

股票代號：2524

# 京城建設股份有限公司

## 財務季報表暨會計師核閱報告書

民國 101 年 1 月 1 日至 3 月 31 日及

民國 100 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 16 樓之 2

電話：(07)716-1668

京城建設股份有限公司  
 財務季報表暨會計師核閱報告書目錄  
 民國101年1月1日至3月31日及  
 民國100年1月1日至3月31日

|                        |         |   |
|------------------------|---------|---|
| 一、封 面 .....            | 第 1     | 頁 |
| 二、目 錄 .....            | 第 2     | 頁 |
| 三、會計師核閱報告書 .....       | 第 3     | 頁 |
| 四、資產負債表 .....          | 第 4     | 頁 |
| 五、損 益 表 .....          | 第 5     | 頁 |
| 六、現金流量表 .....          | 第 6     | 頁 |
| 七、財務報表附註               |         |   |
| (一)公司沿革 .....          | 第 7     | 頁 |
| (二)重要會計政策之彙總說明 .....   | 第 7~16  | 頁 |
| (三)會計原則變動之理由及其影響 ..... | 第 16    | 頁 |
| (四)重要會計科目之說明 .....     | 第 17~41 | 頁 |
| (五)關係人交易 .....         | 第 42~49 | 頁 |
| (六)質押之資產 .....         | 第 50    | 頁 |
| (七)重大承諾事項及或有事項 .....   | 第 50    | 頁 |
| (八)重大之災害損失 .....       | 第 50    | 頁 |
| (九)重大之期後事項 .....       | 第 51    | 頁 |
| (十)其他 .....            | 第 51~54 | 頁 |
| (十一)附註揭露事項             |         |   |
| 1. 重大交易事項相關資訊 .....    | 第 55~65 | 頁 |
| 2. 轉投資事業相關資訊 .....     | 第 66    | 頁 |
| 3. 大陸投資資訊之揭露 .....     | 第 66    | 頁 |
| (十二)營運部門資訊 .....       | 第 66    | 頁 |

京城建設股份有限公司

會計師核閱報告書

中華民國 101 年 4 月 12 日  
(101)調和財簽字第 020 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 101 年 3 月 31 日及民國 100 年 3 月 31 日之資產負債表暨民國 101 年 1 月 1 日至 3 月 31 日及民國 100 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之損益表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務季報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定、證券發行人財務報告編製準則暨一般公認會計原則而須作修正之情事。

調和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛

會計師：陳良銘

證期局核准文號：(72)台財證(一)第 2583 號

地址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 1

電話：(07)332-2003(代表號)

京城建設股份有限公司  
資 產 負 債 表  
民國101年3月31日及民國100年3月31日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

| 資 產                     | 附註      | 101年3月31日    |        | 100年3月31日    |        | 負債及股東權益                   | 附註     | 101年3月31日    |        | 100年3月31日    |        |
|-------------------------|---------|--------------|--------|--------------|--------|---------------------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                         |         | 金 額          | %      | 金 額          | %      |                           |        | 金 額          | %      | 金 額          | %      |
| 11XX 流動資產               |         |              |        |              |        | 21XX 流動負債                 |        |              |        |              |        |
| 1100 現金及約當現金            | 二、四-1   | \$106,564    | 0.70   | \$349,689    | 2.74   | 2100 短期借款                 | 四-11   | \$3,627,000  | 23.63  | \$3,267,500  | 25.56  |
| 1310 公平價值變動列入損益之金融資產-流動 | 二、四-2   | 83,904       | 0.55   | 85,733       | 0.67   | 2110 應付短期票券               | 四-12   | 1,372,441    | 8.94   | 636,464      | 4.98   |
| 1120 應收票據               | 二、四-3   | 12,333       | 0.08   | 7,304        | 0.06   | 2120 應付票據                 |        | 14,043       | 0.09   | 27,833       | 0.22   |
| 1140 應收帳款淨額             | 二、四-4   | 27,674       | 0.18   | 25,660       | 0.20   | 2130 應付票據-關係人             | 五      | 271,665      | 1.77   | 709,323      | 5.55   |
| 1160 其他應收款              | 二、四-5   | 4,197        | 0.03   | 1,211        | 0.01   | 2140 應付帳款                 |        | 428          | 0.00   | 0            | 0.00   |
| 1180 其他應收款-關係人          | 二、四-5.五 | 7,567        | 0.05   | 8,031        | 0.06   | 2150 應付帳款-關係人             | 五      | 485,530      | 3.16   | 54,013       | 0.42   |
| 1220 存貨淨額               | 二、四-6   | 14,778,226   | 96.30  | 11,205,143   | 87.67  | 2160 應付所得稅                | 四-19   | 51,691       | 0.34   | 16,011       | 0.13   |
| 1261 預付材料款              |         | 0            | 0.00   | 25,560       | 0.20   | 2170 應付費用                 |        | 24,009       | 0.16   | 32,755       | 0.26   |
| 1250 預付費用               |         | 29,734       | 0.19   | 118,799      | 0.93   | 2170 應付費用-關係人             | 五      | 240          | 0.00   | 0            | 0.00   |
| 1275 待出售非流動資產           | 四-9     | 0            | 0.00   | 679,266      | 5.31   | 2210 其他應付款                |        | 1            | 0.00   | 239          | 0.00   |
| 1280 其他流動資產             | 四-7     | 77,775       | 0.51   | 78,992       | 0.62   | 2222 應付保留款                |        | 11,915       | 0.08   | 5,816        | 0.05   |
| 1285 遞延推銷費用             | 二、四-6   | 7,869        | 0.05   | 608          | 0.00   | 2222 應付保留款-關係人            | 五      | 442,174      | 2.88   | 252,052      | 1.97   |
| 1286 遞延所得稅資產-流動         | 二、四-19  | 489          | 0.00   | 2,108        | 0.02   | 2260 預收款項                 | 二、四-13 | 94,206       | 0.62   | 435,208      | 3.41   |
| 11XX 流動資產合計             |         | \$15,136,332 | 98.64  | \$12,588,104 | 98.49  | 2272 一營業週期內到期之長期借款        | 四-15   | 182,000      | 1.19   | 182,000      | 1.42   |
|                         |         |              |        |              |        | 2280 其他流動負債               | 四-14   | 9,858        | 0.07   | 17,006       | 0.13   |
| 14XX 基金及投資              |         |              |        |              |        | 2282 代收土地款                | 五      | 247,114      | 1.61   | 362,123      | 2.83   |
| 1480 以成本衡量之金融資產-非流動     | 二、四-8.五 | \$815        | 0.01   | \$1,630      | 0.01   | 2282 代收房屋款                |        | 2,400        | 0.02   | 94,090       | 0.74   |
|                         |         |              |        |              |        | 21XX 流動負債合計               |        | \$6,836,715  | 44.56  | \$6,092,433  | 47.67  |
| 15XX 固定資產               | 二、四-9   |              |        |              |        | 24XX 長期負債                 |        |              |        |              |        |
| 成 本                     |         |              |        |              |        | 2421 長期借款                 | 四-15   | \$1,300,596  | 8.47   | \$225,460    | 1.76   |
| 1561 生財器具               |         | \$667        | 0.00   | \$1,329      | 0.01   | 28XX 其他負債                 |        |              |        |              |        |
| 1621 出租資產-土地            |         | 126,086      | 0.82   | 110,050      | 0.86   | 2810 應計退休金負債              | 二、四-20 | \$17,371     | 0.11   | \$15,362     | 0.12   |
| 1622 出租資產-房屋            |         | 136,375      | 0.89   | 117,965      | 0.92   | 2820 存入保證金                |        | 2,486        | 0.02   | 2,333        | 0.02   |
| 1631 租賃改良               |         | 0            | 0.00   | 5,023        | 0.04   | 2861 遞延所得稅負債-非流動          | 二、四-19 | 372          | 0.00   | 3,229        | 0.03   |
| 1672 預付設備款              |         | 0            | 0.00   | 863          | 0.01   | 28XX 其他負債合計               |        | \$20,229     | 0.13   | \$20,924     | 0.17   |
| 1681 雜項設備               |         | 257          | 0.00   | 646          | 0.00   |                           |        |              |        |              |        |
| 15X1 成本總額               |         | \$263,385    | 1.71   | \$235,876    | 1.84   | 2XXX 負債合計                 |        | \$8,157,540  | 53.16  | \$6,338,817  | 49.60  |
| 15X9 減：累計折舊             |         | (35,562)     | (0.23) | (39,619)     | (0.31) |                           |        |              |        |              |        |
| 1599 減：累計減損             |         | (64,292)     | (0.42) | (53,034)     | (0.41) | 3XXX 股東權益                 |        |              |        |              |        |
| 15XX 固定資產淨額             |         | \$163,531    | 1.06   | \$143,223    | 1.12   | 31XX 股本-每股面額10元，額定股本民國100 | 四-16   | 3,577,273    | 23.31  | 3,306,577    | 25.87  |
|                         |         |              |        |              |        | 101年3月底及100年3月底分別         |        |              |        |              |        |
| 18XX 其他資產               |         |              |        |              |        | 為450,000仟股及370,000仟股，     |        |              |        |              |        |
| 1811 閒置資產               | 四-10    | \$42,018     | 0.27   | \$42,018     | 0.33   | 發行股本民國101年3月31日及          |        |              |        |              |        |
| 1819 累計折舊-閒置資產          | 四-10    | (4,780)      | (0.03) | (4,113)      | (0.03) | 100年3月31日分別為357,727仟股     |        |              |        |              |        |
| 1820 存出保證金              |         | 6,582        | 0.04   | 6,391        | 0.05   | 及330,658仟股                |        |              |        |              |        |
| 1830 遞延費用               | 二       | 2,138        | 0.01   | 3,535        | 0.03   |                           |        |              |        |              |        |
| 18XX 其他資產合計             |         | \$45,958     | 0.29   | \$47,831     | 0.38   | 3200 資本公積-發行溢價            | 四-17   | 16,748       | 0.11   | 5,952        | 0.05   |
|                         |         |              |        |              |        | 33XX 保留盈餘                 |        |              |        |              |        |
| 資 產 總 額                 |         | \$15,346,636 | 100.00 | \$12,780,788 | 100.00 | 3310 法定公積                 | 四-17   | 518,624      | 3.38   | 424,373      | 3.32   |
|                         |         |              |        |              |        | 3320 特別公積                 |        | 3,297        | 0.02   | 1,645        | 0.01   |
|                         |         |              |        |              |        | 3351 累積盈虧                 | 四-18   | 3,073,154    | 20.02  | 2,703,424    | 21.15  |
|                         |         |              |        |              |        | 33XX 保留盈餘合計               |        | \$3,595,075  | 23.42  | \$3,129,442  | 24.48  |
|                         |         |              |        |              |        | 3XXX 股東權益合計               |        | \$7,189,096  | 46.84  | \$6,441,971  | 50.40  |
|                         |         |              |        |              |        | 負債及股東權益總額                 |        | \$15,346,636 | 100.00 | \$12,780,788 | 100.00 |

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司  
損 益 表  
民國101年1月1日至3月31日及  
民國100年1月1日至3月31日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

| 項 目             | 附註   | 101年度第1季  |        | 100年度第1季  |        |
|-----------------|------|-----------|--------|-----------|--------|
|                 |      | 金 額       | %      | 金 額       | %      |
| 4110 營業收入       |      | \$587,320 | 100.14 | \$932,193 | 100.44 |
| 4170 銷貨退回       |      | (833)     | (0.14) | (4,090)   | (0.44) |
| 4100 營業收入淨額     |      | \$586,487 | 100.00 | \$928,103 | 100.00 |
| 5000 營業成本       |      | 324,356   | 55.30  | 574,266   | 61.88  |
| 5910 營業毛利       |      | \$262,131 | 44.70  | \$353,837 | 38.12  |
| 6000 營業費用       |      |           |        |           |        |
| 6100 推銷費用       |      | 36,585    | 6.24   | 45,969    | 4.95   |
| 6200 管理及總務費用    |      | 17,181    | 2.93   | 20,600    | 2.22   |
| 6900 營業淨利       |      | \$208,365 | 35.53  | \$287,268 | 30.95  |
| 營業外收入及利益        |      |           |        |           |        |
| 7110 利息收入       |      | \$20      | 0.00   | \$18      | 0.00   |
| 7130 處分固定資產利益   |      | 0         | 0.00   | 1,216     | 0.13   |
| 7310 金融資產評價利益   |      | 9,076     | 1.55   | 0         | 0.00   |
| 7480 其他收入       |      | 1,883     | 0.32   | 3,896     | 0.42   |
| 7100 營業外收入及利益合計 |      | \$10,979  | 1.87   | \$5,130   | 0.55   |
| 營業外費用及損失        |      |           |        |           |        |
| 7510 利息支出       |      | \$7,574   | 1.29   | \$3,820   | 0.41   |
| 7640 金融資產評價損失   |      | 0         | 0.00   | 209       | 0.02   |
| 7530 處分固定資產損失   |      | 0         | 0.00   | 458       | 0.05   |
| 7880 其他損失       |      | 238       | 0.04   | 49,532    | 5.34   |
| 7500 營業外費用及損失合計 |      | \$7,812   | 1.33   | \$54,019  | 5.82   |
| 7900 繼續營業部門稅前淨利 |      | \$211,532 | 36.07  | \$238,379 | 25.68  |
| 8110 所得稅費用      | 四-19 | 5,089     | 0.87   | 24        | 0.00   |
| 9600 本期稅後淨利     |      | \$206,443 | 35.20  | \$238,355 | 25.68  |
|                 |      | 稅 前       | 稅 後    | 稅 前       | 稅 後    |
| 9750 基本每股盈餘(元)  | 四-22 | \$0.59    | \$0.58 | \$0.72    | \$0.72 |
| 9850 稀釋每股盈餘(元)  | 四-22 | \$0.59    | \$0.58 | \$0.72    | \$0.72 |

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司  
現金流量表  
民國101年1月1日至3月31日及  
民國100年1月1日至3月31日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

|              | 101年度第1季    | 100年度第1季      |                  |           |             |
|--------------|-------------|---------------|------------------|-----------|-------------|
| 營業活動之現金流量：   |             |               | 投資活動之現金流量：       |           |             |
| 本期損益         | \$206,443   | \$238,355     | 存出保證金(增加)減少      | (\$197)   | \$1,270     |
| 調整項目：        |             |               | 未攤銷費用增加          | 0         | (163)       |
| 呆帳           | 0           | 21            | 投資活動之淨現金流入(出)    | (\$197)   | \$1,107     |
| 備抵呆帳轉列其他收入   | (40)        | 0             |                  |           |             |
| 折舊及攤銷        | 771         | 1,278         | 融資活動之現金流量：       |           |             |
| 處分固定資產損失     | 0           | 458           | 短期借款增加           | \$202,000 | \$1,010,000 |
| 報廢固定資產損失     | 0           | 49,520        | 應付短期票券增加         | 341,760   | 256,714     |
| 金融資產評價損失(利益) | (9,076)     | 209           | 長期借款增加           | 285,540   | 0           |
| 購置金融資產價款     | 0           | (18,871)      | 融資活動之淨現金流入       | \$829,300 | \$1,266,714 |
| 存貨跌價回升利益     | (2,771)     | (169)         |                  |           |             |
| 遞延所得稅費用      | 445         | 24            | 本期現金及約當現金餘額增加數   | \$19,088  | \$228,912   |
| 應收票據(增加)減少   | (7,775)     | 14,955        | 期初現金及約當現金餘額      | 87,476    | 120,777     |
| 應收帳款(增加)減少   | (13,639)    | 41,045        | 期末現金及約當現金餘額      | \$106,564 | \$349,689   |
| 其他應收款減少      | 18,293      | 5,868         |                  |           |             |
| 存貨增加         | (1,169,792) | (1,706,058)   | 現金流量資訊之補充揭露：     |           |             |
| 預付材料款增加      | 0           | (25,560)      | 本期支付利息(不含資本化之利息) | \$7,697   | \$4,064     |
| 預付款項增加       | (5,020)     | (34,722)      | 本期支付所得稅          | \$4,644   | \$0         |
| 遞延推銷費用增加     | (5,464)     | 0             |                  |           |             |
| 其他流動資產減少     | 2,852       | 15,207        | 不影響現金流量之投資及融資活動  |           |             |
| 應付票據增加(減少)   | (142,031)   | 74,888        |                  |           |             |
| 應付帳款增加(減少)   | 218,975     | (69,604)      | 固定資產轉列其他資產       | \$0       | \$679,266   |
| 應付費用減少       | (15,349)    | (44,900)      |                  |           |             |
| 應付保留款增加(減少)  | 105,300     | (127,695)     | 出售固定資產損失金額       | \$0       | \$88        |
| 其他應付款減少      | (31)        | (28)          | 期初其他應收款          | 0         | 0           |
| 預收款項增加       | 44,098      | 321,687       | 期末其他應收款          | 0         | (88)        |
| 代收土地款增加(減少)  | (39,827)    | 134,517       | 收取現金部分           | \$0       | \$0         |
| 代收房屋款增加      | 2,400       | 87,186        |                  |           |             |
| 其他流動負債增加     | 675         | 3,002         |                  |           |             |
| 應計退休金負債增加    | 548         | 478           |                  |           |             |
| 營業活動之淨現金流出   | (\$810,015) | (\$1,038,909) |                  |           |             |

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司

財務報表附註

民國101年3月31日及

民國100年3月31日

(金額除特別註明外，均以新台幣元為單位)

一、公司沿革

本公司成立於民國74年，原名為緯城實業建設股份有限公司，自民國89年6月起變更為京城建設股份有限公司，主要營業項目為住宅及大樓開發租售、特定專業區開發及區段徵收、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101年3月31日及100年3月31日止，員工人數分別為43人及46人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製，重要會計政策彙總說明如下：

1. 會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依規定對財務報表所列資產、負債、收益、費損及或有事項，採用必要之假設及估計加以衡量、評估與揭露，惟該等估計與實際結果可能存有差異。

2. 外幣交易

本公司有關非衍生性商品之外幣交易，均按交易日之即期匯率入帳，外幣資產及負債於資產負債表日按該日之即期匯率予以調整，因調整而產生之兌換差額列為當期損益。結清外幣資產或負債所產生之兌換差額，亦列為當期損益。

### 3. 資產與負債區分流動與非流動之劃分標準

本公司從事於委託營造廠商興建房屋出售業，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，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準；營業週期以三年作為劃分基礎。

現金或約當現金及主要為交易目的而持有，或預期將於資產負債表日後一年內變現之資產、或因營業所產生，預期將於正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者之資產，列為流動資產；非屬流動資產者列為非流動資產。

負債主要為交易目的而發生或預期將於資產負債表日後一年內清償，或因營業而發生，預計將於正常營業週期中清償者，列為流動負債；非屬流動負債者列為非流動負債。

### 4. 現金及約當現金

係庫存現金、銀行存款與零星支出之週轉金及隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

### 5. 金融商品

本公司依財務會計準則公報第34號「金融商品之會計處理準則」，將所持有之金融資產投資分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產等類別。

本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- (1) 以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產：係採交易日會計處理，於原始認列時以公平價值衡量，取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，本公司所持有之衍生性商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產及負債。係以公平價值評價且公平價值變動認列為當期損益。

- (2)備供出售金融資產：係採交易日會計處理，於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得或發行之交易成本，後續以公平價值評價，除減損損失及貨幣性金融資產外幣兌換損益外，於金融資產除列前，認列為股東權益調整項目。於除列時，將累積之利益或損失列入當期損益。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額，認列為股東權益調整項目(金融資產未實現損益)；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。
- (3)以成本衡量之金融資產：採交易日會計處理，於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得或發行之交易成本，無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不得迴轉。

## 6. 應收款項

一〇〇年一月一日以前備抵呆帳係按應收款項之收回可能性評估提列。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。

如附註三所述，本公司自一〇〇年一月一日起採用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文，修訂條文將原始產生之應收款納入適用範圍，故本公司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。

## 7. 建屋工程之會計處理

本公司對於建屋工程會計之處理採用全部完工法，其主要內容如下：

### (1) 遞延推銷費用：

因預售在建工程所發生之行銷費用列入遞延推銷費用，俟工程完工年度全數轉列當年度費用。

### (2) 在建工程、預付土地款、存貨及營建成本：

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

### (3) 預收房屋及土地款暨營建收入：

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

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

(4)利息資本化：

本公司對購置土地及建造房屋所使用資金之利息按第三號財務會計準則公報之規定予以資本化，列入在建工程成本、預付土地款或待建土地科目。

8. 固定資產

(1)固定資產係以成本減累計折舊評價。

(2)固定資產折舊係按其成本(或成本及重估增值)，採直線法依估計耐用年數計提，耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。本公司主要資產之耐用年數如下：

|         |           |
|---------|-----------|
| 出租資產-房屋 | 50 ~ 55 年 |
| 生財器具    | 5 ~ 9 年   |
| 什項設備    | 5 ~ 9 年   |
| 租賃改良物   | 5 ~ 13 年  |

(3)重大之改良、添置及更新等足以延長資產使用年數或增加資產價值之支出，以資本支出處理；一般修理及維護支出，則以當年度費用處理。

(4)固定資產出售或報廢時，其成本及相關累計折舊均自帳上減除。出售固定資產之盈益，先列為當年度營業外收入及利益，出售固定資產之損失，則列為當年度營業外費用及支出。

(5)為購建資產並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息支出予以資本化，列為資產成本。

(6)固定資產發生閒置或已無使用價值時，按其評估價值或帳面價值較低者，轉列其他資產，差額列為當期損失。

(7)出租資產以營業租賃方式出租，其租金收入列為營業收入，出租資產之折舊列入營業成本，收取之保證金則列為存入保證金。出

租資產於租賃期間屆滿時，按其帳面價值與淨公平價值孰低轉回存貨項下之待售房屋及土地。

#### 9. 遞延費用

係電腦軟體程式、鋪設柏油、植栽及修繕費等，按五年平均攤銷。

#### 10. 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。屬確定給付退休辦法。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。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) 本公司採用財務會計準則公報第18號「退休金會計處理準則」，採確定給付退休辦法部分以會計年度結束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分，於資產負債表認列最低退休金負債，並於次年度依該公報之規定認列淨退休金成本，包括當期服務成本等及過渡性資產、前期服務成本與退休金損益依員工平均剩餘服務年資採直線法攤銷之數。

(3) 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。

#### 11. 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10%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外，不得使用之。民國101年4月公布之公司法修訂條文，該項公積已達實收資本25%時，除得撥充資本外，尚得以現金分配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。

## 12. 特別盈餘公積

依證券主管機關之規定，公司如有未認列為退休金成本之淨損失列為股東權益減項時，在分配盈餘前，應先在下列限額內提列相同數額之特別盈餘公積：

- (1) 股東權益減項中屬於當年度發生之金額，其提列之特別盈餘公積以不超過當年度稅後盈餘加計以前年度累積未分配盈餘之合計數為限。
- (2) 股東權益減項中屬於以前年度發生之金額，以不超過以前年度累積未分配盈餘扣除第(1)款已提列數後之餘額為限。
- (3) 嗣後股東權益減項有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

## 13. 所得稅

- (1) 本公司依財務會計準則公報第22號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。
- (2) 遞延所得稅負債或資產依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。
- (3) 本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於股東會議決分配盈餘之日列為當期費用。
- (4) 「所得基本稅額條例」自民國95年1月1日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法

律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率(百分之十)計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。

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

#### 14. 每股盈餘

本公司依財務會計準則公報第24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、資本公積或民國97年度(含)以前股東會決議分配之員工紅利轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

#### 15. 資本支出與收益支出之劃分

單項支出之未來經濟效益達於未來各期且金額達重大者，列為資產按其耐用年限攤銷，單項支出不具未來經濟效益或雖具未來經濟效益但金額不重大者，則列為當期費用或損失。

#### 16. 非衍生性金融商品

非衍生性金融資產及負債，其認列及續後評價與其所產生之收益及費用之認列與衡量基礎，係依本公司前述之會計政策及一般公認會計原則處理。

#### 17. 資產減損之認列及迴轉

係依財務會計準則公報第35號「資產減損之會計處理準則」之規定辦理資產減損之認列及迴轉。當個別資產或現金產生單位之帳

面價值超過其可回收金額之部分認列減損損失。

本公司資產未辦理重估價，則其減損損失於損益表認列為損失。

資產（商譽除外）自前次減損損失認列日後，有證據顯示資產（商譽除外）於以前期間所認列之減損損失，可能已不存在或減少時，應即估計該資產之可回收金額並將增加可回收金額列為減損損失之迴轉；但資產帳面價值應增加至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。

本公司資產（商譽除外）如未辦理重估價，則其減損損失之迴轉宜於損益表認列為利益。

可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。若無跡象顯示資產使用價值係重大超過其淨公平價值，則宜以其淨公平價值作為可回收金額；反之，若無法確定淨公平價值時，則以資產之使用價值作為可回收金額。

認列資產減損損失後，於剩餘耐用年限內採直線法，以調整後之資產帳面價值減除其殘值予以計算折舊費用。

#### 18. 員工紅利及董監酬勞

本公司自民國97年1月1日起，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。

#### 19. 股份基礎給付交易

本公司股份基礎給付協議之給與日在民國97年1月1日（含）以後

者，依據財務會計準則公報第39號之規定處理。

### 三、會計原則變動之理由及其影響

無此情形。

#### 四、重要會計科目之說明

##### 1. 現金及約當現金

| 項 目  | 101年3月31日        | 100年3月31日        |
|------|------------------|------------------|
| 庫存現金 | \$755            | \$778            |
| 活期存款 | 105,740          | 348,866          |
| 支票存款 | 69               | 45               |
| 合 計  | <u>\$106,564</u> | <u>\$349,689</u> |

##### 2. 公平價值變動列入損益之金融資產-流動

| 項 目         | 101年3月31日       | 100年3月31日       |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 交易目的金融資產-流動 | <u>\$83,904</u> | <u>\$85,733</u> |
| 上市(櫃)公司股票   |                 |                 |

(1) 本公司公平價值變動列入損益之金融資產民國101年第1季及100年第1季分別認列淨利益9,076仟元及淨損失209仟元。

(2) 上項公平價值列入損益之金融資產-流動無提供擔保情形。

##### 3. 應收票據淨額

| 項 目    | 101年3月31日       | 100年3月31日      |
|--------|-----------------|----------------|
| 應收票據   | \$12,333        | \$7,304        |
| 減：備抵呆帳 | 0               | 0              |
| 合 計    | <u>\$12,333</u> | <u>\$7,304</u> |

##### 4. 應收帳款淨額

| 項 目    | 101年3月31日       | 100年3月31日       |
|--------|-----------------|-----------------|
| 應收帳款   | \$27,727        | \$25,923        |
| 減：備抵呆帳 | (53)            | (263)           |
| 合 計    | <u>\$27,674</u> | <u>\$25,660</u> |

5. 其他應收款淨額

| 項 目       | 101年3月31日       | 100年3月31日      |
|-----------|-----------------|----------------|
| 其他應收款-關係人 | \$7,567         | \$8,031        |
| 其他應收款     | 4,197           | 1,211          |
| 減：備抵呆帳    | 0               | 0              |
| 合 計       | <u>\$11,764</u> | <u>\$9,242</u> |

6. 存貨及遞延推銷費用

| 項 目      | 101年3月31日           | 100年3月31日           |
|----------|---------------------|---------------------|
| 待售房屋     | \$3,038,989         | \$2,971,136         |
| 待售土地     | 864,730             | 694,491             |
| 在建工程     | 4,376,279           | 2,116,800           |
| 待建土地     | 5,452,295           | 4,726,086           |
| 預付土地款    | 1,061,928           | 735,084             |
| 減：備抵跌價損失 | (15,995)            | (38,454)            |
| 合 計      | <u>\$14,778,226</u> | <u>\$11,205,143</u> |

| 項 目      | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
|----------|-----------|-----------|
| (1) 待售房屋 |           |           |
| 緯城財經大樓   | \$10,345  | \$21,323  |
| 艾森豪投資廣場  | 0         | 1,563     |
| 普 吉 島    | 0         | 5,442     |
| 后驛新家     | 8,258     | 8,726     |
| 緯城貴賓     | 1,147     | 1,147     |
| 京城生活館    | 3,551     | 3,551     |
| 京城玫瑰園    | 1,306     | 1,413     |
| 大家京城A區   | 2,056     | 6,582     |
| 熱 帶 嶼    | 173       | 173       |

| 項 目     | 101年3月31日   | 100年3月31日   |
|---------|-------------|-------------|
| 京城花園    | 757         | 961         |
| 京城美術紀   | 11,318      | 244,801     |
| 維也納     | 0           | 4,333       |
| 愛河戀A區   | 3,222       | 3,222       |
| 愛河戀B區大樓 | 5,312       | 13,173      |
| 京城貴賓    | 15,991      | 23,940      |
| 京城101   | 3,674       | 6,158       |
| 巴 黎     | 0           | 1,101       |
| 南洋之星    | 6,359       | 6,359       |
| 現代京城    | 5,219       | 5,219       |
| 京城凱撒    | 0           | 1,766       |
| 愛的世界A大樓 | 356         | 356         |
| 現代風華    | 10,665      | 10,665      |
| 紫 京 城   | 5,680       | 7,750       |
| 莫 札 特   | 0           | 8,101       |
| 高 鐵 站 前 | 10,065      | 10,065      |
| 四 季     | 900,395     | 0           |
| 四海一家    | 115,716     | 299,964     |
| 京城凱悅    | 1,326,082   | 1,442,665   |
| 圓 頂     | 508,960     | 624,357     |
| 親親京城    | 21,187      | 46,796      |
| 京城CBD   | 61,195      | 159,464     |
| 合 計     | \$3,038,989 | \$2,971,136 |

| 項 目           | 101年3月31日          | 100年3月31日          |
|---------------|--------------------|--------------------|
| (2)待售土地       |                    |                    |
| 緯城財經大樓        | \$13,273           | \$26,545           |
| 艾森豪投資廣場       | 0                  | 1,529              |
| 普 吉 島         | 0                  | 4,031              |
| 后驛新家          | 9,234              | 9,757              |
| 緯城貴賓          | 1,663              | 1,663              |
| 京城生活館         | 3,676              | 3,676              |
| 京城玫瑰園         | 771                | 834                |
| 京城貴賓          | 14,323             | 21,540             |
| 京城101         | 1,577              | 2,468              |
| 巴 黎           | 0                  | 488                |
| 南洋之星          | 3,383              | 3,383              |
| 京城凱撒          | 0                  | 786                |
| 愛的世界A大樓       | 184                | 184                |
| 紫 京 城         | 2,790              | 3,808              |
| 高鐵路前          | 6,716              | 6,716              |
| 四 季           | 389,032            | 0                  |
| 四海一家          | 33,280             | 86,502             |
| 京城凱悅          | 110,384            | 122,832            |
| 圓 頂           | 232,644            | 291,954            |
| 親親京城          | 7,876              | 17,395             |
| 京城CBD         | 33,924             | 88,400             |
| 合 計           | <u>\$864,730</u>   | <u>\$694,491</u>   |
| (3)在建工程       |                    |                    |
| 四 季           | \$0                | \$1,274,185        |
| 新庄段1272       | 750,229            | 384,941            |
| 澄東段24、31~35-1 | 566,564            | 364,331            |
| 龍華段945        | 734,661            | 93,343             |
| 龍中段27         | 678,740            | 0                  |
| 鉅 誕           | 1,258,096          | 0                  |
| 新庄段113等4筆     | 387,989            | 0                  |
| 合 計           | <u>\$4,376,279</u> | <u>\$2,116,800</u> |

| 項 目                     | 101年3月31日   | 100年3月31日   |
|-------------------------|-------------|-------------|
| (4) 待建土地                |             |             |
| 成功段84號                  | \$14,377    | \$14,331    |
| 龍中段27                   | 0           | 331,313     |
| 福河段698-1                | 52,599      | 29,339      |
| 成功段60-1、62-64           | 537,349     | 537,348     |
| 林德官1135、1135-1          | 100,993     | 88,743      |
| 大統段1263-1、1263-5、1263-6 | 9,782       | 14,562      |
| 大統段1263-2               | 35,224      | 35,224      |
| 新博段7                    | 0           | 675,124     |
| 龍中段191                  | 368,686     | 367,012     |
| 新庄八小段113、115、115-1、117  | 0           | 327,429     |
| 青海段114、116              | 354,361     | 353,219     |
| 新博段11                   | 0           | 377,575     |
| 新華段59、62                | 346,817     | 346,543     |
| 新興段2096-1               | 6,747       | 6,746       |
| 大統段871                  | 13,743      | 13,743      |
| 前金段499-1                | 20,890      | 20,932      |
| 博孝段745                  | 658         | 957         |
| 有光段712                  | 0           | 3,669       |
| 內惟段533                  | 9,494       | 9,494       |
| 新華段60、61                | 92,544      | 0           |
| 愛群2936等8筆               | 3,161       | 3,161       |
| 愛群2761等5筆               | 899,586     | 895,711     |
| 和平段39等5筆                | 275,251     | 273,911     |
| 龍中129-3、129-4           | 1,600,732   | 0           |
| 新光段357、359              | 506,605     | 0           |
| 新光段360                  | 122,906     | 0           |
| 新光段358                  | 43,585      | 0           |
| 凱歌333等53筆               | 36,205      | 0           |
| 合 計                     | \$5,452,295 | \$4,726,086 |

| 項 目            | 101年3月31日          | 100年3月31日        |
|----------------|--------------------|------------------|
| (5) 預付土地款      |                    |                  |
| 龍華段945等4筆      | \$0                | \$142,226        |
| 新華段60、61       | 0                  | 59,954           |
| 龍中段129-3、129-4 | 0                  | 532,904          |
| 福河段698-1       | 1,003              | 0                |
| 青海61、63        | 701,254            | 0                |
| 龍中段128-4等3筆    | 285,272            | 0                |
| 新光段357、359     | 26,304             | 0                |
| 新光段360         | 38,095             | 0                |
| 新光段358         | 10,000             | 0                |
| 合 計            | <u>\$1,061,928</u> | <u>\$735,084</u> |
| (6) 遞延推銷費用     |                    |                  |
| 四季             | \$0                | \$608            |
| 龍華段945等4筆      | 355                | 0                |
| 龍中段27          | 672                | 0                |
| 新庄段1272        | 347                | 0                |
| 鉅誕             | 5,801              | 0                |
| 新庄段113等4筆      | 308                | 0                |
| 澄東段24、31~35-1  | 386                | 0                |
| 合 計            | <u>\$7,869</u>     | <u>\$608</u>     |

(7) 上列在建工程係在高雄市(縣)所興建之住宅大樓及透天住宅。截至民國101年3月31日及100年3月31日利息資本化列入在建工程之金額分別為19,816仟元及8,023仟元。

(8) 待建土地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列待售土地作為未來建案之營建用地。截至民國101年3月31日及100年3月31日待建土地及預付土地款之利息資本化金額分別為1,678仟元及2,858仟元。

(9) 待售房地、在建工程及待建土地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註六。

(10) 待售房屋截至民國101年3月31日及100年3月31日投保金額分別為724,688仟元及579,763仟元。

(11) 在建工程截至民國101年3月31日及100年3月31日投保金額分別為700,000仟元及0仟元。

#### 7. 其他流動資產

| 項 目   | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
|-------|-----------|-----------|
| 留抵稅額  | \$76,679  | \$75,775  |
| 代 付 款 | 1,096     | 3,217     |
| 合 計   | \$77,775  | \$78,992  |

#### 8. 以成本衡量之金融資產-非流動

| 項 目         | 101年3月31日 |       | 100年3月31日 |       |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|
|             | 帳列金額      | 持股%   | 帳列金額      | 持股%   |
| 非上市櫃公司普通股   |           |       |           |       |
| 華志創業投資(股)公司 | \$815     | 1.63% | \$1,630   | 1.63% |

(1) 本公司持有之標的因無活絡市場公開報價且公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。截至民國101年3月31日及100年3月31日止，上述以成本衡量之金融資產-非流動並未提供作為保證或質押。

(2) 本公司原持有華志創業投資(股)公司股數為163,043股，華志創業投資(股)公司民國100年6月15日經股東會決議減資50,000仟元，並將減資金額退還股東，減資基準日為民國100年7月1日，本公司依持股比率減少81,522股，可收回股款為815仟元，故截至民國101年3月31日止持有股數為81,521股。

9. 固定資產

101 年 3 月 31 日

| 項 目     | 原始成本             | 累計折舊            | 帳面價值             |
|---------|------------------|-----------------|------------------|
| 生財器具    | \$667            | \$388           | \$279            |
| 出租資產-土地 | 126,086          | 0               | 126,086          |
| 出租資產-房屋 | 136,375          | 35,084          | 101,291          |
| 雜項設備    | 257              | 90              | 167              |
| 合 計     | <u>\$263,385</u> | <u>\$35,562</u> | \$227,823        |
| 累計減損    |                  |                 | (64,292)         |
| 淨 額     |                  |                 | <u>\$163,531</u> |

100 年 3 月 31 日

| 項 目     | 原始成本             | 累計折舊            | 帳面價值             |
|---------|------------------|-----------------|------------------|
| 生財器具    | \$1,329          | \$890           | \$439            |
| 出租資產-土地 | 110,050          | 0               | 110,050          |
| 出租資產-房屋 | 117,965          | 33,372          | 84,593           |
| 租賃改良    | 5,023            | 4,965           | 58               |
| 雜項設備    | 646              | 392             | 254              |
| 預付設備款   | 863              | 0               | 863              |
| 合 計     | <u>\$235,876</u> | <u>\$39,619</u> | \$196,257        |
| 累計減損    |                  |                 | (53,034)         |
| 淨 額     |                  |                 | <u>\$143,223</u> |

累計減損明細如下：

| 項 目     | 101年3月31日       | 100年3月31日       |
|---------|-----------------|-----------------|
| 出租資產-土地 | \$25,395        | \$29,130        |
| 出租資產-房屋 | 38,897          | 23,904          |
| 合 計     | <u>\$64,292</u> | <u>\$53,034</u> |

- (1) 本公司於民國100年1月4日與興富發建設(股)公司簽訂土地買賣合約，出售林德官段1302地號之出租土地，出售總價款為970,764仟元，民國100年3月31日因拆除該土地之地上物故將帳面價值轉列損失，並於民國100年4月完成土地過戶。
- (2) 固定資產於民國101年3月31日及100年3月31日投保金額分別為40,412仟元及35,721仟元。
- (3) 固定資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註六。

#### 10. 閒置資產

| 項 目   | 101 年 3 月 31 日  |                |                 |
|-------|-----------------|----------------|-----------------|
|       | 原始成本            | 累計折舊           | 帳面價值            |
| 土 地   | \$8,000         | \$0            | \$8,000         |
| 建 築 物 | 34,018          | 4,780          | 29,238          |
| 合 計   | <u>\$42,018</u> | <u>\$4,780</u> | <u>\$37,238</u> |

  

| 項 目   | 100 年 3 月 31 日  |                |                 |
|-------|-----------------|----------------|-----------------|
|       | 原始成本            | 累計折舊           | 帳面價值            |
| 土 地   | \$8,000         | \$0            | \$8,000         |
| 建 築 物 | 34,018          | 4,113          | 29,905          |
| 合 計   | <u>\$42,018</u> | <u>\$4,113</u> | <u>\$37,905</u> |

- (1) 閒置資產於民國101年3月31日及100年3月31日投保金額分別為0仟元及41,500仟元。
- (2) 閒置資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註六。

## 11. 短期借款

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

## 11. 短期借款

| 貸款性質      | 利率區間          | 金額                 | 擔保品                                 |
|-----------|---------------|--------------------|-------------------------------------|
| 100年3月31日 |               |                    |                                     |
| 抵押借款      | 2.050%        | \$350,000          | 關係人蔡長添及陳美惠之私人土地                     |
| 抵押借款      | 1.700%        | 100,000            | 關係人蔡天贊之私人土地                         |
| 抵押借款      | 1.700%        | 150,000            | 關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之私人土地及月泉商務旅館有限公司之建築物 |
| 抵押借款      | 1.645%        | 292,000            | 待建土地-龍中段191                         |
| 抵押借款      | 1.845%        | 538,000            | 待建土地-新博段7                           |
| 抵押借款      | 1.920%        | 157,500            | 在建工程-四季                             |
| 抵押借款      | 1.920%        | 680,000            | 待建土地-龍中段27                          |
| 抵押借款      | 1.690%~1.700% | 300,000            | 關係人京成建設(股)公司之待售房地及陳美惠之私人土地          |
| 抵押借款      | 1.700%        | 30,000             | 待售房地及出租資產-緯城財經                      |
| 信用借款      | 1.700%        | 70,000             | 無                                   |
| 抵押借款      | 1.550%~1.670% | 600,000            | 待售房地-京城凱悅                           |
| 合計        |               | <u>\$3,267,500</u> |                                     |

## 12. 應付短期票券

| 項目         | 保證機構            | 利率     | 金額                 | 擔保品                      |
|------------|-----------------|--------|--------------------|--------------------------|
| 101年3月31日  |                 |        |                    |                          |
| 商業本票       | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.012% | \$170,000          | 關係人蔡天贊及蔡薛美雲<br>之私人土地     |
|            | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.152% | 100,000            | 關係人張紹松之有價證券              |
|            | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.012% | 83,000             | 與建誌營造公司共同持分<br>之閒置資產-憲德段 |
|            | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.012% | 226,000            | 待建土地-青海段114、<br>116      |
|            | 兆豐票券金融<br>(股)公司 | 1.730% | 390,000            | 在建工程-澄東段24、31<br>~35-1   |
|            | 中華票券金融<br>(股)公司 | 0.900% | 157,000            | 關係人蔡薛美雲及非關係<br>人之私人土地    |
|            | 中華票券金融<br>(股)公司 | 0.950% | 248,000            | 關係人蔡天贊之私人土地              |
| 減：應付短期票券折價 |                 |        | (1,559)            |                          |
| 淨額         |                 |        | <u>\$1,372,441</u> |                          |
| 100年3月31日  |                 |        |                    |                          |
| 商業本票       | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.062% | \$184,000          | 關係人蔡天贊及蔡薛美雲<br>之私人土地     |
|            | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.012% | 100,000            | 關係人張紹松之有價證券              |
|            | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.062% | 83,000             | 與建誌營造公司共同持分<br>之閒置資產-憲德段 |
|            | 國際票券金融<br>(股)公司 | 1.062% | 130,000            | 待建土地-青海段114、<br>116      |
|            | 中華票券金融<br>(股)公司 | 0.750% | 140,000            | 關係人蔡薛美雲及非關係<br>人之私人土地    |
| 減：應付短期票券折價 |                 |        | (536)              |                          |
| 淨額         |                 |        | <u>\$636,464</u>   |                          |

## 13. 預收款項

| 項 目   | 101年3月31日       | 100年3月31日        |
|-------|-----------------|------------------|
| 預收房屋款 | \$50,560        | \$89,550         |
| 預收土地款 | 31,211          | 342,387          |
| 預收裝潢款 | 8,390           | 0                |
| 其他預收款 | 4,045           | 3,271            |
| 合 計   | <u>\$94,206</u> | <u>\$435,208</u> |

## 14. 其他流動負債

| 項 目  | 101年3月31日      | 100年3月31日       |
|------|----------------|-----------------|
| 代收 款 | <u>\$9,858</u> | <u>\$17,006</u> |

## 15. 長期借款

| 貸款性質          | 利率區間   | 金 額                | 擔 保 品               |
|---------------|--------|--------------------|---------------------|
| 101年3月31日     |        |                    |                     |
| (1) 抵押借款      | 2.280% | \$714,600          | 待建土地-龍中段129-3、129-4 |
| (2) 抵押借款      | 2.280% | 130,000            | 待建土地-新華段59、62       |
| (3) 抵押借款      | 2.280% | 32,216             | 待建土地-新華段60、61       |
| (4) 抵押借款      | 2.280% | 148,780            | 待建土地-和平段39等5筆       |
| (5) 抵押借款      | 2.370% | 182,000            | 待建土地-成功段60-1、62~64  |
| (6) 抵押借款      | 2.220% | 275,000            | 關係人陳美惠之私人土地         |
| 合 計           |        | <u>\$1,482,596</u> |                     |
| 減: 三年內到期之長期借款 |        | (182,000)          |                     |
| 長期借款淨額        |        | <u>\$1,300,596</u> |                     |

(1) 借款期間自民國100年5月25日至105年5月25日，按月支付利息，本金到期一次償還。

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

| 貸款性質         | 利率區間   | 金額        | 擔保品                |
|--------------|--------|-----------|--------------------|
| 100年3月31日    |        |           |                    |
| (1) 抵押借款     | 2.100% | \$225,460 | 待建土地-新庄段八小段113等4筆  |
| (2) 抵押借款     | 1.920% | 182,000   | 待建土地-成功段60-1、62~64 |
| 合計           |        | \$407,460 |                    |
| 減:三年內到期之長期借款 |        | (182,000) |                    |
| 長期借款淨額       |        | \$225,460 |                    |

- (1) 借款期間自民國99年1月20日至104年1月20日，按月支付利息，本金到期一次償還。
- (2) 借款期間自民國97年10月17日至102年10月17日，按月支付利息，本金到期一次償還。

## 16. 股本

(1) 股本形成如下：

| 變動日期     | 每股金額<br>(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<br>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                   |

(2) 民國101年3月31日及100年3月31日，本公司額定股本總額分別為4,500,000仟元及3,700,000仟元，分為450,000仟股及370,000仟股，每股面額10元，於民國101年3月31日及100年3月31日已發行股份分別為357,727仟股及330,658仟股，均為普通股，實收股本分別為3,577,273仟元及3,306,577仟元。

#### 17. 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，應先提列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。

#### 18. 盈餘分配

(1) 本公司章程之盈餘分配規定如下：

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

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

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

(2) 公司股利政策及執行狀況：

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

(3) 本公司於民國100年6月9日股東常會決議，民國99年度盈餘分配如下：

|        | 99 年 度           |               |
|--------|------------------|---------------|
|        | 盈餘分配             | 每股股利(元)       |
| 法定盈餘公積 | \$94,251         |               |
| 普通股    |                  |               |
| 現金股利   | 66,132           | \$0.20        |
| 股票股利   | 264,526          | 0.80          |
| 合 計    | <u>\$424,909</u> | <u>\$1.00</u> |

另分派之董監事酬勞及員工紅利如下：

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

本公司民國99年度之盈餘分配案，業經股東常會於民國100年6月9日決議以股東股利264,526仟元轉增資發行普通股26,452仟股，及員工股票紅利16,965仟元轉增資發行617仟股，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100年7月12日經行政院金融監督管理委員會金管證發字第1000032122號函申報生效，除權基準日為民國100年8月21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101年度第1季及100年度第1季，依財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之(96)基秘字第052號函規定估列之員工紅利金額分別為1,867仟元及4,290仟元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，分別按1%及2%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。

## 19. 所得稅

|                    | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
|--------------------|-----------|-----------|
| (1) 遞延所得稅資產-流動     | \$1,678   | \$31,050  |
| 備抵評價-遞延所得稅資產-流動    | 0         | (27,655)  |
| 淨遞延所得稅資產-流動        | \$1,678   | \$3,395   |
| 遞延所得稅負債-流動         | (1,189)   | (1,287)   |
| 流動遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額  | \$489     | \$2,108   |
|                    | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
| 遞延所得稅資產-非流動        | \$22,735  | \$6,224   |
| 備抵評價-遞延所得稅資產-非流動   | (13,964)  | 0         |
| 淨遞延所得稅資產-非流動       | \$8,771   | \$6,224   |
| 遞延所得稅負債-非流動        | (9,143)   | (9,453)   |
| 非流動遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額 | (\$372)   | (\$3,229) |

|                    | 101年第1季   | 100年第1季   |
|--------------------|-----------|-----------|
| (2) 稅前純益依法定稅率估計所得稅 | \$35,960  | \$40,524  |
| 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   | (1,543)   | 36        |
| 營業成本及待售房地財稅差異帳外調整  | 86        | 78        |
| 減損損失帳外調整           | (42)      | (24)      |
| 固定資產出售利益帳外調整       | 0         | (207)     |
| 存貨跌價損失(回升利益)帳外調整   | (471)     | (29)      |
| 退休金成本              | 93        | 81        |
| 出售土地所得免稅調整         | (26,356)  | (42,494)  |
| 虧損扣抵及其所產生之遞延所得稅資產  | (7,769)   | 2,033     |
| 其他                 | 42        | 2         |
| 本期應付所得稅            | \$0       | \$0       |
| 補繳以前年度所得稅          | 4,644     | 0         |
| 遞延所得稅費用            | 445       | 24        |
| 所得稅費用              | \$5,089   | \$24      |
|                    | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
| (3) 本期應付所得稅        | \$0       | \$0       |
| 加：未分配盈餘加徵10%所得稅    | 0         | 0         |
| 減：暫繳               | 0         | 0         |
| 減：利息扣繳稅款           | 0         | 0         |
| 應付所得稅              | \$0       | \$0       |

## (4) 產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：

|                                 | 101 年 3 月 31 日 |                | 100 年 3 月 31 日 |                  |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                                 | 暫時性<br>差異金額    | 所得稅<br>影響數     | 暫時性<br>差異金額    | 所得稅<br>影響數       |
| A. 遞延所得稅資產-流動                   |                |                |                |                  |
| (a) 資產減損損失所產生之可減<br>除暫時性差異      | \$2,959        | \$503          | \$1,743        | \$296            |
| (b) 存貨減損損失所產生之可減<br>除暫時性差異      | 6,914          | 1,175          | 18,233         | 3,099            |
| (c) 前十年虧損扣除額所產生之<br>可減除暫時性差異    | 0              | 0              | 162,673        | 27,654           |
| 備抵評價-遞延所得稅資產-流動                 | 0              | 0              | (162,673)      | (27,654)         |
| B. 遞延所得稅負債-流動                   |                |                |                |                  |
| (d) 營業成本財稅差異之認列所<br>產生之應課稅暫時性差異 | (\$1,519)      | (\$258)        | (\$2,095)      | (\$356)          |
| (e) 出租房地折舊之認列所產生<br>之應課稅暫時性差異   | (5,474)        | (931)          | (5,474)        | (931)            |
| 流動遞延所得稅資產與負債抵銷<br>後淨額           |                | <u>\$489</u>   |                | <u>\$2,108</u>   |
| C. 遞延所得稅資產-非流動                  |                |                |                |                  |
| (f) 退休金費用之認列所產生之<br>可減除暫時性差異    | \$17,344       | \$2,949        | \$15,362       | \$2,611          |
| (g) 資產減損損失之認列所產生<br>可減除暫時性差異    | 34,249         | 5,822          | 21,253         | 3,613            |
| (h) 前十年虧損扣除額所產生之<br>可減除暫時性差異    | 82,140         | 13,964         | 0              | 0                |
| 備抵評價-遞延所得稅資產-非流動                | (82,140)       | (13,964)       | 0              | 0                |
| D. 遞延所得稅負債-非流動                  |                |                |                |                  |
| (i) 出租房地折舊之認列所產生<br>之應課稅暫時性差異   | (\$53,782)     | (\$9,143)      | (\$55,607)     | (\$9,453)        |
| 非流動遞延所得稅資產與負債抵<br>銷後淨額          |                | <u>(\$372)</u> |                | <u>(\$3,229)</u> |

(5) 截至民國101年3月31日止，本公司尚未扣抵之虧損扣抵金額及最後可扣抵年度列示如下：

| 發生年度 | 虧損金額      | 已扣抵金額    | 尚未扣抵餘額   | 最後可扣抵年度 |
|------|-----------|----------|----------|---------|
| 98年  | \$149,165 | \$68,552 | \$80,613 | 108     |
| 99年  | 1,527     | 0        | 1,527    | 109     |
| 合計   | \$150,692 | \$68,552 | \$82,140 |         |

(6) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國97年度。

(7) 兩稅合一相關資訊：

|                     | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
|---------------------|-----------|-----------|
| 可扣抵稅額帳戶餘額           | \$128,413 | \$143,200 |
|                     | 100年度     | 99年度      |
| 對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率 | 6.11%     | 9.40%     |

(8) 未分配盈餘相關資訊：

|         | 101年3月31日   | 100年3月31日   |
|---------|-------------|-------------|
| 86年度以前  | \$0         | \$0         |
| 87至98年度 | 1,522,561   | 1,522,561   |
| 99年度以後  | 1,550,593   | 1,180,863   |
| 合計      | \$3,073,154 | \$2,703,424 |

## 20. 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，係屬確定給付退休辦法。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。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，其服務年資改採確定提撥制，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，屬確定提撥退休辦法。
- (2) 採確定給付退休辦法者，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，並依該公報之規定認列淨退休金成本及攤提退休金費用。
- (3) 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。
- (4) 101年度第1季及100年度第1季淨退休金成本組成項目如下：

|             | 101年第1季 | 100年第1季 |
|-------------|---------|---------|
| 服務成本        | \$276   | \$264   |
| 利息成本        | 203     | 173     |
| 退休基金資產之預期報酬 | (41)    | (43)    |
| 攤銷數         | 190     | 165     |
| 淨退休金成本      | \$628   | \$559   |

(5) 精算假設如下：

|                 | 101年第1季 | 100年第1季 |
|-----------------|---------|---------|
| 折現率             | 2.00%   | 1.75%   |
| 長期薪資調整數         | 3.00%   | 3.00%   |
| 退休基金資產預期長期投資報酬率 | 2.00%   | 1.75%   |

(6) 民國101年3月31日及100年3月31日專戶儲存於臺灣銀行之退休準備金餘額分別為8,037仟元及9,798仟元，尚未撥付之退休準備金分別為27仟元及28仟元，分別列於應計退休金負債及應付費用項下。

(7) 當期退休金費用：

|             | 101年第1季   | 100年第1季   |
|-------------|-----------|-----------|
| 確定給付之淨退休金成本 | \$628     | \$559     |
| 確定提撥之淨退休金成本 | \$250     | \$264     |
|             | 101年3月31日 | 100年3月31日 |
| 期末退休基金餘額    | \$8,037   | \$9,798   |
| 期末應計退休金負債餘額 | \$17,371  | \$15,362  |

21. 本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

| 功能別<br>性質別 | 101年第1季     |             |       | 100年第1季     |             |       |
|------------|-------------|-------------|-------|-------------|-------------|-------|
|            | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計   | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計   |
| 用人費用       |             |             |       |             |             |       |
| 薪資費用       | 0           | 8,628       | 8,628 | 0           | 7,853       | 7,853 |
| 勞健保費用      | 0           | 479         | 479   | 0           | 655         | 655   |
| 退休金費用      | 0           | 877         | 877   | 0           | 822         | 822   |
| 其他用人費用     | 0           | 719         | 719   | 0           | 988         | 988   |
| 員工紅利       | 0           | 1,858       | 1,858 | 0           | 4,290       | 4,290 |
| 折舊費用       | 381         | 203         | 584   | 804         | 225         | 1,029 |
| 折耗費用       | 0           | 0           | 0     | 0           | 0           | 0     |
| 攤銷費用       | 0           | 187         | 187   | 0           | 249         | 249   |

## 22. 每股盈餘

| 101年第1季               | 金額(分子)    |           | 股數(分母)  | 每股盈餘   |        |
|-----------------------|-----------|-----------|---------|--------|--------|
|                       | 稅前        | 稅後        |         | 稅前     | 稅後     |
| 基本每股盈餘                |           |           |         |        |        |
| 本期淨利                  | \$211,532 | \$206,443 | 357,727 | \$0.59 | \$0.58 |
| 稀釋每股盈餘                |           |           |         |        |        |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響         |           |           |         |        |        |
| 員工分紅配股                |           |           | 71      |        |        |
| 屬於普通股股東之本期純益加潛在普通股之影響 | \$211,532 | \$206,443 | 357,798 | \$0.59 | \$0.58 |
|                       |           |           |         |        |        |
| 100年第1季               | 金額(分子)    |           | 股數(分母)  | 每股盈餘   |        |
|                       | 稅前        | 稅後        |         | 稅前     | 稅後     |
| 基本每股盈餘                |           |           |         |        |        |
| 本期淨利                  | \$238,379 | \$238,355 | 330,658 | \$0.72 | \$0.72 |
| 稀釋每股盈餘                |           |           |         |        |        |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響         |           |           |         |        |        |
| 員工分紅配股                |           |           | 150     |        |        |
| 屬於普通股股東之本期純益加潛在普通股之影響 | \$238,379 | \$238,355 | 330,808 | \$0.72 | \$0.72 |

## 五、關係人交易

本公司於民國101年第1季及100年第1季有交易往來之關係人及事項如下：

### (一)關係人名稱及關係

| 關係人名稱           | 與本公司之關係                  |
|-----------------|--------------------------|
| 南京建設(股)公司       | 該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬     |
| 建誌營造(股)公司       | 該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬     |
| 京成建設(股)公司       | 本公司董事長與該公司董事長為同一人        |
| 百鎰營造有限公司        | 該公司董事與本公司監察人為同一人         |
| 華志創業投資(股)公司     | 本公司董事長為該公司之監察人           |
| 月泉商務旅館有限公司      | 實質關係人(已於民國100年3月28日解散登記) |
| 夏艷精品旅館有限公司      | 該公司董事為本公司董事長二親等內之親屬      |
| 財團法人京城社會福利慈善基金會 | 該公司董事長為本公司董事長之配偶         |
| 蔡天贊             | 係本公司董事長                  |
| 蔡長添             | 實質關係人                    |
| 蔡薛美雲            | 係本公司董事長之配偶               |
| 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              |
| 張紹松             | 係本公司董事(惟已於民國100年6月9日卸任)  |
| 王碧琴             | 實質關係人                    |

(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101年第1季及民國100年第1季委託建誌營造股份有限公司承包各營建工地之工程，佔本公司發包工程總金額分別為24.21%及42.08%，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      |          |
|-------|-----------|-----------|----------|
|       |           | 101年第1季   | 100年第1季  |
| 四季    | \$946,526 | \$0       | \$82,376 |
| 龍中段27 | 1,940,024 | 106,331   | 0        |
| 合計    |           | \$106,331 | \$82,376 |

(2) 本公司於民國101年第1季及民國100年第1季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75.79%及55.77%，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      |           |
|-----------|-------------|-----------|-----------|
|           |             | 101年第1季   | 100年第1季   |
| 新庄段1272   | \$1,100,036 | \$69,295  | \$39,638  |
| 龍華段945等4筆 | 567,290     | 38,940    | 45,714    |
| 澄東段24     | 553,265     | 51,108    | 23,810    |
| 鉅 誕       | 1,503,810   | 129,524   | 0         |
| 新庄段113    | 556,104     | 44,000    | 0         |
| 合計        |             | \$332,867 | \$109,162 |

## 2. 進貨交易

(1) 本公司於民國99年12月17日與關係人蔡長添簽訂土地買賣合約，購入苓雅區福河段698-1之土地，合約總價為4,010仟元，已於民國100年1月10日完成過戶，其價款均已支付，帳列待建土地。

(2) 本公司於民國100年1月與關係人蔡長添簽訂土地買賣合約，購入林德官段1135及1135-1之土地，合約總價為16,973仟元，已於民國100年1月6日完成過戶，其價款均已支付，帳列待建土地。

3. 其他應收款、預付費用、應付票據、應付帳款、應付費用、應付工程保留款、其他預收款、代收款、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    | 101年3月31日      |               | 100年3月31日      |               |
|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|             | 餘額             | 百分比           | 餘額             | 百分比           |
| 其他應收款       |                |               |                |               |
| 蔡天贊         | \$213          | 1.81%         | \$84           | 0.91%         |
| 蔡薛美雲        | 4              | 0.04%         | 931            | 10.07%        |
| 蔡天贊及蔡薛美雲    | 7,317          | 62.20%        | 6,991          | 75.64%        |
| 蔡長添及陳美惠     | 0              | 0.00%         | 2              | 0.02%         |
| 陳進興、王獻聰及陳美惠 | 24             | 0.21%         | 9              | 0.10%         |
| 建誌營造(股)公司   | 9              | 0.08%         | 14             | 0.15%         |
| 合計          | <u>\$7,567</u> | <u>64.34%</u> | <u>\$8,031</u> | <u>86.89%</u> |
| 預付費用        |                |               |                |               |
| 南京建設(股)公司   | <u>\$0</u>     | <u>0.00%</u>  | <u>\$990</u>   | <u>0.83%</u>  |

| 項目及關係人名稱            | 101年3月31日        |               | 100年3月31日        |                |
|---------------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
|                     | 餘 額              | 百分比           | 餘 額              | 百分比            |
| 應付票據                |                  |               |                  |                |
| 建誌營造(股)公司           | \$189,020        | 66.16%        | \$538,743        | 73.08%         |
| 百鎡營造有限公司            | 82,645           | 28.93%        | 169,590          | 23.01%         |
| 南京建設(股)公司           | 0                | 0.00%         | 990              | 0.13%          |
| 合 計                 | <u>\$271,665</u> | <u>95.09%</u> | <u>\$709,323</u> | <u>96.22%</u>  |
| 應付帳款                |                  |               |                  |                |
| 建誌營造(股)公司           | \$119,569        | 24.60%        | \$30,372         | 56.23%         |
| 百鎡營造有限公司            | 365,961          | 75.31%        | 23,641           | 43.77%         |
| 合 計                 | <u>\$485,530</u> | <u>99.91%</u> | <u>\$54,013</u>  | <u>100.00%</u> |
| 應付費用                |                  |               |                  |                |
| 南京建設(股)公司           | <u>\$240</u>     | <u>0.99%</u>  | <u>\$0</u>       | <u>0.00%</u>   |
| 應付工程保留款             |                  |               |                  |                |
| 建誌營造(股)公司           | \$223,071        | 49.12%        | \$117,974        | 45.75%         |
| 百鎡營造有限公司            | 219,103          | 48.25%        | 134,078          | 51.99%         |
| 合 計                 | <u>\$442,174</u> | <u>97.37%</u> | <u>\$252,052</u> | <u>97.74%</u>  |
| 其他預收款               |                  |               |                  |                |
| 王 碧 琴               | <u>\$43</u>      | <u>1.07%</u>  | <u>\$0</u>       | <u>0.00%</u>   |
| 代 收 款               |                  |               |                  |                |
| 財團法人京城社會福利<br>慈善基金會 | <u>\$37</u>      | <u>0.37%</u>  | <u>\$0</u>       | <u>0.00%</u>   |

| 項目及關係人名稱    | 101年3月31日        |                | 100年3月31日        |               |
|-------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
|             | 餘 額              | 百分比            | 餘 額              | 百分比           |
| 代收土地款       |                  |                |                  |               |
| 蔡天贊         | \$218,484        | 89.57%         | \$26,785         | 7.40%         |
| 蔡薛美雲        | 2,160            | 0.89%          | 34,649           | 9.57%         |
| 蔡長添及陳美惠     | 0                | 0.00%          | 18,199           | 5.03%         |
| 蔡天贊及蔡薛美雲    | 23,270           | 9.54%          | 216,822          | 59.88%        |
| 陳進興、王獻聰及陳美惠 | 0                | 0.00%          | 2,942            | 0.81%         |
| 合 計         | <u>\$243,914</u> | <u>100.00%</u> | <u>\$299,397</u> | <u>82.69%</u> |
| 存入保證金       |                  |                |                  |               |
| 王碧琴         | <u>\$70</u>      | <u>2.82%</u>   | <u>\$0</u>       | <u>0.00%</u>  |

#### 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，民國101年3月31日及100年3月31日持有股數分別為81,521股及163,043股，金額分別為815仟元及1,630仟元，持股比率皆為1.63%，均未收取現金股利或董監事酬勞。持有股數及金額減少係因華志創業投資(股)公司辦理減資50%，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之房屋作為辦公處所，租賃期間為民國99年1月1日至101年12月31日，每月租金原含稅金額為110仟元，民國101年1月1日起變更為含稅金額80仟元，民國101年1月1日至3月31日及民國100年1月1日至3月31日認列之租金支出分別為229仟元及314仟元。

- (2) 關係人夏艷精品旅館有限公司向本公司承租座落於高雄市民族二路72號之房屋作為營業處所，租賃期間為民國97年10月16日至100年1月15日，每月租金含稅金額為900仟元，民國101年1月1日至3月31日及民國100年1月1日至3月31日認列之租金收入分別為0仟元及429仟元。
- (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、63、64號空地(共1457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102年3月31日及民國98年4月1日至100年3月31日，每月租金含稅金額為25仟元，民國101年1月1日至3月31日及民國100年1月1日至3月31日認列之租金收入均為71仟元，截至民國101年3月31日及100年3月31日收取存入保證金金額均為25仟元。
- (4) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2761~2763號空地(共1,796平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年3月12日至103年3月11日，每月租金含稅金額為30仟元，民國101年3月31日認列之租金收入為86仟元，截至民國101年3月31日收取存入保證金金額為30仟元。
- (5) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市前鎮區愛群段2764號空地(共1,026平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國100年8月20日至102年8月20日，每月租金含稅金額為15仟元，民國101年3月31日認列之租金收入為43仟元，截至民國101年3月31日收取存入保證金金額為15仟元。
- (6) 關係人王碧琴向本公司承租座落於高雄市左營區新庄段八小段113、115、115-1、117號空地(共1,791平方公尺)作為停車場之用，租賃期間為民國99年7月1日至100年7月31日，每月租金含稅金額為10仟元，其中民國99年7月1日至10月31日申請電源免租金，民國100年3月31日認列之租金收入為29仟元。

## 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101年3月31日止已投入興建，並帳列在建工程750,229仟元。

## 7. 其 他

- (1) 本公司董事長蔡天贊以其個人土地提供本公司向高雄銀行前金分行抵押借款，民國101年3月底及100年3月底借款金額分別為175,000仟元及100,000仟元。
- (2) 本公司關係人陳美惠以其個人土地提供本公司向高雄銀行前金分行抵押借款，民國101年3月底及100年3月底借款金額分別為275,000仟元及350,000仟元。
- (3) 本公司關係人月泉商務旅館有限公司以其建物及關係人蔡天贊、蔡薛美雲及陳美惠之個人土地提供本公司向兆豐商業銀行苓雅分行抵押借款，民國101年3月底及100年3月底借款金額分別為250,000仟元及150,000仟元。
- (4) 本公司關係人京成建設(股)公司以其待售房地及關係人陳美惠之個人土地，提供本公司向台北富邦商業銀行高雄分行抵押借款，民國101年3月底及100年3月底借款金額均為300,000仟元。
- (5) 本公司關係人張紹松以其個人有價證券提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年3月底及100年3月底發行商業本票金額均為100,000仟元。
- (6) 本公司關係人蔡天贊及蔡薛美雲以其個人私人土地提供本公司向國際票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年3月底及100年3月底發行商業本票金額分別為170,000仟元及184,000仟元。
- (7) 本公司關係人蔡薛美雲以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年3月底及100年3月底發行商業本票金額分別為157,000仟元及140,000仟元。
- (8) 本公司關係人蔡天贊以其個人土地提供本公司向中華票券金融(股)公司發行商業本票，民國101年3月底發行商業本票金額為248,000仟元。

(9) 本公司以與建誌營造(股)公司共同持分之房地(帳列閒置資產)提供向國際票券金融(股)公司發行商業本票。民國101年3月底及100年3月底發行商業本票金額均為83,000仟元。

(10) 本公司民國100年1月以大港段二小段1523-18地號等3筆營建用地交換關係人蔡天贊苓洲段108-2地號之土地，用以增加新博段7及11地號之土地容積移入量，該交易產生處分資產利益1,216仟元。

#### 8. 董事、監察人及主要管理階層薪酬總額

本公司民國101年度第1季及100年度第1季給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額之有關資訊如下：

|         | 101年第1季 | 100年第1季 |
|---------|---------|---------|
| 薪資及董監酬勞 | \$1,479 | \$1,043 |
| 獎金及特支費  | —       | —       |
| 業務執行費用  | 1,153   | 1,107   |
| 員工紅利    | —       | —       |

(1) 薪資包括薪資、職務加給等。

(2) 獎金包括各種獎金、獎勵金等。

(3) 業務執行費用包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供。

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

(5) 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

## 六、抵質押之資產

民國101年3月31日及100年3月31日，本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

| 抵質押資產 | 擔保標的        | 101年3月31日          | 100年3月31日          |
|-------|-------------|--------------------|--------------------|
| 待售房地  | 抵押借款        | \$1,445,515        | \$1,613,366        |
| 在建工程  | 抵押借款及發行商業本票 | 2,947,310          | 1,274,185          |
| 待建土地  | 抵押借款及發行商業本票 | 4,035,965          | 2,591,445          |
| 固定資產  | 抵押借款        | 129,993            | 118,291            |
| 閒置資產  | 發行商業本票      | 37,238             | 37,905             |
| 合 計   |             | <u>\$8,596,021</u> | <u>\$5,635,192</u> |

## 七、重大承諾及或有負債

民國101年3月31日本公司計有下列承諾及或有負債：

1. 本公司與關係人之合建分售，請詳關係人交易附註五.6。
2. 尤村牧君指本公司欲收購座落於高雄市苓雅區林德官段1135、1135-1等二筆土地及其地上之67戶建物，而委託尤君與該建物之住戶辦理簽約事宜，嗣後尤君與59戶住戶達成收購之合意，以本公司阻礙原告私下與剩餘住戶蘇邱秀琴等洽談買賣，致尤君收購計劃產生嚴重障礙，請求本公司支付300萬元之報酬。因本公司非本件居間契約之當事人，除非有其他事證可證公司有債務承擔或保證等情事，否則尤君勝訴之可能極低，萬一本案公司敗訴，其最大損失金額，依起訴請求為300萬元本息。
3. 本公司向黃瀚民及鄭琍云購買高雄市鼓山區龍中段128-04、128-05及128-10等三筆土地作為營建用地，總價為712,250仟元，截至民國101年3月31日已支付284,900仟元，其餘價款427,350仟元開立應付保證票據作為保證。

## 八、重大之災害損失

本公司無此事項。

## 九、重大之期後事項

民國101年3月31日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國101年3月31日財務狀況變動之重大期後事項。

## 十、其他

### 1. 風險政策與避險策略

本公司持有衍生性商品以外之金融商品主要包括：現金及約當現金、公平價值變動列入損益之金融資產、銀行借款及應付短期票券。本公司藉由該等金融商品以調節營業資金需求。本公司另持有其他金融資產與負債，如因營業活動產生的應收帳款與應付帳款。

本公司金融商品之主要風險為市場風險、利率變動現金流量風險、信用風險與流動性風險。風險管理政策如下：

#### (1) 市場風險

本公司持有之上市(櫃)公司股票分類為公平價值變動列入損益之金融資產，因此類資產係以公平價值衡量，因此本公司將暴露於權益證券市場價格變動之風險。

#### (2) 利率變動現金流量風險

本公司之短期及長期借款與應付短期票券係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其短期及長期借款與應付短期票券之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

#### (3) 信用風險

本公司未有重大信用風險顯著集中之虞。

#### (4) 流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

## 2. 金融商品相關資訊之揭露

### 非衍生性金融商品

|                        | 101年3月31日   |             | 100年3月31日   |             |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 帳面價值        | 公平價值        | 帳面價值        | 公平價值        |
| 資 產：                   |             |             |             |             |
| 現金及約當現金                | \$106,564   | \$106,564   | \$349,689   | \$349,689   |
| 公平價值變動列入損益<br>之金融資產-流動 | 83,904      | 83,904      | 85,733      | 85,733      |
| 應收票據及款項<br>(含關係人款項)    | 12,333      | 12,333      | 32,985      | 32,985      |
| 其他應收款<br>(含關係人款項)      | 11,765      | 11,765      | 9,242       | 9,242       |
| 以成本衡量之金融資產<br>-非流動     | 815         | 3,607       | 1,630       | 4,565       |
| 存出保證金                  | 6,582       | 6,582       | 6,391       | 6,391       |
| 負 債：                   |             |             |             |             |
| 短期借款                   | \$3,627,000 | \$3,627,000 | \$3,267,500 | \$3,267,500 |
| 應付短期票券                 | 1,372,441   | 1,372,441   | 636,464     | 636,464     |
| 應付票據及款項<br>(含關係人款項)    | 1,225,756   | 1,225,756   | 1,049,037   | 1,049,037   |
| 應付費用<br>(含關係人款項)       | 24,249      | 24,249      | 32,755      | 32,755      |
| 其他應付款項<br>(含關係人款項)     | 1           | 1           | 239         | 239         |
| 應付所得稅                  | 51,691      | 51,691      | 16,011      | 16,011      |
| 一營業週期內到期之長<br>期借款      | 182,000     | 182,000     | 182,000     | 182,000     |
| 長期借款                   | 1,300,596   | 1,300,596   | 225,460     | 225,460     |
| 應計退休金負債                | 17,371      | 17,371      | 15,362      | 15,362      |
| 存入保證金                  | 2,486       | 2,486       | 2,333       | 2,333       |

資產負債表外之金融商品：無。

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1) 本公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、應收／應付票據及帳款、應收／應付關係人款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付所得稅、應付費用、其他應付款項及一營業週期內到期之長期借款等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
- (2) 公平價值變動列入損益之金融資產-流動：係為上市、上櫃公司股票，市價係指會計期間最末日之收盤價為公平價值。
- (3) 以成本衡量之金融資產-非流動：本公司所持有之以成本衡量之金融資產-非流動皆屬未公開上市或上櫃股票，未有活絡市場之公開價格可做為估計公平價值之合理基礎，故以帳面價值估計其公平市價。
- (4) 存出保證金及存入保證金主要為租賃保證金及市場興建保證金，無法預期可達成資產交換之時間，以致無法估計其公平價值，故以帳面價值為公平價值。
- (5) 應計退休金負債係以資產負債表日為衡量日之退休金精算報告中所列示之提撥狀況金額為基礎。
- (6) 長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值，折現率則以本公司所能獲得類似條件(相互之到期日)之利率為準。

3. 本公司以活絡市場公開報價及以評價方法估計之金融資產及金融負債之公平價值明細如下：

|                        | 101年3月31日     |               | 100年3月31日     |               |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                        | 公開報價<br>決定之金額 | 評價方式<br>估計之金額 | 公開報價<br>決定之金額 | 評價方式<br>估計之金額 |
| 非衍生性金融商品：              |               |               |               |               |
| 金融資產：                  |               |               |               |               |
| 現金及銀行存款                | \$106,564     | \$0           | \$349,689     | \$0           |
| 公平價值變動列入損<br>益之金融資產-流動 | 83,904        | 0             | 85,733        | 0             |
| 應收票據及帳款<br>(含關係人款項)    | 0             | 12,333        | 0             | 32,985        |
| 其他應收款<br>(含關係人款項)      | 0             | 11,765        | 0             | 9,242         |
| 以成本衡量之金融資<br>產-非流動     | 0             | 815           | 0             | 1,630         |
| 存出保證金                  | 0             | 6,582         | 0             | 6,391         |
| 金融負債：                  |               |               |               |               |
| 短期借款                   | \$0           | \$3,627,000   | \$0           | \$3,267,500   |
| 應付短期票券                 | 0             | 1,372,441     | 0             | 636,464       |
| 應付票據及款項<br>(含關係人款項)    | 0             | 1,225,756     | 0             | 1,014,397     |
| 應付費用                   | 0             | 24,249        | 0             | 32,755        |
| 其他應付款項                 | 0             | 1             | 0             | 239           |
| 應付所得稅                  | 0             | 51,691        | 0             | 16,011        |
| 一營業週期內到期之<br>長期借款      | 0             | 182,000       | 0             | 182,000       |
| 長期借款                   | 0             | 1,300,596     | 0             | 225,460       |
| 應計退休金負債                | 0             | 17,371        | 0             | 15,362        |
| 存入保證金                  | 0             | 2,486         | 0             | 2,333         |

## 十一、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101年第1季度各項資料如下：

| 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   |
| 10 | 國際財務報導準則與我國一般公認會計原則之重大差異說明。         | 附表四 |

(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101年3月31日

單位：新臺幣仟元

| 持有之公司名稱   | 有價證券種類及名稱   | 有價證券發行人與本公司之關係    | 帳列科目       | 期 末     |        |       |        | 備註          |
|-----------|-------------|-------------------|------------|---------|--------|-------|--------|-------------|
|           |             |                   |            | 股數(股)   | 帳面金額   | 比率(%) | 市 價    |             |
| 京城建設(股)公司 | 正新-股票(普通股)  | —                 | 交易目的金融資產   | 150,000 | 10,635 | —     | 10,635 |             |
|           | 鴻海-股票(普通股)  | —                 | 交易目的金融資產   | 123,200 | 14,106 | —     | 14,106 |             |
|           | 台積電-股票(普通股) | —                 | 交易目的金融資產   | 101,006 | 8,575  | —     | 8,575  |             |
|           | 彰銀-股票(普通股)  | —                 | 交易目的金融資產   | 264,870 | 4,463  | —     | 4,463  |             |
|           | 大眾銀-股票(普通股) | —                 | 交易目的金融資產   | 400,000 | 4,680  | —     | 4,680  |             |
|           | 富邦金-股票(普通股) | —                 | 交易目的金融資產   | 419,978 | 13,964 | —     | 13,964 |             |
|           | 中信金-股票(普通股) | —                 | 交易目的金融資產   | 767,964 | 14,246 | —     | 14,246 |             |
|           | 第一金-股票(普通股) | —                 | 交易目的金融資產   | 530,000 | 9,408  | —     | 9,408  |             |
|           | 晶睿-股票(普通股)  | —                 | 交易目的金融資產   | 36,101  | 3,827  | —     | 3,827  |             |
|           | 華志創投        | 本公司董事長為該公司<br>監察人 | 以成本衡量之金融資產 | 81,521  | 815    | 1.63% | 3,607  | 100年<br>底市價 |

(附表二)

取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額20%以上：

單位：新台幣仟元

| 取得之<br>公司     | 財 產<br>名 稱      | 交易日<br>或事實<br>發生日 | 交易金額      | 價 款 支 付<br>情 形 | 交 易 對 象         | 與 公<br>司 之<br>關 係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |                |            |     | 價格決定<br>之<br>參考依據 | 取得目的及<br>使用之情形 | 其他約<br>定事項 |
|---------------|-----------------|-------------------|-----------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|------------|-----|-------------------|----------------|------------|
|               |                 |                   |           |                |                 |                   | 所 有 人             | 與 公 司<br>之 關 係 | 移 轉<br>日 期 | 金 額 |                   |                |            |
| 京城建設<br>(股)公司 | 青海61、63         | 101.2.17          | 2,346,480 | 已付<br>700,000  | 永信建設開<br>發(股)公司 | 無                 | —                 | —              | —          | —   | —                 | 營建用地及<br>在建工程  |            |
| 京城建設<br>(股)公司 | 龍中段128-4<br>等3筆 | 101.3.5           | 712,250   | 已付<br>284,900  | 黃瀚民、<br>鄭琍云     | 無                 | —                 | —              | —          | —   | —                 | 營建用地及<br>在建工程  |            |
|               |                 |                   |           |                |                 |                   |                   |                |            |     |                   |                |            |
|               |                 |                   |           |                |                 |                   |                   |                |            |     |                   |                |            |
|               |                 |                   |           |                |                 |                   |                   |                |            |     |                   |                |            |
|               |                 |                   |           |                |                 |                   |                   |                |            |     |                   |                |            |

※青海段61、63及龍中段128-4等3筆土地截至民國101年3月31日止，皆尚未過戶，帳列預付土地款。

(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：新臺幣仟元

| 進(銷)貨之公司  | 交易對象      | 關係                   | 交易情形  |         |            |              | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 |      | 應收(付)票據、帳款       |                 | 備註 |
|-----------|-----------|----------------------|-------|---------|------------|--------------|-------------------|------|------------------|-----------------|----|
|           |           |                      | 進(銷)貨 | 金額      | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間         | 單價                | 授信期間 | 餘額               | 佔總應收(付)票據、帳款之比率 |    |
|           |           |                      |       |         |            |              |                   |      |                  |                 |    |
| 京城建設(股)公司 | 建誌營造(股)公司 | 該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬 | 進貨    | 106,331 | 24.21%     | 依合約規定二~三個月票期 | —                 | —    | 應付票據<br>189,020  | 66.16%          |    |
|           |           |                      |       |         |            |              |                   |      | 應付帳款<br>119,569  | 24.60%          |    |
|           |           |                      |       |         |            |              |                   |      | 應付保留款<br>223,071 | 49.12%          |    |
| 京城建設(股)公司 | 百銓營造有限公司  | 該公司董事為本公司董事長二親等內之親屬  | 進貨    | 332,867 | 75.79%     | 依合約規定二~三個月票期 | —                 | —    | 應付票據<br>82,645   | 28.93%          |    |
|           |           |                      |       |         |            |              |                   |      | 應付帳款<br>365,961  | 75.31%          |    |
|           |           |                      |       |         |            |              |                   |      | 應付保留款<br>219,103 | 48.25%          |    |

(附表四)

1. 國際財務報導準則與我國一般公認會計原則之重大差異說明

依行政院金融監督管理委員會第0980027134號函規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國102年起依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計基金會)翻譯並發布之國際會計準則(以下簡稱IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由梁素英經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

| 計畫內容                               | 主要執行單位<br>(或負責人員) | 目前執行情形 |
|------------------------------------|-------------------|--------|
| 評估階段：(99年1月1日至100年12月31日)          |                   |        |
| (1) 成立專案小組                         | 公司各部、室            | 已完成    |
| (2) 訂定採用IFRSs轉換計畫                  | 財務部               | 已完成    |
| (3) 現行會計政策與IFRSs差異之辨認              | 財務部               | 已完成    |
| (4) 評估IFRS1「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇之影響  | 財務部               | 已完成    |
| (5) 評估資訊系統應作之調整                    | 資訊室               | 已完成    |
| (6) 評估內部控制應作之調整                    | 管理部、稽核室           | 已完成    |
| (7) 人員教育訓練                         | 財務部               | 已完成    |
| 準備階段：(100年1月1日至101年12月31日)         |                   |        |
| (1) 決定IFRSs會計政策                    | 財務部               | 已完成    |
| (2) 決定所選用IFRS1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇 | 財務部               | 已完成    |
| (3) 調整相關資訊系統及內部控制                  | 資訊室、管理部、稽核室       | 已完成    |
| (4) 人員教育訓練                         | 財務部               | 積極進行中  |
| 實施階段：(101年1月1日至102年12月31日)         |                   |        |
| (1) 測試相關資訊系統運作之情形                  | 資訊室               | 已完成    |
| (2) 蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日財務狀況表及比較財務報表  | 財務部               | 已完成    |
| (3) 依IFRSs編製財務報表                   | 財務部               | 積極進行中  |

2. 謹就本公司目前評估現行會計政策與未來依IFRSs編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

| 會計議題              | 差異說明   |
|-------------------|--|
| 認列與衡量重大差異<br>員工福利 | <p>依我國一般公認會計原則，精算損益不允許直接認列於權益項下，而需採用攤銷之方式。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，可將來自確定福利計劃之精算損益立即認列於其他綜合損益項下，或採緩衝區法攤銷至損益，認列於其他綜合損益者應立即轉列保留盈餘，於後續期間不得重分類至損益。</p> <p>依我國一般公認會計原則，未認列過渡性淨資產或淨給付義務應按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，採直接法加以攤銷並列入淨退休金成本。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，首次適用我國一般公認會計原則第十八號公報產生之未認列過渡性淨給付義務應不再存在。</p> <p>我國一般公認會計原則退休金會計中之遞延攤銷損益，依IAS19規定可當期全數認列亦可分年攤銷，本公司選擇在轉換日認列全部累計精算損益。</p> |
| 金融資產              | <p>依我國一般公認會計原則，投資未上市櫃公司股票以成本衡量。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，權益工具應以公允價值衡量，僅在有限情況下，成本可能是公允價值之最佳估計。</p>   |
| 投資性不動產            | <p>本公司固定資產中之閒置資產，依IAS40投資性不動產，不得以公允價值作為認定成本，選擇在轉換日採我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本，並重分類其在財務狀況表中表達揭露之會計科目為投資性不動產。</p>   |

| 會計議題      | 差異說明   |
|-----------|--|
| 表達與揭露重大差異 | <p>財務報表之表達</p> <p>依我國一般公認會計原則，財務報表之內容係包含資產負債表、損益表、股東權益變動表、現金流量表及附註。投資及融資活動影響企業財務狀況而不直接影響現金流量者，應於現金流量表中作補充揭露。投資及融資活動同時影響現金及非現金項目者，應於現金流量表中列報影響現金之部分，並對交易之全貌作補充揭露。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，合併綜合損益表係包含當年度淨利及其他綜合損益，當年度淨利之表達則無需區分營業外收入與支出。惟本公司採我國證券發行人財務報告編製準則之規定，仍區分營業外收入與支出。此外，現金流量表應排除無須動用現金或約當現金之投資及籌資交易，此類交易應於財務報表之其他部分揭露，並以能提供所有與該等投資及籌資活動攸關資訊之方式表達。</p> |
|           | <p>遞延所得稅資產之表達</p> <p>依我國一般公認會計原則，遞延所得稅資產依其相關資產之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。如有證據顯示遞延所得稅資產之一部分或全部有百分之五十以上之機率不會實現時，該部分或全部應全數列入備抵評價科目。</p> <p>轉換至國際財務報導準則後，遞延所得稅資產一律歸類為非流動，且只有當所得稅利益很可能實現才認列，且不再使用備抵評價科目。</p>  |
|           | <p>閒置資產之分類</p> <p>轉換至國際財務報導準則前，閒置資產係帳列固定資產及其他資產項下；轉換至國際財務報導準則後，原帳列固定資產及其他資產項下之閒置資產依其性質，持有未決定用途之不動產，以成本模式重分轉列至投資性不動產項下。</p>   |
|           | <p>資本風險管理之揭露</p> <p>本公司於轉換至國際財務報導準則後，按規定揭露其管理資本之目標、政策及程序之資訊，我國一般公認會計原則並未要求此項揭露資訊。</p>  |

| 會計議題      |         | 差異說明  |
|-----------|---------|---|
| 表達與揭露重大差異 | 金融工具之揭露 | <p>國際財務報導準則對金融工具之揭露規定較我國一般公認會計原則之規定繁複，除我國一般公認會計原則已規定之揭露外，國際財務報導準則額外要求之揭露包含(但不限於)按金融資產及金融負債之種類揭露帳面金額、金融工具重分類之揭露、金融工具產生之風險之性質及程度揭露及金融工具公允價值衡量三種等級之揭露。</p> <p>本公司依一般公認會計原則帳列公平價值變動列入損益之金融資產-流動，依IAS39金融工具：認列與衡量及IFRS7金融工具：揭露將於轉換日重分類會計科目為透過損益按公允價值衡量之金融資產。</p> |

### 3. 重大轉換差異

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

| 會計議題    | 現行會計政策                         | IFRS             |
|---------|--------------------------------|------------------|
| 退休金     | 依舊制退休金進行精算                     | 依IAS19進行精算       |
| 遞延所得稅資產 | 上述差異所產生之影響數                    | 上述差異所產生之影響數      |
| 閒置資產    | 以淨公平價值列為其他資產<br>(因目前未減損故以成本金額) | 依IAS40重分類為投資性不動產 |

4. 重大轉換差異財務告表達揭露內容：

101年1月1日財務狀況調節表

單位：新臺幣仟元

| 會計科目           | 我國會計準則    | 影響金額     | IFRS      |
|----------------|-----------|----------|-----------|
| 閒置資產(1)        | 37,404    | (37,404) | 0         |
| 投資性不動產(1)      | 0         | 37,404   | 37,404    |
| 遞延所得稅資產-流動(2)  | 869       | (869)    | 0         |
| 遞延所得稅資產-非流動(2) | 0         | 869      | 869       |
| 總資產            | 38,273    | 0        | 38,273    |
|                |           |          |           |
| 應計退休金負債(3)     | 20,618    | 15,763   | 36,381    |
|                |           |          |           |
| 股本             | 3,577,273 | 0        | 3,577,273 |
| 保留盈餘(3)        | 3,388,632 | (15,763) | 3,372,869 |

- (1) 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，並依我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (2) 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。
- (3) 本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至國際財務報導準則後，應依國際會計準則第19號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。本公司因重新精算並將確定福利計劃之精算損益於轉換日歸零，致101年1月1日應計退休金負債調整增加15,763仟元，保留盈餘減少15,763仟元。

## 101年3月31日財務狀況調節表

單位：新臺幣仟元

| 會計科目              | 我國會計準則    | 影響金額     | IFRS      |
|-------------------|-----------|----------|-----------|
| 閒置資產(1)           | 37,238    | (37,238) | 0         |
| 投資性不動產(1)         | 0         | 37,238   | 37,238    |
| 遞延所得稅資產-流動(2)     | 490       | (490)    | 0         |
| 遞延所得稅資產-非流動(2)(3) | 372       | 522      | 894       |
| 總資產               | 38,100    | 32       | 38,132    |
|                   |           |          |           |
| 應付費用(5)           | 24,249    | (17)     | 24,232    |
| 應付保固準備(3)         | 0         | 1,915    | 1,915     |
| 應計退休金負債(4)        | 17,371    | 15,952   | 33,323    |
| 總負債               | 41,620    | 17,850   | 59,470    |
|                   |           |          |           |
| 股本                | 3,577,273 | 0        | 3,577,273 |
| 保留盈餘(3)(4)        | 3,595,075 | (17,818) | 3,577,257 |

- (1) 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，並依我國現行一般公認會計原則之成本作為認定成本。
- (2) 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。
- (3) 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，因估列此負債調整增加應付保固準備1,915仟元。
- (4) 本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債，轉換至國際財務報導準則後，應依國際會計準則第19號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。本公司因重新精算並將確定福利計劃之精算損益於轉換日歸零，致101年3月31日應計退休金負債調整增加15,952仟元，保留盈餘減少15,920仟元(扣除所得稅影響數32仟元)。
- (5) 因上述(3)及(4)導致本公司轉換國際財務報導準則後，減少應付員工紅利17仟元。

## 101年第1季損益調節表

單位：新臺幣仟元

| 會計科目         | 我國會計準則  | 影響金額     | IFRS     |
|--------------|---------|----------|----------|
| 營業收入         | 586,487 | 0        | 586,487  |
| 營業成本         | 324,356 | 0        | 324,356  |
| 營業毛利         | 262,131 | 0        | 262,131  |
| 營業費用         | 53,766  | 1,898    | 55,664   |
| 營業淨利         | 208,365 | (1,898)  | 206,467  |
| 營業外收益及費損     | 3,167   | 0        | 3,167    |
| 稅前淨利         | 211,532 | (1,898)  | 209,634  |
| 所得稅費用        | 5,089   | 0        | 5,089    |
| 稅後淨利         | 206,443 | (1,898)  | 204,545  |
| 其他綜合損益       | 0       | (15,920) | (15,920) |
| 稅後淨利(包含綜合損益) | 206,443 | (17,818) | 188,625  |

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

(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。

## 十二、營運部門財務資訊

(一) 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。依財務會計準則公報第41號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門。

(二) 本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(三) 主要客戶資訊：

本公司並無佔營業收入百分之十以上之單一客戶。