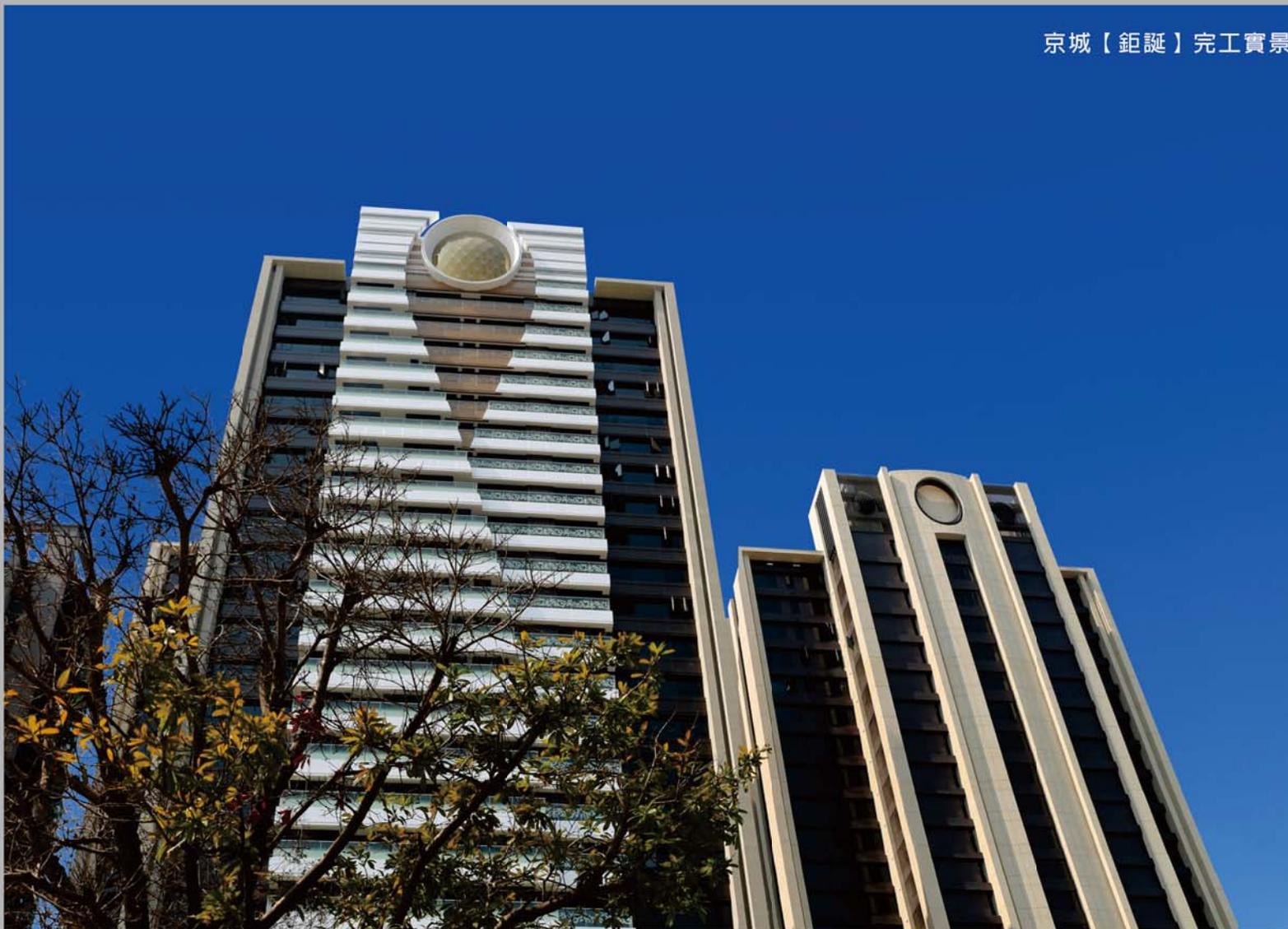


京城【鉅誕】完工實景



King's Town Construction Co.,LTD.

 京城建設股份有限公司

102年度股東年報

本年報查詢及下載網址：公開資訊觀測站／<http://mops.twse.com.tw>

本公司網站／<http://www.kingtown.com.tw>

編印日期：中華民國103年5月1日編印

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

- (一)姓 名：劉朝森、張健輝、周敬恆
- (二)職 稱：總經理、協理、經理
- (三)聯 絡 電 話：(07)716-1668
- (四)電子郵件信箱：bruce@kingtown.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

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

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

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

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

- (一)姓 名：陳良銘、卓傳陣會計師
- (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

102 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、102 年度營業結果.....	02
二、103 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、公司治理運作情形.....	19
四、會計師公費資訊.....	31
五、更換會計師資訊.....	31
六、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
七、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
八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人之資訊.....	33
九、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、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	43
十五、資金運用計劃執行情形.....	43
伍、營運概況.....	44
一、業務內容.....	44
二、市場及產銷概況.....	45
三、從業員工.....	51
四、環保支出資訊.....	52
五、勞資關係.....	52
六、重要契約.....	53
陸、財務概況.....	54
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	54
二、最近五年度財務分析.....	58
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	62
四、最近年度財務報告.....	63
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	143
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.....	143
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	144
一、財務狀況.....	144
二、財務績效.....	145
三、現金流量.....	146
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	146
五、最近年度轉投資.....	146
六、風險事項評估.....	146
七、其他重要事項.....	147
捌、特別記載事項.....	148
一、關係企業相關資料.....	148
二、私募有價證券辦理情形.....	155
三、子公司持有或處分本公司股票情形.....	155
四、其他必要補充說明事項.....	155
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.....	155

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

在經營環境情勢方面來說，2013年初總體經濟情勢對於不動產業甚為有利，主要是美國聯準會於2012年9月推出第三波量化寬鬆政策，全球資金流動性氾濫的程度創金融海嘯以來最甚，使得不動產的投資保值需求仍強勁，另外，實價登錄實施以來也促使資訊透明度提高，有效縮短買賣雙方與房地產業者間的議價期，使得成交速度加快。但之後隨著國內外經濟景氣復甦力道減弱，第二季起公股行庫與主要民營銀行對房價漲幅較大的區域採取自律審慎授信措施，以及奢侈稅修法為房市投下不確定因素，加上美國量化寬鬆貨幣政策於2013年底開始縮減購債計劃，均反應出不動產業所面臨的總體經濟與政策環境已出現不利因素，可以說2013年房市所處經營環境變化相當大。

其次在國內房地產市場概況方面，2013年國內住宅市場景氣呈現虎頭蛇尾的局面，其中因預期總體經濟將逐步復甦，加上先前實價登錄遞延性買盤的釋出，使得不動產投資連續六季蟬聯民眾投資工具的首選，甚至比重遠高於黃金與股票。全年房地產市場綜觀之，交易結構呈現量增價揚格局，下半年高總價產品稍有退熱現象，不過低單價、低總價市場仍交易活絡。全台區域表現來說，以桃園、台南、高雄之交易量較為搶眼。

2013年全國全年的房屋買賣移轉棟數，全年度買賣移轉棟數為37.2萬棟，寫下奢侈稅後的近3年新高，主要仍是受惠於2013年房市交易穩定，與年底的土地公告現值大漲，2013年房市交易擺脫奢侈稅後低迷的市況，不過若就個別區域來看，買賣移轉棟數明顯呈現「北溫南熱」的市況，五都除了台北市以外，2013年其他四都的移轉棟數都較2012年有10%以上的成長率，若與2011年相比，則可以發現台中市、台南市與高雄市都還寫下近3年的新高，可以看出中南部的房市熱度。

依據高雄市政府地政處資料顯示，高雄市2013年之買賣移轉登記戶數為**43,755**戶，較2012年**39,625**戶成長了**10.42%**，主要原因應為台北地區房地產市場價格已高，而中南部房地產還呈現相對低價，使得大量投資客湧入中南部購置房地產，出現連續三年價格上揚趨勢；而高雄市2013年房地產新屋市場完工登記戶數共有**8,315**戶，新屋供給率(新屋完工戶數/買賣移轉登記戶數)為**19.00%**，較2012年的**25.03%**微幅減少**6.03%**，結束連續兩年成長率超過**4%**，市場供給數量呈現穩定，並未出現失控現象。

高雄房地產市場在近年大量資金湧入下，價格已呈現大幅上揚，2014年市場雖見稍有冷卻現象，不過各建商在推案動作上仍動作頻頻，推案價格來說，高

雄市區 20 萬/坪以下個案已消聲匿跡，比較優良之購屋區域普遍開價超過 30 萬/坪，雖然土地漲幅也不小，但地主還是惜售居多，土地相當難以取得，建商在推案上有不小的壓力。所幸本公司帳上土地庫存尚有 9,000 坪，在建土地也還有 8,000 坪，推案金額未來三年將相當龐大，包括京城帝寶、青海段 61 地號個案及青海段 229 地號個案，都是高雄的指標型建案。

(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 102 年度營業報告及 103 年度營業計劃概要報告如下：

一、102 年度營業結果：

(一)102 年度營業計劃實施成果：

102 年度本公司營業收入淨額為新台幣 4,784,454 仟元，其中出售房地收入為新台幣 4,778,085 仟元，出租房地收入為新台幣 6,369 仟元，營業收入退回及折讓為 0 仟元；較 101 年度營業收入淨額新台幣 3,831,802 仟元，增加新台幣 952,652 仟元，稅前淨利為新台幣 1,826,112 仟元，稅前純益率為 38.17%。

(二)預算執行情形：

本公司 102 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：

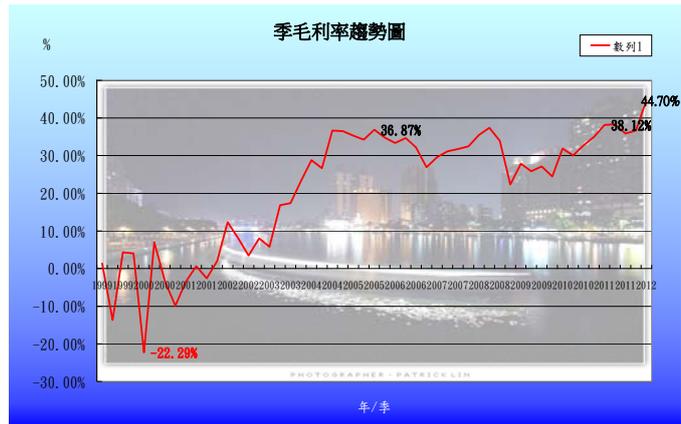
單位：新台幣 仟元

項目		102年度	101年度	增減率	
財 務 收 支	營業收入	4,784,454	3,831,802	24.86%	
	營業毛利	2,270,892	1,774,313	27.99%	
	營業損益	1,888,687	1,453,474	29.94%	
	利息收入	720	490	46.94%	
	利息支出	91,217	47,735	91.09%	
	稅前損益	1,826,112	1,431,350	27.58%	
	稅後損益	1,563,557	1,387,761	12.67%	
	綜合損益總額	1,562,867	1,374,225	13.73%	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	7.43	8.61	-13.70%	
	股東權益報酬率(%)	17.44	18.30	-4.70%	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	50.24	38.66	29.95%
		稅前利益	48.58	38.08	27.57%
	純益率(%)	32.68	36.22	-9.77%	
每股盈餘(元)	4.16	3.69	12.74%		

註：101 年財務數據均依據 TIFRS 準則追溯調整。

1. 財務收支

102 年度由於大量投入在建工程導致營業活動淨現金流出新台幣 4,454,180 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 13,009 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 4,360,739 仟元，總負債比率從 101 年 56.94% 升至 102 年 61.19%。102



年度之利息收入為新台幣 720 仟元，較 101 年度新台幣 490 仟元增加新台幣 230 仟元，變動金額不大。利息支出為新台幣 91,217 仟元，較 101 年度新台幣 47,735 仟元增加新台幣 43,482 仟元，主要係 102 年借款金額較 101 年增加所致。

2. 獲利能力分析：

102 年度營業淨利(損)為新台幣 1,888,687 仟元，營業利益佔實收資本比率為 50.24%，較 101 年度新台幣 1,453,474 仟元增加新台幣 435,213 仟元；稅後淨利(損)為新台幣 1,563,557 仟元，純益率為 32.68%，較 101 年度新台幣 1,387,761 仟元增加新台幣 175,796 仟元；資產報酬率較 101 年下降 1.18%，股東權益報酬率亦較 101 年下降 0.86%。

(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，而高雄巨蛋及楠梓區域亦為未來主要開發之區域。在營建技術及住宅品質方面，將朝提升工地管理品質、興建高附加價值住宅產品方向努力，以期能縮短工期、提升毛利及創造更佳之口碑；軟體部份將加強與樓管公司之合作，提升大樓居住品質。

二、103 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 103 年財務預測，因此僅就本公司 103 年預計完工推出之個案作分析明細表：

個案名稱	地段.地號	總銷售金額(仟元)	銷售面積(坪)	總戶數	預計完工日期
鉅誕	高雄市左營區新博段7.11地號	5,559,717	17,934.57	156	2014/10
水森林	高雄市楠梓區和平段五小段39.43.44.45.46等地號	1,904,200	10,986.63	238	2014/04
合計		7,463,917	28,921.20	394	

(三)重要之產銷政策：

- 1.積極整合市場資訊發掘具潛力、抗跌性強之地區，主動進行土地開發工作，並掌握土地交易市場之買方優勢，創造土地最大成本效益及產品附加價值，來因應市場不景氣帶來之衝擊。
- 2.發展優質住宅，提升公司產品之附加價值及競爭能力，因應目前消費走向，並可減緩成屋價格之折舊修正幅度。
- 3.加強個案售後維修服務及樓管工作，與住戶間建立更密切之互動關係，提升建築物管理之附加價值。
- 4.未來將朝 2 個硬指標，綠建築和智慧建築，以及 2 個軟指標，主題建築和美學建築等目標作努力。

三、未來公司發展策略：

- (一)密切觀察兩岸互動往來之發展狀況，適時推出迎合兩岸商機之商用或住宅產品。
- (二)開發高雄捷運沿線、多功能經貿園區及沿海港區附近土地，藉由公共建設及景觀帶動建案銷售及提高利潤。
- (三)藉由本公司關係企業京城飯店之經驗，投資休閒飯店及觀光產業，目前已投入興建明華路飯店案。
- (四)發展都市更新個案。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)外部競爭環境影響

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

(二)法規環境影響

近來政府對房地產市場變革的動作頻頻，包括奢侈稅的修法，及各都會城市對於容積移轉的規定都有相當大之變革，本公司對法規之修訂持續關注，並擬因應對策。

(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，102年國內經濟成長率第一季為1.44%、第二季為2.69%、第三季為1.31%、第四季為2.95%，全年度成長率在2.11%，國內去年經濟成長率較101年的1.48%增加42.57%，102年經濟局勢已較101年穩定，經濟復甦力道也比101年較強。



本公司 2014 年有「水森林」(高雄市楠梓區和平段五小段 39 等地號大樓個案，總銷金額 1,904,200 仟元 238 戶)、「鉅誕」(高雄市左營區新博段 7.11 地號大樓個案，總銷金額 5,559,717 仟元，156 戶) 等新建個案完工銷售。加上本公司截至 2014 年三月底為止之可售餘屋金額尚有新台幣 60 億元，為 2014 年入帳的主要來源。台灣房地產市場今年熱度雖有稍退，但高雄地區的交易數量還是相對比較多的區域，在高雄水岸輕軌、鐵路地下化等許多重大公共工程將陸續完工之下，高雄市的市容將出現另一個不同的面貌，讓高雄的都市競爭力更為強大，因此高雄房地產市場後市目前也沒有看淡的理由。

以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長：蔡天贊



經理人：劉朝森



會計主管：梁素英



貳、公司簡介

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國七十四年九月十三日發起設立。

(二)公司沿革：

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

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

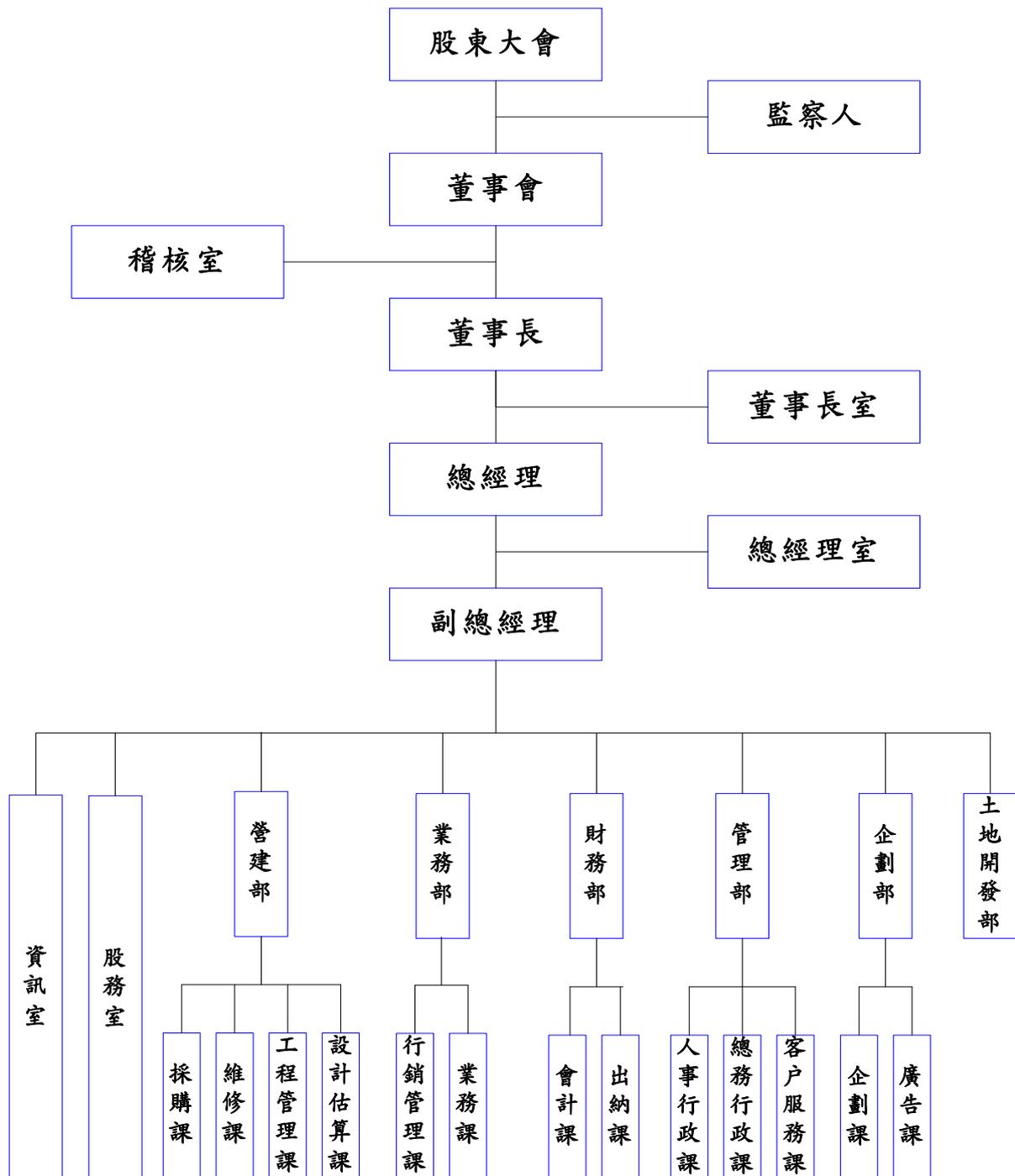
年	月	重 要 紀 事
		3,759,261,550 元。

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：

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料—(1)

103年04月28日

職稱	姓名	名稱	選任日期	任期	初次任期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女、配偶、未成現在持有股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或其他主管、董事或監人		
						股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率			職稱	姓名	關係
董事	天籟投資股份有限公司	蔡天贊(天籟法人代表)	100/6/9	3年	97/6/19	29,600,091	8.95%	33,566,502	8.93%	—	—	—	—	—	—	—
董事長(天籟法人代表)	蔡天贊(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	—	81,581,351	21.70%	19,813,678	5.27%	高中	京成建設董事長法人代表	特助	蔡曜鴻	一等親
董事(天籟法人代表)	劉朝森(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	—	69,550	0.02%	6,744	0.00%	高中	無	—	—	—
董事(天籟法人代表)	陳添進(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	—	32,930	0.01%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
董事(天籟法人代表)	莊進忠(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	—	2,237	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
董事(天籟法人代表)	張健輝(天籟法人代表)	—	—	—	—	—	—	26,936	0.01%	0	0.00%	大學	無	—	—	—
監察人	新銳投資股份有限公司	—	100/6/9	3年	100/6/9	9,732,964	2.94%	11,037,181	2.94%	—	—	—	—	—	—	—
監察人(歐慶順)	歐慶順	—	—	—	—	—	—	428,080	0.11%	4,730,539	1.26%	大專	無	—	—	—
監察人(蔡昌展)	蔡昌展	—	—	—	—	—	—	20,684	0.01%	0	0.00%	大專	無	—	—	—

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

表一：法人股東之主要股東

103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

103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%)

(一)董事及監察人資料—(2)

103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	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
蔡天贊	商、法、財、會、計、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、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	商、法、財、會、計、公、司、業、務、所、須、之、工、作、經、驗	√													0
劉朝森	—	—	—	√													0
陳添進	—	—	—	√													0
莊進忠	—	—	—	√													0
張健輝	—	—	—	√													0
歐慶順	—	—	—	√													0
蔡昌展	—	—	—	√													0

註 1：上表符合獨立性情形各編號所代表之意義如下：

- (01) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (02) 非為公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (03) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之十以上或持股前十名之自然人股東。
- (04) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (05) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (06) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (07) 非為公司或其關係企業提供財務、法務、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：

103年04月28日

職稱	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	劉朝森	97/07/01	69,550	0.02%	6,744	0.00%	高中	無	—	—	—
副總經理	陳添進	100/7/1	32,930	0.01%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
副總經理	莊進忠	103/01/01	2,237	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
協理	孔瑞隆	101/2/1	67,001	0.02%	0	0.00%	碩士	無	—	—	—
協理	張健輝	100/01/01	26,936	0.01%	0	0.00%	大學	無	—	—	—

註：以上各經理人並未以他人名義持有本公司股份。

(三)最近年度支付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金：
 <1.董事(含獨立董事)之酬金>

單位：新台幣仟元；102年12月31日

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)	兼任薪資、獎金及特支等(E)	員工退職退休金(F)	盈餘分配現金紅利金額	股票紅利金額(註1)	員工認購憑證得股數(H)	金E、F及G項總額占稅後純益之比例(%)	A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(%)	有來自子公司以外業來領取酬金
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)	業務執行費用(D)									
董事長	天籟投資													
代表人	蔡天贊													
代表人	蔡曜鴻(已解任)													
代表人	劉朝森	7,195	0	0	4,515	0.75%	0	0	0	0	0	0.94%	無	
代表人	陳添進													
代表人	莊進忠													
代表人	張健輝													

註1：盈餘分配員工紅利為102年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

註2：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

註3：天籟投資於103年4月28日改派代表人陳添進，原代表人蔡曜鴻同日解任。

<酬金級距表>

單位：新台幣仟元；102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) 本公司	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G) 本公司
低於2,000,000元	天籟投資代表人：蔡曜鴻(已解任)、天籟投資代表人：陳添進、天籟投資代表人：莊進忠、天籟投資代表人：張健輝	天籟投資代表人：陳添進、天籟投資代表人：莊進忠、天籟投資代表人：張健輝
2,000,000元(含) ~ 5,000,000元	天籟投資代表人：蔡天贊、天籟投資代表人：劉朝森	天籟投資代表人：蔡天贊、天籟投資代表人：劉朝森
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	—	—
總計	11,710	14,721

註1：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈2. 監察人之酬金〉

單位：新台幣仟元；102年12月31日

職	稱	姓	監 報 名	察		人		酬	金	A、B及C等三 項總額占稅後 純益之比例(%)	有無領取來自子公司 以外轉投資事業酬金
				(A)	(B)	盈餘分配之酬勞	業務執行費用(C)				
監察人		歐慶順	0	0	0	120	0.01%	無			
監察人		蔡昌展	0	0	0	120	0.01%	無			

註1：102年度任三個月份監察人平均設質比率大於百分之五十，揭露於各該月份設質比率大於百分之五十之個別監察人酬金。

註2：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈酬金級距表〉

單位：新台幣仟元；102年12月31日

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名
低於 2,000,000 元	前三項酬金總額(A+B+C)
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	本公司
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	歐慶順、蔡昌展
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	240

註1：本公司無子公司，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈3, 總經理及副總經理之酬金〉

單位：新台幣仟元；102年12月31日

職稱	姓名	薪資 (A)	退職退休金 (B)	獎金及特支 (C)	盈餘分配之員工紅利金額 (D)		A、B、C及D等四項總額佔稅後純益之比例 (%)	取得員工認股權數	有自外業	無領取公司投資以事金
					現金股利	股票股利金額				
總經理	劉朝森									
副總經理	陳添進	4,568	0	1,398	0	0	0.38%	0		無
副總經理	莊進忠									

註 1：盈餘分配員工紅利為 102 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，係依據本公司員工紅配股辦法試算所得之金額。
 註 2：本公司未編合併財務報表，不另揭露合併財務報告內所有公司金額。

〈酬金級距表〉

單位：新台幣仟元；102年12月31日

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名
低於 2,000,000 元	本公司
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元	陳添進、莊進忠
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元	劉朝森
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元	0
100,000,000 元以上	0
總計	5,966

〈4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形〉：

單位：新台幣仟元
103年05月01日

	職 稱	姓 名	股票紅利金額	現金紅利金額	總 計	總額佔稅後純益之比例(%)
經 理 人	總經理	劉朝森	0	0	0	0.00%
	副總經理	陳添進				
	副總經理	莊進忠				
	協理	孔瑞隆				
	協理	張健輝				
	會計主管	梁素英				

註 1：盈餘分配員工紅利為 102 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

(四) 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。
2. 本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例，102 年為 1.15%，101 年為 0.76%，比例不大。

(五) 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。
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。

三、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(102年度)董事會開會 10次(第10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	100.0%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡曜鴻	10	0	100.0%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:劉朝森	8	0	80.00%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:陳添進 (註:天籟投資於103年4月28日改派代表人陳添進,原代表人蔡曜鴻同日解任)	0	0	0.00%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:莊進忠	10	0	100.0%	
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:張健輝	10	0	100.0%	
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:歐慶順	4	0	40.00%	
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人:蔡昌展	2	0	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

102/01/30 本公司與關係人京城銀行簽訂房屋租賃契約討論案，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為京城銀行實質關係人，已迴避表決。

102/05/10 本公司與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市鼓山區龍北段22地號

營造契約，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為建誌營造實質關係人，已迴避表決。

102/05/10 本公司與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市援中段一小段 206 地號營造契約，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為建誌營造實質關係人，已迴避表決。

102/08/09 本公司與本公司關係人百鉞營造股份有限公司協議變更高雄市鼓山區龍華段 945 地號個案(曼陀羅)營造契約，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為百鉞營造實質關係人，已迴避表決。

102/08/09 本公司與本公司關係人百鉞營造股份有限公司協議變更高雄市三民區澄東段 24 等地號個案(湖立方)營造契約，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為百鉞營造實質關係人，已迴避表決。

102/11/08 本公司與本公司關係人百鉞營造股份有限公司簽訂高雄市左營區新光段 356 等地號個案營造契約，因蔡天贊、蔡曜鴻董事為百鉞營造實質關係人，已迴避表決。

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

將以提升本公司董事會之資訊透明度為努力方向。

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

監察人參與董事會運作情形

最近年度(102 年度)董事會開會 10 次(第 10 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	4	40.00%	
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）。

監察人與公司員工及大股東互動頻繁，溝通管道暢通。

(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）。

監察人與本公司內部稽核主管及會計師，溝通管道暢通。

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。

無此情形。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

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
一、公司股權結構及股東權益 (一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二)公司掌握實際控制公司之	本公司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	—

<p>主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>主要股東及主要股東之最終控制者名單。</p> <p>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。</p>	
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一)公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二)定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>本公司目前未設立獨立董事。</p> <p>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。</p>	<p>未來不排除依據證券交易法規定改選董事，納入獨立董事。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>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。</p>	<p>—</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二)公司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)</p>	<p>本公司已有網站揭露本公司之財務業務及公司治理資訊。</p> <p>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，且將不定期召開法人說明會。</p>	<p>未來將再加強公司網站之資訊揭露情形。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司設置經營管理委員會及人評會，由經理級以上主管所組成；目前運作良好。</p>	<p>—</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司目前尚未訂定公司治理實務守則。</p>		
<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、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)：</p> <p>員工權益、僱員關懷方面，有福利委員會運作員工福利事項，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等，每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。</p> <p>投資者關係：本公司由股務室負責投資人關係，與機構投資人及一般投資人溝通管道暢通。</p> <p>供應商關係及利害關係人之權利：本公司與本公司之供應商及利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。</p> <p>董事及監察人進修之情形，本公司定期邀請本公司董監事參加進修課程。</p> <p>風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司並無從事高風險、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，風險管理政策一向以穩健本業為原則。</p> <p>客戶政策：本公司為服務業，一向以「客戶至上」為指導原則，政策自然以客戶需求為導向。</p> <p>本公司目前尚無為董事及監察人購買責任保險之計劃。</p>		

八、如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者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：
本公司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 家數	備註		
				1	2	3	4	5	6	7	8				
其他	許良宇		商務、法官、檢察官、律師、會計師或其與公司業務所需之專業資格 商務、財務、會計或公司業務所需之專業資格 私立大專院校講師以上	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	張明得			具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無	
其他	陳貴荔			具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	√	√	√	√	√	√	√	√	√	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：100年11月30日至103年6月8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：

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
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>目前本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，未來將儘速訂定。</p> <p>目前由本公司管理部兼職推動企業社會責任。</p> <p>目前尚未定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，未來將努力推動。</p>	—
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司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之情形。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>目前尚未定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，未來將努力推動。</p> <p>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>	—

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
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司遵守相關勞動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無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二)公司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之情形。</p> <p>(三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(四)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(五)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>本公司一向遵守相關勞動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>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員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</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>本公司一向與供應商合作改良興建用之建材，共同致力提升企業社會責任。</p> <p>本公司會藉由集團慈善基金會從事公益活動，參與社區發展及慈善公益團體相關活動，提升本公司形象。</p>	<p>—</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>本公司統一由發言人或代理發言人對外發言，具代表性，對社會責任履行均具有使命感。</p> <p>目前尚未編製企業社會責任報告書，未來將努力推動編製。</p>	<p>—</p>
<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： 本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)： 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、公司產品或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：無此情形。</p>		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

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
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>目前本公司尚未於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>目前本公司尚未訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>尚未訂定。</p>	
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四)公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<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>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<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>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二)公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>本公司目前已架設網站，並已揭露部份公司誠信經營相關資訊。</p>	
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定誠信經營守則。</p>		

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
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司屬建築開發產業，與客戶買賣交易一向遵守政府法令，並保障客戶權益，誠信經營是本產業立足的重要課題。 2. 近年來政府致力於房屋買賣交易安全之推動，除訂定房屋買賣合約範本之外，都為公司履行誠信經營更向前邁進一步，本公司也將在履行誠信經營作更多努力，讓消費者更安心購屋。 		

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章者，其查詢方式：本公司目前並未訂定公司治理守則，惟已訂定「董事會議事規則」，其查詢方式為本公司網站。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

京城建設股份有限公司

內部控制制度聲明書



日期：103年3月27日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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. 資訊及溝通，及5. 監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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103年3月27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： 蔡天贊



簽章

總經理： 劉朝森



簽章

2. 會計師內部控制審查報告：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：

102年01月01日~103年05月01日

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
102/01/30 董事會	1.通過本公司與關係人京城銀行簽訂房屋租賃契約。 2.通過本公司經理人階級以上之年終獎金案。 3.通過本公司經理人階級以上之薪資調整案。
102/03/27 董事會	1.通過本公司 101 年度內部控制聲明書承認案。 2.通過本公司 101 年度財務報表承認案。 3.通過本公司 101 年度盈餘分配案。 4.通過本公司 102 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。
102/04/10 董事會	1.通過本公司向高雄市政府地政局標購土地案。
102/05/10 董事會	1.通過修訂本公司董事會議事規範。 2.通過修訂本公司背書保證作業程序。 3.通過修訂本公司資金貸與他人作業程序。 4.通過與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市鼓山區龍北段 22 地號營造契約。 5.通過與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市援中段一小段 206 地號營造契約
102/06/18 董事會	無重大決議事項。
102/07/30 董事會	1.通過本公司薪資報酬委員會缺額委任案。
102/08/09 董事會	1.通過本公司與本公司關係人百鎰營造股份有限公司協議變更高雄市鼓山區龍華段 945 地號個案(曼陀羅)營造契約內容。 2.通過本公司與本公司關係人百鎰營造股份有限公司協議變更高雄市三民區澄東段 24 等地號個案(湖立方)營造契約內容。
102/09/27 董事會	無重大決議事項。
102/10/23 董事會	1.通過本公司向非關係人取得高雄市左營區新庄段土地。
102/11/08 董事會	1.通過本公司與本公司關係人百鎰營造股份有限公司簽訂高雄市左營區新光段 356 等地號個案營造契約。 2.通過本公司 103 年稽核計劃。
103/01/21 董事會	1.通過本公司經理人階級以上之 102 年年終獎金討論案。 2.通過本公司與本公司關係人建誌營造股份有限公司簽訂高雄市鼓山區青海段 61.63 等地號個案營造契約。
103/03/27 董事會	1.通過本公司 102 年度內部控制聲明書承認案。 2.通過本公司經理人階級以上之薪資調整案。 3.通過本公司 102 年度財務報表承認案。 4.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案。 5.通過本公司 102 年度盈餘分配案。 6.通過本公司 103 年股東常會議程案、召開日期、地點及停止過戶日案。

- (十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：本公司截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議無不同意見。
- (十三)最近年度及截至年報刊印日止，董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情形。

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
調和聯合會計師事務所	陳良銘	卓傳陣	102 年全年 度	—

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		1,598	1	1,599
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。

五、更換會計師資訊：無此情形。

六、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。

七、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	102 年度		當年度截至 4 月 28 日	
		持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數	持有股數 增 (減) 數	質押股數 增 (減) 數
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊、劉朝森、 陳添進、莊進忠、張健輝 (就任日期 100/6/9)	0	0	0	0
董事代表人/百分之十以上大股東	蔡天贊	16,544,000	0	770,000	0
董事代表人	蔡曜鴻(已解任)	150,000	0	0	0
董事代表人/總經理	劉朝森	0	0	0	0
董事代表人/副總經理	陳添進	0	0	0	0
董事代表人/副總經理	莊進忠	(45,000)	0	0	0
董事代表人/協理	張健輝	0	0	0	0
監察人	新銳投資股份有限公司 代表人：歐慶順、蔡昌展 (就任日期 100/6/9)	0	11,000,000	0	0
監察人代表人	歐慶順	(5,617,352)	(4,907,000)	0	0
監察人代表人	蔡昌展	(1,000)	0	0	0
副總經理	陳添進	0	0	0	0
副總經理	莊進忠	(45,000)	0	0	0
協理	孔瑞隆	0	0	0	0
財會主管	梁素英	0	0	0	0
百分之十以上股東	天剛投資股份有限公司	0	13,800,000	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。

八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人之資訊。

持股比例占前十大股東間互為關係人資料

103年04月28日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例	名稱	關係	
蔡天贊	81,581,351	21.70	19,813,678	5.27	—	—	蔡薛美雲 蔡炅廷 陳美惠	配偶 一等血親 二等姻親	本公司董事代表人、大股東
天剛投資股份有限公司	62,087,060	16.52	—	—	—	—	蔡薛美雲	負責人	本公司大股東
天剛投資股份有限公司 負責人：蔡薛美雲	19,813,678	5.27	81,581,351	21.70	—	—	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	33,566,502	8.93	—	—	—	—	—	—	本公司董事
天籟投資股份有限公司 負責人：李貞蓉	429,833	0.11	542,084	0.14	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲 蔡炅廷	一等姻親 一等姻親 二等姻親	本公司董事法人代表之配偶
蔡炅廷	23,153,274	6.16	0	0.00	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲	一等血親 一等血親	—
蔡長正	22,102,975	5.88	—	—	—	—	—	—	—
蔡薛美雲	19,813,678	5.27	81,581,351	21.70	—	—	蔡天贊 蔡炅廷	配偶 一等血親	—
陳美惠	11,307,210	3.01	569,074	0.15	—	—	蔡天贊 蔡薛美雲	二等姻親 二等血親	—
新銳投資股份有限公司	11,037,181	2.94	—	—	—	—	—	—	本公司監察人
新銳投資股份有限公司 負責人：莊伊麗	7,534	0.00	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司	5,660,122	1.51	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司 負責人：邱淳君	1,026,491	0.27	—	—	—	—	—	—	—
陳金雀	4,730,539	1.26	428,080	0.11	—	—	—	—	本公司監察人法人代表之配偶

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

單位：股；%

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

註：係公司之長期投資。

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
		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
74/10	10,000 元	3,000	30,000	3,000	30,000	現金增資 29,000,000 元
79/04	10,000 元	8,000	80,000	8,000	80,000	現金增資 50,000,000 元
79/05	10 元	19,800,000	198,000	19,800,000	198,000	現金增資 118,000,000 元
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
80/12	10 元	45,016,000	450,160	45,016,000	450,160	盈餘轉增資 50,160,000 元
81/08	10 元	70,000,000	700,000	51,543,320	515,433	盈餘轉增資 65,273,200 元
82/06	10 元	70,000,000	700,000	65,819,537	658,195	盈餘轉增資 142,762,170 元
83/07	10 元	100,000,000	1,000,000	81,483,268	814,833	盈餘轉增資 156,637,310 元
84/05	10 元	200,000,000	2,000,000	99,983,268	999,833	現金增資 185,000,000 元
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

肆、資本及股份

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

股份種類	核定股本			備	註
	流通在外股份	未發行股份	合計		
記名式普通股	375,926,155股	74,073,845股	450,000,000股	上市股票	

註：本公司未以總括申報制度募集發行有價證券，不另揭露該資訊。

二、股東結構：

103年04月28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	2	3	34	11,866	72	0	11,977
持有股數	260,100	94,595	116,452,839	242,894,964	16,223,657	0	375,926,155
持股比例	0.07%	0.02%	30.98%	64.61%	4.32%	0.00%	100.00%

三、股權分散情形：

每股面額新台幣十元

103年04月28日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1至999	5,685	1,391,765	0.37%
1,000至5,000	4,204	9,426,523	2.51%
5,001至10,000	938	6,816,537	1.81%
10,001至15,000	362	4,547,253	1.21%
15,001至20,000	152	2,719,358	0.72%
20,001至30,000	203	5,124,647	1.36%
30,001至50,000	143	5,682,126	1.51%
50,001至100,000	141	10,354,702	2.76%
100,001至200,000	74	9,918,806	2.64%
200,001至400,000	35	9,219,873	2.45%
400,001至600,000	12	5,688,428	1.51%
600,001至800,000	2	1,411,426	0.38%
800,001至1,000,000	3	2,720,789	0.73%
1,000,001以上	23	300,903,922	80.04%
合 計	11,977	375,926,155	100.00%

註：本公司未發行特別股，不另揭露特別股分散情形。

四、主要股東名單：

103 年 04 月 28 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持 股 比 例
蔡天贊		81,581,351	21.70%
天剛投資股份有限公司		62,087,060	16.52%
天籟投資股份有限公司		33,566,502	8.93%
蔡炅廷		23,153,274	6.16%
蔡長正		22,102,975	5.88%
蔡薛美雲		19,813,678	5.27%

註：揭露持股比例達百分之五以上之股東。

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元

項目		年度	1 0 2 年度	1 0 1 年度	當年度截至 103 年 03 月 31 日
每股市價 (註 1)	最 高		33.50	34.10	30.00
	最 低		27.15	17.30	26.60
	平 均		30.72	28.48	28.27
每股淨值 (註 2)	分 配 前		25.93	21.77	26.23
	分 配 後		25.93	21.77	26.23
每股盈餘	加 權 平 均 股 數 (股)		375,926,155	375,926,155	375,926,155
	每股盈餘(註 3)	調 整 前	\$4.16	\$3.69	\$0.30
		調 整 後	\$4.16	\$3.69	\$0.30
每股股利	現 金 股 利		0.0	0.0	—
	無償配股	盈 餘 配 股	0.0	0.0	—
		資 本 公 積 配 股	—	—	—
	累積未付股利(註 4)		—	—	—
投資報酬分析	本 益 比 (註 5)		7.38	7.72	—
	本 利 比 (註 6)		—	—	—
	現金股利殖利率(註 7)		0.00%	0.00%	—

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

註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列，101 年每股淨值已依據 TIFRS 追溯調整。

註 3：如有因無償配股及買進庫藏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，101 年每股盈餘已依據 TIFRS 追溯調整。

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。

六、公司股利政策及執行狀況：

◎本公司股利政策：

年度決算如有盈餘時，應先依據本章程第二十五條之規定提繳稅款、彌補以往虧損、提列法定及特別盈餘公積、員工紅利、董事監察人酬勞後，加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時，由董事會決定分派股利金額，每股可分配盈餘金額未達新台幣0.5元時，得不分配之。

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

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

◎本次股東會擬議股利分配之情形：本次股東會擬議不分派股利。

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	103 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,759,261
本年度配 股配息情 形	每股現金股利(元)		0.00
	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 103 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 102 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

$$= [\text{稅後純益} - \text{設算現金股利應負擔利息費用}^* \times (1 - \text{稅率})] / [\text{當年年底發行股份總數} - \text{盈餘配股股數}^{**}]$$

$$\text{設算現金股利應負擔利息費用}^* = \text{盈餘轉增資數額} \times \text{一年期一般放款利率}$$

$$\text{盈餘配股股數}^{**} : \text{係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數}$$
4. 年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

八、員工分紅及董事、監察人酬勞：

- (一) 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：依據本公司章程第廿五條規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。
- (二) 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額與估列數有差異時之會計處理：
 1. 本期估列員工紅利基礎為盈餘百分之一，並無估列董事、監察人酬勞。
 2. 本公司董事會決議不配發 102 年度股利，亦不發放監察人酬勞及員工紅利。
 3. 本公司本次擬議不配發與估列數 14,072,015 元之差異將於股東會通過後轉回未分配盈餘。
- (三) 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：
 1. 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：
不配發員工紅利。
不配發董事、監察人酬勞。
 2. 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：(不配發)
 3. 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：(不配發)
- (四) 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異時之差異數、原因及處理情形：
 1. 本公司 102 年並無配發 101 年度董事及監察人酬勞。
 2. 本公司 102 年並無配發 101 年度員工分紅。

九、公司買回本公司股份情形：

103 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%

十、公司債（含海外公司債）之辦理情形：

本公司目前並未發行公司債（含海外公司債及私募公司債）。

十一、特別股之辦理情形：

本公司目前並未發行特別股。

十二、海外存託憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行海外存託憑證。

十三、員工認股權憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行員工認股權憑證。

十四、併購或受讓他公司股份發行新股（包括合併、收購及分割）之辦理情形：

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

十五、資金運用計劃執行情形

（一）計劃內容

1. 已發行或私募有價證券計劃內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現之分析：無。

2. 應敘明事項：無。

（二）執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容：

(一)業務範圍

1.所營業務主要内容及其營業比重

- (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 102 年度而言，透天店舖住宅、住宅大樓出售占 99.87%，辦公室出租之租金收入占 0.13%，市場全為內銷。

2.目前之商品(服務)項目

- (1)興建商業大樓、住宅大樓、車位出售。
- (2)興建商業大樓、住宅大樓出租。

3.計劃開發之新產品(服務)

無。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展：

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

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

長遠來說，未來在外來需求(包括一般外資及陸資逐步開放)增加的前提下，房地產市場可能會進入另一段高度成長的階段是可以預期的。

2.上、中、下游關聯性：

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

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

3.各種產品之發展趨勢及競爭情形：

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

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：

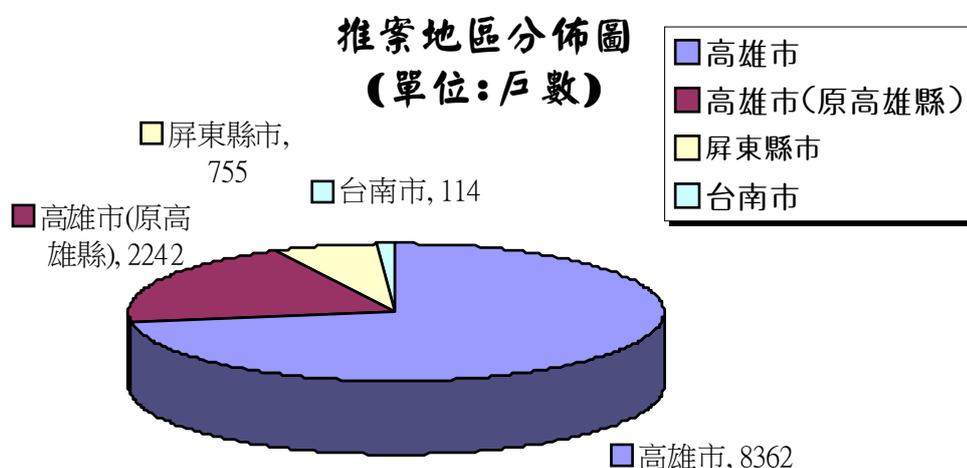
銷售地區分佈於高雄市、台南縣、屏東縣市。

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
	愛的世界	透天住家、店舖大樓	106 戶
	別墅村	透天店舖住家	99 戶
	羅丹	純住宅大樓	81 戶
	愛河戀 B 區大樓	住宅、店舖大樓	150 戶
	現代京城	住宅、店舖大樓	225 戶
	京城新世界	住宅、店舖大樓	79 戶
	康橋	住宅大樓	243 戶
	京城京品館	住宅大樓	118 戶
	京城 101	住宅大樓	174 戶
	維也納	住宅、店舖大樓	156 戶
	京城貴賓	住宅、店舖大樓	163 戶
	凱撒	住宅大樓	148 戶
	京城巴黎	住宅、店舖大樓	159 戶
	南洋之星	住宅、店舖大樓	192 戶
	京城天堂島	住宅、店舖大樓	129 戶
	莫札特	住宅大樓	197 戶
	國家美術館	純住宅大樓	267 戶
	紫京城	住宅、店舖大樓	273 戶
	紐約紐約	住宅大樓	185 戶
	京典	住宅、店舖大樓	178 戶
	現代風華	住宅、店舖大樓	133 戶
	馬爾地夫	住宅大樓	199 戶
	高鐵站前	住宅、店舖大樓	175 戶
	京城夏都 I	住宅、店舖大樓	55 戶
	京城夏都 II	住宅、店舖大樓	106 戶
	閃耀之旅	住宅、店舖大樓	193 戶
	四海一家 I	純住宅大樓	559 戶
	圓頂	住宅、店舖大樓	109 戶
	親親京城	住宅、店舖大樓	226 戶
	京城 CBD	辦公大樓	45 戶
	京城凱悅	住宅、店舖大樓	122 戶
	京城四季	純住宅大樓、透天店舖	459 戶
	花賞	住宅、店舖大樓	209 戶
	湖立方	純住宅大樓	74 戶
	曼陀羅	住宅、店舖大樓	76 戶
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
	茵花戀	住宅大樓	114 戶
屏東縣市	屏東緯城	住宅、店舖大樓	343 戶
	青梅竹馬	住宅、店舖大樓	213 戶
	學府王朝	住宅、店舖大樓	62 戶
	屏東帝王城	住宅、店舖大樓	137 戶
台南市(原台南縣地區)	佳里緯城(一~三期)	透天店舖、透天住家	114 戶



2. 市場占有率

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

3. 市場未來之供需狀況及成長性：

(1)依據營建署統計月報指出，高雄市 102 年核發住宅建築物建造執照 12,450 戶，較 101 年同期 12,046 戶增加 404 戶，增加幅度 3.35%；而 102 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 2,503,848 平方公尺，較 101 年同期 2,417,262 平方公尺增加 3.58%；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量呈現微幅成長現象，顯示出高雄地區建商推案量並無過熱現象。

另 102 年核發住宅建築物使用執照 8,315 戶，較 101 年同期 9,920 戶減少 1,605 戶，減少幅度 16.18%；102 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 1,862,993 平方公尺，較 101 年同期 1,895,873 平方公尺微幅減少 1.73%，供給並未大幅增加。

(2)而就高雄市房地產市場成長性來說，建築執照、使用執照核發數量已

連續多年呈現穩定狀態，代表高雄地區各建商握案量並未因為房地產景氣而大幅增加。

4. 競爭利基及發展遠景之有利與不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基：

- ① 本公司長期耕耘之信譽。
- ② 目前房地產市場投入之競爭對手不多，這也是本公司目前在市場上相當大的優勢。
- ③ 充沛的資源，本公司擁有相當強大且優良之協力廠商團隊，使本公司在品質、進度控制上無後顧之憂。
- ④ 本公司擁有優秀之人才，流動率低。
- ⑤ 專業售後服務，深受客戶好評。

(2) 發展遠景之有利因素：

① 多項公共工程帶動地區繁榮：

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

② 資金充沛、市場利率仍低：

在遺贈稅調降後，在國外流竄的資金持續湧回台灣，新台幣升值趨勢成形，及中央銀行維持低利率之貨幣政策環境下，市場資金相當寬鬆，利率仍處於低檔。

③ 供給量未大幅增加：

高雄房地產市場新建個案之供給量仍小，而目前房價雖已漲升尚仍合理，在高雄提升經濟競爭力及購買力後，購屋意願仍強勁。

④ 政府推動相關政策：

政府開始推動兩岸開放政策，這已是一個趨勢，這對房地產市場來說是非常有利的方向。

(3) 發展遠景之不利因素：

精華土地取得不易：

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

(4) 因應措施：

① 開發適當土地：

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

② 掌握銷售時機：

隨時保持對市場變化之因應敏銳度，並且掌握銷售時機，避免與同業間削價競爭。

③規劃優質產品：

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

④降低營運成本：

提升工地管理品質，以期縮短工期、提升毛利。

⑤加強研展工作：

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

(二)主要產品之重要用途及產製過程

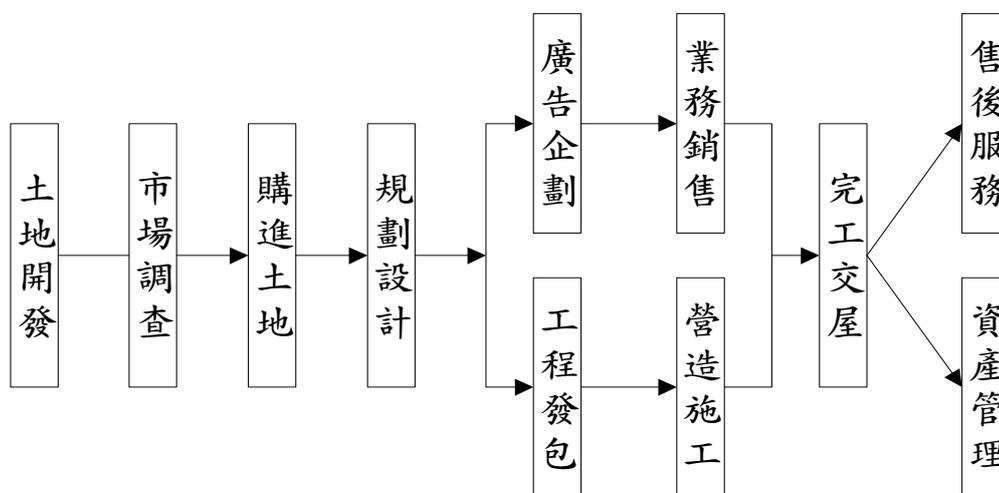
1.重要用途：

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

2.產製過程：

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

產製過程請參見以下簡圖：



(三)主要原料之供應狀況

1.營建用地：

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

2.營建工程：

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

◎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：

102年12月31日

年度別 客戶名稱	102年度		101年度		103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)	767,604	34.73%	646,709	30.08%	311,374	46.43%
百鉞營造有限公司(推定控制從屬關係公司)	1,386,483	62.77%	1,499,214	69.72%	347,093	51.75%
其他	54,750	2.50%	4,398	0.20%	12,194	1.82%
進貨淨額	2,208,837	100.00%	2,150,321	100.00%	670,661	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：

102年12月31日

年度 主要商品	102年度			101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	—	31,830.21	3,027,503	—	0	0
合計	—	31,830.21	3,027,503	—	0	0

註：本公司101年因無完工個案，因此產量、產值均為0元。

(六)最近二年度銷售量值(本公司產品100%內銷)

102年12月31日

年度 主要商品	102年度		101年度	
	銷量(坪)	銷值(仟元)	銷量(坪)	銷值(仟元)
透天	—	—	—	—
住宅大樓	25,983.51	4,778,085	18,543.5	2,983,381
土地	—	0	—	841,060
租金收入	—	6,369	—	7,361
合計	25,983.51	4,784,454	18,543.5	3,831,802

註：本公司產品為100%內銷，因此不揭露外銷量值。

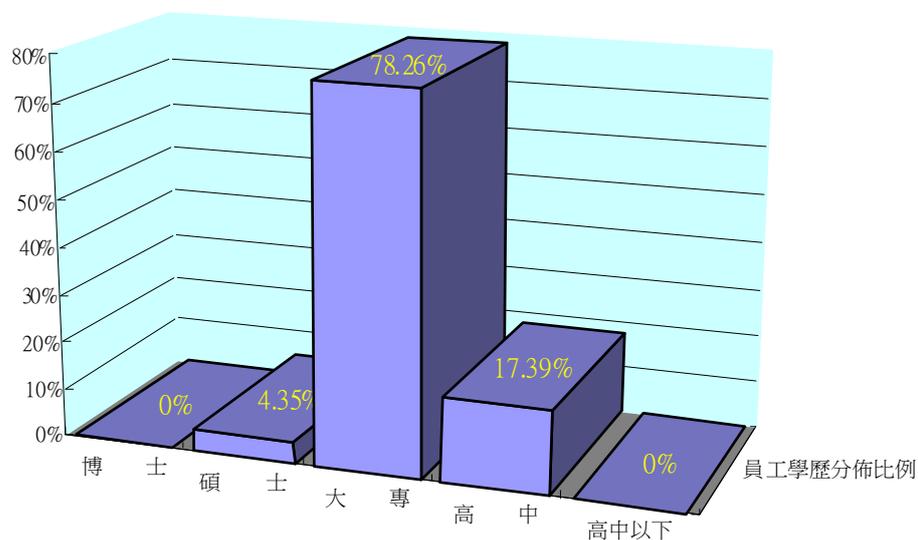
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

103年05月01日

年 度		1 0 2 年 度	1 0 1 年 度	當年度截至 103 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	43	43	43
	工 務 人 員	3	3	3
	合 計	46	46	46
平 均 年 齡 (歲)		44.59	45.54	44.87
平 均 服 務 年 資 (年)		11.43	10.89	11.82
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	4.35%	6.52%	4.35%
	大 專	78.26%	76.09%	78.26%
	高 中	17.39%	17.39%	17.39%
	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千分之0.8，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46人，勞資間關係和諧，並無發生勞資糾紛。

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	百鉞營造有限公司	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	百鉞營造有限公司	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	百鉞營造有限公司	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
京城帝寶大樓第一包工程	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	百鉞營造有限公司	100.08.10 簽約	工程總價： 1,503,810 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
微風之塔大樓工程	百鉞營造有限公司	100.11.01 簽約	工程總價： 556,104 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
水森林大樓工程	百鉞營造有限公司	101.04.10 簽約	工程總價： 712,110 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
高雄市楠梓區援中段一小段 206 等 2 筆地號大樓工程	建誌營造股份有限公司	102.04.16 簽約	工程總價： 531,878 仟元	工程保留款 10% 保固期限二年
京城帝寶大樓第二包工程	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	百鉞營造有限公司	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	百鉞營造有限公司	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

註：以上契約截至年報編印日止仍有效存續。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表：

(一)簡明資產負債表

* IFRSs

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至103年3月31日財務資料(註3)
		102年	101年(註4)	100年	99年	98年	
流動資產		24,632,084	17,673,919	—	—	—	\$25,438,051
不動產、廠房及設備		104,641	2,339	—	—	—	128,529
無形資產		195,168	200,161	—	—	—	193,940
其他資產		187,579	1,131,882	—	—	—	188,047
資產總額		25,119,472	19,008,301	—	—	—	25,948,567
流動負債	分配前	15,331,258	7,507,694	—	—	—	16,048,730
	分配後	15,331,258	7,507,694	—	—	—	16,048,730
非流動負債		39,880	3,315,140	—	—	—	38,815
負債總額	分配前	15,371,138	10,882,834	—	—	—	16,087,545
	分配後	15,371,138	10,882,834	—	—	—	16,087,545
歸屬於母公司業主之權益		9,748,334	8,185,467	—	—	—	9,861,022
股本		3,759,261	3,759,261	—	—	—	3,759,261
資本公積		21,077	21,077	—	—	—	21,077
保留盈餘	分配前	5,967,996	4,405,129	—	—	—	6,080,684
	分配後	5,967,996	4,405,129	—	—	—	6,080,684
其他權益		0	0	—	—	—	0
庫藏股票		0	0	—	—	—	0
非控制權益		0	0	—	—	—	0
權益總額	分配前	9,748,334	8,185,467	—	—	—	9,861,022
	分配後	9,748,334	8,185,467	—	—	—	9,861,022

註一：本公司並無轉投資之子公司，僅編製個體財務報告。

註二：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註三：103年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師。

註四：101年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

* 我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料 (註一)				
		101年	100年	99年	98年	97年
流動資產		\$17,724,057	\$13,925,192	\$9,971,833	\$9,480,523	\$9,521,140
基金及投資		82	815	1,630	4,500	4,500
固定資產		1,040,630	163,948	873,416	841,223	800,781
無形資產		200,609	2,823	548	598	648
其他資產		71,553	43,789	49,353	47,952	46,222
資產總額		19,036,931	14,136,567	10,896,780	10,374,796	10,373,291
流動負債	分配前	7,498,749	6,118,745	4,446,666	4,860,293	5,559,185
	分配後	7,498,749	6,118,745	4,446,666	4,860,293	5,559,185
長期負債		3,278,136	1,015,056	225,460	182,000	—
其他負債		25,596	23,410	23,087	21,222	20,952
負債總額	分配前	10,802,481	7,157,211	4,695,213	5,063,515	5,580,137
	分配後	10,802,481	7,157,211	4,695,213	5,063,515	5,580,137
股本		3,759,261	3,577,273	3,306,577	3,058,496	3,108,496
資本公積		21,077	16,748	5,952	0	0
保留盈餘	分配前	4,457,807	3,388,632	2,897,040	2,254,430	1,861,001
	分配後	4,457,807	3,030,905	2,566,382	1,948,580	1,861,001
金融商品未實現損益		471	(11,283)	(170)	(6,318)	(40,612)
累積換算調整數		—	—	—	—	—
未認列為退休金成本之淨損失		(3,695)	(3,297)	(2,050)	(1,645)	(135)
股東權益總額	分配前	8,234,450	6,979,356	6,201,567	5,311,281	4,793,154
	分配後	8,234,450	6,800,492	6,135,435	5,250,111	4,793,154

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

註二：上稱分配後數字，係依據次年度股東會決議情形填列。

(二)簡明綜合損益表

* IFRSs

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 103 年 3 月 31 日 財務資料(註2)
	102 年度	101 年度(註 4)	100 年度	99 年度	98 年度	
營業收入	4,784,454	3,831,802	—	—	—	\$400,498
營業毛利	2,270,892	1,774,313	—	—	—	207,763
營業損益	1,888,687	1,453,474	—	—	—	138,699
營業外收入及支出	(62,575)	(22,124)	—	—	—	(13,829)
稅前淨利	1,826,112	1,431,350	—	—	—	124,870
繼續營業單位 本期淨利	1,563,557	1,387,761	—	—	—	112,688
停業單位損失	0	0	—	—	—	0
本期淨利(損)	1,563,557	1,387,761	—	—	—	112,688
本期其他綜合損 益 (稅後淨額)	(690)	(13,536)	—	—	—	0
本期綜合損益總 額	1,562,867	1,374,225	—	—	—	112,688
淨利歸屬於 母公司業主	0	0	—	—	—	0
淨利歸屬於非控 制權益	0	0	—	—	—	0
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	0	0	—	—	—	0
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	0	0	—	—	—	0
每股盈餘	4.16	3.69	—	—	—	\$0.30

註一：公司並無轉投資之子公司，僅編製個體財務報告。

註二：本公司採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度，另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註三：103年第一季財務資料業經會計師核閱，會計師為調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師。

註四：101年年度財務資料已依據 TIFRS 追溯調整。

*我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	最近五年度財務資料(註一)				
	101年度	100年度	99年度	98年度	97年度
營業收入	\$3,831,802	\$2,569,018	\$3,884,328	\$2,916,420	\$3,010,405
營業毛利	1,774,313	963,434	1,264,662	765,077	1,017,230
營業損益	1,500,787	692,748	937,809	508,176	742,464
營業外收入及利益	25,895	269,491	55,954	91,802	29,938
營業外費用及損失	48,019	81,509	20,627	36,384	119,077
繼續營業部門稅前損益	1,478,663	880,730	973,136	563,594	653,325
繼續營業部門損益	1,426,902	828,202	942,508	519,637	599,085
停業部門損益	—	—	—	—	—
非常損益	—	—	—	—	—
會計原則變動之累積影響數	—	—	—	—	—
本期損益	1,426,902	828,202	942,508	519,637	599,085
每股盈餘(元)	\$3.79	\$2.31	\$2.85	\$1.70	\$1.90

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

註二：各年度利息資本化金額如下：

年 度	金 額(仟元)
98	66,833
99	38,418
100	66,891
101	107,498
102	128,716

(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
98 年度	卓傳陣、莊淑媛	修正式無保留意見	本公司自民國 97 年起，將員工分紅及董監酬勞視為費用，且提前採用財會公報第十號「存貨之會計處理準則」。
99 年度	莊淑媛、陳良銘(註一)	無保留意見	
100 年度	莊淑媛、陳良銘	無保留意見	
101 年度	陳良銘、卓傳陣(註一)	無保留意見	
102 年度	陳良銘、卓傳陣	無保留意見	

註一：因配合會計師事務所內部分工之調整而更換會計師。

二、最近五年度財務分析：

(一)財務分析資料：

* IFRSs

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 103年 03月31 日
		102年	101年	100年	99年	98年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.19	56.94	—	—	—	62.00
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	4,073.09	1064.04	—	—	—	3,748.88
償債能力 %	流動比率	160.67	235.41	—	—	—	158.51
	速動比率	1.15	5.30	—	—	—	1.77
	利息保障倍數	6.14	9.53	—	—	—	3.61
經營能力	應收款項週轉率(次)	253.37	150.50	—	—	—	20.67
	平均收現日數	1.44	2.43	—	—	—	17.66
	存貨週轉率(次)	0.12	0.13	—	—	—	0.01
	應付款項週轉率(次)	1.71	1.67	—	—	—	0.10
	平均銷貨日數	3,041.66	2,807.69	—	—	—	36,500
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	19.99	3.56	—	—	—	1.52
	總資產週轉率(次)	0.19	0.20	—	—	—	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)	7.43	8.61	—	—	—	0.56
	權益報酬率(%)	17.44	18.30	—	—	—	1.23
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	48.58	38.08	—	—	—	3.32
	純益率(%)	32.68	36.22	—	—	—	28.14
	每股盈餘(元)	4.16	3.69	—	—	—	0.30
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	—	—	—	—
	現金流量允當比率 (%)	9.56	24.61	—	—	—	—
	現金再投資比率(%)	註2	註2	—	—	—	—
槓桿度	營運槓桿度	1.07	1.07	—	—	—	1.20
	財務槓桿度	1.05	1.03	—	—	—	1.14

最近兩年度各項財務比率有重大變動原因：

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：102 年為 4,073.09% 較 101 年 1,064.04% 上升 282.79%，主要係因 102 年轉列不動產新台幣 1,018,461 仟元至存貨所致。
2. 流動比率：102 年為 160.67% 較 101 年 235.41% 下降 31.75%，主要係因 102 年流動負債較 101 年大幅增加新台幣 7,823,564 仟元(+104.21%) 所致。
3. 速動比率：102 年為 1.15% 較 101 年 5.30% 下降 78.30%，主要係因 102 年流動負債較 101 年大幅增加新台幣 7,823,564 仟元(+104.21%) 所致。
4. 利息保障倍數：102 年為 6.14 較 101 年 9.53 下降 35.57%，主要係因 102 年利息支出較 101 年增加新台幣 43,482 仟元(+91.09%) 所致。
5. 應收款項週轉率：102 年為 253.37 較 101 年 150.5 上升 68.35%，主要係因 102 年銷貨淨額較 101 年增加 952,652 仟元(+24.86%) 所致。
5. 平均收現日數：102 年為 1.44 較 101 年 2.43 減少 40.74%，原因與應收款項週轉率同。
6. 不動產、廠房及設備週轉率：102 年為 19.99 較 101 年 3.56 上升 461.52%，主要係因 102 年銷貨淨額較 101 年增加 952,652 仟元(+24.86%) 所致。
7. 稅前純益占實收資本比率：102 年為 48.58% 較 101 年 38.08% 上升 27.57%，主要係因 102 年稅前純益較 101 年增加 394,762 仟元(+27.58%) 所致。
14. 現金流量允當比率：102 年為 9.56% 較 101 年 24.61% 下降 61.15%，主要係因近 102 年本公司營業活動淨現金流量淨流出新台幣 4,454,180 仟元所致。

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

註三：本公司採用國際財務報導準則之財務資料尚不滿 5 個年度，另編製下表 2. 採用我國財務會計準則之財務資料。

*我國財務會計準則

分析項目		年 度 最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					
		101 年度	100 年度	99 年度	98 年度	97 年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	56.74	50.63	43.09	48.81	53.79	
	長期資金占固定資產比率	1,106.31	4,876.19	735.85	653.01	598.56	
償債能力 (%)	流動比率	236.36	227.58	224.25	195.06	171.27	
	速動比率	6.87	4.78	8.73	6.12	6.67	
	利息保障倍數(倍)	10.46	11.33	17.39	7.53	5.09	
經營能力	應收款項週轉率(次)	150.15	47.63	62.62	108.18	102.19	
	平均收現日數	2.43	7.66	5.83	3.37	3.57	
	存貨週轉率(次)	0.13	0.14	0.28	0.24	0.22	
	平均銷貨日數	2,807.69	2,607.14	1,303.57	1,520.83	1,659.09	
	固定資產週轉率(次)	3.68	15.67	4.45	3.47	3.76	
	總資產週轉率(次)	0.20	0.18	0.36	0.28	0.29	
獲利能力	資產報酬率(%)	8.84	6.73	8.99	5.08	5.99	
	股東權益報酬率(%)	18.76	12.57	16.37	10.29	13.14	
	占實收資本比率(%)	營業利益	39.92	19.37	28.36	16.62	23.88
		稅前益	39.33	24.62	29.43	18.43	21.02
	純益率(%)	37.24	32.25	24.26	17.82	19.90	
	每股盈餘(元)	\$3.80	\$2.31	\$2.85	\$1.70	\$1.90	
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	註 2	21.48	12.58	13.25	
	現金流量允當比率(%)	24.61	76.10	201.99	70.32	38.58	
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	13.63	10.88	14.85	
槓桿度	營運槓桿度	1.07	1.12	1.10	1.16	1.10	
	財務槓桿度	1.03	1.03	1.02	1.01	1.06	

註一：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註二：營業活動淨現金流量為流出負數，故不予計算。

(三)財務分析計算方式

* IFRSs

1. 財務結構

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

2. 償債能力

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

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

5. 現金流量

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

6. 槓桿度：

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

* 我國財務會計準則

1. 財務結構：

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

2. 償債能力：

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

3. 經營能力

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

4. 獲利能力

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

5. 現金流量

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

6. 槓桿度

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

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：

監察人審查報告書

董事會造送本公司102年度財務報表，業經調和聯合會計師事務所陳良銘、卓傳陣會計師查核簽證竣事，連同營業報告書及盈餘分配表，復經監察人審查，認為符合公司法等相關規定，爰依公司法第二百一十九條之規定，備具報告書，敬請 鑒察。

此上

本公司 103 年股東常會

京城建設股份有限公司

監察人：張天吹  簽章
監察人：符昌展  簽章

中華民國 103 年 03 月 27 日

四、最近年度財務報告：

MOORE STEPHENS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

京城建設股份有限公司
會計師查核報告書

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

中華民國 103 年 3 月 27 日
(103)調和財簽字第 009 號

京城建設股份有限公司 公鑒

京城建設股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日之資產負債表暨民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之經營成果與現金流量。

調和聯合會計師事務所
會計師：陳良銘

陳良銘



會計師：卓傳陣

卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920107937 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

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



京瑞建設股份有限公司
董事長 黃一博 謹啟

民國102年12月31日及1月1日

代碼	資產	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
			金額	%	金額	%	金額	%
11XX	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六.1	\$152,477	0.61	\$258,927	1.36	\$87,476	0.62
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.2	11,941	0.05	87,208	0.46	74,828	0.53
1150	應收票據淨額	四、六.3	5,234	0.02	18,859	0.10	4,558	0.03
1170	應收帳款淨額	四、六.4	165	0.00	13,507	0.07	13,996	0.10
1200	其他應收款	四、六.5	425	0.00	4,346	0.02	20,050	0.14
1210	其他應收款-關係人	四、六.5、七	5,448	0.02	42	0.00	10,007	0.07
1320	存貨	四、六.6	24,094,606	95.92	17,053,052	89.71	13,605,663	96.25
1410	預付款項	六.7	345,894	1.38	222,933	1.17	103,366	0.73
1470	其他流動資產	六.8	15,894	0.06	15,045	0.08	4,379	0.03
11XX	流動資產合計		\$24,632,084	98.06	\$17,673,919	92.98	\$13,924,323	98.50
15XX	非流動資產							
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.9、七	\$82	0.00	\$82	0.00	\$815	0.01
1600	不動產、廠房及設備	四、六.10	104,641	0.41	2,339	0.01	482	0.00
1760	投資性不動產淨額	四、六.11、八	134,694	0.54	1,075,929	5.66	200,870	1.42
1780	無形資產	四、六.12、八	195,168	0.78	200,161	1.05	2,325	0.02
1840	遞延所得稅資產	四、六.22	19,632	0.08	23,354	0.12	563	0.00
1920	存出保證金		33,171	0.13	33,417	0.18	6,385	0.05
15XX	非流動資產合計		\$487,388	1.94	\$1,334,382	7.02	\$211,440	1.50
1XXX	資產總額		\$25,119,472	100.00	\$19,008,301	100.00	\$14,135,763	100.00

(續次頁)

京朝投資股份有限公司
資產負債表

民國102年12月31日及1月1日

代碼	負債及股東權益	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
			金額	%	金額	%	金額	%
21XX	流動負債							
2100	短期借款	六、13、七、八	\$6,889,618	27.43	\$3,244,780	17.07	\$3,425,000	24.23
2110	應付短期票券	六、14、七、八	3,846,664	15.31	1,962,573	10.32	1,030,681	7.29
2150	應付票據		19,238	0.08	14,816	0.08	21,262	0.15
2160	應付票據-關係人	七	0	0.00	420,068	2.21	406,477	2.88
2170	應付帳款		32,174	0.13	25,881	0.14	20,202	0.14
2180	應付帳款-關係人	七	1,484,037	5.91	1,008,629	5.31	585,570	4.21
2209	其他應付款-費用	七	45,488	0.18	45,084	0.24	39,598	0.28
2219	其他應付款-其他		293	0.00	183	0.00	32	0.00
2220	其他應付款項-關係人	七	0	0.00	46	0.00	0	0.00
2230	當期所得稅負債	四、六、21	248,539	0.98	58,920	0.31	51,691	0.37
2252	保固之短期負債準備	四、六、15	11,006	0.04	9,493	0.05	0	0.00
2310	預收款項	六、16、七	245,447	0.98	306,270	1.61	50,108	0.35
2322	一營業週期內到期長期借款	六、18、七、八	2,289,800	9.12	182,000	0.96	182,000	1.29
2335	代收款	六、17、七	218,954	0.87	228,951	1.20	296,124	2.09
21XX	流動負債合計		\$15,331,258	61.03	\$7,507,694	39.50	\$6,118,745	43.28
25XX	非流動負債							
2540	長期借款	六、18、七、八	\$0	0.00	\$3,278,136	17.25	\$1,015,056	7.18
2640	應計退休金負債	四、六、23	36,706	0.15	34,566	0.18	16,823	0.12
2645	存入保證金		3,174	0.01	2,438	0.01	2,486	0.02
25XX	非流動負債合計		\$39,880	0.16	\$3,315,140	17.44	\$1,034,365	7.32
2XXX	負債總計		\$15,371,138	61.19	\$10,822,834	56.94	\$7,153,110	50.60
3XXX	股東權益							
3110	普通股股本	六、19	\$3,759,261	14.97	\$3,759,261	19.78	\$3,577,273	25.31
3211	資本公積-普通股股票溢價	四、20	21,077	0.08	21,077	0.11	16,748	0.12
3300	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	四、六、20、21	744,134	2.96	601,444	3.16	518,624	3.67
3320	特別盈餘公積	四、六、20	3,695	0.02	0	0.00	0	0.00
3350	未分配盈餘	六、21、22	5,220,167	20.78	3,803,685	20.01	2,870,008	20.30
3300	保留盈餘合計		\$5,967,996	23.76	\$4,405,129	23.17	\$3,388,632	23.97
3XXX	股東權益總計		\$9,748,334	38.81	\$8,185,467	43.06	\$6,982,653	49.40
	負債及權益總計		\$25,119,472	100.00	\$19,008,301	100.00	\$14,135,763	100.00



會計主管：梁素英

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：劉朝森董事長：天朝投資股份有限公司
董事長：劉朝森

代碼	會計項目	附註		102年度		101年度	
		金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入		100.00	\$3,834,939	100.00	\$3,834,939	100.00
4110	銷貨收入	\$4,784,454	0.00	(2,045)	(0.05)	(2,045)	(0.05)
4170	銷貨退回	0	0.00	(1,092)	(0.03)	(1,092)	(0.03)
4190	銷貨折讓	0	0.00				
4100	銷貨收入淨額	\$4,784,454	100.00	\$3,831,802	100.00	\$3,831,802	100.00
5000	營業成本	2,513,562	52.54	2,057,489	53.70	2,057,489	53.70
5900	營業毛利	\$2,270,892	47.46	\$1,774,313	46.30	\$1,774,313	46.30
6000	營業費用	253,647	5.30	222,241	5.80	222,241	5.80
6100	推銷費用	128,558	2.69	98,598	2.57	98,598	2.57
6200	管理費用	\$382,205	7.99	\$320,839	8.37	\$320,839	8.37
6900	營業利益	\$1,888,687	39.48	\$1,453,474	37.93	\$1,453,474	37.93
7000	營業外收入及支出						
7010	其他收入	\$12,568	0.26	\$9,767	0.25	\$9,767	0.25
7100	利息收入	720	0.02	490	0.01	490	0.01
7130	股利收入	546	0.01	2,781	0.07	2,781	0.07
7225	處分投資利益	18,636	0.39	0	0.00	0	0.00
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	0	0.00	11,755	0.31	11,755	0.31
7270	減損迴轉利益	5,250	0.11	1,102	0.03	1,102	0.03
7510	利息費用	(91,217)	(1.91)	(47,735)	(1.25)	(47,735)	(1.25)
7590	什項支出	(376)	(0.01)	(284)	(0.01)	(284)	(0.01)
7625	處分投資損失	(6,653)	(0.14)	0	0.00	0	0.00
7630	外幣兌換損失	(2)	0.00	0	0.00	0	0.00
7635	透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(2,047)	(0.04)	0	0.00	0	0.00
7000	營業外收入及支出合計	(\$62,575)	(1.31)	(\$22,124)	(0.58)	(\$22,124)	(0.58)
7900	稅前淨利	\$1,826,112	38.17	\$1,431,350	37.36	\$1,431,350	37.36
7950	所得稅費用	262,555	5.49	43,589	1.14	43,589	1.14
8200	本期淨利	\$1,563,557	32.68	\$1,387,761	36.22	\$1,387,761	36.22
	其他綜合損益						
8360	確定福利計畫精算損失(稅後淨額)	(\$690)	(0.01)	(\$13,536)	(0.36)	(\$13,536)	(0.36)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(\$690)	(0.01)	(\$13,536)	(0.36)	(\$13,536)	(0.36)
8500	本期綜合損益總額	\$1,562,867	32.66	\$1,374,225	35.86	\$1,374,225	35.86
9750	基本每股盈餘(元)	\$4.16		\$3.69		\$3.69	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$4.15		\$3.69		\$3.69	



會計主管：梁秉英

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：劉朝森

董事長：天綱投資股份有限公司

京城建設股份有限公司
 董 事 會 啟
 民國102年12月31日及
 民國101年12月31日

單位：新臺幣仟元

代碼	摘要	科 目	股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘				權 益 總 額
					法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合 計	
A1	101年1月1日餘額		\$3,577,273	\$16,748	\$518,624	\$0	\$2,870,008	\$3,388,632	\$6,982,653
B1	盈餘指撥及分配				82,820		(82,820)	0	0
B5	提列法定盈餘公積						(178,864)	(178,864)	(178,864)
B9	普通股現金股利						(178,864)	(178,864)	7,453
D1	普通股股票股利		181,988	4,329			1,387,761	1,387,761	1,387,761
D3	101年度淨利						(13,536)	(13,536)	(13,536)
D3	101年度其他綜合損益								
Z1	101年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$0	\$3,803,685	\$4,405,129	\$8,185,467
A1	102年1月1日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$601,444		\$3,803,685	\$4,405,129	\$8,185,467
B1	盈餘指撥及分配				142,690		(142,690)	0	0
B3	提列法定盈餘公積						(3,695)	0	0
D1	提列特別盈餘公積					3,695	1,563,557	1,563,557	1,563,557
D3	102年度淨利						(690)	(690)	(690)
D3	102年度其他綜合損益								
Z1	102年12月31日餘額		\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$5,220,167	\$5,967,996	\$9,748,334

註：民國102年度及101年度員工紅利分別為5,000仟元及12,336仟元已於綜合損益表中扣除
 (請參閱後附財務報告附註)

董事長：天賴投資股份有限公司 代表人 謝天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英



京誠證券股份有限公司
財政部證券管理委員會
民國107年10月31日 512,971,111

代碼	102年度	101年度	單位：新臺幣仟元
營業活動之現金流量：			
AAA 本期稅前淨利	\$1,826,112	\$1,431,350	(\$9,864)
AAA 調整項目：			95,068
A20000 不影響現金流量之收益費損項目			0
A20010 折舊費用	1,740	2,115	734
A20200 攤銷費用	992	1,127	0
A20300 遞延損益按公允價值衡量	(28)	(64)	(98,459)
A20400 金融資產及負債之淨損失(利益)	2,047	(11,755)	(315,296)
A20900 利息費用	91,217	47,735	359,870
A21200 利息收入	(720)	(480)	(200,963)
A21300 股利收入	(546)	(2,781)	0
A23100 非金融資產減損迴轉利益	(11,983)	0	0
A23800 非金融資產減損迴轉損失	(5,250)	(1,102)	(386,702)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目合計	\$77,469	\$34,785	0
A30000 與營業活動相關之資產/負債變動數			(\$13,009)
A31000 與營業活動相關之資產之淨變動			\$13,169,640
A31130 應收票據(增加)減少	\$13,625	(\$14,301)	(9,524,802)
A31150 應收帳款減少	13,370	553	14,012,500
A31180 其他應收款(增加)減少	(1,542)	25,684	(12,127,000)
A31200 存貨增加	(6,097,552)	(4,322,417)	4,836,016
A31230 預付款項增加	(122,962)	(119,567)	(6,006,352)
A31240 其他流動資產增加	(849)	(10,666)	1,756
A31000 與營業活動相關之負債之淨變動			(1,018)
A32000 與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$6,195,910)	(\$4,440,714)	0
A32130 應付票據增加(減少)	(\$415,646)	\$7,145	0
A32150 應付帳款增加	481,701	418,738	\$4,360,739
A32180 其他應付款增加	560	11,654	0
A32200 負債準備增加	1,513	9,493	(\$106,450)
A32210 預收款項增加(減少)	(60,823)	256,182	258,927
A32230 其他流動負債減少	(9,997)	(67,173)	0
A32240 應計退休全負債增加	1,450	1,434	0
A32000 與營業活動相關之負債及負債之淨變動合計	(\$1,242)	\$637,453	(\$171,451)
A30000 營業產生之現金流出	(\$6,197,152)	(\$3,803,261)	258,927
A33000 收取之利息	724	475	\$152,477
A33100 收取之股利	546	2,781	0
A33200 支付之利息	(92,665)	(46,960)	0
A33300 支付之所得稅	(69,214)	(56,379)	0
A33500 營業活動之現金流出	(\$4,454,180)	(\$2,437,209)	(\$258,927)
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			\$13,169,640
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			(9,524,802)
以成本衡量之金融資產減資退回股款			14,012,500
取得不動產廠房及設備			(12,127,000)
存出保證金增加			4,836,016
存出保證金減少			(6,006,352)
取得無形資產			1,756
投資活動之淨現金流出			(1,018)
籌資活動之現金流量：			
短期借款增加			0
短期借款減少			(178,864)
應付短期票券增加			\$2,836,547
應付短期票券減少			0
借入長期借款			0
償還長期借款			0
存入保證金增加			0
存入保證金減少			0
發放現金股利			0
籌資活動之淨現金流入			0
本期現金及約當現金餘額增加(減少)數			(\$106,450)
期初現金及約當現金餘額			258,927
期末現金及約當現金餘額			\$152,477



會計主管：張素英



（請參閱後附財務報告附註）
經理人：劉朝森



董事長：天綱投資股份有限公司
財政部證券管理委員會
民國107年10月31日 512,971,111

京城建設股份有限公司

財務報告附註

民國102年12月31日及

民國101年12月31日

(金額除特別註明外，均以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司截至民國102年12月31日及101年12月31日止，員工人數均為46人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國103年03月27日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未生效之新發布／修正／修訂準則及解釋

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告。截至本財務報告通過發布日止，下列準則及解釋除金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）發布已納入2013年版之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下稱「2013年版Taiwan-IFRSs」）應自104年起採用外，金管會尚未發布其餘準則及解釋之生效日。

新／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日（註）
<u>已納入2013年版Taiwan-IFRSs</u>	
國際財務報導準則之修正「國際財務報導準則之改善—對國際會計準則第39號之修正（2009年）」	2009年1月1日或2010年1月1日
國際會計準則第39號之修正「嵌入式衍生工具」	於2009年6月30日以後結束之年度期間生效

新 / 修正 / 修訂 準 則 及 解 釋	IASB 發布之 生效日 (註)
「國際財務報導準則之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之國際財務報導準則年度改善」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正「國際財務報導準則第 7 號之 比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採 用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號之修正「揭露—金融資產及金融負債互 抵」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 12 號「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號、第 11 號及第 12 號之修正「正合併 財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「員工給付」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 27 號之修正「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 32 號之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 20 號「露天礦場於生產階段之剝除成本」 未納入 2013 年版 Taiwan-IFRSs	2013 年 1 月 1 日
「2010 年-2012 年週期之國際財務報導準則年度改善」	2014 年 7 月 1 日 或交易於 2014 年 7 月 1 日及以後
「2011 年-2013 年週期之國際財務報導準則年度改善」	2014 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	尚未發布
國際財務報導準則第 9 號及第 7 號之修正「強制生效日及過渡揭 露」	尚未發布
國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「確定給付計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
國際會計準則第 36 號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
國際會計準則第 39 號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之 繼續」	2014 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 21 號「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

(二)已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，首次適用新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(1)國際財務報導準則第9號「金融工具」

所有屬於國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若本公司係以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。所有其他金融資產係以報導期間結束日之公允價值衡量。

(2)國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

(3)修正國際會計準則第1號「財務報表之表達」－其他綜合損益項目之表達

國際會計準則第1號修正其他綜合損益之表達方式，規定列示於其他綜合損益之項目應依據後續是否可能重分類至損益予以分組（即按照後續可能重分類至損益之項目及後續不可能重分類至損益之項目分組）。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分組類別予以單獨列示。本公司預期上述修正將改變本公司綜合損益表之表達方

式。

(4)修訂國際會計準則第19號「員工給付」

國際會計準則第19號「員工給付」修訂內容包括要求認列淨確定給付負債（資產）之變動數、拆分確定給付成本之組成部分、刪除精算損益得採「緩衝區法」之會計政策選擇並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益，以及前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用。此外，該修訂同時增加確定給付計畫之揭露。

(5)修訂國際會計準則第36號「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

本次國際會計準則第36號之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉減損損失當年度揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，則須增加揭露所採用之折現率。本公司預期上述修正將使本公司增加有關非金融資產可回收金額之揭露。

(三)已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對本公司財務報表影響之說明

截至本財務報告提報董事會之日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於98年5月14日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自102年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之IFRS、IAS、IFRIC及SIC（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。本公司轉換至IFRSs日為101年1月1日。轉換至IFRSs對本公司財務報告之影響說明，係列於附註十五。

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

- (1) 除下列重要項目外，本財務報告係按歷史成本編製；歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定，
 - a. 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
 - b. 按退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
- (2) 以下所述之重大會計政策一致適用於本財務報告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國101年1月1日(本公司轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。
- (3) 編製符合IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目。

(三) 資產負債區分流動及非流動之標準

本公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業務，其營業週期均長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期

作為劃分流動或非流動之標準；營業週期則以三年為劃分基礎。除上段所述外：

(1)資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

(2)負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

(四)約當現金

(1)本公司現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資。

(2)約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

- a. 隨時可轉換成定額現金者。
- b. 價值變動之風險甚小者。

(五)透過損益按公允價值衡量之金融資產

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目

外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

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

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

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

(六)金融資產減損

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

(2)本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：

- a. 發行人或債務人之重大財務困難；
- b. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
- c. 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
- d. 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；

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

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

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

(4) 金融資產之除列

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

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

(七) 應收款項

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處

理。

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

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

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

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

(八)營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

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

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

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其

他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

2. 存貨、在建房地及營業成本

本公司興建房屋部分採與地主合建分售；部分則採自地自建。在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。另合建分售則以興建工程總成本按地主分得之成數轉列為本公司換入之土地成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

存貨包括營建用地、待售房屋及土地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

3. 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(九) 不動產、廠房及設備

(1) 認列與衡量

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

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

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

(2)重分類至投資性不動產

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

(3)後續成本

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

(4)折舊

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

本公司主要資產之耐用年數如下：

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

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

(十)投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本

減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

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

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

(十一)無形資產

本公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

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

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

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

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

(十二)有形資產之減損

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

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折

現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

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

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

（十三）負債準備

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

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

（十四）退休金

（1）本公司對適用勞動基準法聘用之員工訂有退休辦法，依該辦法規定，每位員工前十五年之服務，每滿一年可獲得二個基數，自十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數。員工退休金之支付，係根據服務年資及其退休前六個月之平均薪資計算。屬確定給付退休辦法。在該退休辦法下，退休金給付全數由公司負擔。本公司按月依薪資總額百分之二提撥勞工退休準備金，儲存於台灣銀行勞工退休準備金專戶。自民國94年7月1日起配合勞工退休金條例（以下簡稱「新制」）之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工，退休辦法改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於員工退休金個人專戶。

- (2)採確定提撥退休辦法部分，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六提繳率，提撥至勞工保險局，提撥另列為當期費用。
- (3)民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。
- (4)應計退休金負債係代表確定福利義務之現值，並減除計畫資產公允價值後金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

(十五)員工紅利及董監酬勞

本公司依財團法人中華民國會計研究發展基金（會計研究發展基金會）於民國96年3月發布（96）基祕字第052號函之規定，員工分紅及董監酬勞應視為費用，而非盈餘之分配。本公司對於員工分紅金額之估列，係於員工提供勞務之期間依本公司章程規定應分配予員工紅利之成數認列薪資費用及未支付該薪資所產生之負債。於期後期間董事會決議之發放金額有重大變動時，則該變動應調整當年度（原認列員工分紅費用之年度）之費用。至次年度股東會決議日若仍有變動則依會計估計變動處理，列為次年度損益。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六)所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1.當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

3. 本期之當期及遞延所得稅

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

(十七) 法定盈餘公積及資本公積

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

司非於盈餘公積填補資本虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(十八)特別盈餘公積

- (1)本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金得列入可供分派盈餘中。
- (2)首次採用IFRSs時，依101年4月6日金管證發字第1010012865號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

(十九)每股盈餘

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

年度，則於估計修正當年度及未來年度認列。

(1) 遞延所得稅資產之可實現性

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

(2) 存貨之評價

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

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

(3) 確定福利計畫之認列

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

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金	\$71	\$135	\$77
活期存款	149,027	256,456	83,831
支票存款	3,379	2,336	3,568
合 計	\$152,477	\$258,927	\$87,476

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產-流動			
上市(櫃)公司股票	\$11,941	\$87,208	\$74,828

(1) 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動於民國102年度及101年度認列之淨利益(損失)分別為(2,047)仟元及11,755仟元。

(2) 上項透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動無提供擔保情形。

3. 應收票據淨額

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收票據	\$5,234	\$18,859	\$4,558
減：備抵呆帳	(0)	(0)	(0)
合 計	\$5,234	\$18,859	\$4,558

4. 應收帳款淨額

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收帳款	\$165	\$13,535	\$14,088
減：備抵呆帳	(0)	(28)	(92)
合 計	\$165	\$13,507	\$13,996

5. 其他應收款淨額

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他應收款-關係人	\$5,448	\$42	\$10,007
其他應收款	425	4,346	20,050
減：備抵呆帳	(0)	(0)	(0)
合 計	\$5,873	\$4,388	\$30,057

6. 存 貨

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
待售房屋	\$2,612,335	\$2,118,612	\$3,261,657
待售土地	662,805	514,619	948,800
在建房地	9,483,052	6,489,252	3,913,925
營建用地	10,989,889	7,826,938	5,450,688
預付土地款	345,636	113,543	49,359
預付房屋款	15,833	5,335	0
減：備抵存貨跌價	(14,944)	(15,247)	(18,766)
合 計	\$24,094,606	\$17,053,052	\$13,605,663

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
(1) 待售房屋			
緯城財經大樓	\$10,345	\$10,345	\$10,345
曼陀羅	425,638	0	0
京城貴賓	13,839	13,839	18,723
高鐵站前	10,065	10,065	10,065
四季	23,381	463,621	970,045
四海一家	0	40,440	149,555
憲德段826	28,404	0	0
京城凱悅	1,121,674	1,213,914	1,330,747
圓頂	28,874	290,155	537,633
親親京城	27,824	24,953	25,434
京城CBD	0	20,721	98,363
花賞	602,313	0	0
湖立方	303,636	0	0
其他案別	16,342	30,559	110,747
合 計	\$2,612,335	\$2,118,612	\$3,261,657

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
(2) 待售土地			
緯城財經大樓	\$13,273	\$13,273	\$13,273
曼陀羅	340,017	0	0
京城貴賓	12,395	12,395	16,769
高鐵站前	6,716	6,716	6,716
四季	10,140	200,076	419,730
四海一家	0	11,556	43,036
憲德段826	8,000	0	0
京城凱悅	91,201	99,863	111,713
圓頂	13,445	129,990	246,301
親親京城	10,639	9,362	9,451
京城CBD	0	11,487	54,528
湖立方	149,091	0	0
其他案別	7,888	19,901	27,283
合 計	\$662,805	\$514,619	\$948,800

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
(3) 在建房地			
花 賞	\$0	\$969,023	\$675,389
湖 立 方	0	764,395	512,478
曼 陀 羅	0	916,933	692,241
龍 中 段27	1,823,967	1,239,510	568,695
鉅 誕	2,149,523	1,646,485	1,122,886
新 庄 段113等4筆	678,479	489,412	342,236
水 森 林	862,958	463,494	0
援 中 206、207	145,047	0	0
和 平 社 區	233,460	0	0
新 光 段356	1,134,286	0	0
青 海 61、63	2,455,332	0	0
合 計	\$9,483,052	\$6,489,252	\$3,913,925

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
(4) 營建用地			
成功段84號	\$14,473	\$14,424	\$14,377
福河段698-1	247,610	57,557	47,983
成功段60-1、62-64	538,328	537,348	537,348
林德官1135、1135-1	0	112,992	100,993
龍中段191	369,275	369,488	368,686
青海段114、116	0	0	354,361
新華段59、62	347,928	347,096	346,817
博孝段745	0	659	957
有光段712	0	0	3,669
新華段60、61	93,021	92,544	92,544
愛群段2761等5筆	908,088	313	899,586
和平段39等5筆	0	0	275,251
龍中段129-3、129-4	1,607,665	1,603,770	1,600,732
新光段357、359	0	581,173	505,605
新光段360	0	123,131	122,906
新光段358	0	43,682	43,585

(續)

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
青海61、63	0	2,366,168	0
新光段360-1~360-6	0	155,396	0
新光段358-2	0	31,241	0
龍中段128-4等3筆	715,974	714,457	0
新光段360-1~360-6	0	0	0
新光段356	0	64,222	0
愛群段2748等5筆	58,664	0	0
成功段74、78	28,320	28,239	0
成功段70	13,737	13,696	0
青雲748	184,901	0	0
青雲747	127,887	0	0
青雲749	145,106	0	0
成功段83	18,947	0	0
青海229	4,273,149	0	0
愛群2738-2	30,279	0	0
青雲750	112,365	0	0
容積移轉用地及畸零地	1,154,172	569,342	135,288
合 計	\$10,989,889	\$7,826,938	\$5,450,688

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
(5) 預付土地款			
林德官段1135~1135-1	\$0	\$20,026	\$0
愛群段2748等5筆	0	49,293	0
新光段357、359	0	0	49,359
新光段358-1	0	36,212	0
援中段206、207	23,760	8,012	0
新庄92	237,270	0	0
新庄95	84,606	0	0
合 計	\$345,636	\$113,543	\$49,359

(6) 預付房屋款

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
援中段206、207	\$15,833	\$5,335	\$0

(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102年度及101年度利息資本化列入在建工程之金額分別為122,859仟元及98,198仟元。

(8) 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。截至民國102年及101年12月31日營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為5,857仟元及9,300仟元。

(9) 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。

(10) 待售房屋截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日投保金額分別為1,364,250仟元、994,571仟元及724,688仟元。

(11) 在建房地截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日投保金額分別為0仟元、700,000仟元及700,000仟元。

(12) 本公司截至民國102年及101年12月31日自投資性不動產轉入存貨之金額分別為1,012,303仟元及28,400仟元。

(13) 民國102年度及101年度因存貨淨變價值增加而分別減少認列銷貨成本499仟元及3,519仟元。

(14) 本公司民國102年度及101年度認列為費損之存貨成本分別為2,512,312仟元及1,693,513仟元。

7. 預付款項

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預付費用	\$266,981	\$116,667	\$27,118
進項稅額	920	21,584	5,891
留抵稅額	77,993	84,682	70,357
合 計	<u>\$345,894</u>	<u>\$222,933</u>	<u>\$103,366</u>

8. 其他流動資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
暫 付 款	\$15	\$35	\$0
代 付 款	15,879	7,360	4,379
其他流動資產-其他	0	7,650	0
合 計	<u>\$15,894</u>	<u>\$15,045</u>	<u>\$4,379</u>

9. 以成本衡量之金融資產-非流動

項 目	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	帳列金額	持股%	帳列金額	持股%	帳列金額	持股%
非上市櫃公司普通股						
華志創業投資(股)公司	<u>\$82</u>	<u>1.63%</u>	<u>\$82</u>	<u>1.63%</u>	<u>\$815</u>	<u>1.63%</u>

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

(2) 本公司原持有華志創業投資(股)公司股數81,521股，華志創業投資(股)公司於民國101年6月27日經股東會決議減資45,000仟元，並將減資金額退還股東，減資基準日為民國101年7月10日，本公司依持股比率減少73,369股，可收回股款為734仟元，故截至民國102年及101年12月底止持有股數均為8,152股。

10. 不動產、廠房及設備

(1) 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
辦公設備	\$204	\$203	\$304
其他設備	93	136	178
未完工程及待驗設備	104,344	2,000	0
	<u>\$104,641</u>	<u>\$2,339</u>	<u>\$482</u>

(2) 本期變動情形如下：

成 本	102年1月1日至12月31日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$667	\$115	\$67	\$0	715
其他設備	257	0	0	0	257
未完工程及待驗設備	2,000	98,343	0	4,001	104,344
	<u>\$2,924</u>	<u>\$98,458</u>	<u>\$67</u>	<u>\$4,001</u>	<u>\$105,316</u>

成 本	101年1月1日至12月31日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$667	\$0	\$0	\$0	\$667
其他設備	257	0	0	0	257
未完工程及待驗設備	0	2,000	0	0	2,000
	<u>\$924</u>	<u>\$2,000</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$2,924</u>

102年1月1日至12月31日

累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$464	\$114	\$67	\$0	\$511
其他設備	121	43	0	0	164
	<u>\$585</u>	<u>\$157</u>	<u>\$67</u>	<u>\$0</u>	<u>\$675</u>

101年1月1日至12月31日

累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
辦公設備	\$363	\$101	\$0	\$0	\$464
其他設備	79	42	0	0	121
	<u>\$442</u>	<u>\$143</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$585</u>

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

11. 投資性不動產淨額

(1) 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$98,062	\$1,008,596	\$108,691
建築物	36,632	66,433	92,179
	<u>\$134,694</u>	<u>\$1,075,029</u>	<u>\$200,870</u>

(2) 本期變動情形如下：

102年1月1日至12月31日

成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$1,026,304	\$14,261	\$0	\$926,966	\$113,599
建築物	152,295	54,041	0	91,495	\$114,841
	<u>\$1,178,599</u>	<u>\$68,302</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,018,461</u>	<u>\$228,440</u>

101年1月1日至12月31日					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$134,086	\$903,428	\$0	\$11,210	\$1,026,304
建築物	170,393	0	0	18,098	\$152,295
	<u>\$304,479</u>	<u>\$903,428</u>	<u>\$0</u>	<u>\$29,308</u>	<u>\$1,178,599</u>

102年1月1日至12月31日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
建築物	\$40,379	\$1,584	\$0	\$6,158	\$35,805

101年1月1日至12月31日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
建築物	\$39,317	\$1,970	\$0	\$908	\$40,379

102年1月1日至12月31日					
累計減損	期初餘額	本期減損	本期回升	本期移轉額	期末餘額
土地	\$17,708	\$0	\$2,171	\$0	\$15,537
建築物	45,483	0	3,079	0	\$42,404
	<u>\$63,191</u>	<u>\$0</u>	<u>\$5,250</u>	<u>\$0</u>	<u>\$57,941</u>

101年1月1日至12月31日					
累計減損	期初餘額	本期減損	本期回升	本期移轉額	期末餘額
土地	\$25,395	\$0	\$7,687	\$0	\$17,708
建築物	38,897	6,586	0	0	45,483
	<u>\$64,292</u>	<u>\$6,586</u>	<u>\$7,687</u>	<u>\$0</u>	<u>\$63,191</u>

- (1) 投資性不動產於民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日之公允價值分別為134,693仟元、1,134,449仟元及316,083仟元，該公允價值係以獨立評價師之評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。
- (2) 投資性不動產於民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日投保金額分別為40,412仟元、81,912仟元及81,912仟元。
- (3) 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

12. 無形資產

(1) 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地使用權	\$194,019	\$198,020	\$0
其他無形資產	1,149	2,141	2,325
	<u>\$195,168</u>	<u>\$200,161</u>	<u>\$2,325</u>

(2) 本期變動情形如下：

成 本	102年1月1日至12月31日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$200,020	\$0	\$0	\$0	\$200,020
其他無形資產	4,303	0	629	0	\$3,674
	<u>\$204,323</u>	<u>\$0</u>	<u>\$629</u>	<u>\$0</u>	<u>\$203,694</u>

成 本	101年1月1日至12月31日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$0	\$200,020	\$0	\$0	\$200,020
其他無形資產	3,360	943	0	0	4,303
	<u>\$3,360</u>	<u>\$200,963</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$204,323</u>

累 計 攤 提	102年1月1日至12月31日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$2,000	\$4,001	\$0	\$0	\$6,001
其他無形資產	2,162	992	629	0	2,525
	<u>\$4,162</u>	<u>\$4,993</u>	<u>\$629</u>	<u>\$0</u>	<u>\$8,526</u>

累 計 攤 提	101年1月1日至12月31日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地使用權	\$0	\$2,000	\$0	\$0	\$2,000
其他無形資產	1,035	1,127	0	0	2,162
	<u>\$1,035</u>	<u>\$3,127</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>	<u>\$4,162</u>

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

(2) 無形資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

13. 短期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
擔保借款			
抵押借款	\$6,805,332	\$3,160,494	\$3,355,000
無擔保借款			
信用借款	84,286	84,286	70,000
	<u>\$6,889,618</u>	<u>\$3,244,780</u>	<u>\$3,425,000</u>
利率區間	<u>1.960%~2.700%</u>	<u>1.940%~2.380%</u>	<u>1.800%~2.280%</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註七、7及八。

14. 應付短期票券

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

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
101年12月31日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.000%~1.152%	\$623,000
	台灣票券金融(股)公司	0.920%	110,000
	兆豐票券金融(股)公司	1.532%~1.680%	515,000
	中華票券金融(股)公司	0.822%~0.850%	716,000
	減：應付短期票券折價		(1,427)
	合 計		<u>\$1,962,573</u>

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
101年1月1日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.012%~1.152%	\$579,000
	兆豐票券金融(股)公司	1.730%	295,400
	中華票券金融(股)公司	0.900%	157,000
	減：應付短期票券折價		(719)
	合 計		<u>\$1,030,681</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押發行商業本票之擔保情形，請參閱附註七、7及八。

15. 保固之短期負債準備

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
保固準備	\$11,006	\$9,493	\$0

截至民國102年及101年12月31日之保固準備主要與工程承攬相關，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年度之3年內發生。

16. 預收款項

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房屋款	\$96,559	\$154,375	\$30,167
預收土地款	147,516	133,483	14,675
預收裝潢款	0	13,800	647
其他預收款	1,372	4,612	4,619
合 計	\$245,447	\$306,270	\$50,108

17. 代收款

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
代收土地款	\$192,003	\$164,520	\$286,941
代收房屋款	8,328	44,558	0
代收款-其他	18,623	19,873	9,183
合 計	\$218,954	\$228,951	\$296,124

18. 長期借款

借款性質	貸款期間	102年12月31日		101年1月1日	
		\$275,000	\$275,000	\$0	\$0
抵押借款	101/01/03~105/01/03	0	0	0	0
抵押借款	101/08/07~106/08/07	0	140,000	0	0
抵押借款	101/06/18~106/08/31	0	1,150,000	0	0
抵押借款	102/06/28~105/10/16	150,000	0	0	0
抵押借款	101/04/17~105/05/25	7,800	524,800	574,600	574,600
抵押借款	100/12/27~105/06/14	10,000	140,000	130,000	130,000
抵押借款	101/04/16~105/06/14	110,000	0	0	0
抵押借款	101/09/05~106/06/12	0	380,000	0	0
抵押借款	097/10/17~102/10/17	0	182,000	182,000	182,000
抵押借款	101/10/26~105/10/26	0	636,120	0	0
抵押借款	99/01/20~104/01/20	0	0	129,460	129,460
抵押借款	102/03/15~105/06/30	200,000	0	0	0
抵押借款	100/06/15~105/06/15	0	32,216	32,216	32,216
抵押借款	100/07/15~105/07/08	0	0	148,780	148,780
抵押借款	102/07/16~105/10/16	700,000	0	0	0
抵押借款	102/07/18~105/10/16	570,000	0	0	0
抵押借款	102/07/24~105/10/16	60,000	0	0	0

借款性質	貸款期間	(續)	
		102年12月31日	101年12月31日
抵押借款	102/08/23~105/10/16	100,000	0
抵押借款	102/09/16~105/10/16	0	0
小計		\$2,289,800	\$1,197,056
減：列為一營業		(2,289,800)	(182,000)
週期內到期長期借款			
長期借款淨額		\$0	\$1,015,056
利率區間		2.179%~2.500%	2.270%~2.370%

(1) 上述長期銀行借款，皆按月支付利息，本金到期一次償還。

(2) 本公司以自有資產及關係人提供不動產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註七、7及八。

19. 股本

(1) 股本形成如下：

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

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

20. 資本公積及法定公積

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

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

21. 盈餘分配

(1) 本公司章程之盈餘分配規定如下：

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

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

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

(2) 公司股利政策及執行狀況：

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

(3) 依法提撥特別盈餘公積：

- A. 本公司於分配101年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第100116號函及金管證一字第0950000507號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額)提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。
- B. 自102年起，本公司依金管會於101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令及「採用國際財務報導準則(IFRSs)後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，於首次採用IFRSs時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數(利益)，因選擇適用國際財務報導準則第1號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用IFRSs產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用IFRSs產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用IFRSs所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。
- C. 首次採用IFRSs應提列之特別盈餘公積

首次採用IFRSs對本公司保留盈餘造成減少，因此未予提列特別盈餘公積。

(4) 本公司於民國102年6月25日及101年6月22日股東常會決議，民國101年度及100年度盈餘分配，其中分派之每股股利及員工紅利如下：

	盈餘分配		每股股利(元)	
	101年度	100年度	101年度	100年度
法定盈餘公積	\$142,690	\$82,820		
普通股				
現金股利	0	178,864	\$0.00	\$0.50
股票股利	0	178,864	0.00	0.50
合 計	\$142,690	\$440,548	\$0.00	\$1.00

另分派之董監事酬勞及員工紅利如下：

	101年度	100年度
董監事酬勞	\$0	\$0
從業人員紅利		
現金股利	0	0
股票股利	0	7,453
合 計	\$0	\$7,453

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

B. 本公司民國100年度之盈餘分配案，業經股東常會於民國101年6月22日決議以股東股利178,863仟元轉增資發行普通股17,886仟股及員工股票紅利7,454仟元轉增資發行313仟股，員工紅利發行股數以股東會前一日收盤價並考量除權除息之影響為計算基礎，此項增資已於民國101年7月25日經行政院金融監督管理委員會金管證發字第1010033076號函申報生效，除權基準日為民國101年8月22日，相關變更登記業已辦理完竣。

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

- (4) 本公司民國102年度及101年度估列之員工紅利金額分別為14,072仟元及12,336仟元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，按1%作為基礎估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據次年度股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。
- (5) 依兩稅合一之規定，本公司未分配盈餘次年度未分配者，須就未分配盈餘加徵10%營利事業所得稅，加徵後之盈餘於以後年度未分配者，不再加徵。

22. 所得稅

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
(1) 遞延所得稅資產	\$29,222	\$33,435	\$11,040
遞延所得稅負債	(9,590)	(10,081)	(10,477)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	\$19,632	\$23,354	\$563

(2) A. 所得稅費用組成部分：

	102年度	101年度
稅前純益依法定稅率估計所得稅	\$310,439	\$243,330
調整項目之所得稅影響數：		
金融資產評價損失(利益)帳外調整	348	(1,998)
投資利益帳外調整	(2,130)	(473)
營業收入帳外調整	(10,300)	10,300
營業成本及待售房地財稅差異帳外調整	(837)	(29)
存貨跌價損失回升利益帳外調整	(51)	(598)
出售土地所得免稅調整	(173,656)	(224,247)
退休金成本調整	246	115
修繕費帳外調整	257	1,614
廣告費帳外調整	6,035	6,644
其他	58	49
虧損扣抵及其所產生之遞延所得稅資產	0	(14,384)
當期應付所得稅	\$130,409	\$20,323
未分配盈餘加徵10%所得稅	128,381	38,641
以前年度所得稅調整	43	4,644
遞延所得稅(利益)	3,722	(22,791)
所得稅費用	\$262,555	\$40,817

B. 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	102年度	101年度
確定福利計劃之精算損益	\$0	\$2,772

	102年12月31日	101年12月31日
(3) 當期應付所得稅	\$258,790	\$58,964
減：暫繳稅款	(10,182)	(0)
減：利息扣繳稅款	(69)	(44)
當期所得稅負債	\$248,539	\$58,920

(4) 產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：

	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日	
	暫時性 差異金額	所得稅 影響數	暫時性 差異金額	所得稅 影響數
A. 遞延所得稅資產				
(a) 營業收入之認列所產生之可減除暫時性差異	\$0	\$0	\$60,589	\$10,300
(b) 退休金費用之認列所產生之可減除暫時性差異	35,989	6,118	34,539	5,872
(c) 資產減損損失之認列所產生可減除暫時性差異	42,404	7,209	45,483	7,732
(d) 存貨減損損失所產生之可減除暫時性差異	7,908	1,344	7,485	1,273
(e) 保固準備所產生之可減除暫時性差異	11,006	1,871	9,493	1,614
(f) 廣告費所產生之可減除暫時性差異	74,585	12,680	39,084	6,644
B. 遞延所得稅負債				
(h) 投資性不動產-房地折舊之認列所產生之應課稅暫時性差異	(56,063)	(9,531)	(57,888)	(9,841)
(i) 營業成本財稅差異之認列所產生之應課稅暫時性差異	(349)	(59)	(1,413)	(240)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額		<u>\$19,632</u>		<u>\$23,354</u>

(5) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國99年度。

(6) 兩稅合一相關資訊：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$214,292	\$152,996	\$123,647

本公司102年度預計及101年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別約為8.87%及6.29%。

(7) 未分配盈餘相關資訊：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87至98年度	\$1,524,206	\$1,524,206	\$1,524,206
99年度以後	3,695,961	2,279,479	1,345,802
合 計	\$5,220,167	\$3,803,685	\$2,870,008

23. 職工退休金

(1) 本公司對正式聘用員工訂有退休辦法，依該辦法規定，每位員工前十五年之服務，每滿一年可獲得二個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數。員工退休金之支付，係根據服務年資及其退休前六個月之平均薪資計算。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。本公司並依勞動基準法之規定，按月依薪資總額百分之二提撥勞工退休準備金，儲存於勞工退休準備金專戶。民國94年7月1日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，自原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工，其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於員工退休金個人專戶。

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

	102年度	101年度
服務成本	\$1,160	\$1,102
利息成本	764	811
計劃資產預期報酬	(149)	(162)
確定給付計劃成本	<u>\$1,775</u>	<u>\$1,751</u>

(6) 本公司截至民國102年及101年12月31日認列於其他綜合損益之精算損益分別為損失690仟元(扣除所得稅影響數0仟元)及13,536仟元(扣除所得稅影響數2,772仟元)。

(7) 精算假設如下:	102年度	101年度
折現率	1.75%	1.75%
未來薪資成長率	3.00%	3.00%
計畫資產之預期報酬	1.75%	1.75%
確定給付計劃預計到期年限	14.62年	15.40年

(8) 民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日專戶儲存於臺灣銀行之退休準備金餘額分別為8,786仟元、8,353仟元及7,958仟元，尚未撥付之退休準備金分別為27仟元、26仟元及26仟元。

(9) 當期退休金費用：

	102年度	101年度
確定給付之淨退休金成本	\$1,775	\$1,751
確定提撥之淨退休金成本	\$1,297	\$1,132
	102年12月31日	101年12月31日
期末退休基金餘額	\$8,786	\$8,353
期末應計退休金負債餘額	\$36,706	\$34,566

24. 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	102年度			101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						
薪資費用	0	32,948	32,948	0	38,096	38,096
勞健保費用	0	3,282	3,282	0	2,256	2,256
退休金費用	0	3,072	3,072	0	2,883	2,883
其他員工福利費用	0	5,178	5,178	0	4,135	4,135
員工紅利	0	14,072	14,072	0	12,336	12,336
折舊費用	1,250	490	1,740	1,304	811	2,115
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	992	992	0	1,127	1,127

25. 每股盈餘

	單位：每股元	
	102年度	101年度
基本每股盈餘	\$4.16	\$3.69
稀釋每股盈餘	\$4.15	\$3.69

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	102年度	101年度
本期淨利	\$1,563,557	\$1,387,761
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,926	375,926
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	484	388
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	376,410	376,314

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

七、關係人交易

本公司於民國102年度及101年度有交易往來之關係人及事項如下：

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
南京建設(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬
京成建設(股)公司	本公司董事長與該公司董事長為同一人
百鉞營造有限公司	該公司董事與本公司監察人為同一人
華志創業投資(股)公司	本公司董事長為該公司之監察人
月泉商務旅館有限公司	實質關係人(已於民國100年3月28日解散登記)
京城商業銀行(股)公司	該公司董事與本公司董事為同一人
蔡天贊	係本公司董事長
蔡薛美雲	係本公司董事長之配偶
蔡曜鴻	係本公司董事
陳美惠	係本公司董事長二親等內之親屬
王獻聰	係本公司董事長二親等內之親屬
陳進興	係本公司土地開發部經理
王碧琴	實質關係人
蔡炅廷	係本公司董事長二親等內之親屬
張岳澤	係本公司董事二等親內之親屬
張紹松	係本公司前任董事(民國100年6月9日卸任)

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 發包工程

建誌營造(股)公司及百鎡營造有限公司為本公司之關係人，本公司之工程均委由該兩家公司承包，承包價款係依該兩家公司之成本加計適當之利潤，付款條件亦比照一般廠商，惟票據實際兌現日期，會考量公司之資金情形。

- (1) 本公司於民國102年度及101年度委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為34.73%及30.08%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	支付價款	
		102年度	101年度
龍中段27	\$3,072,900	\$544,365	\$646,709
援中206、207	531,878	134,668	0
龍北段22	493,510	88,571 (註)	0
合 計		<u>\$767,604</u>	<u>\$646,709</u>

註：帳列未完工程

- (2) 本公司於民國102年度及101年度委託百鎡營造有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為62.77%及69.72%，其合約價款及支付價款如下：

工地名稱	合約價款(含稅)	支付價款	
		102年度	101年度
花 賞	\$785,036	\$87,754	\$259,823
曼陀羅	571,150	133,308	205,693
湖立方	571,765	105,322	234,486
鉅 誕	1,503,810	425,072	491,022
新庄段113等4筆	556,104	167,344	136,952
水森林	712,110	379,588	171,238
和平社區	938,885	50,000	0
新光段356	1,849,460	38,095	0
合 計		<u>\$1,386,483</u>	<u>\$1,499,214</u>

2. 銷貨交易

(1) 本公司民國102年1月出售房地於關係人蔡曜鴻，總價款計238仟元，於民國102年1月10日已過戶。

(2) 本公司民國102年6月出售房地於關係人張岳澤，總價款計5,340仟元，於民國102年6月24日已過戶。

上述出售予關係人之價格及收款條件與非關係人相較並無重大差異。

3. 其他應收款、應付票據、應付帳款、其他應付費用、其他應付款-其他、預收房屋款、其他預收款、代收土地款及存入保證金。

本公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款						
蔡天贊	\$0	0.00%	\$3	0.07%	\$554	1.84%
蔡薛美雲	5,435	92.54%	0	0.00%	152	0.50%
蔡天贊及蔡薛美雲	0	0.00%	0	0.00%	9,274	30.86%
陳進興、王獻聰及 陳美惠	3	0.05%	4	0.09%	16	0.05%
建誌營造(股)公司	10	0.17%	24	0.55%	11	0.04%
百鎰營造有限公司	0	0.00%	11	0.25%	0	0.00%
合 計	\$5,448	92.76%	\$42	0.96%	\$10,007	33.29%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據						
建誌營造(股)公司	\$0	0.00%	\$278,010	63.93%	\$258,636	60.47%
百鉞營造有限公司	0	0.00%	142,058	32.67%	147,841	34.56%
合 計	\$0	0.00%	\$420,068	96.60%	\$406,477	95.03%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付帳款						
建誌營造(股)公司	\$568,548	37.50%	\$349,454	33.78%	\$250,445	40.67%
百鉞營造有限公司	915,489	60.38%	659,175	63.72%	345,125	56.05%
合 計	\$1,484,037	97.88%	\$1,008,629	97.50%	\$595,570	96.72%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付費用						
南京建設(股)公司	\$50	0.11%	\$0	0.00%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付款-其他						
南京建設(股)公司	\$0	0.00%	\$46	0.10%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘額	百分比	餘額	百分比	餘額	百分比
預收房屋款						
蔡耀鴻	\$0	0.00%	\$238	0.15%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘額	百分比	餘額	百分比	餘額	百分比
其他預收款						
王碧琴	\$20	1.46%	\$20	0.43%	\$43	0.94%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘額	百分比	餘額	百分比	餘額	百分比
代收土地款						
蔡天贊	\$0	0.00%	\$79,250	48.17%	\$27,685	9.65%
蔡薛美雲	186,450	97.11%	35,071	21.32%	23,919	8.34%
陳美惠	0	0.00%	19,993	12.15%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	0	0.00%	500	0.30%	235,337	82.01%
合計	\$186,450	97.11%	\$134,814	81.94%	\$286,941	100.00%

項目及關係人名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	餘額	百分比	餘額	百分比	餘額	百分比
存入保證金						
王碧琴	\$45	1.42%	\$45	1.85%	\$70	2.82%

4. 以成本衡量之金融資產-非流動

本公司投資華志創業投資(股)公司，截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止持有股數分別為8,152股、8,152股及81,521股，金額分別為82仟元、82仟元及815仟元，持股比率皆為1.63%，民國102年度及101年度獲配現金股利分別為343仟元及897仟元，董監事酬勞分別為34仟元及0仟元。持有股數及金額減少係因華志創業投資(股)公司辦理減資90%，並將減資金額退還股東。

5. 租 賃

- (1) 本公司向關係人南京建設股份有限公司承租座落於高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2房屋作為辦公處所，租賃期間分別為民國102年1月1日至103年12月31日及民國99年1月1日至101年12月31日，每月租金為含稅金額80仟元，截至民國102年及101年1月1日至12月31日認列之租金支出均為914仟元。
- (2) 關係人京城商業銀行股份有限公司向本公司承租座落於高雄市七賢一路176號之房屋及地下室機械停車位1位作為營業處所，租賃期間為民國102年2月1日至102年4月21日，每月租金含稅金額為498仟元，本公司同意提供1.5個月作為免費裝潢期，民國102年1月1日至12月31日認列之租金收入為572仟元。
- (3) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市苓雅區成功段60-1、62~64號空地(共1,457平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年4月1日至101年5月31日，每月租金含稅金額為25仟元，民國101年1月1日至12月31日認列之租金收入為119仟元。

- (4) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2761~2763號空地(共1,796平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年3月12日至103年3月11日，每月租金含稅金額為30仟元，民國102年及101年1月1日至12月31日認列之租金收入均為343仟元，截至民國102年及101年12月31日止收取存入保證金金額均為30仟元。
- (5) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2764號空地(共1,026平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國102年8月20日至105年8月20日及民國100年8月20日至102年8月20日，每月租金含稅金額為15仟元，民國102年及101年1月1日至12月31日認列之租金收入均為171仟元，截至民國102年及101年12月31日止收取存入保證金金額均為15仟元。

6. 合建分售

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

7. 其他

- (1) 本公司關係人蔡天贊、蔡薛美雲、陳美惠、陳進興、京成建設(股)公司及月泉商務旅館有限公司以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日借款金額分別為1,860,714仟元、1,035,714仟元及1,000,000仟元。
- (2) 本公司關係人蔡天贊、蔡薛美雲、蔡曜鴻、蔡炅廷、陳美惠、陳進興、張紹松、王碧琴及建誌營造(股)公司以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日發行商業本票金額分別為3,390,500仟元、1,203,000仟元及510,000仟元。

8. 董事、監察人及主要管理階層薪酬總額

本公司給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

	102年度	101年度
薪資及董監酬勞	\$7,195	\$6,594
獎金及特支費	3,011	2,369
業務執行費用	4,515	4,391
員工紅利	-	-
合 計	\$14,721	\$13,354

- (1) 薪資包括薪資、職務加給等。
- (2) 獎金包括各種獎金及獎勵金等。
- (3) 業務執行費用包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供。
- (4) 董監酬勞及員工紅利係指當期估列於損益表之董監酬勞及員工紅利，詳細估列方式請詳「股東權益」項下之說明。
- (5) 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

八、抵質押之資產

截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

抵質押資產	擔保標的	102年12月31日	101年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,272,897	\$1,757,540
在建房地	抵押借款及發行商業本票	9,104,545	4,280,719
營建用地	抵押借款及發行商業本票	8,222,079	6,095,406
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	134,694	1,070,434
無形資產	抵押借款	194,019	198,020
其他流動資產-其他	預售屋返還履約保證	0	7,650
合計		\$18,928,234	\$13,409,769

抵質押資產	擔保標的	101年1月1日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,451,509
在建房地	抵押借款及發行商業本票	2,669,841
營建用地	抵押借款及發行商業本票	4,475,325
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	167,672
無形資產	抵押借款	0
其他流動資產-其他	預售屋返還履約保證	0
合計		\$8,764,347

九、重大承諾及或有負債

民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日，本公司計有下列承諾及或有負債：本公司與關係人之合建分售，請詳關係人交易附註七.6。

十、重大之災害損失

本公司無此事項。

十一、重大之期後事項

民國102年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102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. 金融工具公允價值資訊

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
資 產：						
現金及約當現金	\$152,477	\$152,477	\$258,927	\$258,927	\$87,476	\$87,476
透過損益按公允	11,941	11,941	87,208	87,208	74,828	74,828
價值衡量之金融						
資產-流動						
應收票據及款項	5,399	5,399	32,366	32,366	18,554	18,554
(含關係人款項)						
其他應收款	5,873	5,873	4,388	4,388	30,057	30,057
(含關係人款項)						
以成本衡量之金	82	2,820	82	2,379	815	3,607
融資產-非流動						
存出保證金	33,171	33,171	33,417	33,417	6,385	6,385

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
負債：						
短期借款	\$6,889,618	\$6,889,618	\$3,244,780	\$3,244,780	\$3,425,000	\$3,425,000
應付短期票券	3,846,664	3,846,664	1,962,573	1,962,573	1,030,681	1,030,681
應付票據及款項	1,535,449	1,535,449	1,469,394	1,469,394	1,043,511	1,043,511
(含關係人款項)						
其他應付費用	45,488	45,488	45,084	45,084	39,598	39,598
(含關係人款項)						
其他應付款-其他	293	293	229	229	32	32
(含關係人款項)						
當期所得稅負債	248,539	248,539	58,920	58,920	51,691	51,691
保固之短期負債準備	11,006	11,006	9,493	9,493	-	-
一營業週期內到期長期借款	2,289,800	2,289,800	182,000	182,000	182,000	182,000
長期借款	0	0	3,278,136	3,278,136	1,015,056	1,015,056
應計退休金負債	36,706	36,706	34,566	34,566	16,823	16,823
存入保證金	3,174	3,174	2,438	2,438	2,486	2,486

2. 財務風險管理政策

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

A. 價格風險

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

本公司主要投資於國內上市櫃之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國102年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1,194仟元。

B. 利率風險

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。於民國102年度及101年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

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

模擬之執行結果，利率變動10基點對民國102年度稅後淨利之最大影響為增加或減少460仟元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

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

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

C. 於民國102年度及101年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

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

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

非衍生金融負債	1年內	1至3年內	3年以上
102年12月31日			
短期借款	\$6,889,618	\$ -	\$ -
應付短期票券	3,846,664	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,535,449	-	-
其他應付費用	45,488	-	-
其他應付款-其他	293	-	-
保固之短期負債 準備	11,006	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	2,289,800	-
101年12月31日			
短期借款	\$3,244,780	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,962,573	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,469,394	-	-
其他應付費用	45,084	-	-
其他應付款-其他	229	-	-
保固之短期負債 準備	9,493	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	182,000	3,278,136

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

(4) 公允價值估計

A. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。

各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日以公允價值衡量之金融資產為「透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動」，該等金融資產採用之公允價值均屬第一等級。

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

十三、附註揭露事項

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

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表三
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102年12月31日

單位：新臺幣仟元

持有之公司名稱	有價證券種類及名稱	有價證券發行人與本公司之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	比率(%)	市 價	
京城建設(股)公司	鴻海-股票(普通股)	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動	149,072	11,941	-	11,941	
	華志創投	本公司董事長為該公司監察人	以成本衡量之金融資產-非流動	8,152	82	1.63%	2,820	

取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易或事實發生日	交易金額	價款支情形	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	取得目的及使用之情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	青雲748	102.3.7	183,043	已付清	吳添雄	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	青雲747	102.3.7	127,050	已付清	徐福冠	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	青雲749	102.3.7	142,478	已付清	徐廣吉、賴榮妹	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	青海229	102.4.17	4,271,000	已付清	高雄市政府	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	福河段698-1	102.8.1	166,240	已付163,280	林貴變及柯保壽等人	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	青雲750	102.11.26	112,228	已付清	李振旺	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	新庄92	102.10.24	472,807	已付236,400	吳培等七人	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	
京城建設(股)公司	新庄95	102.10.24	168,764	已付84,400	顏慧齡	無	-	-	-	-	營建用地及在建房地	-	

※新庄92及新庄95帳列預付土地款，其餘截至民國102年12月31日止均已完成過戶轉列營建用地。

(附表三)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形			交易條件與一般情形不同之原因			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	767,604 (註)	34.73%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 0	0.00%	
京城建設(股)公司	百銘營造有限公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	1,386,483	62.77%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 0	0.00%	
									應付帳款 568,548	37.50%	
									應付帳款 915,489	60.38%	

(註)：含龍北段帳列未完工程88,571仟元。

(二) 轉投資事業相關資訊：

無。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

十四、營運部門財務資訊

(一) 一般性資訊

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

本公司之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二) 部門資訊

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

(2) 本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(三) 部門損益、資產之調節資訊

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

十五、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs資訊之編製基礎

本公司102年度之財務報告之編製基礎除了遵循附註四說明之重大會計政策外，本公司亦遵循IFRS1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至IFRSs1豁免選項

1. 認定成本

本公司於轉換至IFRSs日對不動產、廠房及設備及投資性不動產係依IFRSs採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

2. 員工福利

本公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至 IFRSs 日認列於保留盈餘。此外，本公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊。

(三) 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

1. 民國101年1月1日權益之調節

資 產	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動資產				
現金及約當現金		\$87,476	\$0	\$87,476
透過損益按公允價 值衡量之金融資產-流動		74,828	0	74,828
應收票據淨額		4,558	0	4,558
應收帳款淨額		13,996	0	13,996
其他應收款		20,050	0	20,050
其他應收款-關係人		10,007	0	10,007
存貨淨額		13,605,663	0	13,605,663
預付款項		27,118	76,248	103,366
其他流動資產	(1)	81,496	(77,117)	4,379
流動資產合計		<u>\$13,925,192</u>	<u>(\$869)</u>	<u>\$13,924,323</u>
非流動資產				
以成本衡量之金融資 產-非流動		\$815	\$0	\$815
不動產、廠房及設備	(2)	163,948	(163,466)	482
投資性不動產淨額	(2)(3)	0	200,870	200,870
無形資產	(4)	2,823	(498)	2,325
遞延所得稅資產	(1)	0	563	563
存出保證金		6,385	0	6,385
其他資產	(3)	37,404	(37,404)	0
非流動資產合計		<u>\$211,375</u>	<u>\$65</u>	<u>\$211,440</u>
資 產 總 額		<u><u>\$14,136,567</u></u>	<u><u>(\$804)</u></u>	<u><u>\$14,135,763</u></u>

負債及股東權益	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動負債				
短期借款		\$3,425,000	\$0	\$3,425,000
應付短期票券		1,030,681	0	1,030,681
應付票據		21,262	0	21,262
應付票據-關係人		406,477	0	406,477
應付帳款		20,202	0	20,202
應付帳款-關係人		595,570	0	595,570
當期所得稅負債		51,691	0	51,691
其他應付費用		39,598	0	39,598
其他應付款-其他		32	0	32
預收款項		50,108	0	50,108
一營業週期內到期之長期借款		182,000	0	182,000
代收款		296,124	0	296,124
流動負債合計		<u>\$6,118,745</u>	<u>\$0</u>	<u>\$6,118,745</u>
非流動負債				
長期借款		\$1,015,056	\$0	\$1,015,056
應計退休金負債	(4)	20,618	(3,795)	16,823
存入保證金		2,486	0	2,486
遞延所得稅負債	(1)	306	(306)	0
非流動負債合計		<u>\$1,038,466</u>	<u>(\$4,101)</u>	<u>\$1,034,365</u>
負債總計		<u>\$7,157,211</u>	<u>(\$4,101)</u>	<u>\$7,153,110</u>
股東權益				
股本		\$3,577,273	\$0	\$3,577,273
資本公積-普通股股票溢價		16,748	0	16,748
保留盈餘				
法定盈餘公積		518,624	0	518,624
特別盈餘公積	(4)	2,050	(2,050)	0
未分配盈餘	(4)	2,867,958	2,050	2,870,008
保留盈餘合計		<u>\$3,388,632</u>	<u>\$0</u>	<u>\$3,388,632</u>
未認列為退休金成本之淨損失	(4)	(\$3,297)	\$3,297	\$0
股東權益合計		<u>\$6,979,356</u>	<u>\$3,297</u>	<u>\$6,982,653</u>
負債及權益總計		<u><u>\$14,136,567</u></u>	<u><u>(\$804)</u></u>	<u><u>\$14,135,763</u></u>

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

2. 民國101年12月31日權益之調節

資 產	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動資產				
現金及約當現金		\$258,927	\$0	\$258,927
透過損益按公允價值衡量之 金融資產		87,208	0	87,208
應收票據淨額		18,859	0	18,859
應收帳款淨額		13,507	0	13,507
其他應收款		4,346	0	4,346
其他應收款-關係人		42	0	42
存貨淨額		17,053,052	0	17,053,052
預付款項	(5)	155,751	67,182	222,933
其他流動資產	(1)	132,365	(117,320)	15,045
流動資產合計		<u>\$17,724,057</u>	<u>(\$50,138)</u>	<u>\$17,673,919</u>
非流動資產				
以成本衡量之金融資產-非流動		\$82	\$0	\$82
不動產、廠房及設備	(2)	1,040,630	(1,038,291)	2,339
投資性不動產淨額	(2)(3)	0	1,075,029	1,075,029
無形資產	(4)	200,609	(448)	200,161
遞延所得稅資產	(1)(8)	1,398	21,956	23,354
存出保證金		33,417	0	33,417
其他資產	(3)	36,738	(36,738)	0
非流動資產合計		<u>\$1,312,874</u>	<u>\$21,508</u>	<u>\$1,334,382</u>
資 產 總 額		<u>\$19,036,931</u>	<u>(\$28,630)</u>	<u>\$19,008,301</u>

負債及股東權益	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs
流動負債				
短期借款		\$3,244,780	\$0	\$3,244,780
應付短期票券		1,962,573	0	1,962,573
應付票據		14,816	0	14,816
應付票據-關係人		420,068	0	420,068
應付帳款		25,881	0	25,881
應付帳款-關係人		1,008,629	0	1,008,629
當期所得稅負債	(9)	58,962	(42)	58,920
其他應付費用	(9)	45,590	(506)	45,084
其他應付款-其他		229	0	229
預收款項		306,270	0	306,270
一營業週期內到期之長期借款		182,000	0	182,000
代收款		228,951	0	228,951
保固之短期負債準備	(6)	0	9,493	9,493
流動負債合計		\$7,498,749	\$8,945	\$7,507,694
非流動負債				
長期借款		\$3,278,136	\$0	\$3,278,136
應計退休金負債	(7)	23,159	11,407	34,566
存入保證金		2,438	0	2,438
非流動負債合計		\$3,303,733	\$11,407	\$3,315,140
負債總計		\$10,802,482	\$20,352	\$10,822,834
股東權益				
股本		\$3,759,261	\$0	\$3,759,261
資本公積-普通股股票溢價		21,077	0	21,077
保留盈餘				
法定盈餘公積		601,444	0	601,444
特別盈餘公積	(4)	3,297	(3,297)	0
未分配盈餘		3,853,065	(49,380)	3,803,685
保留盈餘合計		\$4,457,806	(\$52,677)	\$4,405,129
未認列為退休金成本之淨損失		(\$3,695)	\$3,695	\$0
股東權益合計		\$8,234,449	(\$48,982)	\$8,185,467
負債及權益總計		\$19,036,931	(\$28,630)	\$19,008,301

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

3. 民國101年度綜合損益之調節

項 目	說明	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響 數	IFRSs
營業收入淨額		\$3,831,802	\$0	\$3,831,802
營業成本		2,057,489	0	2,057,489
營業毛利		\$1,774,313	\$0	\$1,774,313
營業費用	(1)(2)(3)	273,526	47,313	320,839
營業利益		\$1,500,787	(\$47,313)	\$1,453,474
營業外收入及支出				
利息收入		\$490	\$0	\$490
股利收入		2,781	0	2,781
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益		11,755	0	11,755
其他收入		10,869	0	10,869
利息費用		(47,735)	0	(47,735)
什項支出		(284)	0	(284)
營業外收入及支出合計		(\$22,124)	\$0	(\$22,124)
稅前淨利		\$1,478,663	(\$47,313)	\$1,431,350
所得稅費用		51,761	(8,172)	43,589
本期淨利		\$1,426,902	(\$39,141)	\$1,387,761
其他綜合損益				
確定福利計畫之精算損失 (稅後淨額)	(3)	\$0	(\$13,536)	(\$13,536)
本期其他綜合損益總額		\$0	(\$13,536)	(\$13,536)
本期綜合損益總額		\$1,426,902	(\$52,677)	\$1,374,225

- (1) 本公司因銷售而發生對房屋保固成本，依IFRSs規定應依保固年限及歷史經驗按折現值估列保固準備，因估列此負債調整致民國101年度增加保固成本9,493千元，保留盈餘因而減少9,493千元。
- (2) 本公司因預售而發生之廣告費、專案人員薪資相關支出，依IFRSs規定應於發生時認列為費用，並無對專案銷售支出允許資本化之例外規定，使民國101年度減少遞延銷售費用39,084千元，保留盈餘因而減少39,084千元。
- (3) 本公司累計未認列之退休金精算損益於IFRSs轉換日選擇豁免一次認列至保留盈餘，另依IAS19「員工福利」之規定迴轉補列之最低退休金負債及將未認列過渡性淨給付義務一次認列至保留盈餘，致本公司民國101年度退休金費用減少758千元、其他綜合損益調整減少13,536千元(扣除所得稅影響數2,772千元)。

- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：前揭財務報告為本公司之個體財務報告，本公司並無含子公司之合併財務報告。
- 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項評估

一、財務狀況：

財務狀況之檢討與分析表

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

年 度	102年度	101年度	差異	
			金額	%
流動資產	24,632,084	17,673,919	6,958,165	39.37%
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	104,641	2,339	102,302	4373.75%
投資性不動產淨額	134,694	1,075,029	-940,335	-87.47%
無形資產	195,168	200,161	-4,993	-2.49%
其他資產	52,803	56,771	-3,968	-6.99%
資產總額	25,119,472	19,008,301	6,111,171	32.15%
流動負債	15,331,258	7,507,694	7,823,564	104.21%
長期負債	0	3,278,136	-3,278,136	-100.00%
其他負債	39,880	37,004	2,876	7.77%
負債總額	15,371,138	10,822,834	4,548,304	42.03%
股本	3,759,261	3,759,261	0	0.00%
資本公積	21,077	21,077	0	0.00%
保留盈餘	5,967,996	4,405,129	1,562,867	35.48%
股東權益總額	9,748,334	8,185,467	1,562,867	19.09%

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)102年度流動資產較101年度增加6,958,165仟元(+39.37%)，主要係因102年度存貨增加新台幣6,097,552仟元所致。
- (2)102年度不動產、廠房及設備較101年度增加102,302仟元(+4,373.75%)，主要係因102年取得不動產、廠房及設備新台幣98,459仟元所致。
- (3)102年度投資性不動產較101年度減少940,335仟元(-87.47%)，主要係因102年投資性不動產轉列存貨所致。
- (4)102年度資產總額較101年度增加6,111,171仟元(+32.15%)，主要係因102年度存貨增加新台幣6,097,552仟元所致。
- (5)102年度負債總額較101年度增加4,548,304仟元(+42.03%)，主要係因借款投入在建工程所致。
- (6)102年度保留盈餘較101年度增加1,562,867仟元(+35.48%)，主要係因102年純益轉入所致。

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	102年度	101年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	4,784,454	3,834,939	949,515	24.76%
減：銷貨退回及折讓	0	(3,137)	—	—
營業收入淨額	4,784,454	3,831,802	952,652	24.86%
營業成本	2,513,562	2,057,489	456,073	22.17%
營業毛利	2,270,892	1,774,313	496,579	27.99%
營業費用	382,205	320,839	61,366	19.13%
營業利益	1,888,687	1,453,474	435,213	29.94%
營業外收入及利益	37,720	25,895	11,825	45.67%
營業外費用及損失	100,295	48,019	52,276	108.87%
繼續營業部門稅前淨利	1,826,112	1,431,350	394,762	27.58%
所得稅費用	262,555	43,589	218,966	502.34%
繼續營業部門稅後淨利	1,563,557	1,387,761	175,796	12.67%

分析說明：

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

- (1) 102年營業收入淨額較101年增加952,652仟元(+24.86%)，主要係因102年銷售狀況較101年為佳所致。
- (2) 102年營業毛利較101年增加496,579仟元(+27.99%)，主要係因102年營業收入較101年為高，營業毛利變動增加所致。
- (3) 102年營業利益較101年增加435,213仟元(+29.94%)，主要係因102年營業收入較101年為高，營業利益變動增加所致。
- (4) 102年營業外收入及利益較101年增加11,825仟元(+45.67%)，主要係因102年處分投資利益所致。
- (5) 102年營業外費用及損失較101年增加52,276仟元(+108.87%)，主要係因102年利息費用較101年為高所致。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司103年並未編制財務預測，請參閱第4頁。

3. 對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃：無。

三、現金流量：

現金流量之檢討與分析表

現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	全年來自營業 活動淨現金流 量	全年現金流 量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
\$258,927	(\$4,454,180)	(\$106,450)	\$152,477	(\$13,009)	4,360,739
<p>一、本年度現金流量變動情形分析：</p> <p>1.營業活動：因本年度大幅投入在建工程，致使全年營業活動之淨現金流出 4,454,180 仟元。</p> <p>2.投資活動：因存出保證金增加及取得不動產廠房設備，致使全年投資活動現金流出 13,009 仟元。</p> <p>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 4,360,739 仟元。</p> <p>二、流動性不足之改善計畫：無此情形。</p> <p>三、未來一年現金流動性分析：</p> <p>本公司預計於未來一年因在建工程投入仍大，現金需求仍殷，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。</p>					

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之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

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

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

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

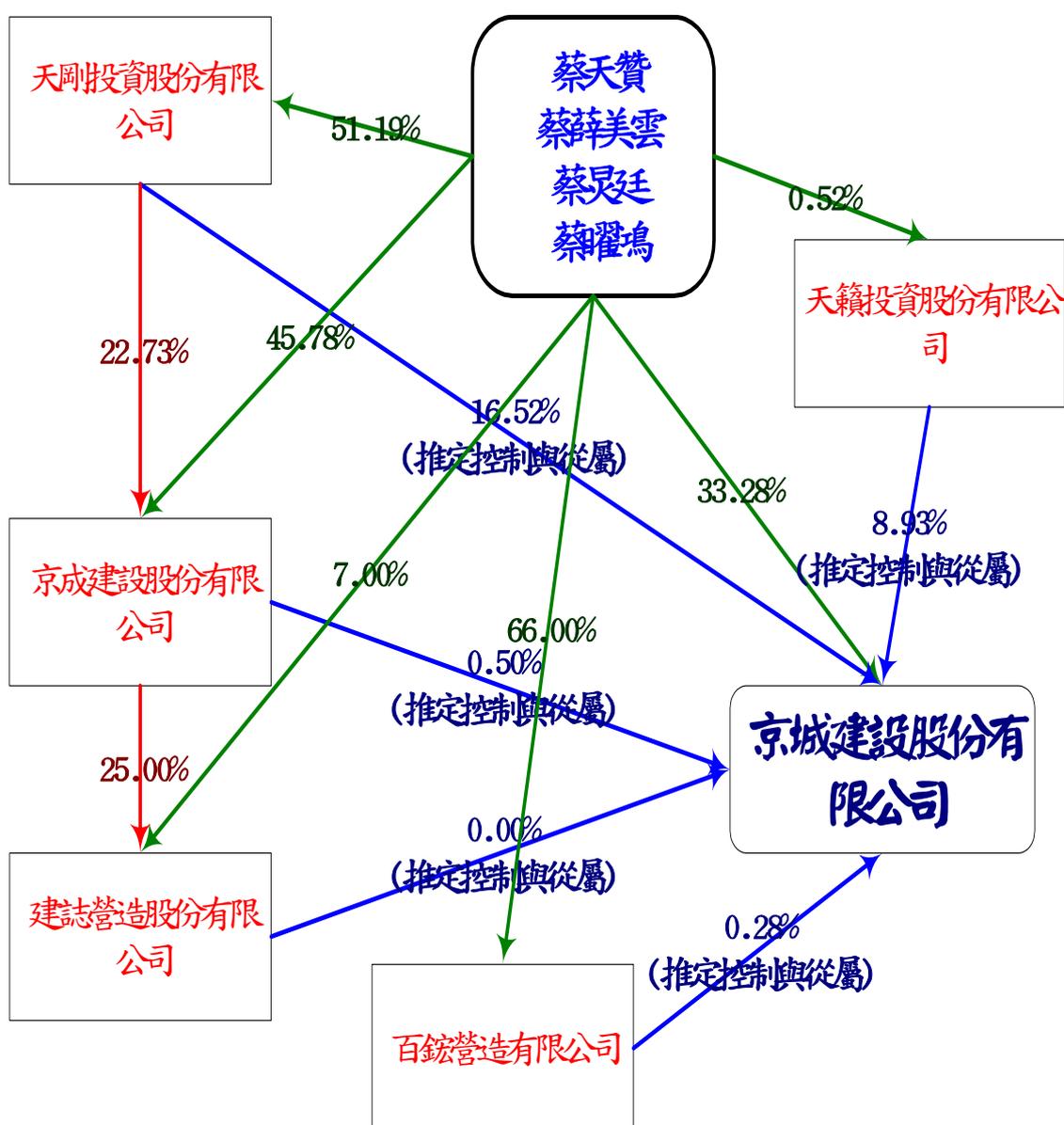
一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書：

1.關係企業概況：

(1)關係企業組織圖：

天剛投資股份有限公司（投資本公司股權 16.52%，投資京成建設股份有限公司 22.73%）、天籟投資股份有限公司（投資本公司股權 8.93%，投資京成建設股份有限公司 5.61%）、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）。



(2)各關係企業基本資料：

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6樓之7	100,000	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	200,000	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
百鎡營造有限公司	82/03/12	高雄市苓雅區中正一路120號6樓之7	100,000	土木、建築工程之承包

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

單位：新台幣仟元；股；%

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
依公司法第三六九條之三推定	天剛投資股份有限公司	62,087,060	16.52%	87/09/02	高雄市苓雅區中正一路120號6樓之7	100,000	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	天籟投資股份有限公司	33,566,502	8.93%	87/08/26	高雄市苓雅區中正一路120號15樓之2	323,200	H201010 一般投資業
依公司法第三六九條之三推定	蔡天贊	81,581,351	21.70%	—	—	—	—
依公司法第三六九條之三推定	蔡薛美雲	19,813,678	5.27%	—	—	—	—

(4)整體關係企業經營業務涵蓋之行業與往來分工情形：

關係企業名稱	業務涵蓋之行業	有無業務關聯	往來分工情形說明
天剛投資股份有限公司	一般投資業	無	—
天籟投資股份有限公司	一般投資業	無	—
京成建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	無	與本公司之營業項目相同，惟推案之區域及產品階層與本公司不同
建誌營造股份有限公司	土木、建築工程之承包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
百鎡營造有限公司	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

(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	1,900,000	19.00%
	董事	蔡天贊	3,100,000	31.00%
	董事	陳美惠	881,000	8.81%
	監察人	蔡曜鴻	0	0.00%
天籟投資股份有限公司	董事長	李貞蓉	10,665,600	33.00%
	董事	邱淳君	0	0.00%
	董事	莊伊麗	154,800	0.48%
	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	24.60%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人蔡曜鴻	4,919,569	24.60%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人陳怡穎	4,919,569	24.60%
	監察人	天籟投資有限公司 代表人：歐慶順	1,122,023	5.61%
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	7,500,000	25.00%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人李詩雄	7,500,000	25.00%
	監察人	京成建設股份有限公司：代表人李貞蓉	7,500,000	25.00%
百鎰營造有限公司	董事長	歐慶順	400,000	4.00%

2.各關係企業營運概況：

資料年度：102 年度

單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
天剛投資(股)公司	100,000	2,976,779	585,221	2,391,558	60,833	45,801	41,925	4.19
天籟投資(股)公司	323,200	1,762,960	1,469	1,761,491	37,639	37,412	36,026	3.27
京成建設(股)公司	200,000	945,686	742,352	203,334	299,806	2,470	7,224	0.36
建誌營造(股)公司	300,000	902,106	549,113	352,993	979,172	16,989	11,196	0.37
百鎰營造(有)公司	100,000	1,436,289	995,585	440,704	1,504,769	54,035	55,932	—

註：以上財務報表數業經會計師查核。

聲 明 書

本公司一〇二年度（自一〇二一年一月一日至一〇二一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



(二)關係報告書：
聲明書：

中 華 民 國 一 〇 二 一 年 五 月 一 日

會計師複核意見：

MOORE STEPHENS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市中山二路91號21樓之1

Tel: +886-7-332 2003

Fax: +886-7-335 3691

關係報告書會計師複核意見

中華民國 103 年 5 月 23 日

(103)調和財簽字第 009 號

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 102 年度關係報告書，業經本會計師依行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 88 年 11 月 30 日台財證(六)第 04448 號函之規定予以複核。此項複核工作，係對京城建設股份有限公司民國 102 年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國 103 年 3 月 27 日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

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

調和聯合會計師事務所

會計師：陳良銘

陳良銘



會計師：卓傳陣

卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920107937 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

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

1. 從屬公司與控制公司之關係概況：

單位：股

103年04月28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： 蔡曜鴻(已解任) 天籟投資： 劉朝森 天籟投資： 陳添進 天籟投資： 莊進忠 天籟投資： 張健輝 新銳投資： 歐慶順 新銳投資： 蔡昌展
天剛投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	62,087,060	16.52%	18,800,000	董事長 董事 董事 監察人	蔡薛美雲 蔡天贊 陳美惠 蔡曜鴻
天籟投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	33,566,502	8.93%	0	董事長 董事 董事 監察人	李貞蓉 邱淳君 莊伊麗 王碧琴
京成建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,862,028	0.50%	0	董事長 董事 董事 監察人	新銳投資： 蔡天贊 新銳投資： 蔡曜鴻 新銳投資： 陳怡穎 天籟投資： 歐慶順
建誌營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	7,760	0.00%	0	董事長 董事 監察人	王獻聰 京成建設： 蔡佳玲 京成建設： 李詩雄 京成建設： 李貞蓉
百鎰營造有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,068,494	0.28%	0	董事	歐慶順

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

2. 進、銷貨交易情形：

單位：新台幣千元；%

與控制公司間交易情形	與控制公司間交易情形		與控制公司間交易條件		一般交易條件	差異原因	應付帳款、票據		逾期應收帳款			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	占總應收(付)帳款、票據之比例		金額
進貨	767,604	34.73%	—	—	按合約規定二~三個月票期	—	按合約規定二~三個月票期	應付票據 \$0	0.00%	0	—	0	建 營 造
進貨	1,386,483	62.77%	—	—	按合約規定二~三個月票期	—	按合約規定二~三個月票期	應付票據 \$915,489	60.38%	0	—	0	百 營 造

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。

- 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