進行投資。

十四、營運部門財務資訊

(一) 營業部門

合併公司管理階層係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司及子公司為各別應報導部門。

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，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門；子公司水京棧酒店於104年4月16日設立，從事旅館及餐飲經營，營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總說明相同。

(二) 合併公司應報導部門收入、損益、資產及負債之金額暨調節至合併公司相對應金額，彙總如下：

	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$1,741,199	\$0	\$0	\$1,741,199
部門間收入淨額	0	0	0	0
收入合計	<u>\$1,741,199</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,741,199</u>
利息收入	\$510	\$10	\$0	\$520
利息費用	122,525	0	0	122,525
折舊	94	0	0	94
權益法認列之投資損益	1,855	0	0	1,855
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益				
股利收入	1,939	0	0	1,939
其他收入	4,865	0	0	4,865
應報導部門損益	<u>\$354,216</u>	<u>(\$2,234)</u>	<u>\$1,855</u>	<u>\$353,837</u>

	103年度			
	京城建設	水京棧酒店	調節及銷除	合計
收入				
來自外部客戶收入淨額	\$3,248,328	\$0	\$0	\$3,248,328
部門間收入淨額	0	0	0	0
收入合計	<u>\$3,248,328</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$3,248,328</u>
利息收入	\$540	\$0	\$0	\$540
利息費用	85,976	0	0	85,976
折舊	94	0	0	94
權益法認列之投資損益	0	0	0	0
重大之收益與費損項目：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益				
股利收入	872	0	0	872
其他收入	7,433	0	0	7,433
應報導部門損益	<u>\$1,193,655</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,193,655</u>
應報導部門資產				
104年12月31日	<u>\$30,518,007</u>	<u>\$10,619</u>	<u>(\$10,145)</u>	<u>\$30,518,481</u>
103年12月31日	<u>\$28,690,979</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$28,690,979</u>

(三) 地區別資訊：主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(四) 產品別

產品及勞務名稱	104年度	103年度
土地收入	\$779,273	\$1,525,173
房屋收入	955,268	1,719,526
租金收入	6,658	3,629
合計	\$1,741,199	\$3,248,328

(五) 重要客戶資訊：

合併公司104年度及103年度單一客戶銷售金額佔營業收入淨額百分之十以

上者：

無此情形

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：

MOORE STEPHENS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市中山二路91號21樓之1

Tel: +886-7-332 2003

Fax: +886-7-335 3691

會計師查核報告

中華民國 105 年 3 月 28 日

(105)調和財簽字第 006 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

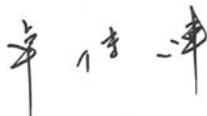
京城建設股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇四及一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇四及一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效與個體現金流量。

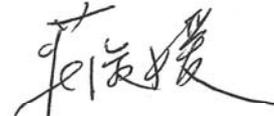
調和聯合會計師事務所

會計師：卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

會計師：莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

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



京誠建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資產	104年12月31日		103年12月31日	
	金額	%	金額	%
11XX 流動資產				
1100 現金及約當現金	\$191,040	0.63	\$189,899	0.66
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	16,846	0.06	16,678	0.06
1150 應收票據淨額	500	0.00	6,577	0.02
1170 應收帳款淨額	15,611	0.05	12,050	0.04
1200 其他應收款	403	0.00	7,351	0.03
1210 其他應收款-關係人	17,062	0.06	9,137	0.03
1320 存貨	29,004,756	95.04	27,411,888	95.54
1410 預付款項	616,067	2.02	491,676	1.72
1476 其他金融資產-流動	0	0.00	26,380	0.09
1479 其他流動資產-其他	826	0.00	1,602	0.01
11XX 流動資產合計	\$29,863,111	97.86	\$28,173,238	98.20
15XX 非流動資產				
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	10,145	0.03	0	0.00
1600 不動產、廠房及設備	272	0.00	203	0.00
1760 投資性不動產淨額	440,536	1.44	303,932	1.06
1780 無形資產	186,082	0.61	190,489	0.66
1840 遞延所得稅資產	9,132	0.03	14,831	0.05
1920 存出保證金	8,647	0.03	8,204	0.03
15XX 非流動資產合計	\$654,896	2.14	\$517,741	1.80
1XXX 資產總額	\$30,518,007	100.00	\$28,690,979	100.00

(續次頁)



京聯投資股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇四年十二月三十一日

	附註	104年12月31日		103年12月31日	
		金額	%	金額	%
負債及股東權益					
21XX	流動負債				
2100	短期借款		27.65	\$7,233,920	25.21
2110	應付短期票券	四、六、(十)、七、八	16.23	4,880,854	17.01
2150	應付票據	四	0.03	16,869	0.06
2160	應付票據-關係人	四、七	1.61	527,393	1.84
2170	應付帳款	四	0.12	59,382	0.21
2180	應付帳款-關係人	四、七	4.63	1,264,996	4.41
2200	其他應付款		0.11	47,079	0.16
2220	其他應付款項-關係人	七	0.00	63	0.00
2230	本期所得稅負債	四	0.17	169,572	0.59
2250	負債準備-流動	四、六、(十一)	0.03	13,343	0.05
2310	預收款項	六、(十二)、七	0.20	60,130	0.22
2322	一營業週期內到期之長期借款	六、(十四)、七、八	7.59	2,289,800	7.98
2335	代收款	六、(十三)、七	1.33	278,550	0.97
21XX	流動負債合計		59.70	\$16,841,951	58.71
25XX	非流動負債				
2540	長期借款	六、(十四)、七、八	5.11	\$1,083,000	3.77
2570	遞延所得稅負債	六、(廿一)	0.10	0	0.00
2640	淨確定福利負債-非流動	四、六、(廿)	0.13	39,917	0.14
2645	存入保證金	七	0.00	3,001	0.01
25XX	非流動負債合計		5.34	\$1,125,918	3.92
2XXX	負債總計		65.04	\$17,967,869	62.63
3XXX	股東權益				
3110	普通股股本	六、(十五)	12.58	\$3,759,261	13.10
3211	資本公積-普通股股票溢價	六、(十五)	0.09	21,077	0.07
3300	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	六、(十五)	3.27	900,490	3.14
3320	特別盈餘公積	四、六、(十五)	0.00	0	0.00
3350	未分配盈餘	六、(廿一)	19.02	6,042,282	21.06
3300	保留盈餘合計		22.29	\$6,942,772	24.20
3XXX	股東權益總計		34.96	\$10,723,110	37.37
	負債及權益總計		100.00	\$28,690,979	100.00



會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



董事長：天巔投資股份有限公司

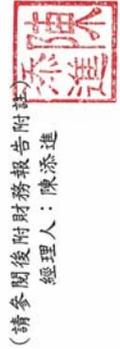


京城建設股份有限公司
個體財務綜合報表
民國一〇四年六月三十日

代碼	會計項目	附註	104年度		103年度		單位：新臺幣千元
			金額	%	金額	%	
4000	營業收入						
4110	銷貨收入		\$1,741,199	100.00	\$3,273,833	100.79	
4170	銷貨退回		0	0.00	(25,505)	(0.79)	
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00	
4100	銷貨收入淨額	六.(十六)	\$1,741,199	100.00	\$3,248,328	100.00	
5000	營業成本		961,568	55.22	1,682,842	51.81	
5900	營業毛利		\$779,631	44.78	\$1,565,486	48.19	
6000	營業費用	六.(廿二)					
6100	推銷費用		159,709	9.17	178,184	5.49	
6200	管理費用		146,855	8.43	118,279	3.64	
6000	營業費用合計		\$306,564	17.60	\$296,463	9.13	
6900	營業利益		\$473,067	27.17	\$1,269,023	39.06	
7000	營業外收入及支出						
7010	其他收入	六.(十七)	\$7,313	0.42	\$8,279	0.25	
7020	其他利益及損失	六.(十八)	(3,639)	(0.21)	2,329	0.07	
7050	財務成本	六.(十九)	(122,525)	(7.04)	(85,976)	(2.65)	
7000	營業外收入及支出合計		(\$118,851)	(6.83)	(\$75,368)	(2.33)	
7900	稅前淨利		\$354,216	20.34	\$1,193,655	36.73	
7950	所得稅費用	四、六.(廿一)	120,708	6.93	218,056	6.71	
8200	本期淨利		\$233,508	13.41	\$975,599	30.02	
8300	其他綜合損益						
8310	不重分類至損益之項目						
8360	確定福利計畫之再衡量數	四、六.(廿)	\$2,614	0.15	(\$992)	(0.03)	
8399	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六.(廿一)	444	0.03	(169)	(0.01)	
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$2,170	0.18	(\$823)	(0.04)	
8500	本期綜合損益總額		\$235,678	13.59	\$974,776	29.99	
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(廿三)	\$0.61		\$2.54		
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(廿三)	\$0.61		\$2.54		



董事長：天蘇投資股份有限公司



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



會計主管：梁素英



京邦建設股份有限公司

備置權益變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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	
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
提列法定盈餘公積				156,356		(156,356)	0	0
特別盈餘公積迴轉					(3,695)	3,695	0	0
103年度淨利						975,599	975,599	975,599
103年度其他綜合損益						(823)	(823)	(823)
103年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110
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
提列法定盈餘公積				97,560		(97,560)	0	0
普通股現金股利						(300,740)	(300,740)	(300,740)
普通股股票股利		75,186				(75,186)	(75,186)	0
員工紅利轉增資		3,755	5,025			233,508	233,508	8,780
104年度淨利						2,170	2,170	2,170
104年度其他綜合損益								
104年12月31日餘額		\$3,838,202	\$26,102	\$998,050	\$0	\$5,804,474	\$6,802,524	\$10,666,828

註：民國104年度及103年度員工紅利分別為3,578仟元及8,780仟元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天頌

蔡天頌



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：陳添進

會計主管：梁素英





民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$364,216	\$1,193,655
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	171	488
攤銷費用	407	822
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨損失(利益)	844	(2,737)
採權益法認列之投資損失	1,855	0
利息費用	122,525	85,976
利息收入	(510)	(540)
股利收入	(1,939)	(872)
處分投資利益	(133)	(10)
非金融資產減損損失(迴轉利益)	91	(566)
與營業活動相關之資產/負債變動數	\$123,311	\$82,541
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收帳款增加	\$6,077	(\$1,343)
其他應收款增加	(3,561)	(11,885)
存貨增加	(990)	(10,615)
預付款項增加	(1,583,263)	(3,211,969)
其他金融資產減少	(124,391)	(145,782)
其他流動資產減少	26,380	0
與營業活動相關之負債之淨變動	776	14,291
與營業活動相關之負債之淨變動	(\$1,678,972)	(\$3,367,303)
與營業活動相關之現金流量增加(減少)	(\$43,585)	\$525,024
應付帳款增加(減少)	125,921	(191,833)
其他應付款減少	(8,498)	(756)
負債準備增加(減少)	(2,956)	2,337
淨確定福利負債增加	2,104	(185,317)
其他流動負債增加	128,162	59,506
淨確定福利負債增加	1,536	2,219
與營業活動相關之現金流量增加(減少)	\$202,584	\$211,270
與營業活動相關之現金及約當現金之淨變動合計	(\$1,476,288)	(\$3,156,033)
營運產生之現金流出	(\$998,761)	(\$1,878,837)
收取之利息	523	541
收取之股利	1,939	872
支付之利息	(121,913)	(85,270)
支付之所得稅	(201,923)	(292,053)
營業活動之淨現金流出	(\$1,320,134)	(\$2,255,747)
投資活動之現金流量：		
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		
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		
取得不動產、廠房及設備		
存出保證金增加		
存出保證金減少		
取得無形資產		
取得採權益法之投資		
取得投資性不動產		
投資活動之淨現金流出	(\$155,861)	(\$169,561)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加		
短期借款減少		
應付短期票券增加		
應付短期票券減少		
舉借長期借款		
償還長期借款		
償還長期借款		
存入保證金增加		
存入保證金減少		
發放現金股利		
籌資活動之淨現金流入	\$1,477,137	\$2,462,730
本期現金及約當現金餘額增加數	\$1,141	\$37,422
期初現金及約當現金餘額	189,899	152,477
期末現金及約當現金餘額	\$191,040	\$189,899



會計主管：張素英



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：陳添進



董事長：天麟投資股份有限公司
總經理：陳添進



京城建設股份有限公司及子公司

個體財務報告附註

民國一〇四年及

一〇三年十二月三十一日

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

本個體財務報告已於民國一〇五年三月二十八日經董事會通過後發布。

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)編製財務報告，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。

2. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司依該準則增加有關其他個體之資訊揭露。

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

4. 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，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定確定福利計畫之再衡量數（含精算損益）應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另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，增加福利計畫之揭露規定。

本公司已依上述規定改變淨確定福利負債、退休金成本及精算損益之衡量及表達之相關會計政策。

5. 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。

6. 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、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
<ul style="list-style-type: none"> 修正國際財務報導準則第9號「金融工具」 	<p>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」。</p> <p>避險會計大幅修正，使企業更能夠於財務報表中反映其風險管理活動。</p> <p>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。</p>	西元2018年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 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」 	<p>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。</p>	西元2016年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> 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」 	<p>修訂企業無須提出合併報表之例外規定。</p>	西元2016年1月1日

新準則、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 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
· 國際財務報導準則第16號「租賃」	取代國際會計準則第17號及相關解釋，大幅改變承租人之會計處理，不再區分營業租賃與融資租賃，且規定所有租賃(除短期租賃及小額資產租賃可豁免外)皆要認列相關資產及負債。	西元2019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

陸、財務概況

新準則、解釋及修訂準則與解釋	主要修訂內容	IASB發布之生效日
· 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

截至本個體財務報告發布日止，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

編製本個體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

本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體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，

(1)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。

(2)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. 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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。
3. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

(三)外幣交易

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。

(四)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：

(1)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。

- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 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：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 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。

(五) 現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(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：

- (1) 係混合(結合)合約；或
- (2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- (3) 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：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3) 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；
 - (4) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (6) 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。
 - (7) 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。
 - (8) 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）租賃（出租人）

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）存貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- （1）營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- （2）在建工程：淨變現價值為估計售價（當時市場情況）減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- （3）待售房地：淨變現價值為估計售價（參照管理當局按當時市場情況估計）減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除出售所需之估計成本後之餘額。

（十一）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。

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線法認列為租金收入之減少。

2. 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。對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；開始興建時之土地及實際投入之建造成本及可明確歸屬之工地費用，列為在建工程，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。

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。

(十二) 採用權益法之投資

1. 於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合

併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

2. 本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十三) 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：

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。

(十四)租賃(承租人)

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十五)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。投資性不動產房屋及建築之耐用年限為 50~55 年。

自建之投資性不動產成本包含原料及工程款，為便投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

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。

當投資性不動產用途變更而重分類時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十六)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：

土地使用權：五十年(依合約規定)

專門技術：五年

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。

(十七)非金融資產減損

本公司於每一資產負債表日針對有減損跡象之資產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，則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。

除商譽外，當以前年度已認列之資產減損情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，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。

(十八)借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就價款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十九)應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，惟屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(廿)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金額負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(廿一)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(廿二)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。

(廿三)權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(廿四)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。

3. 離職福利

離職福利係指本公司於正常退休日前終止某一員工或員工團體之聘僱契約，或為鼓勵員工自願接受資遣而提供離職福利。離職福利係當本公司已明確承諾詳細之正式終止聘雇計畫且該計畫實際上無撤銷之可能時，或在鼓勵自願資遣下，員工很有可能接受資遣提議，且接受之員工人數可合理估計時，認列為費用。當離職福利於報導期間之十二個月後方支付時，應予折現。

4. 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。

(廿五)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。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。

(廿六)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。

(廿七)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。

(廿八)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。

(廿九)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(三十)股利分派

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等會計估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(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。

(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，本公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係依據歷史保固經驗為基礎，並因建材、建築工法或其他影響產品品質之事件而進行調整。該等估計主要係依未來保固期間內之經濟效益流出為估計基礎，故可能產生變動。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項 目	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金	\$73	\$86
活期存款	190,743	182,677
支票存款	224	7,136
合 計	<u>\$191,040</u>	<u>\$189,899</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。

(二)金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
持有供交易之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$14,165	\$14,676
受益憑證(基金)	2,681	2,002
小 計	<u>\$16,846</u>	<u>\$16,678</u>
非 流 動		
以成本衡量之金融資產		
創投基金	\$82	\$82
合 計	<u>\$16,928</u>	<u>\$16,760</u>

1. 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國一〇四年度及一〇三年度分別認列之淨利益(損失)為(844)千元及2,737千元，處分產生之利益分別為133千元及10千元。

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。

陸、財務概況

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。

(三) 應收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	\$500	\$6,577
應收帳款	15,611	12,050
合 計	<u>\$16,111</u>	<u>\$18,627</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，另由於本公司為營建業，客戶群廣大，故信用風險之集中度有限。

(四) 其他應收款淨額

項 目	104年12月31日	103年12月31日
其他應收款-關係人	\$17,062	\$9,137
其他應收款	403	7,351
合 計	<u>\$17,465</u>	<u>\$16,488</u>

1. 其他應收款-關係人係應收地主應分攤之銷售費用及關係人應分攤之電話費。

2. 本公司之其他應收款經評估無減損且無逾期之情事。

(五) 存 貨

項 目	104年12月31日	103年12月31日
待售房屋	\$4,620,551	\$3,992,647
待售土地	1,976,461	1,569,288
在建土地	4,494,464	4,827,019
在建工程	5,038,013	4,317,217
營建用地	12,726,371	12,673,727
預付土地款	198,792	40,235
預付房屋款	0	26,816
減：備抵存貨跌價	(49,896)	(35,061)
合 計	<u>\$29,004,756</u>	<u>\$27,411,888</u>

陸、財務概況

項 目	104年12月31日	103年12月31日
1. 待售房屋		
緯城財經大樓	\$48,247	\$37,550
曼陀羅	292,201	354,363
高鐵站前	10,065	10,065
四 季	8,717	8,035
憲德段826	28,404	28,404
京城凱悅	1,087,053	1,131,389
圓 頂	18,100	17,948
親親京城	4,600	15,145
花 賞	284,297	406,091
湖 立 方	93,230	142,003
水 森 林	410,087	589,451
微 風	723,488	0
鉅 誕	1,104,888	1,239,733
京城樂活	494,832	0
其他案別	12,342	12,470
合 計	<u>\$4,620,551</u>	<u>\$3,992,647</u>
項 目	104年12月31日	103年12月31日
2. 待售土地		
緯城財經大樓	\$104,655	\$91,382
曼陀羅	230,731	282,115
高鐵站前	6,716	6,716
四 季	3,419	3,419
憲德段826	8,000	8,000
京城凱悅	84,353	88,428
圓 頂	8,335	8,335
親親京城	1,767	5,807

陸、財務概況

項 目	104年12月31日	103年12月31日
湖 立 方	45,646	69,526
水 森 林	146,106	210,138
微 風	326,222	0
鉅 誕	697,811	791,400
京城樂活	308,743	0
其他案別	3,957	4,022
合 計	<u>\$1,976,461</u>	<u>\$1,569,288</u>

項 目	104年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
龍中段27	\$345,594	\$2,670,475	\$3,016,069
林德官1135、1135-1	143,592	349,958	493,550
新光段356	1,051,539	716,298	1,767,837
青海61、63	2,379,751	1,018,814	3,398,565
青雲747	573,988	282,468	856,456
合 計	<u>\$4,494,464</u>	<u>\$5,038,013</u>	<u>\$9,532,477</u>

項 目	103年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計
3. 在建土地及在建工程			
龍中段27	\$345,594	\$2,179,550	\$2,525,144
新庄段113等4筆	332,555	558,642	891,197
援中206、207	0	394,963	394,963
林德官1135、1135-1	143,592	245,251	388,843
新光段356	1,051,539	362,937	1,414,476
青海61、63	2,379,751	526,488	2,906,239
青雲747	573,988	49,386	623,374
合 計	<u>\$4,827,019</u>	<u>\$4,317,217</u>	<u>\$9,144,236</u>

陸、財務概況

項 目	104年12月31日	103年12月31日
4. 營建用地		
成功段84號	\$14, 533	\$14, 533
福河段698-1	265, 492	264, 686
成功段60-1、62~64	540, 267	540, 267
龍中段191	370, 653	370, 653
新華段59、62	349, 077	349, 077
新華段60、61	93, 021	93, 021
愛群段2761等5筆	908, 088	908, 088
龍中段129-3、129-4	1, 610, 110	1, 610, 110
龍中段128-4等3筆	716, 926	716, 926
愛群段2748等5筆	63, 331	63, 331
成功段74、78	28, 397	28, 397
成功段70	13, 805	13, 805
成功段83	19, 016	19, 016
青海229	4, 278, 594	4, 277, 634
愛群2738-2	30, 279	30, 279
新庄92	476, 005	476, 005
新庄95	169, 044	169, 044
青海126	685, 719	685, 719
青海127	662, 012	662, 012
青海128	379, 145	379, 145
龍中段128-3	52, 263	0
容積移轉用地及畸零地	1, 000, 594	1, 001, 979
合 計	<u>\$12, 726, 371</u>	<u>\$12, 673, 727</u>

陸、財務概況

5. 預付土地款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
援中段206、207	\$0	\$40,235
明仁段4	198,792	0
合 計	\$198,792	\$40,235

6. 預付房屋款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
援中段206、207	\$0	\$26,816

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年度及103年度利息資本化列入在建工程之金額分別為197,223千元及180,820千元。

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年度及103年度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為2,392千元及3,588千元。

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 於民國104年度及103年度自投資性不動產轉入存貨金額分別為23,970千元及105,314千元。

11 民國104年度及103年度因存貨淨變現價值減少而分別增加銷貨成本470千元及20,117千元。

12 本公司民國104年度及103年度認列為費損之存貨成本分別為961,491千元及1,682,102千元。

(六)採用權益法之投資

被投資公司名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	金 額	持股%	金 額	持股%
非上市(櫃)公司				
水京棧國際酒店股份有限公司	\$10,145	100%	\$0	0.00%
合 計	\$10,145		\$0	

陸、財務概況

1. 本公司關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	衡量方法
水京棧酒店	台灣高雄市	採權益法

2. 本公司關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	水京棧酒店	
	104年12月31日	103年12月31日
流動資產	\$10,239	\$0
非流動資產	379	0
流動負債	(473)	0
非流動負債	0	0
淨資產總額	\$10,145	\$0
占關聯企業淨資產之金額	\$10,145	\$0
商譽	0	0
關聯企業帳面價值	\$10,145	\$0

綜合損益表

	水京棧酒店	
	104年度	103年度
收入	\$0	\$0
本期淨損	(\$1,855)	\$0
其他綜合損益(稅後淨額)	0	0
本期綜合損益總額	(\$1,855)	\$0
自關聯企業收取之股利	\$0	\$0

3. 本公司採權益法評價認列之投資損益，係依據經會計師查核簽證之同期間財務報表計算，依持有期間認列投資損益，本公司於民國104年4月1日投資水京棧國際酒店(股)公司，其投資成本為\$12,000千元佔被投資公司股本100%，104年12月31日之持股比例100%，當期認列子公司損失之金額為1,855千元。

陸、財務概況

(七)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	163	0	163
104.12.31	\$715	\$420	\$0	\$1,135
103.01.01	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
移轉	0	0	(215,959)	(215,959)
增添	0	0	111,615	111,615
到期除列	0	0	0	0
103.12.31	\$715	\$257	\$0	\$972
折舊及減損				
104.01.01	\$563	\$206	\$0	\$769
折舊	53	41	0	94
104.12.31	\$616	\$247	\$0	\$863
103.01.01	\$511	\$164	\$0	\$675
折舊	52	42	0	94
103.12.31	\$563	\$206	\$0	\$769
淨帳面金額				
104.12.31	\$99	\$173	\$0	\$272
103.12.31	\$152	\$51	\$0	\$203
103.01.01	\$204	\$93	\$104,344	\$104,641

民國103年度未完工程及待驗設備之利息資本化金額為3,135千元。

陸、財務概況

(八) 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)	4,000	(20,251)
增添	0	0	142,377	142,377
104.12.31	<u>\$22,217</u>	<u>\$10,275</u>	<u>\$420,737</u>	<u>\$453,229</u>
103.01.01	\$113,599	\$114,841	\$0	\$228,440
移轉	(78,109)	(93,588)	219,959	48,262
增添	0	0	54,401	54,401
103.12.31	<u>\$35,490</u>	<u>\$21,253</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$331,103</u>
折舊				
104.01.01	\$0	\$1,006	\$0	\$1,006
當期折舊	0	78	0	78
移轉	0	(281)	0	(281)
104.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$803</u>	<u>\$0</u>	<u>\$803</u>
103.01.01	\$0	\$35,805	\$0	\$35,805
當期折舊	0	374	0	374
移轉	0	(35,173)	0	(35,173)
103.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>
減損				
104.01.01	\$11,637	\$14,528	\$0	\$26,165
當期減損(回升)	(281)	372	0	91
移轉	(5,522)	(8,844)	0	(14,366)
104.12.31	<u>\$5,834</u>	<u>\$6,056</u>	<u>\$0</u>	<u>\$11,890</u>
103.01.01	\$15,537	\$42,404	\$0	\$57,941
當期減損(回升)	(3,900)	3,334	0	(566)
移轉	0	(31,210)	0	(31,210)
103.12.31	<u>\$11,637</u>	<u>\$14,528</u>	<u>\$0</u>	<u>\$26,165</u>
淨帳面金額				
104.12.31	<u>\$16,383</u>	<u>\$3,416</u>	<u>\$420,737</u>	<u>\$440,536</u>
103.12.31	<u>\$23,853</u>	<u>\$5,719</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$303,932</u>
103.01.01	<u>\$98,062</u>	<u>\$36,632</u>	<u>\$0</u>	<u>\$134,694</u>

陸、財務概況

1. 投資性不動產-土地及建築物於民國104年12月31日及103年12月31日之公允價值分別為19,799千元及29,572千元，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12月31日及103年12月31日之公允價值分別為420,737千元及274,360元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。
3. 民國104年度投資性不動產之利息資本化金額為6,689千元。
4. 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

(九)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	(2,535)	(2,535)
104.12.31	\$200,020	\$143	\$200,163
103.01.01	\$200,020	\$3,674	\$203,694
增添	0	143	143
到期除列	0	(1,139)	(1,139)
103.12.31	\$200,020	\$2,678	\$202,698
攤銷及減損			
104.01.01	\$10,001	\$2,208	\$12,209
攤銷	4,000	407	4,407
到期除列	0	(2,535)	(2,535)
104.12.31	\$14,001	\$80	\$14,081
103.01.01	\$6,001	\$2,525	\$8,526
攤銷	4,000	822	4,822
到期除列	0	(1,139)	(1,139)
103.12.31	\$10,001	\$2,208	\$12,209
淨帳面金額			
104.12.31	\$186,019	\$63	\$186,082
103.12.31	\$190,019	\$470	\$190,489
103.01.01	\$194,019	\$1,149	\$195,168

陸、財務概況

1. 本公司民國104年度及103年度無形資產之攤銷費用列報於下列項目

項 目	104年度	103年度
投資性不動產	\$4,000	\$4,000
營業費用	407	822
合 計	\$4,407	\$4,822

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

(十)短期借款/應付短期票券

	104年12月31日	103年12月31日
擔保借款	\$8,393,116	\$7,203,920
無擔保借款	44,286	30,000
融資性商業本票	4,951,655	4,880,854
	\$13,389,057	\$12,114,774
尚未使用額度	\$4,675,699	\$4,279,304
利率區間		
擔保及無擔保借款	1.9%~2.675%	2.08 %~ 2.670 %
融資性商業本票	0.58%~1.55%	0.73%~1.5%

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、(六)及八。

陸、財務概況

(十一)負債準備

	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
當期使用之負債準備	(2,956)
一〇四年十二月三十一日餘額	\$10,387
一〇三年一月一日餘額	\$11,006
當期新增之負債準備	2,337
當期使用之負債準備	0
一〇三年十二月三十一日餘額	\$13,343

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。

(十二)預收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
預收房屋款	\$43,973	\$25,697
預收土地款	11,813	33,816
預收裝潢款	6,429	572
預收租金	19	45
合 計	\$62,234	\$60,130

(十三)代收款

項 目	104年12月31日	103年12月31日
代收土地款	\$392,116	\$265,380
代收房屋款	0	0
代收款-其他	14,596	13,170
合 計	\$406,712	\$278,550

陸、財務概況

(十四)長期借款

性 質	104年12月31日	103年12月31日
土地抵押借款-至105年1月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.37%及2.47%。	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.61%及2.75%。	200,000	200,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.55%及2.62%。	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12月31日及103年12月31日利率分別為2.2%及2.3%。	140,000	140,000
土地抵押借款-至105年5月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.675%及2.62%。	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12月31日及103年12月31日利率分別為2.110877%及2.336152%。	1,687,000	1,687,000

陸、財務概況

性 質	104年12月31日	103年12月31日
<p>土地抵押借款-至108年10月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日及103年12月31日利率分別為2.1564%及2.3044%。</p> <p>(此筆應於首次撥款次日起1年6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)</p>	\$943,000	\$943,000
<p>股票質押借款(週轉金)-至107年9月到期，浮動利率，104年12月31日利率為2.21%。(自撥款後前一年為寬限期按月繳息，第2年起分8期，每三個月為一期，按期平均攤還；利息則按月支付。)</p>	210,000	0
<p>土地抵押借款-至109年3月到期一次償清，浮動利率，104年12月31日利率為2.5518%。(倘自訂約日起1年6個月內無法如期動工興建，本金以一個月為一期，分42期攤還本金，1至41期每期攤還餘欠本金1%，第42期到期日清償餘欠本金，利息按月計收。)</p>	294,000	0
合 計	\$3,876,800	\$3,372,800
減：一個營業週期內到期之長期借款淨額	(2,316,050)	(2,289,800)
	\$1,560,750	\$1,083,000
尚未使用額度	\$1,157,500	\$1,182,000

銀行長期借款擔保品，請詳附註七.(六)及八之說明。

(十五)股本及其他權益

1. 民國104年12月31日及103年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本分別為為3,838,202千元及3,759,261千元，已發行普通股均分別為383,820千股及375,926千股，另有未發行股本分別為661,798千元及740,739千元。

2. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	104年1月1日至12月31日	103年1月1日至12月31日
1月1日餘額	\$375,926	\$375,926
盈餘轉增資	7,519	0
員工股利轉增資	375	0
12月31日餘額	<u>\$383,820</u>	<u>\$375,926</u>

3. 本公司於民國104年6月25日經股東常會決議，以未分配盈餘75,186千元辦理轉增資發行普通股7,518,523股及員工紅利8,780千元轉增資配發普通股375,551股，此項增資案業於104年7月31日經行政院金融監督管理委員會核轉在案，並經民國104年8月12日董事會決定除權基準日為民國104年9月5日，且於民國104年9月30日辦妥變更登記。

4. 資本公積

	104年12月31日	103年12月31日
發行股票溢價	<u>\$26,102</u>	<u>\$21,077</u>

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。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。

5. 保留盈餘

依本公司原章程規定，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。

另依本公司民國104年12月30日董事會修訂之章程規定，年度總結算如有獲利，應提撥當年度稅前淨利不低於1%為員工酬勞，及不高於當年度稅前淨利2%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

年度決算如有盈餘時，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，另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘，加計以前年度之未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分配之。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。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議。

上述依民國104年5月20日修正之公司法第235條之1第一項規定之修訂公司章程，僅經董事會通過，俟民國105年度股東會提出修正議案。

(1) 法定盈餘公積

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。當公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收資本百分之二十五之部份，得以股東會決議於超過之範圍內發給新股或現金股利。

(2) 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如有迴轉時，得就迴轉之部分分派盈餘。

(3) 盈餘分配

本公司民國103年度估列之員工紅利金額為8,780千元，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，董監酬勞依以往年度不予估列，本公司民國103年度財務報告估列之員工紅利及董監酬勞金額與實際經股東會決議配發情形並無差異，相關資訊請至公開資訊觀測站等管道查詢之。

陸、財務概況

本公司於民國104年6月25日及103年6月26日股東常會決議民國103年度及102年度盈餘分配，除分別提列法定盈餘公積97,560千元及156,356千元外，其餘分配如下：

	103年度		102年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利	\$0.80	\$300,740	\$0.00	\$0
股票股利	0.20	75,186	0.00	0
合 計		<u>\$375,926</u>		<u>\$0</u>

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。

本公司民國103年度及102年度估列員工紅利分別為8,780千元及14,072千元，董監酬勞均為0元，其中103年度實際配發情形與本公司估列金額並無差異，102年度經股東會決議不予發放，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。

民國104年度之盈餘分配案，尚待董事會擬決議及股東會決議，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十六) 營業收入

	104年度	103年度
土地收入	\$779,273	\$1,539,273
房屋收入	955,268	1,730,931
租金收入	6,658	3,629
房地收入退回及折讓額	0	(25,505)
合 計	<u>\$1,741,199</u>	<u>\$3,248,328</u>

(十七) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$510	\$540
股利收入	1,939	872
其他收入-其他	4,864	6,867
合 計	<u>\$7,313</u>	<u>\$8,279</u>

陸、財務概況

(十八) 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分金融資產利益(損失)	\$133	\$10
減損損失	(91)	0
減損迴轉利益	0	566
按權益法認列投資損益	(1,855)	0
透過損益按公允價值衡量之金融資 產利益(損失)	(844)	2,737
什項支出	(982)	(984)
合 計	<u>(\$3,639)</u>	<u>\$2,329</u>

(十九) 財務成本

	104年度	103年度
利息費用	\$328,829	\$273,520
銀行借款		
減：利息資本化	(206,304)	(187,544)
財務成本	<u>\$122,525</u>	<u>\$85,976</u>

(廿) 退職後福利計劃

1. 確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，本公司員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶，本公司於一〇四及一〇三年度於個體綜合損益表認列為費用之金額分別為1,344千元及2,061千元。

2. 確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休辦法，係屬確定福利退休辦法，依該辦法之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，每月按員工薪資總額百分之二提撥員工退休金基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶由中央主管機關擬訂之機關管理，故本公司無權參與退休基金之運用。

(1) 有關確定福利計畫認列於個體綜合損益表之退休金費用金額列示如下：

	104年度	103年度
當期服務成本	\$1,074	\$1,049
淨利息費用	795	746
認列於損益	\$1,869	\$1,795
再衡量數		
計畫資產報酬(除包含於淨 利息之金額外)	(77)	(41)
精算損失(利益)-經驗調整	15	1,033
精算損失(利益)-財務假設 變動	(2,552)	0
認列於其他綜合損益	(2,614)	992
合 計	(\$745)	\$2,787

(2) 上開確定福利計畫認列於損益之退休金費用係列入下列各單行項目：

	104年度	103年度
推銷費用	\$351	\$336
管理費用	1,518	1,459
合 計	\$1,869	\$1,795

(3) 本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	(\$48,747)	(\$49,244)
計畫資產公允價值	9,908	9,327
淨確定福利負債	(\$38,839)	(\$39,917)

陸、財務概況

(4) 確定福利義務現值之變動如下：

	104年度	103年度
年初餘額	\$49,244	\$46,250
當期服務成本		
利息費用	1,074	1,049
再衡量數	966	912
精算損失(利益)-經驗調整	15	1,033
精算損失(利益)-財務假設變動	(2,552)	0
計畫資產福利支付數	(2,537)	0
年底餘額	<u>\$46,210</u>	<u>\$49,244</u>

(5) 計畫資產公允價值之變動如下：

	104年度	103年度
期初計畫資產公允價值	\$9,327	\$8,786
計畫資產預期報酬	171	166
精算損益	77	41
雇主之提撥金	333	334
匯率調整數	0	0
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	<u>\$9,908</u>	<u>\$9,327</u>

(6) 計畫資產之主要類別於報導期間結束日之公允價值列示如下：

	計畫資產公允價值	
	104年12月31日	103年12月31日
現金	\$9,908	\$9,327
權益工具	0	0
債務工具	0	0
	<u>\$9,908</u>	<u>\$9,327</u>

(7) 本公司之確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	衡 量 日	
	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.625%	2.00%
未來薪資成長率	2.000%	3.00%

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

A. 投資風險：中央主管機關擬訂之機關透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於權益證券、債務證券及銀行存款等標的，惟依據「勞動基準法」規定，整體資產報酬率不得低於當地銀行2年定期存款利率；如有低於該利率之情形，由國庫補足之。

B. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

假若因報導期間結束日之利率下降導致折現率下降0.25%，且其他假設固定不變的情況下，本公司104年及103年12月31日之確定福利義務現值將分別增加1,041千元及1,198千元。

C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

假若報導期間結束日之預期薪資增加率上升0.25%，且其他假設固定不變的情況下，本公司104年及103年12月31日之確定福利義務現值將分別增加1,012千元及1,163千元。

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反應確定福利義務現值實際變動情形。

此外，於前述敏感度分析中，報導期間結束日之確定福利義務現值係採預計單位福利法精算，與列入個體資產負債表之確定福利負債採用相同基礎衡量。

本公司預期於104年12月31日以後1年內對確定福利計畫提撥金為8,630千元。確定福利義務之加權平均存續期間為13.55年。

陸、財務概況

(廿一) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司民國104年12月30日董事會依公司法第23條第一項規定修正之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及上限2%為董監事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工，上述章程俟民國105年度股東會提出修正議案。

本公司民國104年度員工酬勞及董監酬勞依上述章程估列金額分別為3,578千元及0元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞前之金額為估計基礎，列報為民國104年度之營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國105年度之損益。

(廿二) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$11,492	\$60,356
土地增值稅	9,141	7,270
未分配盈餘加徵百分之十	50,211	141,090
調整前期之當期所得稅	13,409	4,370
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	36,455	4,970
所得稅費用	<u>\$120,708</u>	<u>\$218,056</u>

陸、財務概況

2. 所得稅費用與會計利潤之調節：

	104年度	103年度
會計利潤	\$354,216	\$1,193,655
按適用稅率17%計算之稅額	\$60,217	\$202,921
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(48,721)	(133,275)
暫時性差異之原始產生迴轉	36,457	4,970
未認列暫時性差異之變動	(6)	(9,290)
補繳以前年度所得稅	13,409	4,370
未分配盈餘加徵10%	50,211	141,090
其他所得稅(土地增值稅)	9,141	7,270
所得稅費用	<u>\$120,708</u>	<u>\$218,056</u>

3. 認列於其他綜合損益之所得稅

	104年度	103年度
遞延所得稅利益(費用)		
與確定福利計畫再衡量數有關	\$444	(\$169)

4. 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
(1) 104年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$3,137	(\$3,137)	\$0	\$0
預付款項	299	(57)	0	242
投資性不動產	2,341	(1,375)	0	966
應付保固準備	2,268	(502)	0	1,766
淨確定福利負債-非流動	6,786	(184)	(444)	6,158
遞延所得稅資產合計	<u>\$14,831</u>	<u>(\$5,255)</u>	<u>(\$444)</u>	<u>\$9,132</u>

陸、財務概況

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
B. 遞延所得稅負債				
存貨	\$0	\$31,202	0	\$31,202
(2) 103年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存貨	\$1,344	\$1,793	\$0	\$3,137
預付款項	12,680	(12,381)	0	299
投資性不動產	7,209	(4,868)	0	2,341
應付保固準備	1,871	397	0	2,268
淨確定福利負債-非流動	6,118	499	169	6,786
遞延所得稅資產合計	\$29,222	(\$14,560)	\$169	\$14,831
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,531)	\$9,531	\$0	\$0
存貨	(59)	59	0	0
遞延所得稅負債合計	(\$9,590)	\$9,590	\$0	\$0

5. 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國102年度。

6. 兩稅合一相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$628,089	\$487,655
	104年度(預計)	103年度(實際)
盈餘分配稅額扣抵比率	11.71%	11.10%

陸、財務概況

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國102年10月17日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。自民國104年1月1日起，中華民國境內居住之個人股東獲配之股利淨額或盈餘，其可扣抵稅額修正為原扣抵稅額之半數。另外因股東所獲配股利淨額或盈餘之可扣抵稅額中屬已加徵10%營利事業所得稅實際繳納之稅額，亦得以該稅額之半數抵繳其扣繳之稅額。

民國104年度預計稅額扣抵比率係按民國104年12月31日股東可扣抵投資額帳戶餘額預計之，由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎，是以本公司股東於分配民國87年及以後年度盈餘時所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配日前，本公司依所得稅規定可能產生之各項可扣抵稅額。

7. 未分配盈餘相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206
99年度以後	4,280,268	4,518,076
合計	\$5,804,474	\$6,042,282

陸、財務概況

(廿二)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年度			103年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	39,663	39,663	0	30,269	30,269
勞健保費用	0	3,618	3,618	0	3,447	3,447
退休金費用	0	3,213	3,213	0	3,855	3,855
其他員工福利費用	0	3,317	3,317	0	3,923	3,923
員工紅利	0	3,578	3,578	0	8,780	8,780
折舊費用	77	94	171	374	94	468
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	407	407	0	822	822

本公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日員工人數均為47人。

陸、財務概況

(廿四) 每股盈餘

	104年度	103年度
基本每股盈餘(單位：元)	\$0.61	\$2.54
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$0.61	\$2.54

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	104年度	103年度
本期淨利	\$233,508	\$975,599

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	383,820	383,820
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	188	0
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	384,008	383,820

上述民國104年度及103年度追溯調整流通在外股數，業已依民國104年度盈餘轉增資及員工紅利轉增之股數追溯調整之。

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

(一)銷貨

本公司民國104年度銷售房地予本公司之其他關係人，認列收入之房地合約價款及裝潢款為72,629千元，截至民國104年12月31日止，該款項業已收訖。

合約價款已依公司管理辦法議定，收款條件與一般銷售無顯著不同。

(二)進貨

1. 本公司發包予其他關係人之工程

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

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年度	103年度
龍中段27	\$3,072,900	\$414,933	\$643,319
援中206、207	566,228	161,977	242,620
青海61.63	3,232,565	418,952	384,762
鉅 誕	1,411,045	0	393,473
新庄段113等4筆	627,997	117,340	176,456
水 森 林	754,610	0	167,849
林德官1135、 1135-1號	938,885	94,571	148,381
新光段356	1,849,460	316,667	249,524
青雲747	395,415	200,330	21,123
合 計		\$1,724,770	\$2,427,507

2. 本公司向其他關係人購入之營建用地

地 號	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		104年度	103年度
青海段128號	\$378,541	\$0	\$378,541
龍中段128-3	52,003	52,003	0
苓洲段1050、981-4 及左西段132等3筆	3,222	3,222	0
		<u>\$55,225</u>	<u>\$378,541</u>

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

(2) 龍中段128-3與苓洲段1050、981-4及左西段132等營建用地於民國104年11月16日簽訂合約，其買賣合約總價係採關係人交易價格加計必要資金利息為價格，並按合約約定付款，104年12月31日止已過戶，分別帳列營建用地52,003千元及3,222千元。

(三) 其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付費用、其他預收款、代收土地款及存入保證金。

本公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
1. 其他應收款				
其他關係人	<u>\$17,062</u>	97.69%	<u>\$9,137</u>	55.42%
2. 應付票據				
其他關係人	<u>\$490,967</u>	98.06%	<u>\$527,393</u>	96.90%
3. 應付帳款				
其他關係人	<u>\$1,412,360</u>	97.38%	<u>\$1,264,996</u>	95.51%

陸、財務概況

項目及關係人名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
4. 其他應付款				
其他關係人	\$51	0.16%	\$63	0.13%
5. 其他預收款				
其他關係人	\$0	0.00%	\$27	60.00%
6. 代收土地款				
其他關係人	\$392,116	100.00%	\$265,380	100.00%
7. 存入保證金				
其他關係人	\$0	0.00%	\$45	1.50%

(四) 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年度	103年度
龍北段22	\$493,510	\$132,232	\$158,625

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。

(五) 租 賃

租金支出	支 付 價 款	
	104年度	103年度
其他關係人	\$914	\$914

陸、財務概況

租金收入	收取價款	
	104年度	103年度
其他關係人	\$426	\$698

(六) 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12月31日及103年12月31日借款金額分別為1,752,275千元及1,475,000千元。
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12月31日及103年12月31日發行商業本票金額分別為3,422,900千元及3,575,400千元。
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項票券金融(股)公司發行商業本票，民國104年12月31日及103年12月31日發行商業本票金額均為82,000千元。

(七) 主要管理階層薪酬資訊

	104年度	103年度
薪資及其他短期員工福利	\$15,868	\$17,685

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12月31日	103年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$4,762,488	\$4,052,764
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,038,927	8,360,430
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,238,661	10,697,434
投資性不動產	抵押借款	19,799	29,572
建造中之投資性不動產	抵押借款	420,737	274,360
存出保證金	超級市場保證金	3,243	0
合計		\$25,483,855	\$23,414,560

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國104年12月31日，本公司在建工程合約詳七、關係人交易(二)進貨之說明。
2. 民國104年12月31日，本公司應付保證票據餘額為210,000千元。
3. 本公司因龍中段27工程施作之噪音，吳君等104人對本公司及營造廠提出噪音侵害居住安寧人格權損害賠償之訴訟，目前由臺灣高雄地方法院審理中。本公司可能遭受之最大損失可能低於原告請求之新台幣21,424千元，另該104人亦為麗緻新都大廈住戶，授權此大廈管理委員會對本公司與營造廠提起公共設施損壞賠償修復事宜。

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12月31日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國104年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、銀行借款、應付短期票據、應付票據、應付帳款、其他應付款、本期所得稅負債、負債準備、淨確定福利負債及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註六及附註十二3.(4)E，以金融工具之詳細資訊已揭露於各該個別附註。

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104年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少1,685千元。

B. 利率風險

本公司之利率風險來自短期借款、融資性商業本票及長期借款。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年度及103年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

本公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。

模擬之執行結果，利率變動0.01%對民國104年度稅後淨利之最大影響為增加或減少603千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。

B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

C. 於民國104年度及103年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

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

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

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
104年12月31日				
短期借款	\$867,000	\$2,418,152	\$2,981,250	\$2,171,000
應付短期票券	4,951,655	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,946,588	4,388	0	0
其他應付款	32,174	0	0	0
負債準備-流動	2,014	1,936	6,437	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	602,800	1,713,250	1,266,750	294,000

非衍生金融負債	6個月內	6至12個月	1至3年內	3年以上
103年12月31日				
短期借款	2,165,500	\$5,068,420	\$0	\$0
應付短期票券	4,880,854	0	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,868,640	0	0	0
其他應付款	47,142	0	0	0
負債準備-流動	2,796	10,547	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	0	2,289,800	1,083,000

(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。

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。

C. 104年12月31日及103年12月31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	\$14,165	\$0	\$0	\$14,165
受益憑證	2,681	0	0	2,681
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$16,846</u>	<u>\$0</u>	<u>\$82</u>	<u>\$16,928</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
其他金融資產	0	26,380	0	26,380
以成本衡量之金融資產	0	0	82	82
合 計	<u>\$16,678</u>	<u>\$26,380</u>	<u>\$82</u>	<u>\$43,140</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：

- (1) 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)。
- (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得(即第二等級)。

陸、財務概況

(3) 除了上述第一等級及第二等級之金融工具外，以該金融工具取得成本為輸入值(即第三等級)。

(4) 104年度及103年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(5) 104年度及103年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

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104年12月31日

單位：新臺幣千元

持 有 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	175,308	14,165		14,165	
	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	150,000	2,681		2,681	
	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%	1,126	
	水京棧國際酒店(股)公司	本公司之子公 司	採權益法之長期 股權投資	1,200,000	10,145	100%	10,145	

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	明仁段4地號	104.09.16	305,090	已付 198,309	高雄市 政府	無	—	—	—	—	向高雄市 政府標售	營業所需 於104年10月16 日前須繳足30% 價款為訂金	

※明仁段4地號帳列預付土地款，截至民國104年12月31日止尚未完成過戶。

(附表三)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因			應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	995,862	43.29%	依合約規定	—	—	應付票據 256,949 應付帳款 715,762	51.32% 49.35%		
京城建設(股)公司	百鉞營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	728,908	31.68%	依合約規定	—	—	應付票據 234,018 應付帳款 696,598	46.74% 48.03%		

(二) 轉投資事業相關資訊：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數(千股)	比率(%)	帳面金額			
京城建設	水京棧國際酒店(股)公司	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2	一般旅館 餐館業	\$12,000	\$0	1,200	100	\$10,145	(\$1,855)	—	

(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

本公司業已依規定予合併財務報告揭露相關營運部門資訊。

京城建設股份有限公司

會計科目明細表

民國 104 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣千元為單位)

重要會計項目明細表目錄

項 目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表	明細表二
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表	明細表三
採權益法之長期股權投資變動明細表	明細表四
應收票據	明細表五
應收帳款	明細表六
其他應收款	明細表七
待售房地明細表	明細表八
在建房地變動明細表	明細表九
營建用地變動表	明細表十
預付房地明細表	明細表十一
預付款項明細表	明細表十二
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六.(七)
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註六.(七)
投資性不動產變動明細表	附註六.(八)
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註六.(八)
無形資產變動明細表	附註六.(九)
無形資產攤銷變動明細表	附註六.(九)
短期借款明細表	明細表十三
應付短期票券明細表	明細表十四
應付票據明細表	明細表十五
應付帳款明細表	明細表十六
其他應付款明細表	明細表十七
預收房屋款變動明細表	明細表十八
預收土地款變動明細表	明細表十九
預收裝潢款變動明細表	明細表二十
代收款項明細表	附註六.(十三)
保固之短期負債準備明細表	附註六.(十一)
長期借款明細表	明細表二十一
損益項目明細表	
營業收入明細表	明細表二十二
營業成本明細表	明細表二十三
推銷費用明細表	明細表二十四
管理費用明細表	明細表二十五
其他收益及費損淨額	附註六.(十七、十八、十九)

京城建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇四年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$73	
銀行存款	活期存款	190,743	
	支票存款	224	
合 計		<u>\$191,040</u>	

京城建設股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表

民國一〇四年十二月三十一日

金融商品名稱	摘要	股數(股)	面值(元)	總額	取得成本	公平價值		備註
						單價	總額	
鴻海	普通股	175,308	\$10	\$1,753	\$13,517	\$80.80	\$14,165	
元大寶來黃金ETF期信基金	基金	150,000	\$20	\$3,000	\$3,002	\$17.88	\$2,681	
合計					\$16,519		\$16,846	
減：評價調整					327			
淨額					\$16,846			

明細表二

京城建設股份有限公司

以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國一〇四年十二月三十一日

	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		提供擔保或質押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	
被投資公司	8,152	\$82	-	\$0	-	\$0	8,152	\$82	無
華志創業投資(股)公司									

明細表四

京城建設股份有限公司

採權益法之長期股權投資

民國一〇四年十二月三十一日

被投資公司	期初餘額		本期增加		本期減少		投資(損)益	期末		餘額	股權淨值		評價基礎	提供擔保或質押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額		種類	股數		持股比例	總價		
水京棧	—	—	1,200,000	\$12,000	—	\$1,855	(損)益	1,200,000	100.00%	\$10,145	8.45	\$10,145	權益法	無
國際酒店(股)														

京城建設股份有限公司
應收票據淨額明細表
民國一〇四年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
林 君		500	
小 計		\$500	
減：備抵呆帳		0	
應收票據淨額		\$500	

京城建設股份有限公司
 應收帳款淨額明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
葉 君	營 業	\$41	
溫 君	營 業	200	
方 君	營 業	200	
吳 A 君	營 業	50	
吳 B 君	營 業	6,550	
郭 君	營 業	3,870	
鄭 君	營 業	4,400	
富禮資產開發	營 業	300	
小 計		\$15,611	
減：備抵呆帳		0	
應收帳款淨額		\$15,611	

京城建設股份有限公司
其他應收款明細表
民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡薛美雲	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$17,005	
陳進興、王獻聰及陳美惠	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	29	
建誌營造(股)公司	電話費分攤、代付款項	9	
蔡天贊	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	19	
小 計		\$17,062	
非關係人：			
侑停系統	成功段60-1、62、63租金 收入	33	
相成實業	花賞電費分攤	\$23	
統強工程	愛群2761租金收入	333	
停易適科技	青海段127租金收入	12	
其 他	應收定存利息	2	
小 計		\$403	
合 計		\$17,465	

京城建設股份有限公司
待售房地明細表
民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	
		成 本	市 價(註)
緯城財經大樓		\$152,902	\$125,806
曼陀羅		522,932	825,080
高鐵站前		16,781	71,350
四 季		12,136	23,639
憲德段826		36,404	107,945
京城凱悅		1,171,406	1,277,295
圓 頂		26,435	77,602
親親京城		6,367	11,149
花 賞		284,297	686,565
湖 立 方		138,876	193,229
水 森 林		556,193	764,144
微 風		1,049,710	1,808,924
鉅 誕		1,802,699	3,582,163
京城樂活		803,575	976,625
其他工案		16,299	80,638
小 計		\$6,597,012	\$10,612,154
減：備抵跌價損失		(49,896)	
淨 額		\$6,547,116	

註：市價係採淨變現價值

京城建設股份有限公司
在建房地變動明細表

民國一〇四年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數		期末餘額
		工程成本	資本化利息	完工轉出		
龍中段27	\$2,525,144	\$435,201	\$55,724	\$0		\$3,016,069
新庄段113等4筆	891,197	162,786	16,107	(1,070,090)		0
援中206、207	394,963	171,199	6,224	(572,386)		0
林德官1135, 1135-1(和平社區)	388,843	95,691	9,016	0		493,550
新光段356	1,414,476	321,266	32,095	0		1,767,837
青海61、63	2,906,239	428,864	63,462	0		3,398,565
青雲747	623,374	218,487	14,595	0		856,456
合計	\$9,144,236	\$1,833,494	\$197,223	(\$1,642,476)		\$9,532,477

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表
民國一〇四年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息	資本化利息		
成功段84號	\$14,533	\$0	\$0	\$0	\$0	\$14,533
福河段698-1	264,686	806	0	0	0	265,492
成功段60-1、62~64	540,267	0	0	0	0	540,267
龍中段191	370,653	0	0	0	0	370,653
新華段59、62	349,077	0	0	0	0	349,077
新華段60、61	93,021	0	0	0	0	93,021
愛群2761等5筆	908,088	0	0	0	0	908,088
龍中129-3、129-4	1,610,110	0	0	0	0	1,610,110
龍中段128-4等3筆	716,926	0	0	0	0	716,926
愛群段2748等5筆	63,331	0	0	0	0	63,331
成功段74、78	28,397	0	0	0	0	28,397
成功段70	13,805	0	0	0	0	13,805
成功段83	19,016	0	0	0	0	19,016
青海229	4,277,634	960	0	0	0	4,278,594
愛群2738-2	30,279	0	0	0	0	30,279

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表(續)
民國一〇四年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數	期末餘額
		土地成本	資本化利息			
新庄92	\$476,005	\$0	\$0	\$0	\$0	\$476,005
新庄95	169,044	0	0	0	0	169,044
青海126	685,719	0	0	0	0	685,719
青海127	662,012	0	0	0	0	662,012
青海128	379,145	0	0	0	0	379,145
龍中段128-3	0	52,175	88			52,263
容積移轉用地及畸零地	1,001,979	3,409	5	4,799		1,000,594
合計	\$12,673,727	\$57,350	\$93	\$4,799		\$12,726,371

京城建設股份有限公司
 預付房地款變動明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

項目/工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		成本	資本化利息		
預付土地款					
援中段206、208	\$40,235	\$118,908	\$1,087	\$160,230	\$0
明仁段4	0	198,309	483	0	198,792
苓洲段1050等三筆	0	3,222	5	3,227	0
龍中段128-3	0	52,171	88	52,259	0
小計	\$40,235	\$372,610	\$1,663	\$215,716	\$198,792
預付房屋款					
援中段206、208	\$26,816	\$85,892	\$729	\$113,437	\$0
總計	\$67,051	\$458,502	\$2,392	\$329,153	\$198,792

京城建設股份有限公司
 預付款項明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付建築物、團體保險等保險費	\$170	
	預付租金	183	
	預付工程費用	312,151	
	預付建築師設計費	58,351	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	6,924	
小 計		<u>\$377,779</u>	
進項稅額	103年12月底尚未申報之進項營業稅	\$189,869	
留抵稅額	累積迄103年12月底未扣抵之進項營業稅	48,419	
合 計		<u><u>\$616,067</u></u>	

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國一〇四年十二月三十一日

借款種類	摘要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$2,171,000	101.06.18 108.05.31	2.460% ~2.50%	\$3,788,000	在建工程： 青海段61,63
抵押借款	金融機構借款	24,720	101.10.26 105.10.26	2.430%	652,000	待售房地： 鉅誕
抵押借款	金融機構借款	867,000	102.06.19 105.05.25	2.675%	1,026,200	營建用地： 龍中段129-3,129-4
抵押借款	金融機構借款	120,000	103.01.24 105.06.14	2.550%	120,000	營建用地： 新華段59,62
抵押借款	金融機構借款	29,900	103.06.17 105.06.15	2.550%	59,800	營建用地： 新華段60,61
抵押借款	金融機構借款	1,680,000	102.06.19 105.09.02	2.400% ~2.600%	1,773,200	在建工程： 龍中段27
抵押借款	金融機構借款	381,250	103.10.02 106.01.31	2.530% ~2.600%	572,000	待售房地： 新庄段113等四筆
抵押借款	金融機構借款	480,000	104.12.02 105.03.01	2.500%	565,000	營建用地： 愛群段2761~64,2768-1
抵押借款	金融機構借款	1,000,000	104.12.02 105.03.01	2.500%	1,000,000	其他關係人等提供之私人 土地
抵押借款	金融機構借款	30,000	104.09.04 105.09.04	1.971807%	30,000	出租及待售房地： 大港段3374-1(緯城財經)
抵押借款	金融機構借款	85,714	104.12.02 105.03.01	2.05%	85,714	關係人天籟投資提供其有 價證券
信用借款	金融機構借款	14,286	104.12.02 105.03.01	2.0500%	14,286	無
週轉金	金融機構借款	1,562	104.12.17 105.06.17	1.900%	200,000	關係人天籟投資提供其有 價證券
抵押借款	金融機構借款	321,970	104.06.30 105.06.30	2%	428,501	待售房地 京城凱悅
抵押借款	金融機構借款	180,000	104.10.02 105.09.04	2.310%	200,000	關係人京成建設(股)公司 提供其出租資產
抵押借款	金融機構借款	1,020,000	101.09.05 106.06.12	2.160% ~2.36%	1,788,000	在建工程： 新光段356等
信用借款	金融機構借款	30,000	104.09.04 105.09.04	1.971807%	30,000	無
合計		<u>\$8,437,402</u>			<u>\$12,332,701</u>	

京城建設股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇四年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	未攤銷應付		帳面金額	抵押或擔保
				發行金額	短期票券折價		
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.100%	\$170,000	\$400	\$169,600	其他關係人提供私人有價證券
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.357%	718,900	2,085	716,815	其他關係人提供之私人土地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	82,000	216	81,784	待售房地-憲德段
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.357%	356,700	1,034	355,666	營建用地-龍中段128-4.5.10
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.900%	24,000	41	23,959	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.900%	99,000	168	98,832	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.750%	156,000	38	155,962	待售房地(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.900%	330,000	561	329,439	營建用地-新莊92、95

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表(續)
民國一〇四年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利率 區 間	發行金額	未攤銷應付		帳面金額	抵押或擔保
					短期票券折價	在 建 工 程 - 青 雲 747		
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.550%	\$360,000	\$199		\$359,801	在建工程-青雲747
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.550%	532,000	452		531,548	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.550%	200,000	110		199,890	其他關係人提供私人有價證券
發行商業本票	合庫票券金融(股)公司	一年以內	0.902%	220,000	370		219,630	其他關係人提供之私人房地
發行商業本票	合庫票券金融(股)公司	一年以內	0.902%	30,000	14		29,986	待售房地(餘屋)圓頂
發行商業本票	合庫票券金融(股)公司	一年以內	0.902%	220,000	103		219,897	待售房地(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.580%	511,000	49		510,951	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.600%	109,000	13		108,987	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.600%	314,000	36		313,964	其他關係人等提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.580%	310,000	35		309,965	其他關係人提供之私人土地
發行商業本票	中華票券金融(股)公司	一年以內	0.580%	215,000	21		214,979	非關係人等提供私人有價證券
合 計				\$4,957,600	\$5,945		\$4,951,655	

京城建設股份有限公司
應付票據明細表
民國一〇四年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$256,949	
百鎰營造(股)公司	工程款	234,018	
小 計		\$490,967	
非關係人：營業			
欣雄瓦斯	天然氣工程款	4,388	
凱鉅國際	裝潢工程款	1,192	
其 他		4,130	(註)
小 計		\$9,710	
合 計		\$500,677	

註：各戶餘額均未超過該科目金額1,000千元。

京城建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$715,762	
百鎡營造(股)公司	工程款	696,598	
小 計		<u>\$1,412,360</u>	
非關係人：營業			
諾 德	廚具設備工程款	\$4,814	
麗舍生活	衛浴設備工程款	4,850	
欣高瓦斯	瓦斯工程款	6,744	
百信建材	磁磚工程款	2,892	
德 匠	廚具工程款	3,414	
其 他		15,225	(註)
小 計		<u>\$37,939</u>	
合 計		<u><u>\$1,450,299</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額2,000千元。

京城建設股份有限公司
其他應付款明細表
民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$6,886	
應付員工紅利	103年度員工紅利應提列數	3,578	
應付退休金費用	12月退休金	111	
應付利息支出	12月利息費用	10,666	
應付租金支出	影印機租金	13	
其 他	勞務費、勞健保費、福利金、保全費 、修繕費、管理費、廣告費及交通費 等支出	10,883	
小 計		\$32,137	
其他應付款-其他	應付交屋結算退款及退戶款	20	
其他應付款-其他	逾期票據轉其他應付款	17	
合 計		\$32,174	

京城建設股份有限公司
預收房屋款變動明細表
民國一〇四年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
公司本部	\$0	\$1,400	\$1,400	\$0
曼陀羅	0	83,291	83,291	0
愛的世界A2樓	0	127	127	0
京城樂活	0	29,870	28,811	1,059
親親京城	0	18,827	18,827	0
水森林	643	183,887	182,957	1,573
四季	0	100	0	100
京城凱悅	0	61,579	54,766	6,813
花賞	3,853	317,520	314,440	6,933
鉅誕	20,725	177,222	196,004	1,943
湖立方	476	57,610	57,086	1,000
微風	0	14,316	14,316	0
龍中段27	0	24,552	0	24,552
合 計	<u>\$25,697</u>	<u>\$970,301</u>	<u>\$952,025</u>	<u>\$43,973</u>

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司
 預收土地款變動明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
曼陀羅	\$0	\$131,184	\$131,184	\$0
愛的世界A-大樓	0	163	163	0
京城樂活	0	34,874	33,639	1,235
親親京城	0	8,472	8,472	0
水森林	675	191,820	190,845	1,650
微風	0	22,548	22,548	0
京城凱悅	0	43,105	38,337	4,768
鉅 誕	32,641	279,125	308,706	3,060
湖 立 方	500	60,440	59,940	1,000
四季	0	100	0	100
合 計	\$33,816	\$771,831	\$793,834	\$11,813

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司
 預收裝潢款變動明細表
 民國一〇四年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
鉅誕	\$0	\$25,905	\$22,476	\$3,429
京城凱悅	0	5,143	5,143	0
水森林	572	2,714	1,714	1,572
曼陀羅	0	5,714	4,286	1,428
微風	0	924	924	0
合 計	\$572	\$40,400	\$34,543	\$6,429

京城建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

借款種類	摘要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$275,000	101.01.03~105.01.03	2.37%	\$326,000	其他關係人提供之私人土地
抵押借款	金融機構借款	200,000	102.03.15~105.06.30	2.61%	237,000	營建用地-龍中段191
抵押借款	金融機構借款	120,000	100.12.27~105.06.14	2.550%	120,000	營建用地-新華段59、62
抵押借款	金融機構借款	7,800	101.04.17~105.05.25	2.675%	7,800	營建用地-龍中段129-3, 129-4
抵押借款	金融機構借款	1,687,000	102.06.28~105.10.16	2.110877%	2,530,000	營建用地-青海229
抵押借款	金融機構借款	210,000	104.09.22~107.09.22	2.21%	210,000	其他關係人提供私人有價證券
抵押借款	金融機構借款	140,000	101.08.07~106.08.07	2.2%	140,000	建造中之投資性不動產龍北段22
抵押借款	金融機構借款	294,000	104.03.27~109.03.27	2.5518%	348,500	營建用地-成功段60-1, 62~64
抵押借款	金融機構借款	943,000	103.10.24~108.10.23	2.1564%	1,115,000	營建用地-青海段126~128
合計		\$3,876,800				
減：一營業週期內到期長期借款		(2,316,050)				
長期借款淨額		\$1,560,750				

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	曼陀羅	\$131,184	
	愛的世界 A 大樓	163	
	京城凱悅	30,281	
	親親京城	8,472	
	鉅誕	291,534	
	微風	22,548	
	湖立方	59,940	
	水森林	188,115	
	京城-樂活	32,950	
	公司本部	2,130	
	文東段1569-1	11,956	
	小 計	\$779,273	

京城建設股份有限公司

營業收入明細表(續)

民國一〇四年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋收入	曼陀羅	\$87,577	
	愛的世界A大樓	127	
	京城凱悅	48,401	
	親親京城	18,827	
	花賞(合)	311,733	
	鉅 誕	207,577	
	微 風	15,240	
	湖立方	57,086	
	水森林	180,871	
	京城-樂活	27,829	
	小 計	\$955,268	
	其他營業收入	\$6,658	
	合 計	\$1,741,199	
	減：銷貨收入退回及折讓	0	
	淨 額	\$1,741,199	

京城建設股份有限公司
營業成本明細表
民國一〇四年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
本期出售土地成本		\$4,799	
期初預付土地、房屋款		\$67,051	
本期購進土地、房屋款		460,894	
減：本期預付土地款、房屋款 轉至待售房屋、土地		(273,667)	
期末預付土地、房屋款		(198,792)	
轉入營建用地		\$55,486	
期初營建用地		12,673,727	
本期投入		1,957	
加：本期交換轉入營建用地		0	
待售土地轉入營建用地		0	
減：本期交換轉出營建用地		0	
本期出售轉出營建用地		(4,799)	
期末營建用地		(12,726,371)	
在建房地-營建用地		\$0	
營建工程款		1,786,786	
營建費用		243,378	
營建成本		\$2,030,164	
期初在建工程		9,144,237	
期末在建工程		(9,532,477)	
建屋成本		\$1,641,924	
期初待售房地		5,561,935	
期末待售房地		(6,597,012)	
加：本期裝潢工程增加數		45,861	
投資性不動產轉入待售		23,970	
待售售房地工程追加款		5,878	
預付土地、房屋款轉入		273,667	
其他(存貨跌價損失)		469	
營建成本		\$956,692	
其他營業成本		\$77	
營業成本		\$961,568	

京城建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國一〇四年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$6,610	
郵電費		28	
修繕費		3,925	
廣告費		74,743	
水電瓦斯費		13,495	
保險費		680	
稅捐		31,960	
伙食費		228	
勞務費		43	
佣金支出		765	
退休金		543	
其他費用		26,689	
合計		<u>\$159,709</u>	

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國一〇四年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
薪資支出		\$36,631	
租金支出		5,352	
文具用品		550	
旅費		372	
運費		33	
郵電費		752	
修繕費		520	
廣告費		175	
水電瓦斯費		752	
保險費		3,160	
交際費		5,437	
捐贈		595	
稅捐		25,813	
折舊		93	
各項攤提		407	
加班費		223	
伙食費		1,039	
職工福利		1,741	
訓練費		40	
交通費		782	
雜項購置		133	
勞務費		2,030	
退休金		2,670	
書報費		54	
顧問費		850	
其他費用		56,651	
合計		\$146,855	

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項評估

一、財務狀況：

財務狀況之檢討與分析表

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

年 度	104年度	103年度(個別)	差異	
			金額	%
流動資產	29,873,350	28,173,238	1,700,112	6.03%
以成本衡量之金融 資產-非流動	82	82	0	0.00%
不動產、廠房及設 備	272	203	69	33.99%
投資性不動產淨額	440,536	303,932	136,604	44.95%
無形資產	186,082	190,489	-4,407	-2.31%
其他資產	18,159	23,035	-4,876	-21.17%
資產總額	30,518,481	28,690,979	1,827,502	6.37%
流動負債	18,219,966	16,841,951	1,378,015	8.18%
非流動負債	1,631,687	1,125,918	505,769	44.92%
負債總額	19,851,653	17,967,869	1,883,784	10.48%
股本	3,838,202	3,759,261	78,941	2.10%
資本公積	26,102	21,077	5,025	23.84%
保留盈餘	6,802,524	6,942,772	-140,248	-2.02%
股東權益總額	10,666,828	10,723,110	-56,282	-0.52%

分析說明：

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

- (1)104 年度投資性不動產較 103 年度增加 136,604 仟元(+44.95%)，主要係因明華路水京棧國際酒店在建個案 104 年投入新台幣 146,377 仟元所致。
- (2)104 年度非流動負債總額較 103 年度增加 505,769 仟元(+44.92%)，主要係因 104 年度長期借款增加新台幣 477,750 仟元所致。
- (3)104 年度資本公積總額較 103 年度增加 5,025 仟元(+23.84%)，主要係因 104 年度員工紅利轉增資發行股票溢價所致。

因應計劃：以上均為正常營運所產生之變化，並無需採取任何因應計劃。

二、財務績效：

財務績效之檢討與分析表

財務績效比較分析表

單位：仟元

項目 \ 年度	104年度	103年度(個別)	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	1,741,199	3,273,833	-1,532,634	-46.81%
減：銷貨退回及折讓	0	(25,505)	—	—
營業收入淨額	1,741,199	3,248,328	-1,507,129	-46.40%
營業成本	961,568	1,682,842	-721,274	-42.86%
營業毛利	779,631	1,565,486	-785,855	-50.20%
營業費用	308,809	296,463	12,346	4.16%
營業利益	470,822	1,269,023	-798,201	-62.90%
營業外收入及利益	7,324	10,608	-3,284	-30.96%
營業外費用及損失	124,309	85,976	38,333	44.59%
繼續營業部門稅前淨利	353,837	1,193,655	-839,818	-70.36%
所得稅費用	120,329	218,056	-97,727	-44.82%
繼續營業部門稅後淨利	233,508	975,599	(742,091)	-76.07%

分析說明：

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

- (1) 104年營業收入淨額較103年減少1,507,129仟元(-46.40%)，主要係104年銷售狀況因政府持續打房，房地合一新稅制即將於105年上路，市場比較冷清所致。
- (2) 104年營業毛利較103年減少785,855仟元(-50.20%)，主要係因104年營業收入較103年為低，營業毛利變動減少所致。
- (3) 104年營業利益較103年減少798,201仟元(-62.90%)，主要係因104年營業收入較103年為低，營業利益變動減少所致。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司105年並未編制財務預測，請參閱第3頁。

3. 對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃：無。

三、現金流量：

現金流量之檢討與分析表

現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	全年來自營業 活動淨現金流 量	全年現金 流量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
\$189,899	(\$1,322,900)	\$10,376	\$200,275	(\$143,861)	1,477,137

一、本年度現金流量變動情形分析：

- 1.營業活動：因本年度仍大幅投入在建工程，致使全年營業活動之淨現金流出 1,322,900 仟元。
- 2.投資活動：因取得投資性不動產及金融資產，致使全年投資活動現金流出 143,861 仟元。
- 3.融資活動：因本年度借款支付在建工程(含待建土地)，致使全年融資活動現金流入 1,477,137 仟元。

二、流動性不足之改善計畫：無此情形。

三、未來一年現金流動性分析：

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

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

六、風險事項分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

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

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

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

- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：105年起房地合一新稅制上路，已對房地產市場景氣造成衝擊，本公司將陸續觀察市場反應並提出適時可行的行銷方案。
- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：雖本公司進貨集中於二家營造公司，分別為建誌營造及百鏵營造，惟該二家營造公司均為本公司之關係企業，為本公司可控制之公司，目前運作良好，並無進貨過於集中之風險。本公司並無銷貨集中之現象。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十一)經營權之改變對公司之影響及風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十二)訴訟或非訟事件：無。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

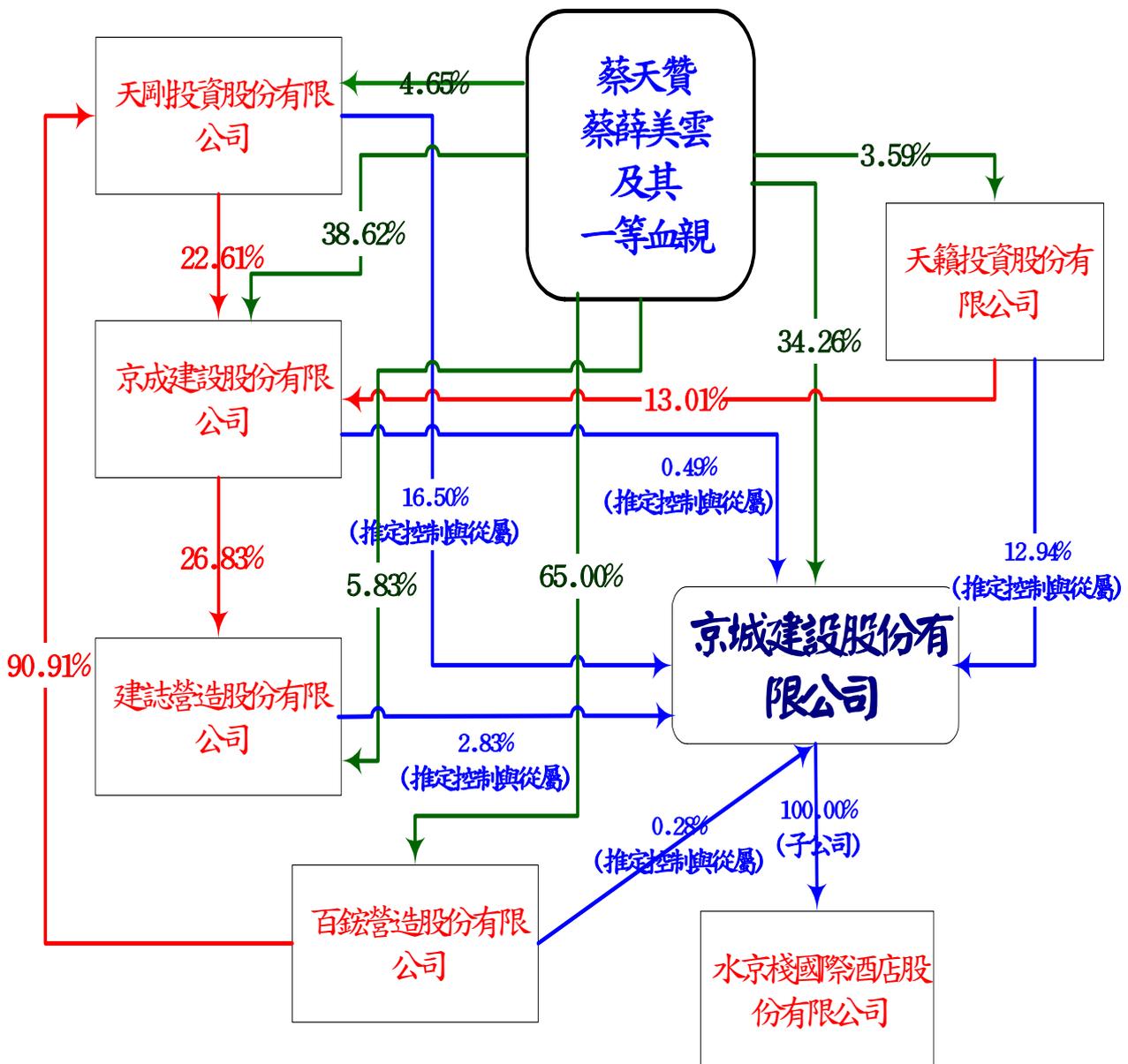
一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書：

1.關係企業概況：

(1)關係企業組織圖：

天剛投資股份有限公司（投資本公司股權 16.50%，投資京成建設股份有限公司 22.61%）、天籟投資股份有限公司（投資本公司股權 12.94%，投資京成建設股份有限公司 13.01%）、京成建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司及百鎰營造股份有限公司推定與本公司互為控制與從屬關係（依公司法第三六九條之三推定）。



捌、特別記載事項

(2)各關係企業基本資料：

105年5月1日；單位：新台幣 仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
天剛投資股份有限公司	87/09/02	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	220,000	H201010 一般投資業
天籟投資股份有限公司	87/08/26	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	323,200	H201010 一般投資業
京成建設股份有限公司	81/05/28	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之1	201,000	H701010 住宅及大樓開發租售業
建誌營造股份有限公司	70/12/24	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	300,000	土木、建築工程之承包
百鏞營造股份有限公司	82/03/12	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	200,000	土木、建築工程之承包
水京棧國際酒店股份有限公司	104/04/16	高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2	12,000	旅館、餐館業

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

105年5月1日；單位：新台幣仟元；股；%

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
依公司法第三六九條之三推定	天剛投資股份有限公司	63,328,801	16.50%	87/09/02	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	220,000	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	天籟投資股份有限公司	49,652,072	12.94%	87/08/26	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	323,200	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	蔡天贊	84,701,838	22.07%	—	—	—	—
依公司法第三六九條之三推定	蔡薛美雲	20,209,951	5.27%	—	—	—	—

(4)整體關係企業經營業務涵蓋之行業與往來分工情形：

關係企業名稱	業務涵蓋之行業	有無業務關聯	往來分工情形說明
天剛投資股份有限公司	一般投資業	無	—
天籟投資股份有限公司	一般投資業	無	—
京成建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	無	與本公司之營業項目相同，惟推案之區域及產品階層與本公司不同
建誌營造股份有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
百鏞營造股份有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
水京棧國際酒店股份有限公司	旅館、餐館業	無	—

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：新台幣千元；股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
天剛投資股份有限公司	董事長	蔡薛美雲	380,000	1.73%
	董事	蔡天贊	620,000	2.82%
	董事	陳美惠	176,200	0.80%
	監察人	蔡曜鴻	0	0.00%
天籟投資股份有限公司	董事長	李貞蓉	10,665,600	33.00%
	董事	邱淳君	0	0.00%
	董事	莊伊麗	0	0.00%
	監察人	王碧琴	0	0.00%
京成建設股份有限公司	董事長	新銳投資股份有限公司：代表人蔡天贊	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人蔡曜鴻	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人陳怡穎	4,919,569	24.48%
	監察人	天籟投資有限公司 代表人：歐慶順	2,615,236	13.01%
建誌營造股份有限公司	董事長	王獻聰	20,200,000	67.33%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	8,050,000	26.83%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人李詩雄	8,050,000	26.83%
	監察人	李貞蓉	0	0.00%
百鎰營造股份有限公司	董事長	歐慶順	0	0.00%
	董事	王獻聰	0	0.00%
	董事	蔡曜鴻	0	0.00%
	監察人	蔡天贊	6,000,000	30.00%
水京棧國際酒店股份有限公司	董事長	京城建設股份有限公司：代表人蔡薛美雲	1,200,000	0.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人蔡炅廷	1,200,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人陳怡穎	1,200,000	100.00%
	監察人	京城建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	1,200,000	100.00%

捌、特別記載事項

2.各關係企業營運概況：
資料年度：104 年度

104 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益(稅後)	每股盈餘(元)(稅後)
天剛投資(股)公司	20,000	2,889,024	1,207,456	1,681,568	109,672	96,065	88,552	25.21
天籟投資(股)公司	323,200	1,564,784	213,123	1,351,661	76,678	75,747	72,659	2.25
京成建設(股)公司	201,000	2,997,776	2,690,740	307,036	175,627	14,541	(24,616)	(1.22)
建誌營造(股)公司	300,000	1,576,228	1,213,011	363,217	1,594,499	42,675	38,160	1.27
百鎔營造(股)公司	200,000	1,456,036	994,277	461,759	1,211,889	32,589	37,478	1.87

註：以上財務報表數業經會計師查核。

(二)關係報告書：
聲明書：

聲 明 書

本公司一〇四年度（自一〇四年一月一日至一〇四年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：京城建設股份有限公司

負責人：蔡天贊



中
華
民
國
一
〇
五
年
五
月
一
日

關係報告書會計師複核意見

中華民國 105 年 5 月 1 日

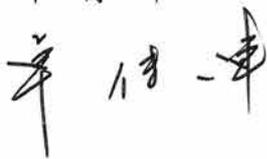
受文者：京城建設股份有限公司

京城建設股份有限公司民國 104 年度關係報告書，業經本會計師依金融監督管理委員會證券期貨局(原行政院金融監督管理委員會證券期貨局)民國 88 年 11 月 30 日台財證(六)第 04448 號函之規定予以複核。此項複核工作，係對京城建設股份有限公司民國 104 年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國 104 年度查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

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

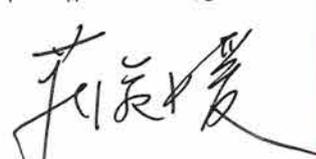
調和聯合會計師事務所

會計師：卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

會計師：莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

捌、特別記載事項

1. 從屬公司與控制公司之關係概況：

單位：股

105年04月26日

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
京城建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	—	—	—	董事長 董事 董事 董事 董事 監察人 監察人	天籟投資： 蔡天贊 天籟投資： 蔡薛美雲 天籟投資： 陳添進 天籟投資： 莊進忠 天籟投資： 張健輝 新銳投資： 歐慶順 新銳投資： 蔡昌展
天剛投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	63,328,801	16.50%	22,800,000	董事長 董事 董事 監察人	蔡薛美雲 蔡天贊 陳美惠 蔡曜鴻
天籟投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	49,652,072	12.94%	0	董事長 董事 董事 監察人	李貞蓉 邱淳君 莊伊麗 王碧琴
京成建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,899,268	0.49%	0	董事長 董事 董事 監察人	新銳投資： 蔡天贊 新銳投資： 蔡曜鴻 新銳投資： 陳怡穎 天籟投資： 歐慶順
建誌營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	10,865,613	2.83%	0	董事長 董事 董事 監察人	王獻聰 京成建設： 蔡佳玲 京成建設： 李詩雄 李貞蓉
百鎰營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,089,863	0.28%	0	董事長 董事 董事 監察人	歐慶順 王獻聰 蔡曜鴻 蔡天贊
水京棧國際酒店股份有限公司	本公司子公司	0	0.00%	0	董事長 董事 董事 監察人	京城建設： 蔡薛美雲 京城建設： 蔡炅廷 京城建設： 陳怡穎 京城建設： 蔡佳玲

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

捌、特別記載事項

2. 進、銷貨交易情形：

單位：新台幣千元；%

與控制公司間交易情形	與控制公司間交易情形		與控制公司間交易條件		與控制公司間交易條件		原異因	應付帳款、票據		應收帳款		備註	
	金額	占總進貨之比例	銷貨毛利	單價(元)	授信期間	單價(元)		授信期間	餘額	(付)帳款、票據之比例	處理方式		備抵呆帳額
進貨	995,862	43.27%	—	—	依合約規定	—	—	應付票據 \$256,949	51.32%	—	0	建 營 造	
進貨	728,908	31.67%	—	—	依合約規定	—	—	應付票據 \$234,018	46.74%	—	0	百 營 造	
								應付帳款 \$715,762	49.35%				
								應付帳款 \$696,598	48.03%				

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

註2：表列科目無法適用者，自行調整；因行業特性無表列科目者免填。

3. 財產交易情形：無。
4. 資金融通情形：無。
5. 資產租賃情形：無。
6. 背書保證情形：無。
7. 其他重要交易情形：無。

捌、特別記載事項

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

京城建設股份有限公司



董事長：

郭天兵





領創城市名宅 · 建築無限生活

Building infinity life



 京城建設股份有限公司

高雄市中正一路20號6樓
電話：07-7161668 傳真：07-7161849
網址：www.kingtown.com.tw