

King's Town Construction Co.,LTD.

股票代號2524

 京城建設股份有限公司

112年股東常會議事手冊

日期：中華民國112年06月28日

地點：高雄市鼓山區明華路366號

(H2O Hotel水京棧國際酒店2樓)



自由朗誦

目錄

壹、會議程序	01
貳、會議議程	02
一、報告事項	03
二、承認事項	05
三、討論暨選舉事項	07
四、臨時動議	09
參、附件	
一、111 年度營業報告書及 112 年度營業計劃概要	10
二、111 年度決算表冊審計委員會審查報告書	14
三、111 年度會計師查核報告書	15
四、111 年度合併及個體財務報表	19
五、未來一年各月份現金收支預測表	29
六、董事候選人名單	30
肆、附錄	
一、股東會議事規則	31
二、公司章程	36
三、董事選舉辦法	42
四、全體董事持股情形	44

壹、會議程序

京城建設股份有限公司

112 年股東常會會議程序

- 一、宣布開會
- 二、主席致詞
- 三、報告事項
- 四、承認事項
- 五、討論暨選舉事項
- 六、臨時動議
- 七、散會

貳、會議議程

京城建設股份有限公司

112 年股東常會會議議程

時間：中華民國 112 年 6 月 28 日（星期三）上午九時

地點：高雄市鼓山區明華路 366 號

（H20 HOTEL 水京棧國際酒店 2 樓）

召開方式：實體股東會

一、宣布開會（報告出席股數）

二、主席致詞

三、報告事項

（一）111 年度營業報告書

（二）審計委員會審查 111 年度決算表冊報告

（三）111 年度員工及董事酬勞分配情形報告

（四）向非關係人捐贈事項報告

（五）第六次買回本公司股份執行情形報告

四、承認事項

（一）111 年度營業報告書及財務報表案

（二）111 年度盈餘分配案

五、討論暨選舉事項

（一）與本公司關係人簽訂營造契約案

（二）全面改選董事案

（三）解除新任董事及其代表人競業之限制案

六、臨時動議

七、散會

報告事項

一、111 年度營業報告書，提請 公鑒。

說明：本公司 111 年度營業報告及 112 年度營業計劃概要，請參閱本手冊第 10 頁附件一。

二、審計委員會審查 111 年度決算表冊報告，提請 公鑒。

說明：111 年度決算表冊審計委員會審查報告書，請參閱本手冊第 14 頁附件二。

三、111 年度員工及董事酬勞分配情形報告，提請 公鑒。

說明：(一)依據本公司章程第 25 條規定及相關規定辦理。

(二)提列員工酬勞百分之一計新台幣 **11,713,879** 元，不發放董事酬勞。

(三)本次員工酬勞分派新台幣 **11,713,879** 元，以發行新股方式為之，其發行股數以 3 月 29 日董事會決議發行新股前一日(即 3 月 28 日)收盤價 **32.25** 元計算之，共發行 **363,221** 股，計算不足一股之員工酬勞 **2** 元以現金發放。

四、向非關係人捐贈事項報告，提請 公鑒。

說明：(一)本公司與三地開發地產股份有限公司共同投資興建台南仁德智慧科技園區，位於台南市仁德區崁腳北段 820 地號等 87 筆土地合作標的，因面前計畫道路(編號:4-11-12M)尚未開闢，影響開發案整體進度，故與台南市政府協調，道路用地取得經費由該投資案參與人共同捐款予台南市政府，以利本開發案推動。

(二)依據台南市政府「府工新三字第 1120083935 號函」用地取得總經費約計新台幣 **124,800** 仟元(實際金額俟台南市政府土地評價委員會討論決議)。

(三)上項道路用地取得經費依本開發案土地持有比例共同出資捐款，本公司捐款金額為 **62,400** 仟元，捐款期數依市府作業期程另行約定。

五、第六次買回本公司股份執行情形報告，提請 公鑒。

說明：(一)依證券交易法第 28 條之 2 規定，本公司於 111 年 07 月 08 日經董事會決議買回本公司記名式普通股股份 **5,000,000** 股。

(二)買回股份主要內容如下：

1. 買回股份之目的：維護公司信用及股東權益。
2. 買回股份之種類：本公司記名式普通股。
3. 買回股份之數量：本次買回股份之數量為 3,244,000 股，占當時本公司已發行股份總數 0.87%。
4. 買回股份之總金額：新台幣 120,335,191 元。
5. 買回期間：111 年 07 月 11 日至 111 年 09 月 07 日。
6. 買回價格：本公司本次買回股份之平均價格為 37.09 元。
7. 影響評估：本次買回公司股份總數，占當時本公司已發行股份總數 0.87%，且買回股份總金額僅占本公司 112 年 3 月底流動資產 0.35%，本次買回之股份業已考慮公司財務狀況，並不影響公司資本之維持。
8. 本次買回公司股份，於 111 年 11 月 25 日經經濟部核准完成辦理銷除股份。

承認事項

第一案、案由：111 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。
(董事會提案)

說明：(一)本公司 111 年度合併及個體財務報表：資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表，經董事會決議通過並經信永中和聯合會計師事務所張瑞玲、卓傳陣會計師查核完竣，並出具書面查核報告在案，連同營業報告書送請審計委員會審查竣事。

(二)111 年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱本手冊第 10 頁附件一、第 15 頁附件三及第 19 頁附件四。

決議：

第二案、案由：111 年度盈餘分配案，提請 承認。
(董事會提案)

說明：(一)本公司 111 年度盈餘分配案於 112 年 03 月 29 日經董事會決議通過不分配在案，內容已公告於公開資訊觀測站。

(二)111 年度盈餘分配表，請參閱下表。

京城建設股份有限公司

111 年度盈餘分配表

單位：新台幣 元

項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		10,926,076,386
本期稅後淨利	1,009,674,105	
確定福利計劃之再衡量數	309,129	
與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	(61,826)	
本期綜合損益總額		1,009,921,408
註銷庫藏股借記保留盈餘 提列項目		(59,849,636)
提列法定公積		(100,992,141)
可供分配盈餘		11,775,156,017
分配項目		
分配現金股利	0	每股新台幣0元
分配股票紅利	0	每股新台幣0元
分配項目合計		0
期末未分配盈餘		11,775,156,017

負責人：

經理人：

會計主管：

決議：

討論暨選舉事項

第一案、案由：與本公司關係人簽訂營造契約案，提請 討論。 (董事會提案)

- 說明：(一)本公司因業務需要，與本公司關係人百鉞營造股份有限公司及建誌營造股份有限公司簽訂高雄市鼓山區龍中段 191 地號、台南市安平區漁光段 879 地號及高雄市苓雅區福河段 698-1 地號等三個案工程營造契約。
- (二)依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」(以下簡稱取處準則)第十五條第一項及第五項規定，向董事會提出以下說明：
- 取得資產之目的、必要性及預計效益：
 - (1)目的：為高雄市鼓山區龍中段 191 地號、台南市安平區漁光段 879 地號及高雄市苓雅區福河段 698-1 地號住宅大樓工程之興建，將分別與百鉞營造股份有限公司及建誌營造股份有限公司簽訂工程營造契約。
 - (2)必要性：為興建住宅大樓完工銷售，增加營業收入及獲利。
 - (3)預計效益：已評估合理承攬價格簽訂工程合約，得有效控制成本支出。
 - 選定關係人為交易對象之原因：
有效掌握工程進度及品質，並如期完工。
 - 向關係人取得不動產或其使用權資產，依據取處準則第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料：
本案不適用。
 - 關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
 - (1)關係人原取得日期及價格：不適用。
 - (2)交易對象及其與公司和關係人之關係：百鉞營造股份有限公司、建誌營造股份有限公司，本公司之關係企業。
 - 預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表請參見第 29 頁附件五。本契約訂定有其必要性，為興建住宅大樓出售，資金運用並無不合理之處。
 - 依取處準則第十四條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見：

高雄市苓雅區福河段 698-1 地號住宅大樓工程之專業估價者出具之估價報告，經中誠不動產估價師事務所不動產估價師李福山出具報告，本案建築物合理工程造價評估金額新台幣 4,875,178,420 元，約每坪 217,000 元。

7. 本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

a. 高雄市鼓山區龍中段 191 地號個案工程，由百鏵營造股份有限公司承攬

(1) 合約總價：新台幣 1,072,320 仟元(含稅)。

(2) 工程概要：營建面積 6,702 坪，興建地上 14 層、地下 3 層。

(3) 合約單價：新台幣 160 仟元。

(4) 興建用途：供營業銷售。

b. 台南市安平區漁光段 879 地號個案工程，由百鏵營造股份有限公司承攬

(1) 合約總價：新台幣 1,377,360 仟元(含稅)。

(2) 工程概要：營建面積 7,652 坪，興建地上 20 層、地下 5 層。

(3) 合約單價：新台幣 180 仟元。

(4) 興建用途：供營業銷售。

c. 高雄市苓雅區福河段 698-1 地號個案工程，由百鏵營造股份有限公司及建誌營造股份有限公司聯合承攬

(1) 合約總價：新台幣 4,493,200 仟元(含稅)。

(2) 工程概要：營建面積 22,466 坪，興建地上 33 層、地下 6 層。

(3) 合約單價：新台幣 200 仟元。

(4) 興建用途：供營業銷售。

8. 本案依據取處準則第十五條第四項規定已經審計委員會同意及董事會通過決議在案。

決議：

第二案、案由：全面改選董事案，提請 選舉。
(董事會提案)

說明：(一)本公司現任董事任期於 112 年 06 月 23 日屆滿，配合本次股東常會辦理全面改選。

(二)依本公司章程第十六條規定，董事採候選人提名制度。本次應選董事 8 人(含獨立董事 4 人)，董事候選人名單請參閱本手冊第 30 頁附件六。

(三)新任董事及獨立董事任期三年，自 112 年 6 月 28 日起至 115 年 6 月 27 日止。原任董事任期至本次股東常會完成時止。

(四)董事選舉辦法請參閱本手冊第 42 頁附錄三。

選舉結果：

第三案、案由：解除新任董事及其代表人競業之限制案，提請 公
決。

(董事會提案)

說明：(一)依據公司法第 209 條規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容並取得其許可。

(二)為借助本公司董事之專才與相關經驗，擬提請股東會同意解除 112 年股東常會選任之董事及其代表人競業之限制。

(三)新任董事擬解除競業限制之明細如下：

姓名	兼任情形
天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊	天剛投資股份有限公司董事、京成建設股份有限公司董事長(法人代表)、百鎰營造股份有限公司監察人
天籟投資股份有限公司 代表人：蔡薛美雲	天剛投資股份有限公司董事長、富高投資有限公司董事
天籟投資股份有限公司 代表人：李詩雄	建誌營造股份有限公司董事(法人代表)
天籟投資股份有限公司 代表人：陳進興	金城建設股份有限公司董事、南京建設股份有限公司董事(法人代表)、天籟投資股份有限公司董事、新銳投資股份有限公司董事
天籟投資股份有限公司	京成建設股份有限公司監察人

決議：

臨時動議

散會

參、附件

附件一：111 年度營業報告及 112 年度營業計劃概要

111 年的房地產市場是比較戲劇化的一年，變化頗為劇烈，上半年房地產景氣本來還一面大好；下半年卻因央行選擇性信用管制、通貨膨脹、升息、打房政策議題及俄烏戰爭等因素，讓市場買氣直轉急下，房地產業者都對這變局也多措手不及。

而影響最大的是平均地權條例修正案，在 111 年 12 月 21 日已通過內政委員會初審，並已完成三讀程序，針對限制預售屋換約轉售及炒作重罰，預售市場勢必將受到相當大的影響，爭議相當大的私法人限購住宅政策也在這次修正案獲得通過，政府強力運用公權力干預自由市場機制與健全交易，無疑對房地產市場投下冷卻彈，其針對性相當強烈，而其效果也將會被放大檢視，112 年房地產市場景氣，一路冷到年底幾乎已是市場共識。

全國 111 年建築物移轉數為 318,101 戶，比較 110 年 348,194 戶年增率 -8.64%；而高雄市 111 年的建築物移轉數為 37,117 戶，比較 110 年 44,897 戶年增率 -17.33%，高雄市是六都衰退幅度最大的直轄市。而土地交易所有權移轉一樣衰退，土地移轉數共 61,128 筆，年增率為 -15.62%。除了房地產景氣受政府政策影響外，高雄交易數量衰退幅度較大跟前兩年高雄房地產的榮景有關，另一個原因是缺工致使建物興建速度放緩。

高雄市 112 年 1-4 月的建築物移轉數為 10,656 戶，年增率為 -22.29%，112 年呈現衰退已是預期中的事。而今年房市仍有幾個變數，包括政府房市政策、升息、台灣總統大選及總體經濟衰退的風險，而目前房市能承受風險的程度有多高還難推論，不過房市已在政府政策及升息影響下，不論是量與價都有修正，投機買盤大多已退場，進入比較健康的剛性買盤市場，今年在物價和工程造價攀升等情況下，今年房市應呈現成交量衰退、價格微幅修正格局。

而本公司今年推案狀況，112 年有「馥+」個案完工銷售，將是 112 年主力入帳個案。

(以上數據資料來源：行政院主計處、內政部營建署、高雄市政府地政處)

茲就 111 年度營業報告及 112 年度營業計劃概要報告如下：

一、111 年度營業結果：

(一) 111 年度營業計劃實施成果：

111 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 3,384,130 仟元，較 110 年度營業收入淨額新台幣 6,657,244 仟元，減少新台幣 3,273,114 仟元，稅前淨利為新台幣 1,159,679 仟元，稅前純益率為 34.27%。

(二) 預算執行情形：

本公司 112 年度並未對外公開財務預測，因此不作本項分析報告。

(三) 財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣 仟元

項目		111年度	110年度	增減率	
財務收支	營業收入	3,384,130	6,657,244	-49.17%	
	營業毛利	1,954,934	2,686,606	-27.23%	
	營業利益	1,380,421	2,073,955	-33.44%	
	財務成本	230,847	186,579	23.73%	
	稅前損益	1,159,679	1,926,719	-39.81%	
	稅後損益	1,009,674	1,687,409	-40.16%	
	綜合損益總額	1,009,921	1,684,107	-40.03%	
獲利能力	資產報酬率(%)	3.43	5.49	-37.52%	
	股東權益報酬率(%)	6.00	10.88	-44.85%	
	佔實收資本比率(%)	營業利益	37.40	55.79	-32.96%
		稅前利益	31.42	51.83	-39.38%
	純益率(%)	29.83	25.35	17.67%	
每股盈餘(元)	2.73	4.54	-39.87%		

1. 財務收支

111 年度因購入營建用地、道路用地及投入在建工程，致使存貨金額增加，營業活動淨現金流出新台幣 610,893 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 30,012 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 176,224 仟元，總負債比率從 110 年 52.57% 下降至 111 年 50.73%。111 年度之利息支出為新台幣 230,847 仟元，較 110 年度新台幣 186,579 仟元增加新台幣 44,268 仟元(+23.73%)，最主要原因為借款增加及利率上升所致。

2. 獲利能力分析：

111 年度營業利益為新台幣 1,380,421 仟元，營業利益佔實收資本比率為 37.40%，較 110 年度新台幣 2,073,955 仟元減少新台幣 693,534 仟元；稅後淨利為新台幣 1,009,674 仟元，純益率為 29.83%，較 110 年度新台幣 1,687,409 仟元減少新台幣 677,735 仟元；資產報酬率較 110 年下降 37.52%，股東權益報酬率較 110 年下降 44.85%。

(四) 研究發展狀況：

在土地開發方面將朝專業、積極路線發展，選定具有開發潛力之區域，進行資料蒐集及土地取得等工作，並由本公司專業土地開發人員配合建築師及代書隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市、台南市。

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

二、112 年度營業計劃概要：

(一)經營方針：

1. 主要經營方針為維持穩定推案規模，審慎選擇建地推出個案銷售。
2. 提高個案毛利，提升整體之競爭能力，一直是公司的重要方針。
3. 基於本公司對一個城市的使命感，蓋出來的房子應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神。
4. 增加市場主力銷售坪數產品，以擴大營業收入。

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 112 年財務預測，因此僅就本公司 112 年預計完工推出之個案作分析明細表：

個案名稱	地段. 地號	總銷售金額 (仟元)	銷售面積 (坪)	總戶數	完工日期
馥+	高雄市三民區新都段 163. 163-1. 321. 164. 320等地 號	3,520,765	8,801.91	133	112/6/15
合計		3,520,765	8,801.91	133	

(三)重要之產銷政策：

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

三、未來公司發展策略：

- (一)後新冠疫情時代來臨，政府開始開放防疫政策，重啟觀光大門迎接各項經濟活動復甦，公司政策將視國內經濟復甦力道適時調整推案速度。
- (二)重點開發台南地區、北高雄橋頭科學園區、楠梓及高雄大學區域、多功能經貿園區附近土地，藉由公共建設及未來產業進駐效益帶動建案銷售及提高利潤。
- (三)看好台南廠辦需求，重點開發台南智慧科技園區。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)外部競爭環境影響

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

(二)法規環境影響

《平均地權條例》從推動修法到完成立法，過程不到一個月的時間，執政黨「神速」推動《平均地權條例》修法通過，讓買方購屋行為掀起濃厚觀望氛圍。政府沒有完整房市政策解決高問題，反而是每到選舉就以打房政策抒發民怨，對台灣不是好事，對台灣房地產市場更不是好事；尤其政策內容具高爭議，貿然推行將衍生眾多房市問題，看來短期內房市也難有好的氛圍及景氣。

(三)總體經營環境影響

2023 年全球經濟情勢持續受到地緣政治風險（烏俄戰爭、美中對抗、台海危機等），以及貨幣政策等影響，因時間發酵且幅度加深影響，下行趨勢更加嚴峻。就主要國家觀察，美國 2023 年走勢，持續受到通膨、升息、債務等情勢影響，延續 2022 年下半年之下行走勢，較金融風暴、疫情時期之持續期間更長，顯見此波景氣衰退情事之嚴峻，進一步推測未來一年可能難以樂觀。

本公司 112 年有「馥+」個案（[高雄市三民區新都段 163.163-1.321.164.320 等地號土地個案](#)，總銷金額新台幣 3,520,765 仟元，133 戶）新建個案完工銷售。

就本公司 1-4 月份營收來看，累計有新台幣 435,722 仟元，比去年同期衰退 68.18%，主要是因為目前本公司存貨多以大坪數居多，市場主流產品大多無屋可賣，加上市場氣氛低迷所致。本公司 112 年雖有一個個案完工，但已售戶數不多貢獻不大，還是要看公司餘屋去化，計入 112 年完工個案，線上銷售個案有 10 個，是 112 年營收的主要來源。預期 112 年在政府持續打壓房市、總統大選、利息負擔日益加重及通貨膨脹的陰影下，房地產市場恐會進入比較長時間的整理期。要等市場慢慢恢復信心、國際經濟情勢好轉疲情、利率停止上揚、國內選舉已分出勝負時，對房地產市場後市才會恢復比較樂觀的走勢。

以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長兼總經理：蔡天贊



會計主管：梁素英



審計委員會審查報告書

董事會造送本公司111年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委請信永中和聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請鑒察。

此致

本公司民國 112 年股東常會

京城建設股份有限公司

審計委員會召集人：張明得



中 華 民 國 1 1 2 年 0 3 月 2 9 日

附件三：111 年度會計師查核報告書

會計師查核報告

中華民國 112 年 3 月 29 日

(112)信永中和財簽字第 007 號

京城建設股份有限公司 公鑒

查核意見

京城建設股份有限公司及其子公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併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暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與京城建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對京城建設股份有限公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

京城建設股份有限公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五(一)；存貨會計項目說明請詳合併財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司及其子公司之存貨佔合併資產負債表具有重大性，存貨評價係依金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製規定處理，存貨係待售房地、在建土地及工程、營建用地及預付土地款，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，由於目前處於房地產業受稅制變革及經濟景氣幅度的波動影響，致可能產生之存貨成本可能高於淨變現價值的風險，因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核重要事項之一。

本會計師之查核程序包括（但不限於），考量銷售價格易受外部市場因素變化的影響，待售房地、在建土地及工程係依據近期成交價、實價登錄查詢附近成交價或投資報酬分析表抽核並驗算淨變現價值是否允當，營建用地則委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及詢問評估之使用方法，並測試該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。

房地銷售收入歸屬期間之適當性

有關收入及成本認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)，收入認列說明請詳合併財務報告附註六(廿二)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，由於房地銷售對象眾多，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊，需涉及許多人工作業且期間可能存有落差，因此，本會計師將京城建設股份有限公司及其子公司房地銷售收入認列時點列為本年度查核重要事項之一。

本會計師已執行之查核程序包含測試京城建設股份有限公司及其子公司房地銷售收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽核土地及房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋資料收執表日期與入帳日期核對，及期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，確定房地銷售收入符合認列收入之條件。

其他事項一個體財務報告

京城建設股份有限公司業已編製民國 111 年度及 110 年度之個體財務報表，業經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

其他事項一採用其他會計師

列入京城建設股份有限公司及其子公司合併財務報表採用權益法之被投資公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 111 年及 110 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 16,683 千元及 13,888 千元，分別占合併資產總額之 0.05%及 0.04%，民國 111 年度及 110 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 5,964 千元及 3,522 千元，占合併綜合損益分別為 0.59%及 0.21%。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨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允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估京城建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算京城建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

京城建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對京城建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使京城建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致京城建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於京城建設股份有限公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團財務報表之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對京城建設股份有限公司及其子公司民國111年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：張瑞玲

會計師：卓傳陣

張瑞玲



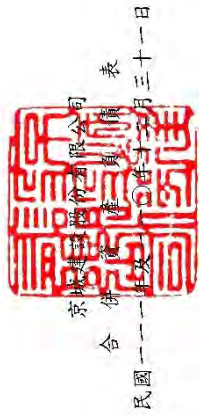
卓傳陣



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

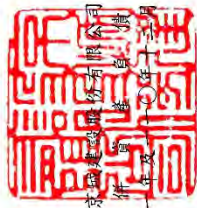
附件四：111 年度合併及個體財務報表



單位：新臺幣千元

附註	111年12月31日		110年12月31日	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產				
1100 現金及約當現金	\$603,749	1.72	\$1,068,430	3.10
1150 應收票據淨額	15,000	0.04	36,682	0.11
1170 應收帳款淨額	7,503	0.02	131,978	0.38
1180 應收帳款淨額-關係人	10	0.00	0	0.00
1200 其他應收款	2,609	0.01	83	0.00
1210 其他應收款-關係人	201	0.00	215	0.00
1320 存貨	32,667,885	93.17	31,503,467	91.30
1410 預付款項	577,732	1.65	551,336	1.60
1470 其他流動資產	114,750	0.33	91,084	0.26
1476 其他金融資產-流動	106,295	0.30	80,912	0.23
11XX 流動資產合計	\$34,095,734	97.24	\$33,464,187	96.98
非流動資產				
15XX 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$82	0.00	\$82	0.00
1510 採用權益法之投資	16,683	0.05	13,888	0.04
1600 不動產、廠房及設備	675,298	1.93	735,365	2.13
1755 使用權資產淨額	61,646	0.18	61,216	0.18
1780 無形資產	160,498	0.45	164,667	0.48
1840 遞延所得稅資產	19,775	0.05	18,935	0.05
1920 存出保證金	31,290	0.09	34,045	0.10
1930 長期應收票據及款項	2,785	0.01	15,000	0.04
15XX 非流動資產合計	\$968,057	2.76	\$1,043,198	3.02
1XXX 資產總額	\$35,063,791	100.00	\$34,507,385	100.00

(續次頁)



合 作 有 限 公 司
京 城 建 設 有 限 公 司
民國一十一年及十二年十二月三十一日

表
報 告 期 結 算 日

單位：新臺幣千元

	111年12月31日		110年12月31日	
	金額	%	金額	%
負債及股東權益				
流動負債				
21XX 短期借款				
2100 應付短期票券	\$4,401,950	12.55	\$3,655,250	10.59
2110 合約負債-流動	3,734,677	10.65	3,942,965	11.43
2130 應付票據	614,192	1.75	590,873	1.71
2150 應付票據-關係人	47,687	0.14	81,979	0.24
2160 應付帳款	80,011	0.23	90,004	0.26
2170 應付帳款-關係人	47,142	0.13	35,179	0.10
2180 其他應付款	0	0.00	574,791	1.67
2200 其他應付款項-關係人	71,172	0.20	71,167	0.21
2220 其他應付款項-關係人	138	0.00	398	0.00
2230 本期所得稅負債	138,450	0.40	190,965	0.55
2250 負債準備-流動	51,779	0.15	44,708	0.13
2280 租賃負債-流動	1,134	0.00	1,080	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	1,030,393	2.94	46,558	0.13
2335 代收款	73,337	0.21	67,364	0.20
2399 其他流動負債-其他	9,585	0.03	28,018	0.08
21XX 流動負債合計	\$10,301,647	29.38	\$9,421,299	27.30
非流動負債				
25XX 長期借款				
2540 遞延所得稅負債	\$7,382,157	21.05	\$8,608,475	24.95
2570 租賃負債-非流動	17,121	0.05	22,825	0.07
2580 淨確定福利負債-非流動	62,373	0.18	61,548	0.18
2640 存入保證金	19,557	0.05	22,407	0.06
2645 非流動負債合計	5,910	0.02	4,985	0.01
25XX 負債總計	\$7,487,118	21.35	\$8,720,240	25.27
2XXX 權益	\$17,788,765	50.73	\$18,141,539	52.57
3XXX 普通股股本				
3110 資本公積	\$3,690,564	10.53	\$3,717,590	10.77
3211 保留盈餘	0	0.00	13,865	0.04
3300 法定盈餘公積	1,708,314	4.87	1,539,903	4.46
3350 未分配盈餘	11,876,148	33.87	11,094,488	32.16
3300 保留盈餘合計	\$13,584,462	38.74	\$12,634,391	36.62
3XXX 權益總計	\$17,275,026	49.27	\$16,365,846	47.43
負債及權益總計	\$35,063,791	100.00	\$34,507,385	100.00

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

會計主管：梁素英



董事長：天賴投資股份有限公司 代理人：蔡天贊



京城建設股份有限公司
合併綜合損益表
民國一〇一一年一月二日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	111年度		110年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$3,384,220	100.00	\$6,657,417	100.00
4190	銷貨折讓		(90)	(0.00)	(173)	(0.00)
4100	銷貨收入淨額	六.(廿二)	\$3,384,130	100.00	\$6,657,244	100.00
5000	營業成本		1,429,196	42.23	3,970,638	59.64
5900	營業毛利		\$1,954,934	57.77	\$2,686,606	40.36
6000	營業費用	六.(卅)				
6100	推銷費用		428,094	12.65	461,318	6.93
6200	管理費用		146,419	4.33	151,333	2.28
6000	營業費用合計		\$574,513	16.98	\$612,651	9.21
6900	營業利益		\$1,380,421	40.79	\$2,073,955	31.15
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入		\$870	0.03	\$239	0.00
7010	其他收入		3,432	0.10	10,367	0.16
7020	其他利益及損失		(161)	0.00	25,215	0.38
7050	財務成本		(230,847)	(6.83)	(186,579)	(2.80)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.(九)	5,964	0.18	3,522	0.05
7000	營業外收入及支出合計		(\$220,742)	(6.52)	(\$147,236)	(2.21)
7900	稅前淨利		\$1,159,679	34.27	\$1,926,719	28.94
7950	所得稅費用	四、六.(廿九)	150,005	4.44	239,310	3.59
8200	本期淨利		\$1,009,674	29.83	\$1,687,409	25.35
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		\$309	0.01	(\$4,127)	(0.06)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)		62	0.00	(825)	(0.01)
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$247	0.01	(\$3,302)	(0.05)
8500	本期綜合損益總額		\$1,009,921	29.84	\$1,684,107	25.30
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(卅一)	\$2.73		\$4.54	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(卅一)	\$2.73		\$4.54	

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

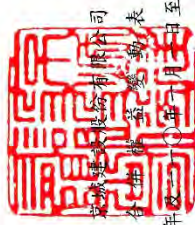
會計主管：梁素英



董事長：蔡天贊

董事長：天賴投資股份有限公司





京誠建設股份有限公司
董事長 蔡天贊 謹啟

民國一十一年一月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘要	科目	股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股	權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	合計		
A1	110年1月1日餘額		\$3,711,931	\$0	\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$0	\$14,662,215
B1	提列法定盈餘公積				168,467	(168,467)	0		0
B9	員工酬勞轉增資		5,659	13,865			0		19,524
D1	110年度淨利					1,687,409	1,687,409		1,687,409
D3	110年度其他綜合損益					(3,302)	(3,302)		(3,302)
D5	110年度綜合損益總額					1,684,107	1,684,107		\$1,684,107
Z1	110年12月31日餘額		\$3,717,590	\$13,865	\$1,539,903	\$11,094,488	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
A1	111年1月1日餘額		\$3,717,590	\$13,865	\$1,539,903	\$11,094,488	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
B1	提列法定盈餘公積				168,411	(168,411)	0		0
B9	員工酬勞轉增資		5,414	14,048			0		19,462
D1	111年度淨利					1,009,674	1,009,674		1,009,674
D3	111年度其他綜合損益					247	247		247
D5	111年度綜合損益總額					1,009,921	1,009,921	0	1,009,921
L1	庫藏股買回							(120,203)	(120,203)
L3	庫藏股註銷		(32,440)	(27,913)		(59,850)	(59,850)	120,203	0
Z1	111年12月31日餘額		\$3,690,564	\$0	\$1,708,314	\$11,876,148	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026

註：民國111年度及110年度員工酬勞分別為11,714仟元及19,462仟元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：蔡素英

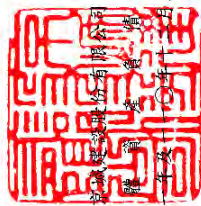


民國一一一年一月一日		民國一一一年十二月三十一日	
111年1月1日		110年12月31日	
代碼	AAA	BBB	CCC
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$1,159,679	\$1,926,719	
調整項目：			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用	\$69,632	\$70,252	
攤銷費用	4,638	4,763	
A2010	0	(21,357)	
A2020	230,847	186,579	
A2040	(870)	(239)	
A2090	(179)	0	
A2120	(5,964)	(3,522)	
A2130	1,638	1,129	
A2230	1,179	236	
A2250	0	(3,896)	
A2310	\$300,921	\$233,945	
A20010			
A30000			
A31000			
A31130	\$33,897	(\$11,523)	
A31150	124,465	(25,979)	
A31180	(2,508)	750,042	
A31200	(1,164,418)	(2,317,035)	
A31230	(29,327)	(88,716)	
A31240	(23,666)	(82,487)	
A31000	(\$1,061,757)	(\$1,775,698)	
A32000			
A32125	\$25,319	\$75,787	
A32130	(44,285)	(28,332)	
A32150	(562,828)	(215,728)	
A32180	15,133	19,583	
A32200	7,071	8,891	
A32230	(12,460)	7,173	
A32240	(2,541)	(3,112)	
A32000	(\$576,591)	(\$135,738)	
A30000	(\$1,638,348)	(\$1,911,436)	
A33000	(\$177,748)	\$249,228	
A33100	866	239	
A33200	179	0	
A33300	(225,066)	(187,867)	
A33500	0	2,556	
A33500	(209,124)	(221,759)	
AAAA	(\$810,893)	(\$157,603)	
營業活動之淨現金流出			
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計			
營運產生之現金流入(出)			
收取之利息			
支付之利息			
收取之所得稅			
支付之所得稅			
營業活動之淨現金流出			
投資活動之現金流量：			
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產			
取得不動產、廠房及設備			
存出保證金增加			
存出保證金減少			
取得無形資產			
其他金融資產增加			
收取採權益法之投資現金股利			
投資活動之淨現金流入(出)			
籌資活動之現金流量：			
短期借款增加			
短期借款減少			
應付短期票券增加			
應付短期票券減少			
舉借長期借款			
償還長期借款			
存入保證金增加			
存入保證金減少			
租賃本金償還			
庫藏股票買回成本			
籌資活動之淨現金流入			
現金及約當現金餘額增加(減少)數			
期初現金及約當現金餘額			
期末現金及約當現金餘額			

會計主管：梁素英

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天賢

董事長：天錫投資股份有限公司

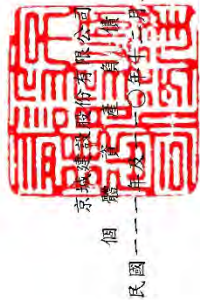


個 體 資 產 負 債 表
 民國一十一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產	111年12月31日		110年12月31日	
	金 額	%	金 額	%
11XX 流動資產				
1100 現金及約當現金	\$531,329	1.52	\$973,133	2.83
1150 應收票據淨額	15,000	0.04	36,682	0.11
1170 應收帳款淨額	886	0.00	126,675	0.37
1180 應收帳款-關係人淨額	0	0.00	3,371	0.01
1200 其他應收款	2,609	0.01	83	0.00
1210 其他應收款-關係人	109	0.00	128	0.00
1320 存貨	32,662,856	93.37	31,498,764	91.61
1410 預付款項	571,681	1.63	546,035	1.59
1470 其他流動資產	114,624	0.33	90,919	0.26
1476 其他金融資產-流動	96,254	0.28	66,156	0.19
11XX 流動資產合計	\$33,995,348	97.18	\$33,341,946	96.97
15XX 非流動資產				
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	85,617	0.24	65,100	0.19
1600 不動產、廠房及設備	4,047	0.01	1,172	0.00
1755 使用權資產淨額	61,646	0.17	61,216	0.18
1760 投資性不動產淨額	625,192	1.79	686,442	2.00
1780 無形資產	158,626	0.45	162,456	0.47
1840 遞延所得稅資產	19,770	0.06	18,926	0.06
1920 存出保證金	30,106	0.09	32,371	0.09
1930 長期應收票據及款項	2,785	0.01	15,000	0.04
15XX 非流動資產合計	\$987,871	2.82	\$1,042,765	3.03
1xxx 資 產 總 額	\$34,983,219	100.00	\$34,384,711	100.00

(續次頁)



京城建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一一一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	111年12月31日		110年12月31日	
	金額	%	金額	%
負債及股東權益				
流動負債				
短期借款	\$4,401,950	12.58	\$3,655,250	10.63
應付短期票券	3,734,677	10.67	3,896,969	11.33
合約負債-流動	586,417	1.68	561,568	1.63
應付票據	47,687	0.14	81,799	0.24
應付票據-關係人	80,011	0.23	90,004	0.26
應付帳款	26,381	0.08	16,566	0.05
應付帳款-關係人	0	0.00	574,791	1.67
其他應付款	40,744	0.12	45,019	0.13
其他應付款項-關係人	783	0.00	325	0.00
本期所得稅負債	138,450	0.40	190,965	0.56
負債準備-流動	51,779	0.15	44,708	0.13
租賃負債-流動	1,134	0.00	1,080	0.00
一營業週期內到期之長期借款	1,030,393	2.94	46,558	0.14
代收款	72,878	0.21	66,979	0.19
其他流動負債-其他	8,499	0.02	26,752	0.08
流動負債合計	\$10,221,783	29.22	\$9,299,333	27.04
非流動負債				
長期借款	\$7,382,157	21.10	\$8,608,475	25.04
遞延所得稅負債	17,121	0.05	22,825	0.07
租賃負債-非流動	62,373	0.18	61,548	0.18
淨確定福利負債-非流動	19,557	0.06	22,407	0.06
存入保證金	5,202	0.01	4,277	0.01
非流動負債合計	\$7,486,410	21.40	\$8,719,532	25.36
負債總計	\$17,708,193	50.62	\$18,018,865	52.40
權益				
普通股股本	\$3,690,564	10.55	\$3,717,590	10.81
資本公積-普通股股票溢價	0	0.00	13,865	0.04
保留盈餘				
法定盈餘公積	1,708,314	4.88	1,539,903	4.48
未分配盈餘	11,876,148	33.95	11,094,488	32.27
保留盈餘合計	\$13,584,462	38.83	\$12,634,391	36.75
權益總計	\$17,275,026	49.38	\$16,365,816	47.60
負債及權益總計	\$34,983,219	100.00	\$34,384,711	100.00

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天贊

會計主管：梁素英



董事長：天賴投資股份有限公司
代表人陳文豐



京城建設股份有限公司

合併損益表

民國一〇一一年一月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	111年度		110年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$3,149,195	100.00	\$6,503,060	100.00
4190	銷貨折讓		(90)	(0.00)	(173)	(0.00)
4100	銷貨收入淨額		\$3,149,105	100.00	\$6,502,887	100.00
5000	營業成本	六、(廿三)、七	1,316,516	41.81	3,883,411	59.72
5900	營業毛利		\$1,832,589	58.19	\$2,619,476	40.28
6000	營業費用	六、(卅一)				
6100	推銷費用		293,070	9.31	346,818	5.33
6200	管理費用		123,507	3.92	128,111	1.98
6000	營業費用合計		\$416,577	13.23	\$474,929	7.31
6900	營業利益		\$1,416,012	44.96	\$2,144,547	32.97
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入		\$841	0.03	\$233	0.00
7010	其他收入	六、(廿四)	2,520	0.08	2,332	0.04
7020	其他利益及損失	六、(廿五)	(160)	0.00	25,222	0.39
7050	財務成本	六、(廿六)	(230,056)	(7.31)	(186,150)	(2.86)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	六、(廿七)	(29,483)	(0.94)	(59,470)	(0.91)
7000	營業外收入及支出合計	六、(九)	(\$256,338)	(8.14)	(\$217,833)	(3.34)
7900	稅前淨利		\$1,159,674	36.82	\$1,926,714	29.63
7950	所得稅費用	四、六、(卅)	150,000	4.76	239,305	3.68
8200	本期淨利		\$1,009,674	32.06	\$1,687,409	25.95
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數	四、六、(廿八)	\$309	0.01	(\$4,127)	(0.06)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	四、六、(卅)	62	0.00	(825)	(0.01)
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		\$247	0.01	(\$3,302)	(0.08)
8500	本期綜合損益總額		\$1,009,921	32.07	\$1,684,107	25.89
9750	基本每股盈餘(元)	四、六、(卅二)	\$2.73		\$4.54	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六、(卅二)	\$2.73		\$4.54	

董事長：天穎投資股份有限公司

經理人：蔡天賢

(請參閱後附財務報告附註)

會計主管：梁素英



蔡天賢



蔡天賢



梁素英



梁素英



天鎮建設股份有限公司

年度綜合損益表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘要	科目	股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股	權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	合計		
A1	110年1月1日餘額		\$3,711,931	\$0	\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$0	\$14,662,215
B1	提列法定盈餘公積				168,467	(168,467)	0		0
B9	員工酬勞轉增資		5,659	13,865			0		19,524
D1	110年度淨利				1,687,409		1,687,409		1,687,409
D3	110年度其他綜合損益				(3,302)		(3,302)		(3,302)
D5	110年度綜合損益總額				1,684,107		1,684,107		\$1,684,107
Z1	110年12月31日餘額		\$3,717,590	\$13,865	\$1,539,903	\$11,094,488	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
A1	111年1月1日餘額		\$3,717,590	\$13,865	\$1,539,903	\$11,094,488	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
B1	提列法定盈餘公積				168,411	(168,411)	0		0
B9	員工酬勞轉增資		5,414	14,048			0		19,462
D1	111年度淨利				1,009,674		1,009,674		1,009,674
D3	111年度其他綜合損益				247		247		247
D5	111年度綜合損益總額				1,009,921		1,009,921	0	1,009,921
L1	庫藏股買回							(120,203)	(120,203)
L3	庫藏股註銷		(32,440)	(27,913)		(59,850)	(59,850)	120,203	0
Z1	111年12月31日餘額		\$3,690,564	\$0	\$1,708,314	\$11,876,148	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026

註：民國111年度及110年度員工酬勞分別為11,714千元及19,462千元已於綜合損益表中扣除。



董事長

天鎮建設股份有限公司 代表人

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天費



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司

合併財務報表

民國一十一年一月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	111年1月1日 至12月31日	110年1月1日 至12月31日	投資活動之現金流量：		
營業活動之現金流量：			BBBB		
本期稅前淨利	\$1,159,674	\$1,926,714	B00200	\$0	\$115,183
調整項目：			B01800	(50,000)	(70,000)
不影響現金流量之收益費損項目			B02700	(3,770)	0
折舊費用	\$63,709	\$64,068	B03700	(2,745)	(208,640)
攤銷費用	4,260	4,320	B03800	5,010	209,060
透過損益按公允價值衡量金融資產之利息	0	(21,357)	B04500	(430)	(100)
利息費用	230,056	186,150	B06500	(30,098)	(66,156)
利息收入	(841)	(233)	BBBB	(\$82,033)	(\$20,653)
股利收入	(179)	0			
採用權益法認列之子公司損益之份額	29,483	59,470			
處分投資利益	0	(3,896)			
不影響現金流量之收益費損項目合計	\$326,488	\$288,522			
與營業活動相關之資產/負債變動數			CCCC		
應收票據(增加)減少	\$33,897	(\$11,523)	C00100	\$13,324,150	\$16,716,020
應收帳款(增加)減少	129,160	(28,529)	C00200	(12,577,450)	(17,549,576)
其他應收款(增加)減少	(2,502)	750,092	C00500	17,651,000	14,730,000
存貨增加	(1,164,092)	(2,317,367)	C00600	(17,812,600)	(14,987,000)
預付款項增加	(28,777)	(88,156)	C01600	894,400	1,990,518
其他流動資產增加	(23,705)	(82,340)	C01700	(1,136,883)	(333,352)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$1,056,019)	(\$1,777,823)	C03000	1,517	2,739
與營業活動相關之負債之淨變動			C03100	(592)	(1,340)
合約負債-流動增加	\$24,849	\$65,865	C04020	(1,115)	(1,062)
應付票據減少	(44,105)	(28,427)	C04800	(120,203)	0
應付帳款減少	(564,976)	(218,326)	CCCC	\$222,224	\$566,947
其他應付款增加	12,305	16,734			
負債準備增加	7,071	8,891			
其他流動負債增加(減少)	(12,354)	6,822	EEEE	(\$441,804)	\$425,735
淨確定福利負債減少	(2,541)	(3,112)	E00100	973,133	547,398
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$579,751)	(\$151,533)	E00200	\$531,329	\$973,133
營運產生之現金流入(出)	(\$149,608)	\$285,860			
收取之利息	836	233			
收取之股利	179	0			
支付之利息	(224,278)	(187,449)			
支付之所得稅	0	2,556			
支付之所得稅	(209,124)	(221,739)			
營業活動之淨現金流出	(\$581,995)	(\$120,559)			
			籌資活動之現金流量：		
			C00100	\$13,324,150	\$16,716,020
			C00200	(12,577,450)	(17,549,576)
			C00500	17,651,000	14,730,000
			C00600	(17,812,600)	(14,987,000)
			C01600	894,400	1,990,518
			C01700	(1,136,883)	(333,352)
			C03000	1,517	2,739
			C03100	(592)	(1,340)
			C04020	(1,115)	(1,062)
			C04800	(120,203)	0
			CCCC	\$222,224	\$566,947
			EEEE	(\$441,804)	\$425,735
			E00100	973,133	547,398
			E00200	\$531,329	\$973,133



會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



代辦人蔡天贊

董事長：天緯投資股份有限公司

附件五：未來一年各月份現金收支預測表

京城建設股份有限公司
現金收支預測表

項目	112/7月	112/8月	112/9月	112/10月	112/11月	112/12月	113/1月	113/2月	113/3月	113/4月	113/5月	113/6月
期初現金餘額 1	215,462	252,829	306,039	258,422	330,210	354,452	416,122	358,605	339,193	329,913	271,085	196,971
加：非融資性收入 2												
應收票據收現												
預收房地款收現	255,888	375,417	359,213	356,166	340,082	359,417	349,213	346,166	360,012	305,505	327,998	344,106
其他收入	5,046	5,109	5,178	5,906	5,801	5,909	4,578	4,806	4,901	5,567	5,456	5,678
合計	260,934	380,526	364,391	362,072	345,883	365,326	353,791	350,972	364,913	311,072	333,454	349,784
減：非融資性支出 3												
應付票據付現	16,018	23,115	25,368	21,089	17,667	24,015	27,668	21,189	17,667	16,002	19,778	17,856
應付工程款付現	190,642	183,855	199,480	186,334	157,399	197,855	194,480	268,334	269,399	265,840	260,840	265,499
營業費用付現	45,847	49,829	57,828	51,259	55,939	49,829	57,828	51,259	55,939	58,123	59,888	49,969
利息支出	28,749	29,357	29,332	31,602	30,188	31,937	31,332	29,602	31,188	29,935	31,616	30,815
稅捐					60,448						85,446	
土地款	342,311	41,160	200,000									
其他支出												
合計	623,567	327,316	512,008	290,284	321,641	303,656	311,308	370,384	374,193	369,900	457,568	364,139
要求最低現金餘額 4												
所需資金總額 5=3+4	623,567	327,316	512,008	290,284	321,641	303,656	311,308	370,384	374,193	369,900	457,568	364,139
融資前可供支用現金餘額	(147,171)	306,039	158,422	330,210	354,452	416,122	458,605	339,193	329,913	271,085	146,971	182,616
(短拙) 6=1+2-5	(147,171)	306,039	158,422	330,210	354,452	416,122	458,605	339,193	329,913	271,085	146,971	182,616
融資淨額 7												
發行新股												
發行公司債												
借款	400,000		100,000								50,000	
債債 - 還公司債												
債債 - 還銀行借款												
合計	400,000	0	100,000	0	0	0	100,000				50,000	
期末現金餘額 8=1+2-3+7	252,829	306,039	258,422	330,210	354,452	416,122	358,605	339,193	329,913	271,085	196,971	182,616

本收支預測表具不確定性，其實際結果未必與預測相符，基本假設若因未來增加在建工程或購買土地及其他因素改變時，會因而改變。

附件六：董事候選人名單

職稱	姓名	學歷	經歷	現職	持有股份數額(單位:股)	所代表之政府或法人名稱
董事	蔡天贊	新營高中	京城建設董事長	京城建設董事長	49,652,072	天籟投資(股)公司
董事	蔡薛美雲	高中	京城建設董事	京城建設董事	49,652,072	天籟投資(股)公司
董事	李詩雄	文化大學建築系學士	建誌營造(股)公司副總經理 京城銀行董事	建誌營造(股)公司副總經理 建誌營造(股)公司董事	49,652,072	天籟投資(股)公司
董事	陳進興	大學(肄)	京城建設副總經理	京城建設副總經理	49,652,072	天籟投資(股)公司
獨立董事	張明得	台北縣私立復興商工美術工藝科畢業	串門室內設計副總經理 串本建築開發總經理 十閱寶建築開發董事長	閱寶建築開發、閱堡建設有限公司董事長	1,386,582	無
獨立董事	吳耀國	私立實踐專科學校會計統計科	京城銀行資深經理	京城建設獨立董事	0	無
獨立董事	蔡忠昌	美國南加州大學公共行政研究所碩士	私立明達高級中學校長 世新大學講師 空中大學講師	私立明達高級中學校長 中華民國私立教育協會常務監事 財團法人沈水德翁文教基金會董事	0	無
獨立董事	邱沁渝	樹德科技大學管理研究所碩士	鴻欣企業社負責人 中國職業鑒定高級考評員 中國一級企業培訓師	天水藍完全美學創辦人	0	無

肆、附錄

附錄一：

京城建設股份有限公司

股東會議事規則

第一條：本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定。

第二條：本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構，且應於股東會現場發放。

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五條第一項各款之事項、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。

股東會召集事由已載明全面改選董事，並載明就任日期，該次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。

持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案。以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第 172 條之 1 第 4 項各款情形之一，董事會得不列為議案。股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第 172 條之 1 之相關規定以 1 項為限，提案超過 1 項者，均不列入議案。

本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。

股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。

本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。

第三條：股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，至遲應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第四條：股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。

第五條：本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。

股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。

第六條：股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

前項主席係由常務董事或董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之常務董事或董事擔任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。

董事會所召集之股東會董事長宜親自主持，且宜有董事會過半數之董事、至少一席獨立董事親自出席，及各類功能性委員會成員至少一人代表出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。

股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

第七條：本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。

前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第八條：股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊。惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。

第九條：股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，相關議案（包括臨時動議及原議案修正）均應採逐案票決，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會；主席違反議事規則，宣布散會者，董事會其他成員應迅速協助出席股東依法定程序，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決，並安排適足之投票時間。

第十條：出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，惟股東發言違反規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十一條：股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

第十二條：股東每股有一表決權；但受限制或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。

本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。

前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。

股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對及棄權之結果輸入公開資訊觀測站。

同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

第十三條：股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數及落選董事名單及其獲得之選舉權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第十四條：股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事時，應揭露每位候選人之得票權數，在本公司存續期間，應永久保存。

- 第十五條：徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。
股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。
- 第十六條：辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。
主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。
會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。
股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。
- 第十七條：會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。
股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。
股東會得依公司法第一百八十二條之規定，決議在五日內延期或續行集會。
- 第十八條：本規則經股東會通過後施行，修訂時亦同。

附錄二：

京城建設股份有限公司 公司章程

第一章 總則

第一條：本公司依照公司法規定組織，定名為「京城建設股份有限公司」。

第二條：本公司所營事業如下：

- (1)H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (2)H701040 特定專業區開發業。
- (3)H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (4)I503010 景觀、室內設計業。
- (5)J701020 遊樂園業。
- (6)J701040 休閒活動場館業。
- (7)E605010 電腦設備安裝業。
- (8)I103060 管理顧問業。
- (9)I301010 資訊軟體服務業。
- (10)I301020 資料處理服務業。
- (11)I301030 電子資訊供應服務業。
- (12)F113050 電腦及事務性機器設備批發業。
- (13)F301010 百貨公司業。
- (14)F301020 超級市場業。
- (15)H703090 不動產買賣業。
- (16)E801010 室內裝潢業。
- (17)F105050 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- (18)F111090 建材批發業。
- (19)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

第三條：本公司設總公司於高雄市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：本公司公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。

第五條：本公司因業務需要，經董事會決議得對外背書保證。

第六條：本公司轉投資，除法令另有規定外，得不受公司法第十三條有關轉投資不得超過本公司實收股本百分之四十之限制，有關轉投資事宜應先經董事會決議為之。

第二章 股份

第七條：本公司資本總額為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股金額新台幣壹拾元，分次發行，未發行股份授權董事會視實際需要議決發行。

前項資本額內保留新台幣貳億元供發行員工認股權憑證，共計貳仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。

本公司發行之員工認股權憑證認股價格如低於發行日本公司普通股股票收盤價，應有代表已發行股份總數過半數股東出席之股東會，出席股東表決權三分之二以上同意後，始得發行。

第七條之一：本公司得依公司法第一六七條之一及證券交易法第二八條之二規定經董事會決議後收買本公司股份。

本公司以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工，應於轉讓前，提經最近一次股東會有代表已發行股份總數過半數股東之出席，出席股東表決權三分之二以上同意。

第八條：本公司發行之股份，得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。

第九條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第十條：本公司股東辦理股票轉讓、設定權利質押、掛失、繼承、贈與、及印鑑掛失、變更或地址變更等服務事項，除依法及政令規章另有規定外，悉依「公開發行股票公司服務處理準則」處理。

第三章 股東會

第十一條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會召開之，臨時會於必要時依法召集之。股東會之召集程序依公司法規定辦理。

股東會通知應載明開會日期、地點及召集事由。

股東會除依公司法另有規定外，由董事會召集之。

第十二條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍簽名或蓋章委託代理人出席。但一人同時受二人以上股東委託時其代理之表決權不得超過已發行股份總數之百分之三，超過時其超過之表決權不予計算。

股東委託出席之辦法除公司法另有規定外，悉依「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理之。

第十三條：本公司股東，除有公司法第一七九條所規定之特別情形外，每股有一表決權。

第十四條：股東會之決議，除依公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

本公司股東得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式為之。

第十五條：股東會開會時，以董事長為主席，遇董事長缺席時，由董事長指定董事一人代理之，未指定時，由董事互推一人代理之。

第十五條之一：股東會之決議事項，應作成議事錄，並依公司法第一百八十三條規定辦理。

第四章 董事、監察人及審計委員會

第十六條：本公司設董事 5 至 9 人，採候選人提名制度，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任之，連選得連任。

股東會選任董事時，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人，由所得選票代表選舉權較多者，當選為董事。

本公司上述董事名額中，設置之獨立董事席次不得少於 3 人，且不得少於董事席次五分之一。

有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。

董事之報酬授權董事會依同業通常之水準議定之。董事之車馬費，其數額由董事會決議之。董事因執行職務之報酬，不論盈餘虧損均應支付。

本公司得於董事任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。

全體董事持有本公司記名式股票之股份總額，不得少於證券主管機關所規定之成數。

第十七條：董事任期屆滿不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。

第十八條：董事遇有缺額達三分之一時，應即行補選，但補選就任之任期，以補足原任期為限。

第十九條：董事會由董事組織，由三分之二以上之董事出席及出席董事過半數之同意互選一人為董事長，依照法令、章程、股東會及董事會之決議，執行本公司一切事務。

第十九條之一：董事會之職權如下：

01. 各項辦事細則之審定。
02. 業務方針之決定。
03. 預算決算之審查。
04. 盈餘分配或虧損彌補案之擬定。
05. 資本增減之擬定。
06. 重要人事之決定。
07. 執行股東會議決事項。
08. 對外投資之議決事項。
09. 其他依照法令及股東會所賦予職權。

除前項及公司法規定應由股東會決議之事項外，均由董事會決議行之。

第廿條：董事會之決議，除公司法另有規定外，應有董事過半數出席，並以出席董事過半數之同意行之。

董事因故不能出席時得出具委託書列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席，但以一人受一人之委託為限。

董事會之召集應於七日前通知，如遇緊急事由時，得不於七日前通知。

前項召集通知應載明事由以書面、電子郵件（E-mail）或傳真方式為之。

董事會如以視訊會議方式召開時，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。

董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第廿一條：本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，由全體獨立董事組成，其中一人為召集人，且至少一人具備會計或財務專長；審計委員會之職權行使及其他應遵行事項，除本章程規定外，依相關法令或公司規章之規定辦理。

第五章 經理人

第廿二條：本公司得設總經理一人，副總經理、協理及經理各若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第廿三條：本公司得經董事會決議，聘請顧問或重要職員。

第六章 會計

第廿四條：本公司以每年1月1日至12月31日為會計年度，每會計年度終了應造具下列各項書表，經董事會審定，依法定程序提請股東會承認，並呈報主管機關核備：

- (1) 營業報告書
- (2) 財務報表
- (3) 盈餘分派或虧損彌補之議案。

第廿五條：本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。

前項所稱員工，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。

員工或董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數之決議行之，並報告股東會。

本公司審計委員會設置前，監察人酬勞併同董事酬勞依前項第一款比率分派。

第廿六條：本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)、次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時不在此限，次依法令、主管機關規定及公司營運需要提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。

前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議。

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

第七章 附則

第廿七條：本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。

第廿八條：本章程未訂事項，悉依公司法及其他相關法令規定辦理。

第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。
第一次修定於民國七十四年九月二十四日。
第二次修定於民國七十九年三月二十日。
第三次修定於民國七十九年五月二十一日。
第四次修定於民國七十九年六月三十日。
第五次修定於民國七十九年十二月二十六日。
第六次修定於民國八十年一月二十二日。
第七次修定於民國八十年六月八日。
第八次修定於民國八十一年四月十三日。
第九次修定於民國八十二年四月九日。
第十次修定於民國八十二年十二月二十四日。
第十一次修定於民國八十四年六月十六日。
第十二次修定於民國八十五年五月二十九日。
第十三次修定於民國八十六年六月二十一日。
第十四次修定於民國八十八年五月二十五日。
第十五次修定於民國八十九年五月三十日。
第十六次修定於民國九十年五月二十二日。
第十七次修定於民國九十一年六月二十六日。
第十八次修定於民國九十四年五月二十六日。
第十九次修定於民國九十五年六月十四日。
第二十次修定於民國九十六年六月十三日。
第二十一次修定於民國九十七年六月十九日。
第二十二次修定於民國九十九年六月廿五日。
第二十三次修定於民國一百年六月九日。
第二十四次修定於民國一〇一年六月廿二日。
第二十五次修定於民國一〇五年六月二十四日。
第二十六次修定於民國一〇六年六月二十八日。
第二十七次修定於民國一一一年六月二十三日。

附錄三：

京城建設股份有限公司

董事選舉辦法

中華民國九十一年六月廿六日修訂
中華民國一〇六年六月廿八日修訂

- 第一條：本公司董事之選舉，依本辦法規定辦理之。
- 第二條：本公司董事之選舉，選舉人之計名，得以在選舉票上所印出席編號代之，本公司董事之選舉，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人。
- 第三條：本公司董事，由股東會就有行為能力之人選任之，並依本公司章程所規定之名額，由所得選舉票代表選舉權較多者，依次分別當選為董事，如有二人或二人以上所得權數相同而超過規定名額時，由得權數相同者抽籤決定，未出席者由主席代抽籤。
當選之董事經查核確認其個人資料不符當選資格或依相關法令規定不適任者，其缺額由原選次多數之被選舉人遞補。
- 第四條：選舉開始前，應由主席指定監票員、記票員各若干人，執行各項有關職務。
- 第五條：董事會應製備與應選出董事人數相同之選舉票，並加填其權數，分發出席股東會之股東。
董事之選舉，由董事會設置投票箱，於投票前由監票員當眾開驗。
- 第六條：被選舉人如為股東身份者，選舉人須在選票「被選舉人」欄填明被選舉人戶名及股東戶號；如非股東身份者，選舉人須在選票「被選舉人」欄填明被選舉人姓名及統一編號，惟政府或法人股東為被選舉人時，選票之被選舉人戶名欄應填列該政府或法人名稱，亦得填列該政府或法人名稱及其代表人姓名；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。
- 第七條：選舉票有下列情事之一者無效：
一、不用本辦法規定之選票。
二、以空白之選票投入投票箱者。
三、字跡模糊無法辨認或經塗改者。
四、所填被選舉人如為股東身份者，其戶名、股東戶號與股東名簿不符者；
所填被選舉人如非股東身份者，其姓名、統一編號經核對不符者。
五、除填被選舉人之戶名（姓名）、股東戶號（統一編號）及選舉權數外，夾寫其他文字者。
六、所填被選舉人之戶名（姓名）、股東戶號（統一編號）及選舉權數之任何一項缺項或塗改者。
七、同一選票填列被選舉人二人或二人以上者。
- 第八條：投票完畢後當場開票，開票結果由主席當場宣佈。

第九條：(刪除)。

第十條：本辦法未規定事項悉依公司法、本公司章程及相關法令辦理。

第十一條：本辦法由股東會通過後施行，修改時亦同。

附錄四：

全體董事持股情形

一、全體董事最低應持有股數，以及截至本次股東停止過戶日股東名簿記載之個別及全體董事持有股數：

停止過戶日：112年04月30日

職稱	姓名	選任日期	選任時持有股數		本次股東會停止過戶日持有股數		備註	
			種類	股數	佔當時發行%	種類		股數
董事長	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊	109/06/24	普通股	49,652,072	12.90%	普通股	49,652,072	13.45%
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡薛美雲		普通股	1,386,582	0.36%	普通股	1,386,582	0.38%
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：李詩雄		普通股	0	0.00%	普通股	0	0.00%
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：陳進興		普通股	0	0.00%	普通股	0	0.00%
獨立董事	張明得							
獨立董事	吳耀國							
獨立董事	莊啟雄							
	合計		普通股	51,038,654	13.26%	普通股	51,038,654	13.83%

全體董事法定最低應持有股數：

15,393,854股

全體董事持有股數：

51,038,654股

二、112年04月30日發行總股數：369,056,379股，109年06月24日發行總股數：384,846,372股。

三、天籟投資(股)公司因原代表人陳添進111年3月2日逝世，於111年03月22日改指派陳進興為法人代表。



領創城市名宅 · 建築無限生活
Building infinity life



 京城建設股份有限公司

高雄市左營區博愛二路150號16樓
16F., No.150, Bo-ai 2nd Rd., Kaohsiung City 813, Taiwan (R.O.C.)
TEL: +886-7-558-6368 FAX: +886-7-557-2111