

股票代號：2524

京城建設股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

公司地址：高雄市苓雅區中正一路120號16樓之2

電話：(07)716-1668

京城建設股份有限公司

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	第 1 頁
二、目 錄	第 2 頁
三、會計師查核報告	第 3 頁
四、資產負債表	第 4 ~ 5 頁
五、綜合損益表	第 6 頁
六、權益變動表	第 7 頁
七、現金流量表	第 8 頁
八、財務報表附註	
(一)公司沿革	第 9 頁
(二)通過財務報告之日期及程序	第 9 頁
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	第 9 ~ 14 頁
(四)重要會計政策之彙總說明	第 14 ~ 26 頁
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	第 26 ~ 27 頁
(六)重要會計科目之說明	第 28 ~ 51 頁
(七)關係人交易	第 52 ~ 55 頁
(八)質押之資產	第 55 頁
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	第 56 頁
(十)重大之災害損失	第 56 頁
(十一)重大之期後事項	第 56 頁
(十二)其他	第 56 ~ 61 頁
(十三)附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	第 62 ~ 65 頁
2. 轉投資事業相關資訊	第 66 頁
3. 大陸投資資訊	第 66 頁
(十四)營運部門財務資訊	第 66 頁
九、重要會計科目明細表	第 67 ~ 97 頁

調和聯合會計師事務所

80661 高雄市中山二路91號21樓之1

Tel: +886-7-332 2003

Fax: +886-7-335 3691

會計師查核報告

中華民國 104 年 03 月 20 日

(104)調和財簽字第 003 號

京城建設股份有限公司董事會 公鑒

京城建設股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三及一〇二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

調和聯合會計師事務所

會計師：卓傳陣

卓傳陣



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(72)台財證(一)第 2583 號

會計師：莊淑媛

莊淑媛



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(87)台財證(六)第 21486 號

京城建設股份有限公司
資 產 負 債 表
民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	附 註	103年12月31日		102年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六.1	\$189,899	0.66	\$152,477	0.61
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六.2	16,678	0.06	11,941	0.05
1150 應收票據淨額	四、六.3	6,577	0.02	5,234	0.02
1170 應收帳款淨額	四、六.3	12,050	0.04	165	0.00
1200 其他應收款	四、六.4	7,351	0.03	425	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.4、七	9,137	0.03	5,448	0.02
1320 存貨	四、六.5、八	27,411,888	95.54	24,094,606	95.88
1410 預付款項	七	491,676	1.72	345,894	1.38
1476 其他金融資產-流動		26,380	0.09	26,380	0.10
1479 其他流動資產-其他		1,602	0.01	15,894	0.06
11XX 流動資產合計		<u>\$28,173,238</u>	<u>98.20</u>	<u>\$24,658,464</u>	<u>98.12</u>
15XX 非流動資產					
1543 以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.2	\$82	0.00	\$82	0.00
1600 不動產、廠房及設備	四、六.6	203	0.00	104,641	0.42
1760 投資性不動產淨額	四、六.7、八、七	303,932	1.06	134,694	0.54
1780 無形資產	四、六.8、八	190,489	0.66	195,168	0.77
1840 遞延所得稅資產	四、六.20	14,831	0.05	29,222	0.12
1920 存出保證金		8,204	0.03	6,791	0.03
15xx 非流動資產合計		<u>\$517,741</u>	<u>1.80</u>	<u>\$470,598</u>	<u>1.88</u>
1xxx 資 產 總 額		<u><u>\$28,690,979</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>\$25,129,062</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

(續次頁)

京城建設股份有限公司
資 產 負 債 表
民國民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及股東權益		附註	103年12月31日		102年12月31日	
			金 額	%	金 額	%
21XX	流動負債					
2100	短期借款	六.9、七、八	\$7,233,920	25.21	\$6,749,618	26.86
2110	應付短期票券	六.9、七、八	4,880,854	17.01	3,846,664	15.31
2150	應付票據		16,869	0.06	19,238	0.08
2160	應付票據-關係人	七	527,393	1.84	0	0.00
2170	應付帳款		59,382	0.21	32,174	0.13
2180	應付帳款-關係人	七	1,264,996	4.41	1,484,037	5.91
2200	其他應付款		47,079	0.16	45,731	0.18
2220	其他應付款項-關係人	七	63	0.00	50	0.00
2230	當期所得稅負債	四	169,572	0.59	248,539	0.99
2250	負債準備-流動	四、六.10	13,343	0.05	11,006	0.04
2310	預收款項	六.11、七	60,130	0.22	245,447	0.98
2322	一營業週期內到期之長期借款	六.13、七、八	2,289,800	7.98	2,289,800	9.11
2335	代收款	六.12、七	278,550	0.97	218,954	0.87
21XX	流動負債合計		<u>\$16,841,951</u>	<u>58.71</u>	<u>\$15,191,258</u>	<u>60.45</u>
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六.13、七、八	\$1,083,000	3.77	\$140,000	0.56
2570	遞延所得稅負債	六.20	0	0.00	9,590	0.04
2640	應計退休金負債	四、六.19	39,917	0.14	36,706	0.15
2645	存入保證金	七	3,001	0.01	3,174	0.01
25xx	非流動負債合計		<u>\$1,125,918</u>	<u>3.92</u>	<u>\$189,470</u>	<u>0.75</u>
2XXX	負債總計		<u>\$17,967,869</u>	<u>62.63</u>	<u>\$15,380,728</u>	<u>61.21</u>
3XXX	股東權益					
3110	普通股股本	六.14	\$3,759,261	13.10	\$3,759,261	14.96
3211	資本公積-普通股股票溢價	六.14	21,077	0.07	21,077	0.08
3300	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	六.14	900,490	3.14	744,134	2.96
3320	特別盈餘公積	四、六.14	0	0.00	3,695	0.01
3350	未分配盈餘	六.20	6,042,282	21.06	5,220,167	20.77
3300	保留盈餘合計		<u>\$6,942,772</u>	<u>24.20</u>	<u>\$5,967,996</u>	<u>23.75</u>
3XXX	股東權益總計		<u>\$10,723,110</u>	<u>37.37</u>	<u>\$9,748,334</u>	<u>38.79</u>
	負債及權益總計		<u><u>\$28,690,979</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>\$25,129,062</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天賴投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司
綜 合 損 益 表
民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	103年度		102年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$3,273,833	100.79	\$4,784,454	100.00
4170	銷貨退回		(25,505)	(0.79)	0	0.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六.15	\$3,248,328	100.00	\$4,784,454	100.00
5000	營業成本		1,682,842	51.81	2,513,562	52.54
5900	營業毛利		\$1,565,486	48.19	\$2,270,892	47.46
6000	營業費用	六.21				
6100	推銷費用		178,184	5.49	253,647	5.30
6200	管理費用		118,279	3.64	128,558	2.69
6000	營業費用合計		\$296,463	9.13	\$382,205	7.99
6900	營業利益		\$1,269,023	39.06	\$1,888,687	39.48
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	六.16	\$8,279	0.25	\$13,834	0.29
7020	其他利益及損失	六.17	2,329	0.07	14,808	0.31
7050	財務成本	六.18	(85,976)	(2.65)	(91,217)	(1.91)
7000	營業外收入及支出合計		(\$75,368)	(2.33)	(\$62,575)	(1.31)
7900	稅前淨利		\$1,193,655	36.73	\$1,826,112	38.17
7950	所得稅費用	四、六.20	218,056	6.71	262,555	5.49
8200	本期淨利		\$975,599	30.02	\$1,563,557	32.68
	其他綜合損益					
8360	確定福利計畫精算利益(損失)		(\$992)	(0.03)	(\$690)	(0.01)
8399	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅費用(利益)		(169)	(0.01)	0	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$823)	(0.04)	(\$690)	(0.01)
8500	本期綜合損益總額		<u>\$974,776</u>	<u>29.99</u>	<u>\$1,562,867</u>	<u>32.67</u>
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.22	<u>\$2.60</u>		<u>\$4.16</u>	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.22	<u>\$2.59</u>		<u>\$4.15</u>	

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

經理人：劉朝森

會計主管：梁素英

京城建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

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	102年1月1日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$601,444	\$0	\$3,803,685	\$4,405,129	\$8,185,467
	盈餘指撥及分配：							
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年度淨利					1,563,557	1,563,557	1,563,557
D3	102年度其他綜合損益					(690)	(690)	(690)
Z1	102年12月31日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$5,220,167	\$5,967,996	\$9,748,334
A1	103年1月1日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$744,134	\$3,695	\$5,220,167	\$5,967,996	\$9,748,334
	盈餘指撥及分配：							
B1	提列法定盈餘公積			156,356		(156,356)	0	0
B17	特別盈餘公積迴轉				(3,695)	3,695	0	0
D1	103年度淨利					975,599	975,599	975,599
D3	103年度其他綜合損益					(823)	(823)	(823)
Z1	103年12月31日餘額	\$3,759,261	\$21,077	\$900,490	\$0	\$6,042,282	\$6,942,772	\$10,723,110

註：民國103年度及102年度員工紅利分別為8,780仟元及14,072仟元已於綜合損益表中扣除。

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

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
民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	103年度	102年度				
AAAA	營業活動之現金流量：		BBBB	投資活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$1,193,655	\$1,826,112	B00100	取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$4,002) (\$9,864)
A20000	調整項目：			B00200	處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,012 95,068
A20010	不影響現金流量之收益費損項目			B02700	取得不動產、廠房及設備	(111,615) (98,459)
A20100	折舊費用	468	1,740	B03700	存出保證金增加	(33,902) (315,296)
A20200	攤銷費用	822	992	B03800	存出保證金減少	32,490 315,542
A20201	呆帳費用轉列收入數	0	(28)	B04500	取得無形資產	(143) 0
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(2,737)	2,047	B05400	取得投資性不動產	(54,401) 0
A20900	利息費用	85,976	91,217	B07600	收取之股利	872 546
A21200	利息收入	(540)	(720)	BBBB	投資活動之淨現金流出	(\$168,689) (\$12,463)
A21300	股利收入	(872)	(546)			
A23100	處分投資利益	(10)	(11,983)	CCCC	籌資活動之現金流量：	
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(566)	(5,250)	C00100	短期借款增加	\$9,785,400 \$13,169,640
A20010	不影響現金流量之收益費損項目合計	\$82,541	\$77,469	C00200	短期借款減少	(9,301,098) (9,524,802)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數			C00500	應付短期票券增加	21,699,200 14,012,500
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動			C00600	應付短期票券減少	(20,663,600) (12,127,000)
A31130	應收票據(增加)減少	(\$1,343)	\$13,625	C01600	舉借長期借款	943,000 4,836,016
A31150	應收帳款(增加)減少	(11,885)	13,370	C01700	償還長期借款	0 (6,006,352)
A31180	其他應收款(增加)減少	(10,615)	(1,542)	C03000	存入保證金增加	2,018 1,756
A31200	存貨增加	(3,211,969)	(6,097,552)	C03100	存入保證金減少	(2,190) (1,019)
A31230	預付款項增加	(145,782)	(122,962)	CCCC	籌資活動之淨現金流入	\$2,462,730 \$4,360,739
A31240	其他流動資產(增加)減少	14,291	(849)			
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$3,367,303)	(\$6,195,910)	EEEE	本期現金及約當現金餘額增加數	\$37,422 (\$106,450)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動			E00100	期初現金及約當現金餘額	152,477 258,927
A32130	應付票據增加(減少)	\$525,024	(\$415,646)	E00200	期末現金及約當現金餘額	\$189,899 \$152,477
A32150	應付帳款增加(減少)	(191,833)	481,701			
A32180	其他應付款(減少)增加	(756)	560			
A32200	負債準備增加	2,337	1,513			
A32210	預收款項增加	(185,317)	(60,823)			
A32230	其他流動負債增加(減少)	59,596	(9,997)			
A32240	淨確定福利負債增加	2,219	1,450			
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$211,270	(\$1,242)			
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$3,156,033)	(\$6,197,152)			
A33000	營運產生之現金流出	(\$1,879,837)	(\$4,293,571)			
A33100	收取之利息	541	724			
A33300	支付之利息	(85,270)	(92,665)			
A33500	支付之所得稅	(292,053)	(69,214)			
AAAA	營業活動之淨現金流出	(\$2,256,619)	(\$4,454,726)			

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

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

民國一〇三年及

一〇二年十二月三十一日

(金額除特別註明外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇四年三月二十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)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

無。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之影響：

依據金管會一〇三年四月三日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自一〇四年起全面採用金管會認可並發布生效之西元二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)及民國一〇四年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱二〇一三年版 IFRSs)編製財務報表，相關國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)新發布及修正之準則、解釋彙列如下：

新 準 則 、 解 釋 及 修 正	主 要 修 訂 內 容	IASB發布之生效日
- 修正國際財務報導準則第1號 - 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 - 嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除 - 政府貸款	允許企業首次適用IFRSs時，得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之過渡規定，無須揭露比較資訊。 當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。 豁免首次採用者對於在轉換日既存之政府貸款，適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際會計準則第20號「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理。	西元2010年7月1日 西元2011年7月1日 西元2013年1月1日
- 修正國際財務報導準則第7號 - 揭露-金融資產之移轉 - 揭露-金融資產及金融負債之互抵	增加對所有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。 應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。	西元2011年7月1日 西元2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。	西元2013年1月1日
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。	西元2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。	西元2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	西元2013年1月1日
修正國際會計準則第1號-其他綜合損益項目之表達	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	西元2012年7月1日

(接下頁)

(承上頁)

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| · 修正國際會計準則第12號-遞延所得稅：標的資產之回收 | 以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收，除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外，此修正亦取代了原解釋公告第 21 號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」。 | 西元2012年1月1日 |
| · 國際會計準則第19號「員工給付」 | 刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。 | 西元2013年1月1日 |
| · 國際會計準則第27號「單獨財務報表」 | 刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」。 | 西元2013年1月1日 |
| · 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」 | 配合國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。 | 西元2013年1月1日 |
| · 修正國際會計準則第32號-金融資產及金融負債之互抵 | 釐清國際會計準則第 32 號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。 | 西元2014年1月1日 |
| · 國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」 | 符合特定條件之剝除活動成本應認列為「剝除活動資產」。剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，應依國際會計準則第 2 號「存貨」規定處理。 | 西元2013年1月1日 |
| · 2010年國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。 | 西元2011年1月1日 |
| · 2009-2011年對國際財務報導準則之改善 | 修正國際財務報導準則第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。 | 西元2013年1月1日 |

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

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

3. 修訂國際會計準則第十九號「員工福利」

國際會計準則第十九號「員工福利」修訂內容包括要求認列淨確定福利負債（資產）之變動數、拆分確定福利成本之組成部分、刪除精算損益得採「緩衝區法」之會計政策選擇並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益，以及前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用。此外，該修訂同時增加確定福利計畫之揭露。

本公司並無前期服務成本，對一〇三年一月一日財務報表並無影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新 準 則 、 解 釋 及 修	主 要 修 訂 內 容	IASB 發 布 之 生 效
· 修正國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	修正金融資產分類與衡量規定，並引入預期損失之減損模式。 要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當其損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當（不一致），則可反映於「當期損益」。 避險會計大幅修正，使企業更能於財務報表中反映其風險管理活動。允許單獨適用「本身信用」變動之規定，而無須改變金融工具之其他會計處理。	西元2018年1月1日
· 修正國際財務報導準則第 10 及 12 號和國際會計準則第 27 號-投資個體	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	西元2014年1月1日

- 修正國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

修訂與合資或關聯企業間之資產出售或購入之會計處理，對於該類交易所產生之損益，應得在非關係投資者對合資或關聯企業之權益範圍內認列。

西元2016年1月1日
- 修正國際財務報導準則第10號及12號及國際會計準則第28號「合併報表編製之例外規定」

修訂企業無須提出合併報表之例外規定。

西元2016年1月1日
- 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」之過渡準則

提高從事費率管制活動之企業財務報導之可比性。

西元2016年1月1日
- 國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」

取代國際會計準則第11號、第18號及收入相關解釋，其核心原則為，企業應認列收入以描述移轉已承諾之商品或勞務予客戶之金額係反應企業交換該等商品或勞務所預期有權取得之對價。

西元2017年1月1日
- 修正國際會計準則第1號「揭露計畫」

不同性質或功能之重要項目應予分別揭露，且不得與非重要項目彙總揭露。

西元2016年1月1日
- 修正國際會計準則第16號及38號-折舊及攤銷可接受方法之釐清

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

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

將符合生產性植物定義之生物資產應作為不動產、廠房及設備並進行會計處理。

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

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

西元2014年7月1日
- 國際財務報導解釋第21號「公課」

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

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

允許企業於單獨財務報表中採用權益法衡量對子公司、合資及關聯企業之投資。

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

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

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

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

西元2014年1月1日

- 2010-2012年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第2、3、8、9及36號和國際會計準則第1、7、12、16、24及38號相關規定。 西元2014年7月1日
- 2011-2013年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第3及13號和國際會計準則第40號相關規定。 西元2014年7月1日
- 2012-2014年對國際財務報導準則之改善 修正國際財務報導準則第5及7號和國際會計準則第19及34號相關規定。 西元2016年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

本財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱金管會認可之國際財務報導準則）編製

(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表涵蓋之所有期間。

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

(三) 資產負債區分流動及非流動之標準

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

(1) 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

(2) 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

(四) 外幣換算

本公司內每一個體之財務報表所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本財務報表係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，除了符合現金流量避險和淨投資避險而遞延於其他綜合損益者外，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調

整，屬透過損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過綜合損益按公允價值衡量者，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(五)現金及約當現金

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

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

- (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：
 - a.係混合(結合)合約；或
 - b.可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
 - c.係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。
- (2)本公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計，對於衍生工具及原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。
- (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無

法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(七)金融資產減損

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

(2)本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據之政策如下：

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

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

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

(4) 金融資產之除列

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

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

(八) 放款及應收款

係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

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

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

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

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

(九) 應收租賃款/租賃(出租人)

1. 依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由承租人承擔時，分類為融資租賃。
 - (1) 於租賃開始時，按租賃投資淨額(包含原始直接成本)認列為「應收租賃款」，應收租賃款總額與現值間之差額認列為「融資租賃之未賺得融資收益」。
 - (2) 後續採有系統及合理之基礎將融資收益分攤於租賃期間，以反映出租人持有租賃淨額之固定報酬率。
 - (3) 與期間相關之租賃給付(不包含服務成本)沖減租賃投資總額，以減少本金及未賺得融資收益。
2. 營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列當期損益。

(十) 營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

1. 預收款項暨營業收入之認列

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

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

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

2. 存貨、在建房地及營業成本

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

存貨包括營建用地、待售房屋及土地，係以成本與淨變現價值孰低評

價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別認定法為基礎。

3. 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

（十一）不動產、廠房及設備

（1）認列與衡量

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

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

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

（2）重分類至投資性不動產

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

（3）後續成本

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

(4)折舊

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

本公司主要資產之耐用年數如下：

投資性不動產-房屋	50	～	55	年
辦公設備			7	年
其他設備			5	年

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

(十二)投資性不動產

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

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

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

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

(十三)無形資產

本公司取得之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

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

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

a. 土地使用權：五十年(依合約規定)

b. 專門技術：五年

c. 電腦軟體：三~五年

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

(十四)有形資產之減損

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

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

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

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

(十五)負債準備

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

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

(十六)員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

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

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。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益，其超過確定福利義務現值或計畫資產公允價值(如果有)兩者較高10%的部分，以參加該計畫之員工預期平均剩餘服務年限予以攤銷認列於損益中。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十七) 員工紅利及董監酬勞

本公司對於員工分紅金額之估列，係於員工提供勞務之期間依本公司章程規定應分配予員工紅利之成數認列薪資費用及未支付該薪資所產生之負債。於期後期間董事會決議之發放金額有重大變動時，則該變動應調整當年度（原認列員工分紅費用之年度）之費用。至次年度股東會決議日若仍有變動則依會計估計變動處理，列為次年度損益。另董監酬勞之會計處理亦比照員工分紅辦理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十八) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家，在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產

生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。

遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
7. 「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較，擇其高者，繳納當年度之所得稅，本公司已將其影響考量於當期所得稅中。
8. 期中期間之所得稅費用以估計年度之平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算。

（十九）特別盈餘公積

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

（二十）每股盈餘

本公司依國際會計準則公報第33號「每股盈餘」之規定計算每股盈餘。基本每股盈餘以普通股股東之本期淨利（損）除以普通股加權平均流通在外股數；稀釋每股盈餘則以普通股股東之本期淨利（損）調整

具稀釋作用之潛在普通股之股利、具稀釋作用之潛在普通股於本期已認列之利息費用及具稀釋作用之潛在普通股因轉換而產生之任何其他收入與費用之變動後，除以普通股加權平均流通在外股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股之加權平均流通在外股數。因盈餘、資本公積或員工紅利轉增資而新增之股份，併予以追溯調整計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

（一）會計政策採用之重要判斷

投資性不動產之減損評估

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

（二）重要會計估計及假設

1. 遞延所得稅資產之可實現性

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

2. 存貨之評價

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

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

3. 確定福利計畫之認列

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

六、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金	\$86	\$71
活期存款	182,677	149,027
支票存款	7,136	3,379
合 計	<u>\$189,899</u>	<u>\$152,477</u>

2. 金融資產

項 目	103年12月31日	102年12月31日
流 動		
透過損益按公允價值衡量之金融 資產持有供交易		
國內上市(櫃)公司股票	\$14,676	\$11,941
受益憑證(基金)	2,002	0
小 計	<u>\$16,678</u>	<u>\$11,941</u>
非 流 動		
以成本衡量之金融資產		
國內未上市櫃股票	\$82	\$82
合 計	<u>\$16,760</u>	<u>\$12,023</u>

(1) 本公司透過損益按公允價格衡量之金融資產於民國一〇三年度及一〇二年度分別認列之淨利益(損失)為2,737千元及(2,047)千元，處分產生之利益分別為10千元及11,983千元。

(2) 本公司之金融資產無提供擔保情形。

3. 應收款項

項 目	103年12月31日	102年12月31日
應收票據	\$6,577	\$5,234
應收帳款	12,050	165
合 計	<u>\$18,627</u>	<u>\$5,399</u>

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

4. 其他應收款淨額

項 目	103年12月31日	102年12月31日
其他應收款-關係人	\$9,137	\$5,448
其他應收款	7,351	425
合 計	<u>\$16,488</u>	<u>\$5,873</u>

本公司之其他應收款經評估無減損之情事。

5. 存 貨

項 目	103年12月31日	102年12月31日
待售房屋	\$3,992,647	\$2,612,335
待售土地	1,569,288	662,805
在建土地	4,827,019	5,576,449
在建工程	4,317,217	3,906,603
營建用地	12,673,727	10,989,889
預付土地款	40,235	345,636
預付房屋款	26,816	15,833
減：備抵存貨跌價	(35,061)	(14,944)
合 計	<u>\$27,411,888</u>	<u>\$24,094,606</u>

項 目	103年12月31日	102年12月31日
(1) 待售房屋		
緯城財經大樓	\$37,550	\$10,345
曼陀羅	354,363	425,638
京城貴賓	0	13,839
高鐵站前	10,065	10,065
四季	8,035	23,381
憲德段826	28,404	28,404
京城凱悅	1,131,389	1,121,674
圓頂	17,948	28,874
親親京城	15,145	27,824
花賞	406,091	602,313
湖立方	142,003	303,636
水森林	589,451	0
鉅誕	1,239,733	0
其他案別	12,470	16,342
合計	<u>\$3,992,647</u>	<u>\$2,612,335</u>
(2) 待售土地		
緯城財經大樓	\$91,382	\$13,273
曼陀羅	282,115	340,017
京城貴賓	0	12,395
高鐵站前	6,716	6,716
四季	3,419	10,140
憲德段826	8,000	8,000
京城凱悅	88,428	91,201
圓頂	8,335	13,445
親親京城	5,807	10,639
湖立方	69,526	149,091
水森林	210,138	0
鉅誕	791,400	0
其他案別	4,022	7,888
合計	<u>\$1,569,288</u>	<u>\$662,805</u>

項 目	103年12月31日			102年12月31日		
	在建土地	在建工程	合計	在建土地	在建工程	合計
(3) 在建土地及在建工程						
龍中段27	\$345,594	\$2,179,550	\$2,525,144	\$341,550	\$1,482,417	\$1,823,967
鉅 誕	0	0	0	1,060,236	1,089,286	2,149,522
新庄段113等4筆	332,555	558,642	891,197	330,810	347,669	678,479
水森林	0	0	0	278,185	584,773	862,958
援中206、207	0	394,963	394,963	0	145,047	145,047
林德官1135、1135-1	143,592	245,251	388,843	143,592	89,868	233,460
新光段356	1,051,539	362,937	1,414,476	1,049,136	85,151	1,134,287
青海61、63	2,379,751	526,488	2,906,239	2,372,940	82,392	2,455,332
青雲747	573,988	49,386	623,374	0	0	0
合 計	\$4,827,019	\$4,317,217	\$9,144,236	\$5,576,449	\$3,906,603	\$9,483,052

項 目	103年12月31日	102年12月31日
(4) 營建用地		
成功段84號	\$14,533	\$14,473
福河段698-1	264,686	247,610
成功段60-1、62~64	540,267	538,328
龍中段191	370,653	369,275
新華段59、62	349,077	347,928
新華段60、61	93,021	93,021
愛群段2761等5筆	908,088	908,088
龍中段129-3、129-4	1,610,110	1,607,665
龍中段128-4等3筆	716,926	715,974
愛群段2748等5筆	63,331	58,664
成功段74、78	28,397	28,320
成功段70	13,805	13,737
青雲748	0	184,901
青雲747	0	127,887
青雲749	0	145,106
成功段83	19,016	18,947
青海229	4,277,634	4,273,149
愛群2738-2	30,279	30,279
新庄92	476,005	0
新庄95	169,044	0
青雲750	0	112,365
青海126	685,719	0
青海127	662,012	0
青海128	379,145	0
容積移轉用地及畸零地	1,001,979	1,154,172
合 計	\$12,673,727	\$10,989,889

(5) 預付土地款

	103年12月31日	102年12月31日
援中段206、207	\$40,235	\$23,760
新庄92	0	237,270
新庄95	0	84,606
合 計	<u>\$40,235</u>	<u>\$345,636</u>

(6) 預付房屋款

項 目	103年12月31日	102年12月31日
援中段206、207	<u>\$26,816</u>	<u>\$15,833</u>

(7) 上列在建房地係在高雄市所興建之住宅大樓及透天住宅。民國103年度及102年度

利息資本化列入在建工程之金額分別為180,820千元及122,859千元。

(8) 營建用地係在高雄市所購入或標售之土地，簽約支付簽約金及各期款項時帳列預

付土地款，過戶後轉列營建用地作為未來建案之營建用地。民國103年度及102年

度營建用地及預付土地款之利息資本化金額分別為3,588千元及5,857千元。

(9) 待售房地、在建房地及營建用地提供抵質押情形，請參閱財務報表附註八。

(10) 本公司於民國103年度及102年度自投資性不動產轉入存貨金額分別為105,314千

元及1,012,303千元。

(11) 民國103年度及102年度因存貨淨變現價值減少而分別增加銷貨成本20,117千元及

499千元。

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

2,512,312千元。

6. 不動產、廠房及設備

	辦公設備	其他設備	未完工程及 待驗設備	合計
成本				
103.01.01	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
移轉	0	0	(215,959)	(215,959)
增添	0	0	111,615	111,615
103.12.31	\$715	\$257	\$0	\$972
102.01.01	\$666	\$257	\$2,000	\$2,923
移轉	0	0	4,001	4,001
增添	116	0	98,343	98,459
到期除列	(67)	0	0	(67)
102.12.31	\$715	\$257	\$104,344	\$105,316
折舊及減損				
103.01.01	\$511	\$164	\$0	\$675
折舊	52	42	0	94
103.12.31	\$563	\$206	\$0	\$769
102.01.01	\$465	\$121	\$0	\$586
折舊	113	43	0	156
到期除列	(67)	0	0	(67)
102.12.31	\$511	\$164	\$0	\$675
淨帳面金額				
103.12.31	\$152	\$51	\$0	\$203
102.12.31	\$204	\$93	\$104,344	\$104,641

7. 投資性不動產

	土地	建築物	建造中之 投資性不動產	合計
成本				
103.01.01	\$113,599	\$114,841	\$0	\$228,440
移轉	(78,109)	(93,588)	219,959	48,262
增添	0	0	54,401	54,401
103.12.31	<u>\$35,490</u>	<u>\$21,253</u>	<u>\$274,360</u>	<u>\$331,103</u>
102.01.01	\$1,026,304	\$152,295	\$0	\$1,178,599
移轉	(926,966)	(91,495)	0	(1,018,461)
增添	14,261	54,041	0	68,302
102.12.31	<u>\$113,599</u>	<u>\$114,841</u>	<u>\$0</u>	<u>\$228,440</u>
折舊				
103.01.01	\$0	\$35,805	\$0	\$35,805
當期折舊	0	374	0	374
移轉	0	(35,173)	0	(35,173)
103.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>	<u>\$0</u>	<u>\$1,006</u>
102.01.01	\$0	\$40,379	\$0	\$40,379
當期折舊	0	1,584	0	1,584
移轉	0	(6,158)	0	(6,158)
102.12.31	<u>\$0</u>	<u>\$35,805</u>	<u>\$0</u>	<u>\$35,805</u>
減損				
103.01.01	\$15,537	\$42,404	\$0	\$57,941
當期減損(回升)	(3,900)	3,334	0	(566)
移轉	0	(31,210)	0	(31,210)
103.12.31	<u>\$11,637</u>	<u>\$14,528</u>	<u>\$0</u>	<u>\$26,165</u>
102.01.01	\$17,708	\$45,483	\$0	\$63,191
當期減損(回升)	(2,171)	(3,079)	0	(5,250)
102.12.31	<u>\$15,537</u>	<u>\$42,404</u>	<u>\$0</u>	<u>\$57,941</u>
淨帳面金額				
103.12.31				<u>\$303,932</u>
102.12.31				<u>\$134,694</u>

(1) 投資性不動產-土地及建築物於民國103年12月31日及102年12月31日之公允價值分別為29,572千元及134,694千元，該公允價值係以獨立評價師之評價及鄰近地區類似不動產交易價格為基礎。

(2) 投資性不動產-建造中之投資性不動產於民國103年12月31日之公允價值為274,360千元，該公允價值係以建造中投入成本為基礎。

(3) 投資性不動產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

8. 無形資產

	土地使用權	其他無形資產	合計
成本			
103. 01. 01	\$200, 020	\$3, 674	\$203, 694
增添	0	143	143
到期除列	0	(1, 139)	(1, 139)
103. 12. 31	<u>\$200, 020</u>	<u>\$2, 678</u>	<u>\$202, 698</u>
102. 01. 01	\$200, 020	\$4, 303	\$204, 323
增添	0	0	0
到期除列	0	(629)	(629)
102. 12. 31	<u>\$200, 020</u>	<u>\$3, 674</u>	<u>\$203, 694</u>
攤銷及減損			
103. 01. 01	\$6, 001	\$2, 525	\$8, 526
攤銷	4, 000	822	4, 822
到期除列	0	(1, 139)	(1, 139)
103. 12. 31	<u>\$10, 001</u>	<u>\$2, 208</u>	<u>\$12, 209</u>
102. 01. 01	\$2, 000	\$2, 162	\$4, 162
攤銷	4, 001	992	4, 993
到期除列	0	(629)	(629)
102. 12. 31	<u>\$6, 001</u>	<u>\$2, 525</u>	<u>\$8, 526</u>
淨帳面金額			
103. 12. 31	<u>\$190, 019</u>	<u>\$470</u>	<u>\$190, 489</u>
102. 12. 31	<u>\$194, 019</u>	<u>\$1, 149</u>	<u>\$195, 168</u>

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

(2) 無形資產提供擔保之情形，請參閱財務報表附註八。

9. 短期借款/應付短期票券

	103年12月31日	102年12月31日
擔保借款	\$7,203,920	\$6,665,332
無擔保借款	30,000	84,286
應付短期票券	4,880,854	3,846,664
	<u>\$12,114,774</u>	<u>\$10,596,282</u>
利率區間	<u>0.730 %~ 2.670 %</u>	<u>0.700%~2.700%</u>

本公司以自有資產及關係人提供不動產、股票設定抵押供銀行借款之擔保情形，請參閱附註七、6及八。

10. 負債準備

	保固準備
一〇三年一月一日餘額	\$11,006
當期新增之負債準備	2,337
當期使用之負債準備	0
一〇三年十二月三十一日餘額	<u>\$13,343</u>
一〇二年一月一日餘額	\$9,493
當期新增之負債準備	1,513
當期使用之負債準備	0
一〇二年十二月三十一日餘額	<u>\$11,006</u>

保固準備係房屋售後保固支出，保固準備係依據歷史保固資料估計，預計該負債係將於完工交屋後3年內陸續發生。

11. 預收款項

項 目	103年12月31日	102年12月31日
預收房屋款	\$25,697	\$96,559
預收土地款	33,816	147,516
預收裝潢款	572	0
其他預收款	45	1,372
合 計	<u>\$60,130</u>	<u>\$245,447</u>

12. 代收款

項 目	103年12月31日	102年12月31日
代收土地款	\$265,380	\$192,003
代收房屋款	0	8,328
代收款-其他	13,170	18,623
合 計	<u>\$278,550</u>	<u>\$218,954</u>

13. 長期借款

性 質	103年12月31日	102年12月31日
土地抵押借款-至105年1月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率均為2.47%。	\$275,000	\$275,000
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.75%及2.5%。	200,000	200,000

性 質	103年12月31日	102年12月31日
土地抵押借款-至105年6月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.62%及2.495%。	\$120,000	\$120,000
土地抵押借款-至106年8月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率均為2.3%。	140,000	140,000
土地抵押借款-至105年5月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.62%及2.495%。	7,800	7,800
土地抵押借款-至105年10月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日及102年12月31日利率分別為2.336152%及2.18%~2.19%。	1,687,000	1,687,000
土地抵押借款-至108年10月到期一次償清，浮動利率，103年12月31日利率為2.3044%。 (此筆應於首次撥款次日起一年六個月內動工興建，若無法如期動工興建，本金自第三年起分36期攤還利息按月計收)	943,000	0
合 計	\$3,372,800	\$2,429,800
減：一個營業週期內到期之長期借款淨額	(2,289,800)	(2,289,800)
	\$1,083,000	\$140,000

(1) 上述借款之償還期限如下：

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

(2) 銀行長期借款擔保品，請詳附註八之說明。

(3) 截至一〇三年十二月三十一日及一〇二年十二月三十一日止，長期借款總額度分別為4,554,800千元及4,586,000千元。

14. 權 益

(1) 股東-普通股

民國103年12月31日及102年12月31日，本公司額定股本總額皆為4,500,000千元及450,000千股，每股面額10元，已發行股份均為375,926千股，均為普通股，實收股本均為3,759,261千元。

(2) 資本公積

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

(3) 保留盈餘

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

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

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

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

A. 法定盈餘公積

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

B. 特別盈餘公積

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

首次採用IFRSs對本公司保留盈餘造成減少，因此未予提列特別盈餘公積。

C. 盈餘分配

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

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

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

E. 本公司民國一〇三年度及一〇二年度估列之員工紅利金額分別為8,780千元及14,072千元，係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，按1%作為基礎估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據次年度股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。本公司民國一〇二年度估列員工紅利及董監酬勞分別經一〇三年度股東會決議不發放，故將全數估列金額14,072千元列為一〇三年度損益調整項目。

15. 營業收入

	103年度	102年度
土地收入	\$1,539,273	\$1,865,662
房屋收入	1,730,931	2,912,423
租金收入	3,629	6,369
房地收入退回及折讓額	(25,505)	0
合 計	<u>\$3,248,328</u>	<u>\$4,784,454</u>

16. 其他收入

利息收入	\$540	\$720
股利收入	872	546
其他收入-其他	6,867	12,568
合 計	<u>\$8,279</u>	<u>\$13,834</u>

17. 其他利益及損失

處分投資利益(損失)	\$10	\$11,983
減損迴轉利益	566	5,250
淨外幣兌換損失	0	(2)
透過損益按公允價值衡量		
之金融資產利益(損失)	2,737	(2,047)
什項支出	(984)	(376)
合 計	<u>\$2,329</u>	<u>\$14,808</u>

18. 財務成本

利息費用	\$273,520	\$218,121
銀行借款		
減：利息資本化	(187,544)	(126,904)
財務成本	<u>\$85,976</u>	<u>\$91,217</u>

19. 員工福利

1. 確定福利計畫

(1) 本公司對正式聘用員工訂有員工退休辦法。依該辦法之規定，屬「確定福利計畫」員工退休金之給付係按員工服務年資及其退休前六個月平均薪資計算，並每月按薪資總額百分之二提撥退休金基金，該退休基金係委由職工退休準備金監督委員會管理，並以其名義存入台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	103年12月31日	102年12月31日
確定福利義務現值	(\$49,244)	(\$46,250)
計畫資產公允價值	9,327	8,786
計畫剩餘(短絀)	(\$39,917)	(\$37,464)
未提撥確定福利義務現值	0	0
未認列精算損益	0	0
未認列前期服務成本	0	0
轉換差異調整數	0	758
認列於資產負債表之淨負債	(\$39,917)	(\$36,706)

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	103年12月31日	102年12月31日
期初確定福利義務現值	\$46,250	\$43,677
當期服務成本	1,049	1,160
利息成本	912	764
匯率調整數	0	0
員工福利計畫修改	0	0
精算損益	1,033	649
實際支付福利	0	0
期末確定福利義務現值	\$49,244	\$46,250

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	103年12月31日	102年12月31日
期初計畫資產公允價值	\$8,786	\$8,353
計畫資產預期報酬	166	149
精算損益	41	(41)
雇主之提撥金	334	325
匯率調整數	0	0
實際支付福利	0	0
期末計畫資產公允價值	<u>\$9,327</u>	<u>\$8,786</u>

(5) 認列於綜合損益表之退休金費用總額如下：

	103年度	102年度
當期服務成本	\$1,049	\$1,160
利息成本	912	764
計畫資產之預期報酬	(166)	(149)
前期服務成本	0	0
精算損益	0	0
縮減或清償損益	0	0
當期退休金成本	<u>\$1,795</u>	<u>\$1,775</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	103年度	102年度
銷貨成本	\$0	\$0
推銷費用	336	60
管理費用	1,459	1,715
合 計	<u>\$1,795</u>	<u>\$1,775</u>

(6) 認列於其他綜合(損)益之精算損益如下：

	103年度	102年度
本期認列	<u>(\$992)</u>	<u>(\$690)</u>
累積金額	<u>(\$2,985)</u>	<u>(\$1,993)</u>

(7) 本公司之確定福利退休計畫資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。一〇三年及一〇二年十二月三十一日止構成總計畫資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

整體計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

(8) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	103年度	102年度
折現率	2.00%	2.00%
未來薪資增加率	3.00%	3.00%
計畫資產預期長期報酬率	2.00%	2.00%

(9) 經驗調整之歷史資訊如下：

	103年度	102年度
確定服務義務現值	\$49,244	\$46,250
計畫資產公允價值	(9,327)	(8,786)
計畫剩餘(短絀)	\$39,917	\$37,464
計畫負債之經驗調整	\$0	\$0
計畫資產之經驗調整	\$0	\$0

2. 確定提撥計畫

本公司自九十四年七月一日起，按「勞工退休金條例」規定，提撥退休金至勞保局設立之員工個人專戶，一〇三年及一〇二年度分別提撥2,061千元及1,297千元。

20. 所得稅

(1) 所得稅費用

所得稅費用之主要組成部分：

	103年度	102年度
當期所得稅費用		
當期發生		
所得稅	\$60,356	\$130,409
土地增值稅	7,270	0
未分配盈餘加徵百分之十	141,090	128,381
調整前期之當期所得稅	4,370	43
遞延所得稅		
暫時性差異之產生及迴轉	4,970	3,722
所得稅費用	<u>\$218,056</u>	<u>\$262,555</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤之調節：

	103年度	102年度
會計利潤	<u>\$1,193,655</u>	<u>\$1,826,112</u>
按適用稅率17%計算之稅額	\$202,921	\$310,439
所得稅調節項目稅額之影響數		
永久性差異	(133,275)	(176,093)
暫時性差異之原始產生迴轉	4,970	3,722
未認列暫時性差異之變動	(9,290)	(3,937)
補繳以前年度所得稅	4,370	43
未分配盈餘加徵10%	141,090	128,381
其他所得稅(土地增值稅)	<u>7,270</u>	<u>0</u>
所得稅費用	<u>\$218,056</u>	<u>\$262,555</u>

(3) 遞延所得稅資產及負債明細如下

	1月1日餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日餘額
103年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存 貨	\$1,344	\$1,793	\$0	\$3,137
預付款項	12,680	(12,381)	0	299
投資性不動產	7,209	(4,868)	0	2,341
應付保固準備	1,871	397	0	2,268
應計退休金負債	6,118	499	169	6,786
遞延所得稅資產合計	<u>\$29,222</u>	<u>(\$14,560)</u>	<u>\$169</u>	<u>\$14,831</u>
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,531)	\$9,531	\$0	\$0
存 貨	(59)	59	0	0
遞延所得稅負債合計	<u>(\$9,590)</u>	<u>\$9,590</u>	<u>\$0</u>	<u>\$0</u>
102年1月1日至12月31日				
A. 遞延所得稅資產				
存 貨	\$11,573	(\$10,229)	\$0	\$1,344
預付款項	6,644	6,036	0	12,680
投資性不動產	7,733	(524)	0	7,209
應付保固準備	1,614	257	0	1,871
應計退休金負債	5,872	246	0	6,118
遞延所得稅資產合計	<u>\$33,436</u>	<u>(\$4,214)</u>	<u>\$0</u>	<u>\$29,222</u>
B. 遞延所得稅負債				
投資性不動產	(\$9,841)	\$310	\$0	(\$9,531)
存 貨	(241)	182	0	(59)
遞延所得稅負債合計	<u>(\$10,082)</u>	<u>\$492</u>	<u>\$0</u>	<u>(\$9,590)</u>

(4) 本公司營利事業所得稅結算申報業已核定至民國101年度，但100年度尚未核定。

(5) 兩稅合一相關資訊：

	103年12月31日	102年12月31日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$485,443	\$214,292
	103年度(預計)	102年度(實際)
盈餘分配稅額扣抵比率	10.84%	8.95%

民國103年度預計稅額扣抵比率係按民國103年12月31日股東可扣抵投資額帳戶餘額預計之，由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎，是以本公司股東於分配民國87年及以後年度盈餘時所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配目前，本公司依所得稅規定可能產生之各項可扣抵稅額。

(6) 未分配盈餘相關資訊：

	103年12月31日	102年12月31日
86年度(含)以前	\$0	\$0
87至98年度	1,524,206	1,524,206
99年度以後	4,518,076	3,695,961
合 計	\$6,042,282	\$5,220,167

21. 本期發生之用人、折舊、營業成本、折耗及攤銷費用功能別彙總表

功能別 性質別	103年度			102年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	0	30,269	30,269	0	32,948	32,948
勞健保費用	0	3,447	3,447	0	3,282	3,282
退休金費用	0	3,855	3,855	0	3,072	3,072
其他員工福利費用	0	3,923	3,923	0	5,178	5,178
員工紅利	0	8,780	8,780	0	14,072	14,072
折舊費用	374	94	468	1,584	156	1,740
折耗費用	0	0	0	0	0	0
攤銷費用	0	822	822	0	992	992

本公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日員工人數分別為47人及46人。

22. 每股盈餘

單位：每股元

	103年度	102年度
基本每股盈餘	\$2.60	\$4.16
稀釋每股盈餘	\$2.59	\$4.15

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	103年度	102年度
本期淨利	\$975,599	\$1,563,557
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	375,926	375,926
具稀釋作用潛在普通股之 影響		
員工分紅	316	484
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	376,242	376,410

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

七、關係人交易

與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

本公司民國102年1月1日至6月30日間銷售房地予本公司之其他關係人，合約價款5,578千元，截至民國103年12月31日止，該款項業已收訖。

合約價款已依公司管理辦法議定，收款條件與一般銷售無顯著不同。

2. 進貨

(1) 本公司發包予其他關係人之工程

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

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		103年度	102年度
龍中段27	\$3,072,900	\$643,319	\$544,365
援中206、207	531,878	242,620	134,668
青海61.63	3,232,565	384,762	0
花 賞	785,036	0	87,754
曼陀羅	571,150	0	133,308
湖立方	571,765	0	105,322
鉅 誕	1,411,045	393,473	425,072
新庄段113等4筆	556,104	176,456	167,344
水森林	754,610	167,849	379,588
林德官1135、 1135-1號	938,885	148,381	50,000
新光段356	1,849,460	249,524	38,095
青雲747	395,415	21,123	0
合 計		<u>\$2,427,507</u>	<u>\$2,065,516</u>

(2) 本公司向其他關係人購入之營建用地

地 號	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		103年度	102年度
青海段128號	\$378,541	\$378,541	\$0

民國103年7月30日簽定合約，其買賣合約總價係採雙方議價，且參考鑑價報告，並按合約約定付款，103年12月31日止已過戶，帳列營建用地378,541千元，詳附表二。

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

本公司與關係人之債權債務關係如下：

項目及關係人名稱	103年12月31日		102年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(1)其他應收款				
其他關係人	\$9,137	55.42%	\$5,448	92.76%
(2)應付票據				
其他關係人	\$527,393	96.90%	\$0	0.00%
(3)應付帳款				
其他關係人	\$1,264,996	95.51%	\$1,484,037	97.88%
(4)其他應付款				
其他關係人	\$63	0.13%	\$50	0.11%

項目及關係人名稱	103年12月31日		102年12月31日	
	餘 額	百分比	餘 額	百分比
(5)其他預收款				
其他關係人	<u>\$27</u>	60.00%	<u>\$20</u>	1.46%
(6)代收土地款				
其他關係人	<u>\$265,380</u>	100.00%	<u>\$186,450</u>	97.11%
(7)存入保證金				
其他關係人	<u>\$45</u>	1.50%	<u>\$45</u>	1.42%

4. 其他發包工程

本公司發包予其他關係人之工程

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

工地名稱	合約價款 (含稅)	支 付 價 款	
		103年度	102年度
龍北段22	\$493,510	<u>\$158,625</u>	<u>\$88,571</u>

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

5. 租賃

租金支出	支 付 價 款	
	103年度	102年度
其他關係人	\$914	\$914

租金收入	收 取 價 款	
	103年度	102年度
其他關係人	\$698	\$1,086

6. 其 他

- (1) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向銀行抵押借款，民國103年12月31日及102年12月31日借款金額分別為1,475,000千元及1,860,714千元。
- (2) 本公司董事長及其他關係人以其自有資產提供本公司向票券金融(股)公司發行商業本票，民國103年12月31日及102年12月31日發行商業本票金額分別為3,575,400千元及3,390,500千元。

7. 主要管理階層薪酬資訊

	103年度	102年度
薪資及其他短期員工福利	\$17,685	\$14,721

八、抵質押之資產

本公司資產已設定抵質押作為借款及發行短期票券之擔保者，帳面價值如下：

資產名稱	擔保標的	103年12月31日	102年12月31日
待售房地	抵押借款及發行商業本票	\$4,052,764	\$1,272,897
在建房地	抵押借款	8,360,430	9,104,545
營建用地	抵押借款及發行商業本票	10,697,434	8,222,079
投資性不動產	抵押借款及發行商業本票	29,572	134,694
無形資產	抵押借款	0	194,019
建造中之投資性不動產	抵押借款	274,360	0
合 計		\$23,414,560	\$18,928,234

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 民國103年12月31日，本公司在建工程合約詳七、關係人交易2. 進貨之說明。
2. 民國103年12月31日，本公司購入營建用地已簽約已完成過戶之合約總價為378,541千元；詳附表二。
3. 本公司於101年5月與台灣糖業(股)公司簽訂共同開發土地興建房屋合約，支付保證金26,380千元帳列其他金融資產-流動，若於完成履行合約時，該保證金將全數收回。
4. 本公司出售座落高雄市鼓山區青海路76號房屋予蕭君時，未察高雄市政府地政處所核發之所有權狀記載之面積與竣工圖及實際之面積有誤，故買受人蕭君要求回復原狀，並以此與本公司進行訴訟，本公司可能遭受之最大損失或可能獲取之損害賠償金額為回復原狀訴訟與第三人異議之訴對本公司無直接損害。損害賠償訴訟若獲敗訴判決，恐需賠償所有權人相關費用，預估費用在新台幣1,670千元左右。

十、重大之災害損失

本公司無此事項。

十一、重大之期後事項

民國103年12月31日會計期間終了日後，截至會計師外勤工作截止日止，本公司並無足以影響民國103年12月31日財務狀況變動之重大期後事項。

十二、其 他

(一) 資本風險管理

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

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

	103年12月31日		102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	\$189,899	\$189,899	\$152,477	\$152,477
透過損益按公允	16,678	16,678	11,941	11,941
價值衡量之金融資產-流動				
應收票據及款項(含關係人款項)	18,627	18,627	5,399	5,399
其他應收款(含關係人款項)	16,488	16,488	5,873	5,873
以成本衡量之金融資產-非流動	82	2,512	82	2,820
存出保證金	8,204	8,204	6,791	6,791
負 債：				
短期借款	\$7,233,920	\$7,233,920	\$6,749,618	\$6,749,618
應付短期票券	4,880,854	4,880,854	3,846,664	3,846,664
應付票據及款項	1,868,640	1,868,640	1,535,449	1,535,449
(含關係人款項)				
其他應付款	47,142	47,142	45,781	45,781
(含關係人款項)				
當期所得稅負債	169,572	169,572	248,539	248,539
保固之短期負債準備	13,343	13,343	11,006	11,006
一營業週期內到期長期借款	2,289,800	2,289,800	2,289,800	2,289,800
長期借款	1,083,000	1,083,000	140,000	140,000
應計退休金負債	39,917	39,917	36,706	36,706
存入保證金	3,001	3,001	3,174	3,174

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103年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少273千元。

B. 利率風險

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

現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。於民國103年度及102年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。

本公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。模擬之執行結果，利率變動10基點對民國103年度稅後淨利之最大影響為增加或減少439千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2) 信用風險

- A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。
- B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 於民國103年度及102年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

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

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

非衍生金融負債	1年內	1至3年內	3年以上
103年12月31日			
短期借款	\$7,233,920	\$0	\$0
應付短期票券	4,880,854	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,868,640	0	0
其他應付款	47,142	0	0
保固之短期負債準備	13,343	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	1,083,000
102年12月31日			
短期借款	\$6,749,618	\$0	\$0
應付短期票券	3,846,664	0	0
應付票據及款項 (含關係人款項)	1,535,449	0	0
其他應付款	45,781	0	0
保固之短期負債準備	11,006	0	0
長期借款(包含一 營業週期內到期)	0	2,289,800	140,000

(4) 公允價值估計

A. 金融工具之公允價值

	103年12月31日		102年12月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融資產				
透過損益按公允價值	\$16,678	\$16,678	\$11,941	\$11,941
衡量之金融資產				
金融負債				
以攤銷後成本衡量之	0	0	0	0
金融負債：				
短期借款	7,233,920	7,233,920	6,749,618	6,749,618
長期借款(含一個營業週期)	3,372,800	3,372,800	2,429,800	2,429,800

B. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。

各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國103年12月31日及102年12月31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。

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

(四) 科目重分類

民國102年度財務報表為配合民國103年度財務報表之表示方式，予以科目重分類。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊如下：

編號	內 容	說 明
1	資金貸與他人。	無
2	為他人背書保證。	無
3	期末持有有價證券情形。	附表一
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上。	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	附表三
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上。	無
9	從事衍生性商品交易。	無

(附表一)

京城建設股份有限公司
期末持有價證券明細表
民國103年12月31日

單位：新臺幣千元

持 有 之 公 司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(股)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
京城建設 (股)公司	鴻海-股票(普通股)	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	166,960	14,676		14,676	
	台銀三多-基金	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	200,000	2,002		2,002	
	華志創投	本公司董事長為該 公司監察人	以成本衡量之金融資 產-非流動	8,152	82	1.63%	2,512	

取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額20%以上：

(附表二)

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
京城建設(股)公司	新庄92	102.10.24	472,807	已付清	吳君等七人	無	—	—	—	—	—	營建用地及在建房地	—
京城建設(股)公司	青海段126	103.06.03	679,984	已付清	郭君	無	—	—	—	—	—	營建用地及在建房地	—
京城建設(股)公司	青海段127	103.06.03	660,560	已付清	陳君	無	—	—	—	—	—	營建用地及在建房地	—
京城建設(股)公司	青海段128	103.07.30	378,541	已付清	蔡薛美雲	本公司董事長之配偶	李君	非本公司關係人	97/05/29	84,963	大有國際不動產估價師聯合事務所鑑價報告	營建用地及在建房地	—

※截至民國103年12月31日止均已完成過戶轉列營建用地。

(附表三)

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關 係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價		餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
							單價	授信期間			
京城建設(股)公司	建誌營造(股)公司	該公司董事長為本公司董事長二親等內之親屬	進貨	1,270,701	26.66%	依合約規定	—	—	應付票據 286,872 應付帳款 588,579	52.71% 44.44%	
京城建設(股)公司	百鎰營造(股)公司	該公司董事與本公司監察人為同一人	進貨	1,156,806	24.27%	依合約規定	—	—	應付票據 240,521 應付帳款 676,417	44.19% 51.07%	
京城建設(股)公司	蔡薛美雲	本公司董事長之配偶	進貨	378,541	7.94%	依合約規定	—	—	無	無	截至103年12月31日已完成過戶，帳列營建用地

(二) 轉投資事業相關資訊：

無。

(三) 大陸投資資訊之揭露：

本公司無對大陸地區進行投資。

十四、營運部門財務資訊

(一) 一般性資訊

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

本公司之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二) 部門資訊

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

(2) 本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。

(三) 部門損益、資產之調節資訊

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

京城建設股份有限公司

會計科目明細表

民國 103 年度

(金額除特別註明外，均以新臺幣千元為單位)

重要會計項目明細表目錄

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表		明細表二
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表		明細表三
應收票據		明細表四
應收帳款		明細表五
其他應收款		明細表六
待售房地明細表		明細表七
在建房地變動明細表		明細表八
營建用地變動表		明細表九
預付房地明細表		明細表十
預付款項明細表		明細表十一
其他金融資產-流動		明細表十二
不動產、廠房及設備變動明細表		附註六.6
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註六.6
投資性不動產變動明細表		附註六.7
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註六.7
無形資產變動明細表		附註六.8
無形資產攤銷變動明細表		附註六.8
短期借款明細表		明細表十三
應付短期票券明細表		明細表十四
應付票據明細表		明細表十五
應付帳款明細表		明細表十六
其他應付款明細表		明細表十七
預收房屋款變動明細表		明細表十八
預收土地款變動明細表		明細表十九
預收裝潢款變動明細表		明細表二十
代收款項明細表		附註六.12
保固之短期負債準備明細表		附註六.10
長期借款明細表		明細表二十一
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表二十二
營業成本明細表		明細表二十三
推銷費用明細表		明細表二十四
管理費用明細表		明細表二十五
其他收益及費損淨額		附註六.16.17.18

明細表一

京城建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇三年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金及零用金	\$86	
銀行存款	活期存款	182,677	
	支票存款	7,136	
合 計		<u>\$189,899</u>	

京城建設股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表
民國一〇三年十二月三十一日

金融商品名稱	摘要	股數(股)	面值(元)	總 額	取得成本	公 平 價 值		備 註
						單 價	總 額	
鴻 海	普通股	166,960	\$10	\$1,670	\$13,517	\$87.90	\$14,676	
統一大龍騰中國基金	基金	200,000	\$10	\$2,000	\$2,000	\$10.01	\$2,002	
合 計					\$15,517		\$16,678	
減：評價調整					1,161			
淨 額					\$16,678			

京城建設股份有限公司
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國一〇三年十二月三十一日

	期 初 餘 額		本期增加		本期減少		期 末 餘 額			提供擔保或質押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	
被投資公司										
華志創業投資(股)公司	8,152	\$82	—	\$0	—	\$0	8,152	1.63%	\$82	無

京城建設股份有限公司
 應收票據淨額明細表
 民國一〇三年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
中央保全	租賃押金	\$17	
富築廣告行銷	補收管理費	10	
王君		3,300	
鐘君		2,250	
林君		1,000	
小 計		\$6,577	
減：備抵呆帳		0	
應收票據淨額		\$6,577	

明細表五

京城建設股份有限公司

應收帳款淨額明細表

民國一〇三年十二月三十一日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
葉君	營 業	\$50	
劉君	營 業	11,300	
吳君	營 業	200	
何君	營 業	100	
毛君	營 業	200	
黃A君	營 業	100	
黃B君	營 業	100	
小 計		\$12,050	
減：備抵呆帳		0	
應收帳款淨額		\$12,050	

明細表六

京城建設股份有限公司

其他應收款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
關係人：			
蔡薛美雲	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	\$9,092	
陳進興、王獻聰及陳美惠	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	16	
建誌營造(股)公司	電話費分攤、代付款項	11	
蔡天贊	應收地主分攤裝潢工程、 廣告費、什費等費用	18	
小 計		\$9,137	
非關係人：			
稅捐處	103年各案地價稅調整退稅	\$12	
泰加實業	電話費分攤、代付款項	4,449	
高市工務局	退各案綠美化地價稅	2,876	
其 他	應收定存利息	14	
小 計		\$7,351	
合 計		\$16,488	

明細表七

京城建設股份有限公司
待售房地明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	
		成 本	市 價(註)
緯城財經大樓		\$128,932	\$116,807
曼陀羅		636,478	1,276,889
高鐵站前		16,781	75,427
四 季		11,454	27,539
憲德段826		36,404	107,563
京城凱悅		1,219,817	2,279,047
圓 頂		26,283	79,574
親親京城		20,952	40,630
花 賞		406,091	988,415
湖 立 方		211,529	354,925
水 森 林		799,589	1,215,907
鉅 誕		2,031,133	3,713,166
其他工案		16,492	77,541
小 計		\$5,561,935	\$10,353,430
減：備抵跌價損失		(35,061)	
淨 額		\$5,526,874	

註：市價係採淨變現價值

明細表八

京城建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息	完工轉出	
龍中段27	\$1, 823, 967	\$659, 654	\$41, 523	\$0	\$2, 525, 144
鉅 誕	2, 149, 522	544, 030	26, 803	(2, 720, 355)	0
新庄段113等4筆	678, 479	197, 672	15, 046	0	891, 197
水 森 林	862, 958	180, 028	8, 731	(1, 051, 717)	0
援中206、207	145, 047	244, 850	5, 066	0	394, 963
和平社區	233, 460	149, 277	6, 106	0	388, 843
新光段356	1, 134, 287	255, 190	24, 999	0	1, 414, 476
青海61、63	2, 455, 332	398, 892	52, 015	0	2, 906, 239
青雲747	0	622, 843	531	0	623, 374
合 計	\$9, 483, 052	\$3, 252, 436	\$180, 820	(\$3, 772, 072)	\$9, 144, 236

明細表九

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表
民國一〇三年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		工程成本	資本化利息		
成功段84號	\$14,473	\$60	\$0	\$0	\$14,533
福河段698-1	247,610	17,076	0	0	264,686
成功段60-1、62~64	538,328	1,939	0	0	540,267
龍中段191	369,275	1,378	0	0	370,653
新華段59、62	347,928	1,149	0	0	349,077
新華段60、61	93,021	0	0	0	93,021
愛群2761等5筆	908,088	0	0	0	908,088
龍中129-3、129-4	1,607,665	2,445	0	0	1,610,110
龍中段128-4等3筆	715,974	952	0	0	716,926
愛群段2748等5筆	58,664	4,667	0	0	63,331
成功段74、78	28,320	77	0	0	28,397
成功段70	13,737	68	0	0	13,805
青雲748	184,901	0	0	184,901	0
青雲747	127,887	4	0	127,891	0
青雲749	145,106	0	0	145,106	0

明細表九

京城建設股份有限公司
營建用地變動明細表(續)
民國一〇三年十二月三十一日

工程名稱	期初餘額	本期增加數		本期減少數	期末餘額
		土地成本	資本化利息		
成功段83	\$18,947	\$69	\$0	\$0	\$19,016
青海229	4,273,149	4,485	0	0	4,277,634
愛群2738-2	30,279	0	0	0	30,279
新庄92	0	475,808	197	0	476,005
新庄95	0	168,974	70	0	169,044
青雲750	112,365	1,241	0	113,606	0
青海126	0	684,875	844	0	685,719
青海127	0	661,167	845	0	662,012
青海128	0	378,581	564	0	379,145
容積移轉用地及畸零地	1,154,172	2,302	0	154,495	1,001,979
合 計	\$10,989,889	\$2,407,317	\$2,520	\$725,999	\$12,673,727

京城建設股份有限公司

預付房地款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付土地款	援中段206、207(土地款)	\$39,594	
	援中段206、208(利息資本化)	641	
小 計		\$40,235	
預付房屋款	援中段206、207(房屋款)	\$26,389	
	援中段206、208(利息資本化)	427	
小 計		\$26,816	
合 計		\$67,051	

京城建設股份有限公司

預付款項明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付費用	預付建築物、團體保險等保險費	\$125	
	預付租金	131	
	預付工程費用	302,915	
	預付建築師設計費	49,555	
	預付網路費用、常年法律顧問費及保全服務費等	6,587	
小 計		\$359,313	
進項稅額	103年12月底尚未申報之進項營業稅	\$8,212	
留抵稅額	累積迄103年12月底未扣抵之進項營業稅	124,151	
合計		\$491,676	

明細表十二

京城建設股份有限公司

其他金融資產-流動

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他金融資產-流動	與台糖合建分屋之保證金	\$26,380	

京城建設股份有限公司
短期借款明細表
民國一〇三年十二月三十一日

借款種類	摘 要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$1,250,000	101.06.18 108.05.31	2.500%	\$1,523,000	在建工程： 青海段61,63
抵押借款	金融機構借款	291,520	101.10.20 105.10.26	2.500%	753,000	待售房地 鉅誕
抵押借款	金融機構借款	867,000	102.06.19 105.06.14	2.620%	1,026,200	營建用地： 龍中段129-3,129-4
抵押借款	金融機構借款	120,000	103.01.24 105.06.14	2.620%	120,000	營建用地： 新華段59,62
抵押借款	金融機構借款	29,900	103.06.17 105.06.15	2.620%	59,800	營建用地： 新華段60,61
抵押借款	金融機構借款	1,530,000	102.06.19 105.09.02	2.470% ~2.67%	1,773,200	在建工程： 龍中段27
抵押借款	金融機構借款	327,000	99.01.20 106.01.31	2.270% ~2.67%	572,000	在建工程： 新庄段113等四筆
抵押借款	金融機構借款	480,000	103.12.09 104.03.09	2.400%	570,000	營建用地： 愛群段2761~64,2768-1
抵押借款	金融機構借款	1,000,000	103.12.09 104.03.09	2.400%	1,000,000	關係人蔡天贊及蔡薛美雲 之私人土地
抵押借款	金融機構借款	30,000	103.09.04 104.09.04	2.081395%	30,000	出租及待售房地： 大港段3374-1(緯城財經)
抵押借款	金融機構借款	30,000	103.09.04 104.09.04	2.081395%	70,000	信用貸款
抵押借款	金融機構借款	458,500	103.06.30 104.06.30	2.225158%	660,777	待售房地 京城凱悅
抵押借款	金融機構借款	200,000	103.10.03 104.09.04	2.460%	200,000	關係人京成建設(股) 公司之出租資產
抵押借款	金融機構借款	620,000	101.09.05 106.06.12	2.300%	1,788,000	在建工程： 新光段356-356,258-1, 358-2,350-1360-6
合 計		<u>\$7,233,920</u>			<u>\$10,145,977</u>	

明細表十四

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	\$200,000	\$270	\$199,730	關係人蔡天贊之私人有價證券
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	121,500	164	121,336	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	728,900	984	727,916	關係人蔡天贊私人土地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	82,000	111	81,889	待售房地-憲德段826及關係人建誌(股)公司提供房地
發行商業本票	國際票券金 融(股)公司	一年以內	1.232%	366,700	495	366,205	營建用地-龍中段128-4等三筆
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.990%	24,000	18	23,982	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.990%	17,000	16	16,984	關係人蔡天贊之私人土地
發行商業本票	台灣票券金 融(股)公司	一年以內	0.990%	27,000	25	26,975	關係人蔡薛美雲之私人土地

明細表十四

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表（續）
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.990%	\$105,000	\$97	\$104,903	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私人土地
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.990%	60,000	22	59,978	營建用地-新庄段八小段等(92, 95)
發行商業本票	台灣票券金融(股)公司	一年以內	0.990%	285,000	216	284,784	營建用地-新庄段八小段等(92, 95)
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	160,000	66	159,934	在建工程-青雲段747, 748, 749, 750
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	143,000	59	142,941	在建工程-青雲段747, 748, 749, 750
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.500%	57,000	54	56,946	在建工程-青雲段747, 748, 749, 750
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.032%	532,000	421	531,579	關係人蔡曜鴻、蔡炅廷、陳美惠私人土地
發行商業本票	兆豐票券金融(股)公司	一年以內	1.000%	200,000	82	199,918	關係人蔡天贊之私人有價證券

明細表十四

京城建設股份有限公司
應付短期票券明細表（續）
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利 率 區 間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	抵押或擔保
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.740%	\$200,000	\$81	\$199,919	非關係人之私人有價證券
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.740%	521,000	211	520,789	關係人陳美惠等其他關係人之 私人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.730%	236,000	335	235,665	關係人蔡天贊及蔡曜鴻之私人 土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.730%	119,000	105	118,895	關係人蔡薛美雲及蔡曜鴻之私 人土地
發行商業本票	中華票券金 融(股)公司	一年以內	0.730%	324,000	285	323,715	關係人蔡天贊及蔡薛美雲之私 人土地
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.900%	220,000	103	219,897	關係人蔡天贊之私人房地
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	66,000	11	65,989	待售房屋(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	70,000	12	69,988	待售房屋(餘屋)曼陀羅
發行商業本票	合庫票券金 融(股)公司	一年以內	0.902%	20,000	3	19,997	待售房屋(餘屋)曼陀羅
合 計				<u>\$4,885,100</u>	<u>\$4,246</u>	<u>\$4,880,854</u>	

京城建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇三年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$286,872	
百鉉營造(股)公司	工程款	240,521	
小 計		\$527,393	
非關係人：營業			
麗舍生活	衛浴設備工程款	4,362	
諾德廚房器具	裝潢工程款	2,918	
東光大理石	裝潢工程款	2,630	
和豐企業	衛浴設備工程款	1,436	
達觀室內設計	裝潢工程款	1,391	
竹月軒設計	裝潢工程款	1,657	
其 他		2,475	(註)
小 計		\$16,869	
合 計		\$544,262	

註：各戶餘額均未超過該科目金額1,000千元。

明細表十六

京城建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
關係人：營業			
建誌營造(股)公司	工程款	\$588,579	
百鉞營造(股)公司	工程款	676,417	
小 計		<u>\$1,264,996</u>	
非關係人：營業			
進發大理石	裝潢工程款	\$2,516	
東光大理石	裝潢工程款	2,542	
麗舍生活	衛浴設備工程款	10,972	
諾德廚房器具	裝潢工程款	10,260	
百信建材	磁磚工程款	4,090	
奇昌工程行	裝潢工程款	2,602	
欣高石油氣	瓦斯工程款	3,635	
里杰企業	裝潢工程款	2,102	
頂堡空間設計	裝潢工程款	2,667	
其 他		17,996	(註)
小 計		<u>\$59,382</u>	
合 計		<u><u>\$1,324,378</u></u>	

註：各戶餘額均未超過該科目金額2,000千元。

京城建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資	12月薪資及年終獎金	\$11,827	
應付員工紅利	103年度員工紅利應提列數	8,780	
應付退休金費用	12月退休金	110	
應付利息支出	12月利息費用	8,355	
應付租金支出	影印機租金	25	
其 他	勞務費、勞健保費、福利金、保全費 、修繕費、管理費、廣告費及交通費 等支出	16,635	
小 計		\$45,732	
其他應付款-其他	應付交屋結算退款及退戶款	1,410	
合 計		\$47,142	

京城建設股份有限公司
預收房屋款變動明細表
民國一〇三年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
公司本部	\$0	\$1,400	\$1,400	\$0
曼陀羅	1,905	112,335	114,240	0
京城玫瑰園	152	76	228	0
京城貴賓	0	51,600	51,600	0
親親京城	0	23,333	23,333	0
水森林	0	211,114	210,471	643
四季	95	32,648	32,743	0
京城凱悅	0	42,504	42,504	0
花賞	2,867	509,327	508,340	3,854
鉅誕	91,540	481,177	551,993	20,724
湖立方	0	198,600	198,124	476
京城生活館	0	4,000	4,000	0
圓頂	0	13,274	13,274	0
新庄段	0	2,857	2,857	0
合 計	<u>\$96,559</u>	<u>\$1,684,245</u>	<u>\$1,755,107</u>	<u>\$25,697</u>

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

明細表十九

京城建設股份有限公司

預收土地款變動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
曼陀羅	\$3,000	\$176,928	\$179,928	\$0
京城玫瑰園	240	120	360	0
京城貴賓	0	31,820	31,820	0
親親京城	0	10,500	10,500	0
水森林	0	221,670	220,995	675
四季	100	34,280	34,380	0
京城凱悅	0	29,753	29,753	0
鉅 誕	144,176	757,854	869,389	32,641
湖立方	0	208,530	208,030	500
京城生活館	0	6,300	6,300	0
圓 頂	0	11,403	11,403	0
合 計	<u>\$147,516</u>	<u>\$1,489,158</u>	<u>\$1,602,858</u>	<u>\$33,816</u>

註：本期減少係轉列收入、換戶及退訂等。

京城建設股份有限公司

預收裝潢款變動明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	期初金額	本期增加	本期減少	期末餘額
湖 立 方	\$0	\$5,333	\$5,333	\$0
京城凱悅	0	11,886	11,886	0
花 賞	0	4,286	4,286	0
水森林	0	6,924	6,352	572
合 計	\$0	\$28,429	\$27,857	\$572

京城建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

借款種類	摘 要	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	金融機構借款	\$275,000	101.01.03~105.01.03	2.470%	\$350,000	關係人陳美惠之私人土地
抵押借款	金融機構借款	140,000	101.08.07~106.08.07	2.300%	140,000	建造中之投資性不動產龍北段22
抵押借款	金融機構借款	200,000	102.03.15~105.06.30	2.750%	292,000	營建用地-龍中段191
抵押借款	金融機構借款	120,000	100.12.27~105.06.14	2.620%	120,000	營建用地-新華段59、62
抵押借款	金融機構借款	7,800	101.04.17~105.05.25	2.620%	7,800	營建用地-龍中段129-3, 129-4
抵押借款	金融機構借款	1,687,000	102.06.28~105.10.16	2.336152%	2,530,000	營建用地-青海229
抵押借款	金融機構借款	943,000	103.10.24~108.10.23	2.304%	1,115,000	營建用地-青海段126~128
合 計		\$3,372,800				
減：一營業週期內到期長期借款		(2,289,800)				
長期借款淨額		\$1,083,000				

京城建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
土地收入	曼陀羅	\$178,008	
	京城生活館	6,300	
	京城貴賓	31,820	
	四 季	33,880	
	京城凱悅	29,753	
	圓 頂	11,403	
	親親京城	10,500	
	鉅誕	810,935	
	湖 立 方	208,030	
	水森林	217,920	
	其 他	724	未達科目餘額1%
	小 計	<u>\$1,539,273</u>	

明細表二十二

京城建設股份有限公司

營業收入明細表(續)

民國一〇三年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋收入	曼陀羅	\$113,021	
	京城生活館	4,000	
	京城貴賓	51,600	
	四季	32,267	
	京城凱悅	54,390	
	圓 頂	13,274	
	親親京城	23,333	
	花 賞	506,586	
	鉅 誕	514,879	
	湖 立 方	203,457	
	水 森 林	213,895	
	其 他	229	未達科目餘額1%
	小 計	\$1,730,931	
	其他營業收入	\$3,629	
	合 計	\$3,273,833	
	減：銷貨收入退回及折讓	(25,505)	
	淨 額	\$3,248,328	

京城建設股份有限公司
營業成本明細表
民國一〇三年十二月三十一日

科目名稱	摘要	金額	備註
本期出售土地成本		\$366	
期初預付土地、房屋款		\$361,469	
本期購進土地、房屋款		2,071,423	
期末預付土地、房屋款		(67,051)	
轉入營建用地		\$2,365,841	
期初營建用地		\$10,989,889	
本期投入		42,019	
加：本期交換轉入營建用地		231	
待售土地轉入營建用地		1,744	
減：本期交換轉出營建用地		(154,126)	
本期出售轉出營建用地		(366)	
期末營建用地		(12,673,727)	
在建房地-營建用地		\$571,505	
營建工程款		2,586,419	
營建費用		259,589	
營建成本		\$3,417,513	
期初在建工程		9,483,052	
期末在建工程		(9,144,236)	
加：103年地價稅		17,487	
建屋成本		\$3,773,816	
期初待售房地		3,275,139	
期末待售房地		(5,561,934)	
加：本期裝潢工程增加數		66,574	
投資性不動產轉入待售		105,314	
待售售房地工程追加款		4,820	
存貨跌價損失		20,117	
減：待售土地轉入營建用地		(1,744)	
營建成本		\$1,682,102	
其他營業成本		\$374	
營業成本		\$1,682,842	

京城建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇三年十二月三十一日

科 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$5,504	
郵 電 費		19	
修 繕 費		7,786	
廣 告 費		109,990	
水電瓦斯費		13,307	
保 險 費		611	
稅 捐		20,875	
伙 食 費		173	
勞 務 費		15	
佣金支出		990	
退 休 金		666	
其他費用		18,248	
合 計		<u>\$178,184</u>	

明細表二十五

京城建設股份有限公司
管理費用明細表
民國一〇三年十二月三十一日

科 目 名 稱	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$33,545	
租金支出		4,930	
文具用品		788	
旅 費		647	
運 費		57	
郵 電 費		760	
修 繕 費		382	
廣 告 費		681	
水電瓦斯費		781	
保 險 費		2,994	
交 際 費		5,074	
捐 贈		2,592	
稅 捐		203	
折 舊		94	
各項攤提		822	
加 班 費		200	
伙 食 費		816	
職工福利		2,598	
訓 練 費		89	
交 通 費		1,096	
雜項購置		479	
勞 務 費		2,267	
退 休 金		3,190	
書 報 費		135	
顧問費		373	
其他費用		52,686	
合 計		<u>\$118,279</u>	

會員姓名：(1) 卓傳陣
(2) 莊淑媛

事務所名稱：調和聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 1

事務所電話：(07)332-2003

事務所統一編號：08230808

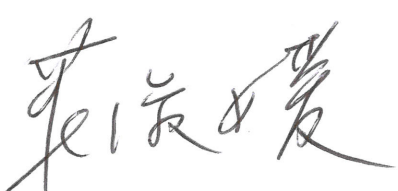
會員證書字號：(1) 70 高市會證字第 087 號 委託人統一編號：06667446

(2) 81 高市會證字第 239 號

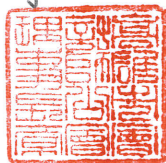
印鑑證明書用途：辦理 京城建設股份有限公司

103 年度（自民國 103 年 01 月 01 日至

103 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：王祈婷

