

股票代號：2524

京城建設股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告書
民國 102 年及 101 年第 3 季

地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 16 樓之 2

電話：(07)716-1668

京城建設股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告書目錄
民國102年及101年第3季

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 ~ 5	頁
五、綜合損益表	第 6	頁
六、權益變動表	第 7	頁
七、現金流量表	第 8	頁
八、財務報表附註		
(一)公司沿革	第 9	頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 9	頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 9 ~ 11	頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 11 ~ 24	頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 24	頁
(六)重要會計科目之說明	第 25 ~ 54	頁
(七)關係人交易	第 55 ~ 64	頁
(八)質押之資產	第 65	頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 65	頁
(十)重大之災害損失	第 65	頁
(十一)重大之期後事項	第 65	頁
(十二)其他	第 66 ~ 72	頁
(十三)附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	第 73 ~ 76	頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 77	頁
3. 大陸投資資訊	第 77	頁
(十四)營運部門財務資訊	第 77	頁
(十五)首次採用國際財務報導準則	第 78 ~ 88	頁

京城建設股份有限公司
會計師核閱報告書

中華民國 102 年 11 月 8 日
(102)調和財簽字第 120 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 9 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日之資產負債表，民國 102 年及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」與經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

調和聯合會計師事務所
會計師：陳良銘

會計師：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

京城建設股份有限公司

資產負債表

民國102年9月30日與民國101年12月31日、9月30日及1月1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	102年9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產									
1100 現金及約當現金	四、六.1	\$202,689	0.83	\$258,927	1.36	\$201,610	1.07	\$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	16,315	0.07	87,208	0.46	86,803	0.46	74,828	0.53
1150 應收票據淨額	四、六.3	3,421	0.01	18,859	0.10	15,806	0.08	4,558	0.03
1170 應收帳款淨額	四、六.4	77,366	0.32	13,507	0.07	170	0.00	13,996	0.10
1200 其他應收款	四、六.5	1,471	0.01	4,346	0.02	2,777	0.02	20,050	0.14
1210 其他應收款-關係人	四、六.6、七	9,284	0.04	42	0.00	9,833	0.05	10,007	0.07
1320 存貨淨額	四、六.6	23,332,815	95.96	17,053,052	89.71	18,010,926	95.33	13,605,663	96.25
1410 預付款項		130,979	0.54	116,667	0.61	53,925	0.29	27,118	0.19
1470 其他流動資產	六.7	83,056	0.34	121,311	0.64	99,100	0.52	80,627	0.57
11XX 流動資產合計		\$23,857,396	98.12	\$17,673,919	92.98	\$18,480,950	97.82	\$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、六.8	\$82	0.00	\$82	0.00	\$82	0.00	\$815	0.01
1600 不動產、廠房及設備	四、六.9	82,729	0.33	2,339	0.01	1,374	0.01	482	0.00
1760 投資性不動產淨額	四、六.10	129,650	0.53	1,075,029	5.66	170,958	0.89	200,870	1.42
1780 無形資產	四、六.11	196,399	0.81	200,161	1.05	201,623	1.07	2,325	0.02
1840 遞延所得稅資產	四、六.20	18,502	0.08	23,354	0.12	4,818	0.03	563	0.00
1920 存出保證金		33,149	0.14	33,417	0.18	33,760	0.19	6,385	0.05
15xx 非流動資產合計		\$460,511	1.88	\$1,334,382	7.02	\$412,615	2.18	\$211,440	1.50
1xxx 資 產 總 額		\$24,317,907	100.00	\$19,008,301	100.00	\$18,893,565	100.00	\$14,135,763	100.00

(續次頁)

京城建設股份有限公司
資 產 負 債 表
民國102年9月30日與民國101年12月31日、9月30日及1月1日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

負債及股東權益	附註	102年9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
21XX 流動負債									
2100 短期借款	六.12	\$5,323,900	21.88	\$3,244,780	17.07	\$4,377,780	23.17	\$3,425,000	24.23
2110 應付短期票券	六.13	2,997,610	12.33	1,962,573	10.32	2,083,493	11.03	1,030,681	7.29
2150 應付票據		23,014	0.09	14,816	0.08	23,288	0.12	21,262	0.15
2160 應付票據-關係人	七	258,206	1.06	420,068	2.21	641,724	3.40	406,477	2.88
2170 應付帳款		16,142	0.07	25,881	0.14	14,707	0.08	20,202	0.14
2180 應付帳款-關係人	七	957,152	3.94	1,008,629	5.31	714,053	3.78	595,570	4.21
2209 其他應付費用	七	35,153	0.14	45,084	0.24	25,286	0.13	39,598	0.28
2219 其他應付款-其他		0	0.00	183	0.00	131	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	0	0.00
2230 當期所得稅負債	四、六.20	222,297	0.91	58,920	0.31	43,305	0.23	51,691	0.37
2252 保固之短期負債準備		11,762	0.05	9,493	0.05	8,282	0.04	0	0.00
2310 預收款項	六.14、七	295,660	1.22	306,270	1.61	303,364	1.61	50,108	0.35
2322 一營業週期內到期之長期借款	六.17	784,800	3.23	182,000	0.96	182,000	0.96	182,000	1.29
2330 暫收款		0	0.00	0	0.00	1,607	0.01	0	0.00
2335 代收款	六.15、七	424,392	1.75	228,951	1.20	157,901	0.84	296,124	2.09
21XX 流動負債合計		\$11,350,088	46.67	\$7,507,694	39.50	\$8,576,921	45.40	\$6,118,745	43.28
25XX 非流動負債									
2540 長期借款	六.17	\$3,447,000	14.17	\$3,278,136	17.25	\$2,812,016	14.87	\$1,015,056	7.18
2640 應計退休金負債	四、六.22	36,384	0.15	34,566	0.18	33,661	0.18	16,823	0.12
2645 存入保證金		3,172	0.02	2,437	0.01	2,437	0.01	2,486	0.02
25XX 非流動負債合計		\$3,486,556	14.35	\$3,315,139	17.44	\$2,848,114	15.06	\$1,034,365	7.32
2XXX 負債總計		\$14,836,644	61.02	\$10,822,833	56.94	\$11,425,035	60.46	\$7,153,110	50.60
3XXX 股東權益									
3110 普通股股本	六.18	\$3,759,261	15.46	\$3,759,261	19.78	\$3,759,261	19.90	\$3,577,273	25.31
3211 資本公債-普通股股票溢價	四	21,077	0.09	21,077	0.11	21,077	0.11	16,748	0.12
3300 保留盈餘									
3310 法定盈餘公積	四、六.19	744,134	3.06	601,444	3.16	601,444	3.19	518,624	3.67
3320 特別盈餘公積		3,695	0.02	0	0.00	3,297	0.02	0	0.00
3350 未分配盈餘	六.20.21	4,953,096	20.36	3,803,686	20.01	3,083,451	16.32	2,870,008	20.30
3300 保留盈餘合計		\$5,700,925	23.43	\$4,405,130	23.17	\$3,688,192	19.53	\$3,388,632	23.97
3XXX 股東權益總計		\$9,481,263	38.98	\$8,185,468	43.06	\$7,468,530	39.54	\$6,982,653	49.40
負債及權益總計		\$24,317,907	100.00	\$19,008,301	100.00	\$18,893,565	100.00	\$14,135,763	100.00

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：劉朝森

董事長：蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
綜合損益表
民國102及101年7月1日至9月30日
以及民國102及101年1月1日至9月30日
(僅經核閱、未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

代碼	會計項目	附註	102年7月1日至9月30日		101年7月1日至9月30日		102年1月1日至9月30日		101年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入									
4110	銷貨收入		\$1,655,754	100.00	\$755,493	100.00	\$3,947,596	100.00	\$2,084,687	100.05
4170	銷貨退回		0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00	0	0.00	(1,092)	(0.05)
4100	銷貨收入淨額		\$1,655,754	100.00	\$755,493	100.00	\$3,947,596	100.00	\$2,083,595	100.00
5000	營業成本		847,829	51.21	450,524	59.63	2,104,089	53.30	1,159,249	55.64
5900	營業毛利		\$807,925	48.79	\$304,969	40.37	\$1,843,507	46.70	\$924,346	44.36
6000	營業費用	六.23								
6100	推銷費用		55,686	3.35	41,322	5.47	175,540	4.45	130,766	6.28
6200	管理費用		31,358	1.89	24,595	3.26	93,764	2.38	66,486	3.19
6000	營業費用合計		\$87,044	5.25	\$65,917	8.73	\$269,304	6.82	\$197,252	9.47
6900	營業利益		\$720,881	43.54	\$239,052	31.64	\$1,574,203	39.88	\$727,094	34.89
7000	營業外收入及支出									
7010	其他收入		\$4,167	0.25	\$2,665	0.35	\$11,039	0.28	\$6,846	0.33
7100	利息收入		55	0.00	76	0.01	478	0.01	248	0.01
7130	股利收入		203	0.01	2,781	0.37	546	0.01	2,781	0.13
7225	處分投資利益		8	0.00	0	0.00	18,595	0.47	0	0.00
7235	透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	六.2	1,287	0.08	9,929	1.31	0	0.00	11,349	0.54
7510	利息費用		(30,433)	(1.84)	(17,517)	(2.32)	(61,283)	(1.55)	(31,873)	(1.53)
7590	什項支出		(242)	(0.01)	(3)	0.00	(283)	(0.01)	(253)	(0.01)
7625	處分投資損失		0	0.00	0	0.00	(6,653)	(0.17)	0	0.00
7630	外幣兌換損失		0	0.00	0	0.00	(2)	0.00	0	0.00
7635	透過損益按公允價值 衡量之金融資產損失		0	0.00	0	0.00	(2,673)	(0.07)	0	0.00
7000	營業外收入及支出合計		(\$24,955)	(1.51)	(\$2,069)	(0.27)	(\$40,236)	(1.03)	(\$10,902)	(0.52)
7900	稅前淨利		\$695,926	42.03	\$236,983	31.36	\$1,533,967	38.85	\$716,192	34.37
7950	所得稅費用	六.21	59,904	3.62	1,675	0.22	237,543	6.02	46,294	2.22
8200	本期淨利		\$636,022	38.41	\$235,308	31.14	\$1,296,424	32.83	\$669,898	32.15
	其他綜合損益									
8360	確定福利計畫之精算損 益(稅後淨額)	四、六.22	\$0	0.00	\$158	0.02	(\$629)	(0.01)	(\$12,611)	(0.62)
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)		\$0	0.00	\$158	0.02	(\$629)	(0.01)	(\$12,611)	(0.62)
8500	本期綜合損益總額		\$636,022	38.41	\$235,466	31.16	\$1,295,795	32.82	\$657,287	31.53
9750	基本每股盈餘(元)	六.24	\$1.69		\$0.63		\$3.45		\$1.78	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.24	\$1.69		\$0.63		\$3.44		\$1.78	

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：劉朝森

董事長：蔡天贊

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
 權益變動表
 民國102年1月1日至9月30日及
 民國101年1月1日至9月30日
 (僅經核閱未依一般公認審計準則查核)

單位:新臺幣仟元

代碼	科 目 摘 要	股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘				權 益 總 計
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
A1	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	提列法定盈餘公積			82,820		(82,820)	0	0
B3	提列特別盈餘公積				3,297	(3,297)	0	0
B5	普通股現金股利					(178,864)	(178,864)	(178,864)
B9	普通股股東股利	181,988	4,329			(178,863)	(178,863)	7,454
D1	101年1月1日至9月30日淨利					669,898	669,898	669,898
D3	101年1月1日至9月30日其他綜合損益					(12,611)	(12,611)	(12,611)
Z1	101年9月30日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$3,297	\$3,083,451	\$3,688,192	\$7,468,530
A1	102年1月1日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$0	\$3,803,686	\$4,405,130	\$8,185,468
B1	提列法定盈餘公積			142,690		(142,690)	0	0
B3	提列特別盈餘公積				3,695	(3,695)	0	0
D1	102年1月1日至9月30日淨利					1,296,424	1,296,424	1,296,424
D3	102年1月1日至9月30日其他綜合損益					(629)	(629)	(629)
Z1	102年9月30日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$4,953,096	\$5,700,925	\$9,481,263

(請參閱後附財務報告附註)

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102年1月1日至9月30日及
民國101年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新臺幣仟元

代碼	102年第3季	101年第3季	代碼	102年第3季	101年第3季
AAAA	營業活動之現金流量：		BBBB	投資活動之現金流量：	
A10000	\$1,533,967	\$716,192	B00100	(\$9,864)	(\$625)
A20000	調整項目：		B00200	90,026	0
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		B01400	0	733
A20100	1,492	1,620	B02700	(77,504)	0
A20200	761	666	B03700	0	(27,375)
A20300	0	(51)	B03800	268	0
A20400	透過損益按公允價值衡量		B04500	0	(200,963)
A20900	金融資產及負債之淨損失(利益)		BBBB	\$2,926	(\$228,230)
A21200	61,283	31,873	CCCC	籌資活動之現金流量：	
A21300	(478)	(248)	C00100	\$2,079,120	\$952,780
A21300	(546)	(2,781)	C00500	1,040,000	1,053,600
A23100	(11,942)	0	C01600	771,664	1,796,960
A20010	\$53,243	\$19,730	C03000	736	0
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		C03100	0	(49)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動		C04500	0	(178,864)
A31130	\$15,438	(\$11,248)	CCCC	\$3,891,520	\$3,624,427
A31150	(63,859)	13,877	EEEE	(\$56,238)	\$114,134
A31180	(6,133)	17,493	E00100	258,927	87,476
A31200	(5,335,760)	(4,376,863)	E00200	\$202,689	\$201,610
A31230	(14,312)	(26,807)			
A31240	38,255	(18,473)			
A31000	(\$5,366,371)	(\$4,402,021)			
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動				
A32130	(\$153,664)	\$237,273			
A32150	(61,216)	112,987			
A32180	(14,678)	(9,239)			
A32200	2,269	8,282			
A32210	(10,610)	253,256			
A32230	195,441	(136,616)			
A32240	1,086	1,644			
A32000	(\$41,372)	\$467,587			
A30000	(\$5,407,743)	(\$3,934,434)			
A33000	營運產生之現金流出				
A33100	448	202			
A33200	342	2,781			
A33300	(61,755)	(30,181)			
A33500	(69,186)	(56,353)			
AAAA	(\$3,950,684)	(\$3,282,063)			

(請參閱後附財務報告附註)

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

財務報告附註

民國102年9月30日及

民國101年9月30日

(金額除特別註明外，均以新台幣仟元為單位)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

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9月30日及101年9月30日止，員工人數分別為46人及45人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國102年11月8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)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 (SIC)。截至本財務報告通過發布日止，金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 尚未認可亦尚未發布該等新／修正／修訂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>金管會尚未認可</u>	
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則之改善—國際會計準則第 39 號之修正 (2010 年)」 2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則年度改善 (2009-2011 年系列)」 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

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 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 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 9 號及第 7 號之修正	「強制生效日及過渡揭露」 2015 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 9 號之修正	「金融工具」 2015 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號	「合併財務報表」 2013 年 1 月 1 日
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	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 10 號、第 12 號及國際會計準則第 27 號之修正	「投資個體」 2014 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	「員工福利」 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	「地表礦藏於生產階段之剝除成本」 2013 年 1 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 20 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. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續（於符合條件時）將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

2. IAS 36「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

IASB於發布IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正IAS36「資產減損」之揭露規定，導致本公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次IAS36之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉減損損失當期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，本公司須增加揭露所採用之折現率。

(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與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」及國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」編製之期中財務報告。

(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屋；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。另合建分屋則以興建工程總成本按地主分得之成數轉列為本公司換入之土地成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

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

3. 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(九) 不動產、廠房及設備

(1) 認列與衡量

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

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

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

(2) 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以

變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(3) 後續成本

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

(4) 折舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各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：

投資性不動資產-房屋	50	~	55	年
辦公設備	5	~	9	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）租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當承租同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予本公司以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。具體而言，最低租賃給付（包括租賃期間開始日前所支付之任何一次性款項）應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。

於租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，分類為營業租賃之租賃土地權益係按直線基礎於租賃期間攤銷。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，除非此兩項要素均明顯地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

（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，係跟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。
- (5)期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

(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(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之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

（十六）所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，期中期間之所得稅費用係以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中期間之稅前利益予以計算。

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

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，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資產及負債帳面金額之相關資訊，必須作出相關之判斷、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檢視，若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列，若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

本公司有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。如遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為所得稅費用。

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	102年9月30日	101年12月31日
庫存現金	\$209	\$135
活期存款	202,131	256,456
支票存款	349	2,336
合 計	\$202,689	\$258,927

項 目	101年9月30日	101年1月1日
庫存現金	\$414	\$77
活期存款	201,108	83,831
支票存款	88	3,568
合 計	\$201,610	\$87,476

2. 透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動

項 目	102年9月30日	101年12月31日
透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動		
上市(櫃)公司股票	\$16,315	\$87,208

項 目	101年9月30日	101年1月1日
透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動		
上市(櫃)公司股票	\$86,803	\$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年及101年7月1日至9月30日暨民國102年及101年1月1日至9月30日認列之淨利益(損失)分別為1,287仟元、9,929仟元、(2,673)仟元及11,349仟元。

(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9月30日	101年12月31日
應收票據	\$3,421	\$18,859
減：備抵呆帳	(0)	(0)
合 計	\$3,421	\$18,859

項 目	101年9月30日	101年1月1日
應收票據	\$15,806	\$4,558
減：備抵呆帳	(0)	(0)
合 計	\$15,806	\$4,558

4. 應收帳款淨額

項 目	102年9月30日	101年12月31日
應收帳款	\$77,366	\$13,535
減：備抵呆帳	(0)	(28)
合 計	\$77,366	\$13,507

項 目	101年9月30日	101年1月1日
應收帳款	\$211	\$14,088
減：備抵呆帳	(41)	(92)
合 計	\$170	\$13,996

5. 其他應收款淨額

項 目	102年9月30日	101年12月31日
其他應收款-關係人	\$9,284	\$42
其他應收款	1,471	4,346
減：備抵呆帳	(0)	(0)
合 計	\$10,755	\$4,388

項 目	101年9月30日	101年1月1日
其他應收款-關係人	\$9,833	\$10,007
其他應收款	2,777	20,050
減：備抵呆帳	(0)	(0)
合 計	\$12,610	\$30,057

6. 存貨

項 目	102年9月30日	101年12月31日
待售房屋	\$2,891,471	\$2,118,612
待售土地	764,503	514,619
在建房地	6,466,462	6,489,252
營建用地	13,072,480	7,826,938
預付土地款	137,305	113,543
預付房屋款	15,834	5,335
減：備抵存貨跌價	(15,240)	(15,247)
合 計	\$23,332,815	\$17,053,052

項 目	101年9月30日	101年1月1日
待售房屋	\$2,488,509	\$3,261,657
待售土地	649,433	948,800
在建房地	5,782,056	3,913,925
營建用地	8,817,817	5,450,688
預付土地款	283,504	49,359
預付房屋款	5,308	0
減：備抵存貨跌價	(15,701)	(18,766)
合 計	\$18,010,926	\$13,605,663

項 目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
(1) 待售房屋				
緯城財經大樓	\$10,345	\$10,345	\$10,345	\$10,345
曼陀羅	470,157	0	0	0
京城貴賓	13,839	13,839	13,839	18,723
高鐵站前	10,065	10,065	10,065	10,065
四 季	45,602	463,621	626,873	970,045
四海一家	0	40,440	73,021	149,555
憲德段826	28,404	0	0	0
京城凱悅	1,141,328	1,213,914	1,289,161	1,330,747
圓 頂	39,356	290,155	360,156	537,633
親親京城	27,824	24,953	24,953	25,434
京城CBD	0	20,721	46,880	98,363
京城花賞	685,756	0	0	0
湖 立 方	402,257	0	0	0
其他案別	16,538	30,559	33,216	110,747
合 計	<u>\$2,891,471</u>	<u>\$2,118,612</u>	<u>\$2,488,509</u>	<u>\$3,261,657</u>

項 目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
(2) 待售土地				
緯城財經大樓	\$13,273	\$13,273	\$13,273	\$13,273
曼陀羅	376,391	0	0	0
京城貴賓	12,395	12,395	12,395	16,769
高鐵站前	6,716	6,716	6,716	6,716
四 季	19,776	200,076	269,397	419,730
四海一家	0	11,556	20,952	43,036
憲德段826	8,000	0	0	0
京城凱悅	93,537	99,863	106,674	111,713
圓 頂	18,373	129,990	163,745	246,301
親親京城	10,639	9,362	9,362	9,451
京城CBD	0	11,487	25,988	54,528
湖 立 方	197,515	0	0	0
其他案別	7,888	19,901	20,931	27,283
合 計	\$764,503	\$514,619	\$649,433	\$948,800

項 目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
(3) 在建房地				
京城花賞	\$0	\$969,023	\$872,976	\$675,389
湖立方	0	764,395	694,536	512,478
龍華段945	0	916,933	845,222	692,241
龍中段27	1,702,013	1,239,510	1,038,997	568,695
鉅 誕	2,007,260	1,646,485	1,513,297	1,122,886
新庄段113等4筆	631,408	489,412	460,388	342,236
和平段39等5筆	759,328	463,494	356,640	0
援中206、207	97,618	0	0	0
和平社區	181,937	0	0	0
新光段356	1,086,898	0	0	0
合 計	<u>\$6,466,462</u>	<u>\$6,489,252</u>	<u>\$5,782,056</u>	<u>\$3,913,925</u>

項 目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
(4) 營建用地				
成功段84號	\$14,424	\$14,424	\$14,377	\$14,377
福河段698-1	90,051	57,557	57,215	47,983
成功段60-1、62~64	538,005	537,348	537,349	537,348
林德官1135、1135-1	0	112,992	112,215	100,993
龍中段191	369,488	369,488	368,686	368,686
青海段114、116	0	0	354,361	354,361
新華段59、62	347,096	347,096	346,817	346,817
博孝段745	0	659	658	957
有光段712	0	0	0	3,669
新華段60、61	92,712	92,544	92,544	92,544
愛群段2761等5筆	903,741	313	899,586	899,586
和平段39等5筆	0	0	0	275,251
龍中段129-3、129-4	1,603,769	1,603,770	1,600,732	1,600,732
新光段357、359	0	581,173	580,167	505,605
新光段360	0	123,131	122,906	122,906
新光段358	0	43,682	43,585	43,585

項 目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
青海61、63	2,366,168	2,366,168	2,361,772	0
新光段360-1~360-6	0	155,396	0	0
新光段358-2	0	31,241	31,198	0
龍中段128-4等3筆	714,457	714,457	713,349	0
新光段360-1~360-6	0	0	154,757	0
新光段356	0	64,222	63,949	0
愛群段2748等5筆	58,534	0	0	0
成功段74、78	28,239	28,239	28,173	0
成功段70	13,696	13,696	13,663	0
青雲748	184,024	0	0	0
青雲747	127,280	0	0	0
青雲749	144,424	0	0	0
成功段83	18,907	0	0	0
青海229	4,273,149	0	0	0
愛群2738-2	30,279	0	0	0
容積移轉用地及畸零地	1,154,037	569,342	319,758	135,288
合 計	<u>\$13,072,480</u>	<u>\$7,826,938</u>	<u>\$8,817,817</u>	<u>\$5,450,688</u>

項 目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
(5) 預付土地款				
福河段698-1	\$113,545	\$0	\$0	\$0
林德官段1135~1135-1	0	20,026	0	0
愛群段2748等5筆	0	49,293	28,097	0
新光段357、359	0	0	0	49,359
新光段358-1	0	36,212	36,029	0
援中段206、207	23,760	8,012	7,972	0
鼎新段679等23筆	0	0	57,235	0
楠都段1148等12筆	0	0	63,838	0
大港1295-1等68筆	0	0	76,800	0
大港725-12等69筆	0	0	13,533	0
合 計	<u>\$137,305</u>	<u>\$113,543</u>	<u>\$283,504</u>	<u>\$49,359</u>

(6) 預付房屋款

項 目	102年9月30日	101年12月31日
援中段206、207	\$15,834	\$5,335

項 目	101年9月30日	101年1月1日
援中段206、207	\$5,308	\$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年及101年7月1日至9月30日、民國102年及101年1月1日至9月30日利息資本化列入在建工程之金額分別為33,782仟元、25,948仟元、89,136仟元及68,472仟元。
- (8) 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。民國102年及101年7月1日至9月30日、民國102年及101年1月1日至9月30日營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為129仟元、816仟元、4,898仟元及8,259仟元。
- (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9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日投保金額分別為1,364,250仟元、994,571仟元、1,714,571仟元及724,688仟元。
- (11) 在建房地截至民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日投保金額分別為0仟元、700,000仟元、700,000仟元及700,000仟元。
- (12) 本公司於民國102年及101年1月1日至9月30日自投資性不動產轉入存貨之金額分別為1,018,461仟元及29,308仟元。
- (13) 民國102年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日與民國101年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日因存貨淨變價值增加而分別減少認列銷貨成本1,053仟元、7仟元、286仟元及3,065仟元。

7. 其他流動資產

項 目	102年9月30日	101年12月31日
暫 付 款	\$0	\$35
進項稅額	0	21,584
留抵稅額	72,160	84,682
代 付 款	10,896	7,360
其他流動資產-其他	0	7,650
合 計	\$83,056	\$121,311

項 目	101年9月30日	101年1月1日
暫 付 款	\$8	\$0
進項稅額	0	5,891
留抵稅額	97,514	70,357
代 付 款	1,578	4,379
其他流動資產-其他	0	0
合 計	\$99,100	\$80,627

8. 以成本衡量之金融資產-非流動

項 目	102年9月30日		101年12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	\$82	1.63%	\$82	1.63%

項 目	101年9月30日		101年1月1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	\$82	1.63%	\$815	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102年9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1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9月底及101年9月底止持有股數均為8,152股。

9. 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	未完工程及待 驗設備	合計
成本				
102. 01. 01	\$667	\$257	\$2, 000	\$2, 924
增添	115	0	80, 390	80, 505
102. 09. 30	\$782	\$257	\$82, 390	\$83, 429
101. 01. 01	\$667	\$257	\$0	\$924
增添	0	0	1, 000	1, 000
101. 09. 30	\$667	\$257	\$1, 000	\$1, 924
折舊及減損				
102. 01. 01	\$464	\$121	\$0	\$585
折舊	83	32	0	115
102. 09. 30	\$547	\$153	\$0	\$700
101. 01. 01	\$363	\$79	\$0	\$442
折舊	76	32	0	108
101. 09. 30	\$439	\$111	\$0	\$550
淨帳面金額				
102. 09. 30	\$235	\$104	\$82, 390	\$82, 729
101. 12. 31	\$203	\$136	\$2, 000	\$2, 339
101. 09. 30	\$228	\$146	\$1, 000	\$1, 374
101. 01. 01	\$304	\$178	\$0	\$482

本公司不動產、廠房及設備於民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日投保金額均為0仟元。

10. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本			
102.01.01	\$1,026,304	\$152,295	\$1,178,599
轉入存貨	(926,966)	(91,495)	(1,018,461)
自存貨轉入	14,261	54,041	68,302
102.09.30	<u>\$113,599</u>	<u>\$114,841</u>	<u>\$228,440</u>
101.01.01	\$134,086	\$170,393	\$304,479
轉入存貨	(11,210)	(18,098)	(29,308)
自存貨轉入	0	0	0
101.09.30	<u>\$122,876</u>	<u>\$152,295</u>	<u>\$275,171</u>
折舊			
102.01.01	\$0	\$40,379	\$40,379
當期折舊	0	1,377	1,377
移轉	0	(6,157)	(6,157)
102.09.30	<u>\$0</u>	<u>\$35,599</u>	<u>\$35,599</u>
101.01.01	\$0	\$39,317	\$39,317
當期折舊	0	1,512	1,512
移轉	0	(908)	(908)
101.09.30	<u>\$0</u>	<u>\$39,921</u>	<u>\$39,921</u>
減損			
102.01.01	\$17,708	\$45,483	\$63,191
當期減損(回升)	(3,740)	3,740	0
102.09.30	<u>\$13,968</u>	<u>\$49,223</u>	<u>\$63,191</u>
101.01.01	\$25,395	\$38,897	\$64,292
當期減損(回升)	0	0	0
101.09.30	<u>\$25,395</u>	<u>\$38,897</u>	<u>\$64,292</u>
淨帳面金額			
102.09.30			<u>\$129,650</u>
101.12.31			<u>\$1,075,029</u>
101.09.30			<u>\$170,958</u>
101.01.01			<u>\$200,870</u>

- (1) 投資性不動產於民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日之公允價值分別為130,268仟元、1,134,449仟元、231,734仟元及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9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日投保金額分別為40,412仟元、81,912仟元、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。

11. 無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合計
成本			
102.01.01	\$200,020	\$4,303	\$204,323
增添	0	0	0
到期除列	0	(519)	(519)
102.09.30	\$200,020	\$3,784	\$203,804
101.01.01	\$0	\$3,360	\$3,360
增添	200,020	943	200,963
到期除列	(0)	(0)	(0)
101.09.30	\$200,020	\$4,303	\$204,323
攤銷及減損			
102.01.01	\$2,000	\$2,162	\$4,162
攤銷	3,001	761	3,762
到期除列	(0)	(519)	(519)
102.09.30	\$5,001	\$2,404	\$7,405
101.01.01	\$0	\$1,035	\$1,035
攤銷	1,000	665	1,665
到期除列	(0)	(0)	(0)
101.09.30	\$1,000	\$1,700	\$2,700
淨帳面金額			
102.09.30	\$195,019	\$1,380	\$196,399
101.12.31	\$198,020	\$2,141	\$200,161
101.09.30	\$199,020	\$2,603	\$201,623
101.01.01	\$0	\$2,325	\$2,325

(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。

12. 短期借款

	102年09月30日	101年12月31日	101年09月30日	101年01月01日
擔保借款				
抵押借款	\$5,239,614	\$3,160,494	\$4,293,494	\$3,355,000
無擔保借款				
信用借款	84,286	84,286	84,286	70,000
	<u>\$5,323,900</u>	<u>\$3,244,780</u>	<u>\$4,377,780</u>	<u>\$3,425,000</u>
利率區間	<u>2.00%~2.67%</u>	<u>1.94%~2.38%</u>	<u>1.94%~2.55%</u>	<u>1.80%~2.28%</u>

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。

13. 應付短期票券

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
102年09月30日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.000%~1.152%	\$753,000
	台灣票券金融(股)公司	0.950%	150,000
	兆豐票券金融(股)公司	1.532%~1.805%	770,000
	中華票券金融(股)公司	0.760%~0.800%	1,331,000
	減：應付短期票券折價		(6,390)
	合 計		<u>\$2,997,610</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09月30日			
商業本票	國際票券金融(股)公司	1.000%~1.152%	\$732,000
	兆豐票券金融(股)公司	1.532%~1.680%	605,000
	中華票券金融(股)公司	0.922%~0.950%	748,000
	減：應付短期票券折價		(1,507)
	合 計		<u>\$2,083,493</u>

項 目	保證承兌機構	利率區間	金額
101年01月01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。

14. 預收款項

項 目	102年09月30日	101年12月31日	101年09月30日	101年01月01日
預收房屋款	\$136,703	\$154,375	\$104,691	\$30,167
預收土地款	151,517	133,483	88,894	14,675
預收裝潢款	5,781	13,800	24,086	647
其他預收款	1,659	4,612	85,693	4,619
合 計	<u>\$295,660</u>	<u>\$306,270</u>	<u>\$303,364</u>	<u>\$50,108</u>

15. 其他流動負債

項 目	102年09月30日	101年12月31日	101年09月30日	101年01月01日
代收土地款	\$388,126	\$164,520	\$135,558	\$286,941
代收房屋款	12,775	44,558	6,120	0
代收款-其他	23,491	19,873	16,223	9,183
合 計	<u>\$424,392</u>	<u>\$228,951</u>	<u>\$157,901</u>	<u>\$296,124</u>

16. 保固之短期負債準備

	102年09月30日	101年12月31日	101年09月30日	101年01月01日
保固準備	<u>\$11,762</u>	<u>\$9,493</u>	<u>\$8,282</u>	<u>\$0</u>

民國102年及101年7月1日至9月30日及1月1日至9月30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。

17. 長期借款

借款性質	貸款期間	102年09月30日	101年12月31日	101年09月30日	101年01月01日
抵押借款	101/01/03~105/01/03	\$275,000	\$275,000	\$275,000	\$0
抵押借款	101/08/07~106/08/07	140,000	140,000	140,000	0
抵押借款	101/06/18~106/08/31	1,150,000	1,150,000	1,150,000	0
抵押借款	102/06/28~105/10/16	1,687,000	0	0	0
抵押借款	101/04/17~105/05/25	7,800	524,800	694,800	574,600
抵押借款	100/12/27~105/06/14	10,000	140,000	140,000	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	470,000	380,000	380,000	0
抵押借款	097/10/17~102/10/17	182,000	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	0	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	0	148,780
小計		\$4,231,800	\$3,460,136	\$2,994,016	\$1,197,056
減：列為一營業週期內到期部份		(784,800)	(182,000)	(182,000)	(182,000)
長期借款淨額		\$3,447,000	\$3,278,136	\$2,812,016	\$1,015,056
利率區間		2.20%~2.55%	2.20%~2.50%	2.20%~2.37%	2.27%~2.37%

(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。

18. 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9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日，本公司額定股本總額皆為4,500,000仟元，皆為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、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、3,759,261仟元及3,577,273仟元。

19. 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。

20. 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	178,863	0.00	0.50
合 計	\$142,690	\$440,547	\$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	7,454
合 計	\$0	\$7,454

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年第3季及101年第3季估列之員工紅利金額分別為11,662仟元及5,892仟元，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。

21. 所得稅

	102年9月30日	101年12月31日
(1) 遞延所得稅資產	\$28,170	\$33,435
遞延所得稅負債	(9,668)	(10,081)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	<u>\$18,502</u>	<u>\$23,354</u>
	101年9月30日	101年1月1日
遞延所得稅資產	\$14,977	\$11,040
遞延所得稅負債	(10,159)	(10,477)
遞延所得稅資產與負債抵銷後淨額	<u>\$4,818</u>	<u>\$563</u>

(2) A. 所得稅費用組成部分：

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
稅前純益依法定稅率估計所得稅	\$118,308	\$40,288	\$260,774	\$121,753
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	(219)	(1,688)	454	(1,929)
免稅帳外調整	(36)	(473)	(2,123)	(473)
營業收入帳外調整	0	0	(10,300)	0
營業成本及待售房地財稅差異帳外調整	5	35	32	122
存貨跌價損失回升利益帳外調整	(179)	(49)	(1)	(521)
出售土地所得免稅調整	(58,311)	(36,388)	(149,813)	(94,753)
退休金成本調整	61	2,580	313	2,766
修繕費帳外調整	(503)	486	386	1,408
廣告費帳外調整	1,490	580	4,499	580
其他	40	1	46	44
虧損扣抵及其所產生之遞延所得稅資產	0	0	0	(21,733)
本期應付所得稅	\$60,656	\$5,372	\$104,267	\$7,264
未分配盈餘加徵10%所得稅	0	0	128,381	38,641
以前年度所得稅低估	0	0	43	4,644
遞延所得稅(利益)	(752)	(3,697)	4,852	(4,255)
所得稅費用	\$59,904	\$1,675	\$237,543	\$46,294

B. 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
確定福利計劃之精算損益	\$0	(\$33)	\$129	\$2,583

	102年9月30日	101年9月30日
(3) 本期應付所得稅	\$232,520	\$43,323
減：暫繳稅款	(10,182)	0
減：利息扣繳稅款	(41)	(18)
應付所得稅	\$222,297	\$43,305

(4)產生遞延所得稅負債或資產之暫時性差異：

	102年9月30日		101年9月30日	
	暫時性 差異金額	所得稅 影響數	暫時性 差異金額	所得稅 影響數
A. 遞延所得稅資產				
(a) 退休金費用之認列所 產生之可減除暫時性 差異	\$36,384	\$6,185	\$33,066	\$5,621
(b) 資產減損損失之認列 所產生可減除暫時性 差異	44,535	7,571	36,715	6,242
(c) 存貨減損損失所產生 之可減除暫時性差異	7,479	1,271	6,620	1,125
(d) 保固準備所產生之可 減除暫時性差異	11,762	1,999	8,282	1,408
(e) 遞延推銷費用所產生 之可減除暫時性差異	65,548	11,143	3,413	580
B. 遞延所得稅負債				
(f) 投資性不動產-房地折 舊之認列所產生之應 課稅暫時性差異	(56,519)	(9,608)	(58,344)	(9,918)
(g) 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>\$18,502</u>		<u>\$4,818</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9月30日	101年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$204,159	\$152,996
	101年9月30日	101年1月1日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$152,818	\$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8.82%及6.29%。

(7) 未分配盈餘相關資訊：

	102年9月30日	101年12月31日
87至98年度	\$1,524,206	\$1,524,206
99年度以後	3,428,890	2,279,480
合計	\$4,953,096	\$3,803,686
	101年9月30日	101年1月1日
87至98年度	\$1,524,206	\$1,524,206
99年度以後	1,559,245	1,345,802
合計	\$3,083,451	\$2,870,008

22. 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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
服務成本	\$290	\$276	\$870	\$827
利息成本	191	202	573	608
資產預期報酬	(37)	(41)	(112)	(122)
退休金費用	<u>\$444</u>	<u>\$437</u>	<u>\$1,331</u>	<u>\$1,313</u>

(6) 本公司民國102年及101年9月30日認列於其他綜合損益之精算損益分別為損失629千元(扣除所得稅影響數129千元)及15,194千元(扣除所得稅影響數2,583千元)。

(7) 精算假設如下：

	102年度	101年度
折現率	1.75%	2.00%
未來薪資成長率	3.00%	3.00%
計畫資產之預期報酬	1.75%	2.00%
退職福利義務預計到期年限	15.40年	15.83年

(8) 民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30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8,623千元、8,353千元、8,196千元及7,958千元，尚未撥付之退休準備金分別為27千元、26千元、26千元及26千元。

(9) 當期退休金費用：

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
確定給付之淨退休金成本	<u>\$444</u>	<u>\$437</u>	<u>\$1,331</u>	<u>\$1,313</u>
確定提撥之淨退休金成本	<u>\$354</u>	<u>\$300</u>	<u>\$961</u>	<u>\$833</u>
			102年9月30日	101年9月30日
期末退休基金餘額			<u>\$8,623</u>	<u>\$8,196</u>
期末應計退休金負債餘額			<u>\$36,384</u>	<u>\$33,661</u>

23. 本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	102年7月1日至9月30日			101年7月1日至9月30日			102年1月1日至9月30日			101年1月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
用人費用												
薪資費用	0	8,867	8,867	0	8,497	8,497	0	29,784	29,784	0	26,549	26,549
勞健保費用	0	809	809	0	399	399	0	2,290	2,290	0	1,656	1,656
退休金費用	0	798	798	0	927	927	0	2,292	2,292	0	2,715	2,715
其他用人費用	0	1,669	1,669	0	858	858	0	4,149	4,149	0	2,454	2,454
員工紅利	0	6,230	6,230	0	1,941	1,941	0	(674)	(674)	0	5,892	5,892
折舊費用	206	42	248	293	202	495	1,044	448	1,492	1,012	608	1,620
折耗費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	266	266	0	266	266	0	761	761	0	666	666

24. 每股盈餘

	單位：每股元			
	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$1.69	\$0.63	\$3.45	\$1.78
稀釋每股盈餘	\$1.69	\$0.63	\$3.44	\$1.78

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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
本期淨利	\$636,022	\$235,308	\$1,296,424	\$669,898
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,926	375,926	375,926	375,926
具稀釋作用潛在普通股之 影響				
員工分紅	205	43	414	197
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	376,131	375,969	376,340	376,123

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年及101年7月1日至9月30日與102年及101年1月1日至9月30日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
百鏹營造有限公司	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
王府保全(股)公司	該公司董事為本公司監察人
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)公司及百鎰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年第3季及101年第3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35.20%及30.41%，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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
龍中段27	\$1,940,024	\$111,847	\$197,458	\$436,349	\$456,356
援中206、207	531,878	24,028	0	88,483	0
龍北段22	493,510	66,666	0	66,666 (註)	0
合 計		<u>\$202,541</u>	<u>\$197,458</u>	<u>\$591,498</u>	<u>\$456,356</u>

註：帳列未完工程

(2) 本公司於民國102年第3季及101年第3季委託百鎰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62.33%及69.47%，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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
京城花賞	\$785,036	\$0	\$55,062	\$87,754	\$180,995
龍華段945等4筆	571,150	3,677	38,924	133,308	140,298
湖立方	571,765	17,619	69,594	105,322	172,501
鉅 誕	1,503,810	97,864	107,101	305,148	369,387
新庄段113等4筆	556,104	52,428	14,571	130,351	111,714
和平段39	712,110	84,359	67,714	285,481	67,714
合 計		<u>\$255,947</u>	<u>\$352,966</u>	<u>\$1,047,364</u>	<u>\$1,042,609</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、預付費用、應付票據、應付帳款、應付費用、其他應付款、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9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款				
蔡 天 贊	\$30	0.28%	\$3	0.07%
蔡薛美雲	9,229	85.81%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	0	0.00%	0	0.00%
陳進興、王獻聰及陳美惠	14	0.13%	4	0.09%
建誌營造(股)公司	11	0.10%	24	0.55%
百鎰營造有限公司	0	0.00%	11	0.25%
合 計	<u>\$9,284</u>	<u>86.32%</u>	<u>\$42</u>	<u>0.96%</u>

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應收款				
蔡 天 贊	\$455	3.61%	\$554	1.84%
蔡薛美雲	233	1.85%	152	0.50%
蔡天贊及蔡薛美雲	8,887	70.47%	9,274	30.86%
陳進興、王獻聰及陳美惠	246	1.95%	16	0.05%
建誌營造(股)公司	12	0.10%	11	0.04%
百鎰營造有限公司	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$9,833</u>	<u>77.98%</u>	<u>\$10,007</u>	<u>33.29%</u>

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預付費用				
南京建設(股)公司	\$240	0.18%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預付費用				
南京建設(股)公司	\$240	0.84%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據				
建誌營造(股)公司	\$76,892	27.34%	\$278,010	63.93%
百鉞營造有限公司	181,074	64.39%	142,058	32.67%
南京建設(股)公司	240	0.09%	0	0.00%
合 計	\$258,206	91.82%	\$420,068	96.60%

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付票據				
建誌營造(股)公司	\$202,114	30.39%	\$258,636	60.47%
百鉞營造有限公司	439,370	66.07%	147,841	34.56%
南京建設(股)公司	240	0.04%	0	0.00%
合 計	\$641,724	96.50%	\$406,477	95.03%

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$391,657	40.24%	\$349,454	33.78%
百鎡營造有限公司	565,495	58.10%	659,175	63.72%
合 計	<u>\$957,152</u>	<u>98.34%</u>	<u>\$1,008,629</u>	<u>97.50%</u>

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付帳款				
建誌營造(股)公司	\$277,723	38.11%	\$250,445	40.67%
百鎡營造有限公司	436,330	59.87%	345,125	56.05%
合 計	<u>\$714,053</u>	<u>97.98%</u>	<u>\$595,570</u>	<u>96.72%</u>

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付費用				
南京建設(股)公司	\$135	0.38%	\$0	0.00%
王府保全(股)公司	29	0.08%	0	0.00%
合 計	<u>\$164</u>	<u>0.46%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
應付費用				
南京建設(股)公司	\$137	0.04%	\$0	0.00%
王府保全(股)公司	0	0.00%	0	0.00%
合 計	<u>\$137</u>	<u>0.04%</u>	<u>\$0</u>	<u>0.00%</u>

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付款				
南京建設(股)公司	\$0	0.00%	\$46	0.10%

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他應付款				
南京建設(股)公司	\$0	0.00%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預收房屋款				
蔡 曜 鴻	\$0	0.00%	\$238	0.15%

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
預收房屋款				
蔡 曜 鴻	\$0	0.00%	\$0	0.00%

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他預收款				
王 碧 琴	\$20	1.21%	\$20	0.43%

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
其他預收款				
王 碧 琴	\$20	0.02%	\$43	0.94%

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
代收土地款				
蔡天贊	\$858	0.22%	\$79,250	48.17%
蔡薛美雲	378,042	97.40%	35,071	21.32%
陳美惠	0	0.00%	19,993	12.15%
蔡天贊及蔡薛美雲	501	0.13%	500	0.30%
陳進興、王獻聰及陳美惠	208	0.05%	0	0.00%
合 計	<u>\$379,609</u>	<u>97.80%</u>	<u>\$134,814</u>	<u>81.94%</u>

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
代收土地款				
蔡天贊	\$48,911	36.08%	\$27,685	9.65%
蔡薛美雲	22,410	16.54%	23,919	8.34%
陳美惠	0	0.00%	0	0.00%
蔡天贊及蔡薛美雲	39,895	29.43%	235,337	82.01%
陳進興、王獻聰及陳美惠	20,262	14.95%	0	0.00%
合 計	<u>\$131,478</u>	<u>97.00%</u>	<u>\$286,941</u>	<u>100.00%</u>

項目及關係人名稱	102年9月30日		101年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
存入保證金				
王碧琴	\$45	1.42%	\$45	1.85%

項目及關係人名稱	101年9月30日		101年1月1日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
存入保證金				
王碧琴	\$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，民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日持有股數分別為8,152股、8,152股、8,152股及81,521股，金額分別為82仟元、82仟元、82仟元及815仟元，持股比率皆為1.63%，民國102年第3季及101年第3季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9月30日認列之租金支出均為686仟元。
- (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107年1月31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9月30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9月30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9月30日認列之租金收入均為257仟元，截至民國102年及101年9月30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9月30日認列之租金收入均為129仟元，截至民國102年及101年9月30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9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日已投入興建，並帳列在建工程分別為0仟元、969,023仟元、872,976仟元及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9月30日、101年12月31日、101年9月30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、1,285,714仟元及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9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日發行商業本票金額分別為2,545,000仟元、1,203,000仟元、1,275,000仟元及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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
薪資及董監酬勞	\$2,423	\$2,195	\$7,195	\$6,594
獎金及特支費			3,011	2,369
業務執行費用	794	2,251	3,740	3,678
員工紅利				
合計	<u>\$3,217</u>	<u>\$4,446</u>	<u>\$13,946</u>	<u>\$12,641</u>

(1) 薪資包括薪資、職務加給等。

(2) 獎金包括各種獎金及獎勵金等。

(3) 業務執行費用包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供。

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

(5) 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

八、抵質押之資產

截至民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30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9月30日	101年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,294,887	\$1,757,540
在建房地	抵押借款及發行商業本票	6,186,906	4,280,719
營建用地	抵押借款及發行商業本票	11,115,873	6,095,406
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	129,650	1,070,434
無形資產	抵押借款	195,019	198,020
受限制銀行存款	預售屋返還履約保證	0	7,650
合 計		<u>\$18,922,335</u>	<u>\$13,409,769</u>

抵質押資產	擔保標的	101年9月30日	101年1月1日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$1,928,785	\$1,451,509
在建房地	抵押借款及發行商業本票	4,743,059	2,669,841
營建用地	抵押借款及發行商業本票	7,339,145	4,475,325
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	166,346	167,672
無形資產	抵押借款	0	0
受限制銀行存款	預售屋返還履約保證	0	0
合 計		<u>\$14,177,335</u>	<u>\$8,764,347</u>

九、重大承諾及或有負債

民國102年9月30日、101年12月31日、101年9月30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9月30日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國102年9月30日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

	102年9月30日		101年12月31日	
	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	\$202,689	\$202,689	\$258,927	\$258,927
透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	16,315	16,315	87,208	87,208
應收票據及款項 (含關係人款項)	80,787	80,787	32,366	32,366
其他應收款(含關係人款項)	10,755	10,755	4,388	4,388
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,379	82	2,379
存出保證金	33,149	33,149	33,417	33,417
	101年9月30日		101年1月1日	
	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	\$201,610	\$201,610	\$87,476	\$87,476
透過損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	86,803	86,803	74,828	74,828
應收票據及款項 (含關係人款項)	15,976	15,976	18,554	18,554
其他應收款(含關係人款項)	12,610	12,610	30,057	30,057
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,618	815	3,607
存出保證金	33,760	33,760	6,385	6,385

	102年9月30日		101年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
負債：				
短期借款	\$5,323,900	\$5,323,900	\$3,244,780	\$3,244,780
應付短期票券	2,997,610	2,997,610	1,962,573	1,962,573
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,254,514	1,254,514	1,469,394	1,469,394
其他應付費用(含關係人款項)	35,153	35,153	45,084	45,084
其他應付款-其他 (含關係人款項)	0	0	229	229
當期所得稅負債	222,297	222,297	58,920	58,920
一營業週期內到期 之長期借款	784,800	784,800	182,000	182,000
長期借款	3,447,000	3,447,000	3,278,136	3,278,136
應計退休金負債	36,384	36,384	34,566	34,566
存入保證金	3,172	3,172	2,437	2,437

	101年9月30日		101年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
負債：				
短期借款	\$4,377,780	\$4,377,780	\$3,425,000	\$3,425,000
應付短期票券	2,083,493	2,083,493	1,030,681	1,030,681
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,393,772	1,393,772	1,043,511	1,043,511
其他應付費用(含關係人款項)	25,286	25,286	39,598	39,598
其他應付款-其他 (含關係人款項)	131	131	32	32
當期所得稅負債	43,305	43,305	51,691	51,691
一營業週期內到期 之長期借款	182,000	182,000	182,000	182,000
長期借款	2,812,016	2,812,016	1,015,056	1,015,056
應計退休金負債	33,661	33,661	16,823	16,823
存入保證金	2,437	2,437	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1至9月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1,632仟元。

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年及101年第3季，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

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

模擬之執行結果，利率變動10基點對民國102年1月1日至9月30日稅後淨利之最大影響為增加或減少3,080仟元。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年及101年1月1日至9月30，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9月30日			
短期借款	\$ 5,323,900	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,997,610	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,254,514	-	-
其他應付費用	35,153	-	-
其他應付款-其他	-	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	784,800	3,447,000
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	-	-
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9月30日			
短期借款	\$ 4,377,780	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,083,493	-	-
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,393,772	-	-
其他應付費用	25,286	-	-
其他應付款-其他	131	-	-
長期借款(包含一 營業週期內到期)	-	182,000	2,812,016
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9月30日、101年12月31日、101年9月30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年第3季各項資料如下：

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9月30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	11,315	-	11,315	
	臺灣三多-基金	無	透過損益按公允價格衡量之金融資產-流動	500,000	5,000	-	5,000	
	華志創投	本公司董事長為該公司監察人	以成本衡量之金融資產-非流動	8,152	82	1.63%	2,379	

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	交易日 或事實 發生日	交易金額	價 款 支 付 情 形	交 易 對 象	與公 司之 關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定 之 參考依據	取得目的 及使用之 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 在建工程	—
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 在建工程	—
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 在建工程	—
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 在建工程	—
京城建設 (股)公司	福河段 698-1	102.8.1	161,240	已付 145,652	林黃變及 柯保壽等 人	無	—	—	—	—	—	營建用地及 在建工程	—

※福河段698-1帳列預付工地款，其餘截至民國102年9月30日止均已完成過戶轉列營建用地。

(附表二)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	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	591,498 (註)	35.20%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 76,892	27.34%	
									應付帳款 391,657	40.24%	
京城建設(股)公司	百鉞營造有限公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	1,047,364	62.33%	依合約規定二~三個月票期	—	—	應付票據 181,074	64.39%	
									應付帳款 565,495	58.10%	

(註)：含龍北段帳列未完工程66,666仟元。

(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年第3季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IFRSs之IFRS1豁免選項

101年1月1日本公司採用之主要豁免選項與102年第1季財務報告所述相同，相關說明參閱102年第1季財務報告附註十五。

(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	0	27,118
其他流動資產	(1)	81,496	(869)	80,627
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>\$14,136,567</u>	<u>(\$804)</u>	<u>\$14,135,763</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	(39,084)	116,667
其他流動資產	(1)	132,365	(11,054)	121,311
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		2,437	0	2,437
非流動負債合計		\$3,303,732	\$11,407	\$3,315,139
負債總計		\$10,802,481	\$20,352	\$10,822,833
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		3,853,066	(49,380)	3,803,686
保留盈餘合計		\$4,457,807	(\$52,677)	\$4,405,130
未認列為退休金成本之淨損失		(\$3,695)	\$3,695	\$0
股東權益合計		\$8,234,450	(\$48,982)	\$8,185,468
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日之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9月30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		\$201,610	\$0	\$201,610
透過損益按公允價值衡量之 金融資產		86,803	0	86,803
應收票據淨額		15,806	0	15,806
應收帳款淨額		170	0	170
其他應收款		2,777	0	2,777
其他應收款-關係人		9,833	0	9,833
存貨淨額		18,010,926	0	18,010,926
預付款項		57,339	(3,414)	53,925
其他流動資產	(1)	99,100	0	99,100
遞延所得稅資產-流動		457	(457)	0
流動資產合計		\$18,484,821	(\$3,871)	\$18,480,950
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)	135,428	(134,054)	1,374
投資性不動產淨額	(2)(3)	0	170,958	170,958
無形資產		199,020	2,603	201,623
遞延所得稅資產	(1)	0	4,818	4,818
存出保證金		33,760	0	33,760
其他資產	(3)	39,507	(39,507)	0
非流動資產合計		\$407,797	\$4,818	\$412,615
資 產 總 額		\$18,892,618	\$947	\$18,893,565

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		\$4,377,780	\$0	\$4,377,780
應付短期票券		2,083,493	0	2,083,493
應付票據		23,528	0	23,528
應付票據-關係人		641,484	0	641,484
應付帳款		14,707	0	14,707
應付帳款-關係人		714,053	0	714,053
當期所得稅負債		43,364	(59)	43,305
其他應付費用	(7)	25,508	(222)	25,286
其他應付款-其他		131	0	131
預收款項		303,364	0	303,364
一營業週期內到期之長期借款		182,000	0	182,000
暫收款		1,607	0	1,607
代收款		157,901	0	157,901
保固之短期負債準備	(4)	0	8,282	8,282
流動負債合計		\$8,568,920	\$8,001	\$8,576,921
非流動負債				
長期借款		\$2,812,016	\$0	\$2,812,016
應計退休金負債	(5)	18,467	15,194	33,661
存入保證金		2,437	0	2,437
遞延所得稅負債	(1)	115	(115)	0
非流動負債合計		\$2,833,035	\$15,079	\$2,848,114
負債總計		\$11,401,955	\$23,080	\$11,425,035
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			0	
法定盈餘公積		601,444	0	601,444
特別盈餘公積		3,297	0	3,297
未分配盈餘		3,105,584	(22,133)	3,083,451
保留盈餘合計		\$3,710,325	(\$22,133)	\$3,688,192
未認列為退休金成本之淨損失		\$0	\$0	\$0
股東權益合計		\$7,490,663	(\$22,133)	\$7,468,530
負債及權益總計		\$18,892,618	\$947	\$18,893,565

- (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9月30日應增加應付保固準備8,282千元。
- (5) 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9月30日應計退休金負債調整增加15,194千元，保留盈餘減少12,611千元(扣除所得稅影響數2,583千元)。
- (6) 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，包含退休金費用及保固準備。
- (7) 因上述(5)及(6)導致本公司轉換國際財務報導準則後，至民國101年9月30日減少應付員工紅利222千元及應付所得稅減少59千元。

4. 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9,493仟元，保留盈餘因而減少9,493仟元。
- (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39,084仟元，保留盈餘因而減少39,084仟元。
- (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758仟元、其他綜合損益調整減少13,536仟元(扣除所得稅影響數2,772仟元)。

5. 民國101年1月1日至9月30日綜合損益之調節

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		\$2,083,595	\$0	\$2,083,595
營業成本		1,159,249	\$0	1,159,249
營業毛利		\$924,346	\$0	\$924,346
營業費用		185,779	\$11,473	197,252
營業利益		\$738,567	(\$11,473)	\$727,094
營業外收入及支出				
利息收入		\$248	\$0	\$248
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		11,349	0	11,349
其他收入		6,846	0	6,846
利息費用		(31,873)	0	(31,873)
什項支出		(253)	0	(253)
營業外收入及支出合計		(\$10,902)	\$0	(\$10,902)
稅前淨利		\$727,665	(\$11,473)	\$716,192
所得稅費用		48,244	(1,950)	46,294
本期淨利		\$679,421	(\$9,523)	\$669,898
其他綜合損益				
確定福利計畫之精算損失 (稅後淨額)		\$0	(\$12,611)	(\$12,611)
本期其他綜合損益總額		\$0	(\$12,611)	(\$12,611)
本期綜合損益總額		\$679,421	(\$22,134)	\$657,287

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畫，致101年第3季其他綜合損益調整減少12,611仟元(扣除所得稅影響數2,583仟元)，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8,282仟元且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，使營業費用增加3,413仟元，並導致員工紅利提列數減少222仟元，影響營業費用增加11,473仟元。

6. 民國101年7月1日至9月30日綜合損益之調節

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		\$755,493	\$0	\$755,493
營業成本		450,524	0	450,524
營業毛利		\$304,969	\$0	\$304,969
營業費用		59,694	6,223	65,917
營業利益		\$245,275	(\$6,223)	\$239,052
營業外收入及支出				
利息收入		\$76	\$0	\$76
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(損失)		9,929	0	9,929
其他收入		2,665	0	2,665
利息費用		(17,517)	0	(17,517)
什項支出		(3)	0	(3)
營業外收入及支出合計		(\$2,069)	\$0	(\$2,069)
稅前淨利		\$243,206	(\$6,223)	\$236,983
所得稅費用		2,796	(1,121)	1,675
本期淨利		\$240,410	(\$5,102)	\$235,308
其他綜合損益				
確定福利計畫之精算損益 (稅後淨額)		\$0	\$158	\$158
本期其他綜合損益總額		\$0	\$158	\$158
本期綜合損益總額		\$240,410	(\$4,944)	\$235,466

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畫，致101年7月1日至9月30日止其他綜合損益調整減少158仟元(扣除所得稅影響數33仟元)，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2,855仟元且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，使營業費用增加3,413仟元，並導致員工紅利提列數減少45仟元，影響營業費用增加6,223仟元。