

京城建設股份有限公司

112 年股東常會議事錄



時間：中華民國 112 年 06 月 28 日（星期三）上午九時

地點：高雄市鼓山區明華路 366 號，H2O HOTEL 水京棧國際酒店 2 樓

召開方式：實體股東會

出席：出席股東及股東代理人所代表之股份共計 338,174,853 股（親自出席 21,610,767 股、委託出席 15,497,777 股、電子方式出席 301,066,309 股），共計佔本公司發行股份總數 369,056,379 股之 91.63%。

主席：蔡董事長天贊

紀錄：蔡汶瑾

出席董事：蔡董事長天贊、蔡薛美雲董事、李董事詩雄、陳董事進興、張獨立董事明得、吳獨立董事耀國，共四席董事、二席獨立董事

列席：信永中和聯合會計師事務所張瑞玲、卓傳陣會計師。

壹、宣佈開會：到會股東代表股份總數已達法定數額，主席依法宣佈開會。

貳、主席致詞：(略)。

參、報告事項：

一、111 年度營業報告書（請參閱附件一）。

全體出席股東洽悉。

二、審計委員會審查 111 年度決算表冊報告（請參閱附件二）。

全體出席股東洽悉。

三、111 年度員工及董事酬勞分配情形報告。

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。

全體出席股東洽悉。

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。

全體出席股東洽悉。

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。

全體出席股東洽悉。

肆、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，請參閱附件一、附件三及附件四。

股東發言摘要：本案無股東提問。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：338,174,853 權

表決結果		占出席表決總權數%
贊成權數：	337,646,152 權	99.84 %
反對權數：	7,538 權	0.00 %
無效權數：	0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：	521,163 權	0.16 %

本案照原案表決通過。

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		(59,849,636)
提列項目		
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：



股東發言摘要：本案無股東提問。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：338,174,853 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：337,770,861 權	99.88 %
反對權數：21,538 權	0.01 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：382,454 權	0.11 %

本案照原案表決通過。

伍、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，與本公司關係人百鎰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：

1. 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，將分別與百鎰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。

2. 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。

3. 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。

4. 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：百鎰營造股份有限公司、建誌營造股份有限公司，本公司之關係企業。

5. 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。

6. 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，由百鉞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，由百鉞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，由百鉞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。

股東發言摘要：本案無股東提問。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：338,174,853 權

表決結果		占出席表決總權數%
贊成權數：	335,973,867 權	99.35 %
反對權數：	1,818,524 權	0.54 %
無效權數：	0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：	382,462 權	0.11 %

本案照原案表決通過。

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)。
- (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議事手冊。

股東發言摘要：本案無股東提問。

選舉結果：

董事當選名單：

序號	戶號或身分證明文件編號	戶名或姓名	得票權數	備註
1	29345	天籟投資(股)公司 代表人：蔡天贊	433,503,246	當選
2	29345	天籟投資(股)公司 代表人：蔡薛美雲	360,147,999	當選
3	29345	天籟投資(股)公司 代表人：李詩雄	325,872,187	當選
4	29345	天籟投資(股)公司 代表人：陳進興	319,478,560	當選

獨立董事當選名單：

序號	戶號或身分證明文件編號	戶名或姓名	得票權數	備註
1	29103	張明得	325,552,217	當選
2	P12180****	吳耀國	314,563,332	當選
3	R12021****	蔡忠昌	314,563,332	當選
4	L22007****	邱沁渝	294,356,901	當選

第三案、案由：解除新任董事及其代表人競業之限制案，提請 討論。(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)、百鉞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

股東發言摘要：本案無股東提問。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：338,174,853 權

表決結果		占出席表決總權數%
贊成權數：	337,793,580 權	99.89%
反對權數：	21,708 權	0.01%
無效權數：	0 權	0.00%
棄權/未投票權數：	359,565 權	0.10%

本案照原案表決通過。

陸、臨時動議：

股東戶號 31316 股東發言，內容如下：

主管機關為推動上市櫃企業公司治理、協助企業健全發展及增進市場信心，針對全體上市櫃公司辦理公司治理評鑑並發佈評鑑結果，公司於107年(第五屆)至111年(第九屆)之公司治理評鑑結果，均落於最末段級距(即後81%~100%)，此實不利於公司社會形象及未來發展。為落實公司治理及維護股東權益，建請公司擬訂改善及提升治理之方案並定期提報董事會，以建立良善公司治理制度。

主席裁示由本公司治理主管周敬恆答覆，內容如下：

- (一)本公司人力配置一向精簡，落實公司治理雖非常重要，礙於本公司內部人力之配置原因，致使在公司治理表現方面可能表現不盡理想。
- (二)本公司已於110年5月設置公司治理主管，陸續推動公司治理事項，已訂定公司治理實務守則、企業社會責任實務守則、處理董事所提出要求之標準作業程序、誠信經營作業程序及行為指南。
- (三)未來本公司將致力提升公司治理，預計112年評鑑要脫離最末段之評鑑結果。
- (四)將定期向董事會報告目前提升公司治理之情形。

經主席徵詢全體出席股東，無其他臨時動議提出。

柒、散會：同日上午九時四十分，主席宣布散會。

主席：蔡天贊



記錄：蔡汶瑾



本股東會議事錄係依公司法第 183 條第 4 項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行之內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準

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价攀升等情況下，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 112 年 03 月 29 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表附註六(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



京城建設股份有限公司
合併財務報表
民國一一〇年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

	附註	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六、(一)	\$1,068,430	3.10	\$624,909	1.93
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、(二)	0	0.00	89,930	0.28
1150 應收票據淨額	四、六、(三)	36,682	0.11	40,159	0.12
1170 應收帳款淨額	四、六、(三)	131,978	0.38	105,997	0.33
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六、(三)、七	0	0.00	2	0.00
1200 其他應收款	四、六、(四)	83	0.00	750,063	2.32
1210 其他應收款-關係人	四、六、(四)、七	215	0.00	277	0.00
1220 當期所得稅資產	四、六、(四)	0	0.00	2,556	0.01
1320 存貨	四、六、(五)、八	31,503,467	91.30	29,186,432	90.13
1410 預付款項	六、(六)	551,336	1.60	462,620	1.43
1470 其他流動資產	六、(七)	91,084	0.26	8,597	0.03
1476 其他金融資產-流動	六、(八)、八	80,912	0.23	6,479	0.02
11XX 流動資產合計		\$33,464,187	96.98	\$31,278,021	96.60
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	四、六、(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六、(九)	13,888	0.04	15,566	0.05
1600 不動產、廠房及設備	四、六、(十)	735,365	2.13	802,258	2.48
1755 使用權資產淨額	四、六、(十一)	61,216	0.18	62,731	0.19
1780 無形資產	四、六、(十二)	164,667	0.48	169,290	0.52
1840 遞延所得稅資產	四、六、(廿)	18,935	0.05	16,959	0.05
1920 存出保證金	八	34,045	0.10	34,307	0.11
1930 長期應收票據及款項	四、六、(三)	15,000	0.04	0	0.00
15XX 非流動資產合計		\$1,043,198	3.02	\$1,101,193	3.40
Ixxx 資產總額		\$34,507,385	100.00	\$32,379,214	100.00

(續次頁)



合併資產負債表
民國一〇一一年及一〇一〇年十二月三十一日

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				
21XX 流動負債				
2100 短期借款	\$4,401,950	12.55	\$3,655,250	10.59
2110 應付短期票券	3,734,677	10.65	3,942,965	11.43
2130 合約負債-流動	614,192	1.75	590,873	1.71
2150 應付票據	47,687	0.14	81,979	0.24
2160 應付票據-關係人	80,011	0.23	90,004	0.26
2170 應付帳款	47,142	0.13	35,179	0.10
2180 應付帳款-關係人	0	0.00	574,791	1.67
2200 其他應付款	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
25XX 非流動負債				
2540 長期借款	\$7,382,157	21.05	\$8,608,475	24.95
2570 遞延所得稅負債	17,121	0.05	22,825	0.07
2580 租賃負債-非流動	62,373	0.18	61,548	0.18
2640 淨確定福利負債-非流動	19,557	0.05	22,407	0.06
2645 存入保證金	5,910	0.02	4,985	0.01
25XX 非流動負債合計	\$7,487,118	21.35	\$8,720,240	25.27
2XXX 負債總計	\$17,788,765	50.73	\$18,141,539	52.57
3XXX 權益				
3110 普通股股本	\$3,690,564	10.53	\$3,717,590	10.77
3211 資本公積-普通股股票溢價	0	0.00	13,865	0.04
3300 保留盈餘				
3310 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 權益及權益總計	\$17,275,026	49.27	\$16,365,846	47.43
	\$35,063,791	100.00	\$34,507,385	100.00



董事長：天賴投資股份有限公司 代理人：蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司

合併綜合損益表

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	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	

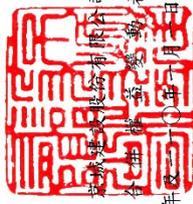
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

會計主管：梁素英



董事長：天賴投資股份有限公司



京城建設股份有限公司
存查會計帳簿表

民國一十一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：天籍投資股份有限公司 代表人蔡天爵

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：蔡素英





京城建設股份有限公司
 民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

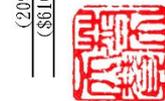
代碼	營業活動之現金流量：	BBB	CCC	DDD	EEE
AAAA	本期稅前淨利	\$1,926,719			
A10000	調整項目：				
A20000	不影響現金流量之收益費損項目				
A20010	折舊費用	\$69,632			
A20100	攤銷費用	4,638			
A20200	透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	0			
A20400	利息費用	230,847			
A20900	利息收入	(870)			
A21200	股利收入	0			
A21300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(5,964)			
A22300	處分不動產、廠房及設備損失	1,129			
A22500	不動產、廠房及設備轉列費用數	1,638			
A23100	處分投資利益	0			
A20010	不影響現金流量之收益費損項目合計	\$300,921			
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數				
A31000	應收票據(增加)/減少	\$33,897			
A31130	應收帳款(增加)/減少	124,465			
A31150	其他應收款(增加)/減少	(2,508)			
A31180	存貨增加	(1,164,418)			
A31200	預付款項增加	(29,327)			
A31240	其他流動資產增加	(23,666)			
A31000	與營業活動相關之負債之淨變動	(\$1,061,757)			
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動				
A32125	合約負債-流動增加	\$23,319			
A32130	應付票據減少	(44,285)			
A32150	應付帳款減少	(562,828)			
A32180	其他應付款增加	15,133			
A32200	負債準備增加	7,071			
A32230	其他流動負債增加(減少)	(12,460)			
A32240	淨確定福利負債減少	(2,541)			
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$576,591)			
A30000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,638,348)			
A33000	營運產生之現金	(\$177,748)			
A33100	收取之利息	866			
A33200	收取之股利	179			
A33300	支付之利息	(225,066)			
A33500	收取之所得稅	0			
A33500	支付之所得稅	(209,124)			
AAAA	營業活動之淨現金流出	(\$810,893)			
	投資活動之現金流量：				
B00200	取得不動產、廠房及設備	\$1,926,719			
B03700	存出保證金增加	\$70,252			
B03800	存出保證金減少	4,763			
B04500	取得無形資產	(21,357)			
B06500	其他金融資產增加	186,579			
B07600	收取採權益法之投資現金股利	(239)			
BBB	投資活動之淨現金流入(出)	(\$30,012)			
	籌資活動之現金流量：				
C00100	短期借款增加	\$13,324,150			
C00200	短期借款減少	(12,577,450)			
C00500	應付短期票券增加	17,659,000			
C00600	應付短期票券減少	(17,866,600)			
C01600	舉借長期借款	894,400			
C01700	償還長期借款	(1,136,883)			
C03000	存入保證金增加	1,517			
C03100	存入保證金減少	(592)			
C04020	租賃本金償還	(1,115)			
C04900	庫藏股票買回成本	(120,203)			
CCC	籌資活動之淨現金流入	\$176,224			
EEE	本期現金及約當現金餘額增加(減少)數	(\$464,681)			
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,068,430			
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$603,749			



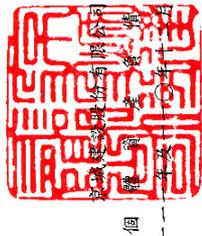
會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)
 經理人：蔡天贊



董事長：天縱投資股份有限公司

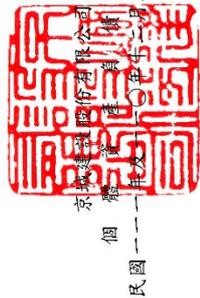


京誠建設股份有限公司
董事長 盧金龍
民國一十一年十二月三十一日

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	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六.(一)	\$531,329	1.52	\$973,133	2.83
1150 應收票據淨額	四、六.(三)	15,000	0.04	36,682	0.11
1170 應收帳款淨額	四、六.(三)	886	0.00	126,675	0.37
1180 應收帳款-關係人淨額	四、六.(三)、七	0	0.00	3,371	0.01
1200 其他應收款	四、六.(四)	2,609	0.01	83	0.00
1210 其他應收款-關係人	四、六.(四)、七	109	0.00	128	0.00
1320 存貨	四、六.(五)、八	32,662,856	93.37	31,498,764	91.61
1410 預付款項	四、六.(六)	571,681	1.63	546,035	1.59
1470 其他流動資產	四、六.(七)	114,624	0.33	90,919	0.26
1476 其他金融資產-流動	四、六.(八)、八	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	四、六.(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六.(九)	85,617	0.24	65,100	0.19
1600 不動產、廠房及設備	四、六.(十)	4,047	0.01	1,172	0.00
1755 使用權資產淨額	四、六.(十一)	61,646	0.17	61,216	0.18
1760 投資性不動產淨額	四、六.(十二)、七、八	625,192	1.79	686,442	2.00
1780 無形資產	四、六.(十三)	158,626	0.45	162,456	0.47
1840 遞延所得稅資產	四、六.(卅)	19,770	0.06	18,926	0.06
1920 存出保證金	八	30,106	0.09	32,371	0.09
1930 長期應收票據及款項	四、六.(三)	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

	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	\$4,401,950	12.58	\$3,655,250	10.63
2110 應付短期票券	3,734,677	10.67	3,896,969	11.33
2130 合約負債-流動	586,417	1.68	561,568	1.63
2150 應付票據	47,687	0.14	81,799	0.24
2160 應付票據-關係人	80,011	0.23	90,004	0.26
2170 應付帳款	26,381	0.08	16,566	0.05
2180 應付帳款-關係人	0	0.00	574,791	1.67
2200 其他應付款	40,744	0.12	45,019	0.13
2220 其他應付款項-關係人	783	0.00	325	0.00
2230 本期所得稅負債	138,450	0.40	190,965	0.56
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	0.14
2335 代收款	72,878	0.21	66,979	0.19
2399 其他流動負債-其他	8,499	0.02	26,752	0.08
21XX 流動負債合計	\$10,221,783	29.22	\$9,299,333	27.04
非流動負債				
25XX 長期借款	\$7,382,157	21.10	\$8,608,475	25.04
2540 遞延所得稅負債	17,121	0.05	22,825	0.07
2580 租賃負債-非流動	62,373	0.18	61,548	0.18
2640 淨確定福利負債-非流動	19,557	0.06	22,407	0.06
2645 存入保證金	5,202	0.01	4,277	0.01
25XX 非流動負債合計	\$7,486,410	21.40	\$8,719,532	25.36
2XXX 負債總計	\$17,708,193	50.62	\$18,018,865	52.40
權益				
3XXX 普通股股本	\$3,690,564	10.55	\$3,717,590	10.81
3110 資本公積-普通股股票溢價	0	0.00	13,865	0.04
3300 保留盈餘	1,708,314	4.88	1,539,903	4.48
3310 法定盈餘公積	11,876,148	33.95	11,094,488	32.27
3350 未分配盈餘	\$13,584,462	38.83	\$12,634,391	36.75
3300 保留盈餘合計	\$17,275,026	49.38	\$16,365,846	47.60
3XXX 權益及權益總計	\$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





京城建設股份有限公司

個體財務報表

民國一〇一一年及十二月三十一日

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		\$3,149,195	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
6900	營業費用合計		\$416,577	13.23	\$474,929	7.31
7000	營業外收入及支出		\$1,416,012	44.96	\$2,144,547	32.97
7100	利息收入					
7010	其他收入	六.(廿四)	\$841	0.03	\$233	0.00
7020	其他利益及損失	六.(廿五)	2,520	0.08	2,332	0.04
7050	財務成本	六.(廿六)	(160)	0.00	25,222	0.39
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	六.(廿七)	(230,056)	(7.31)	(186,150)	(2.86)
7900	營業外收入及支出合計	六.(九)	(29,483)	(0.94)	(59,470)	(0.91)
7900	稅前淨利		(\$256,338)	(8.14)	(\$217,833)	(3.34)
7950	所得稅費用	四、六.(卅)	\$1,159,674	36.82	\$1,926,714	29.63
8200	本期淨利		150,000	4.76	239,305	3.68
8300	其他綜合損益		\$1,009,674	32.06	\$1,687,409	25.95
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	

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

董事長：天賴投資股份有限公司



會計主管：梁素英



京城建設股份有限公司

年度綜合損益表

民國一一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	科目 摘要	股本	資本公積	保留盈餘			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		(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1,714千元及19,462千元已於綜合損益表中扣除。



董事長

天鎮投資股份有限公司 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

併購報告書

民國一十一年一月一日至十二月三十一日

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：	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	其他金融資產增加	投資活動之淨現金流出
AAAA									
A10000	\$1,159,674	\$1,926,714		\$0	(50,000)				\$115,183
A20000				(3,770)	(2,745)				(70,000)
A20010									0
A20100	\$63,709	\$64,068							(208,640)
A20200	4,260	4,320							209,060
A20400	0	(21,357)							(100)
A20900	230,056	186,150							(66,156)
A21200	(841)	(233)							(82,033)
A21300	(179)	0							
A21300	29,483	59,470							
A23000	0	(3,896)							
A23100									
A20010	\$326,488	\$288,522							
A30000									
A31000	\$33,897	(\$11,523)							\$16,716,020
A31130	129,160	(28,529)							(17,549,576)
A31150	(2,502)	750,092							14,730,000
A31180	(1,164,092)	(2,317,367)							(14,987,000)
A31200	(28,777)	(88,156)							1,990,518
A31240	(23,705)	(82,340)							(333,352)
A31000	(\$1,056,019)	(\$1,777,823)							2,739
A32000									(1,340)
A32125	\$24,849	\$65,865							(1,062)
A32130	(44,105)	(28,427)							0
A32150	(564,976)	(218,326)							\$222,224
A32180	12,305	16,734							
A32200	7,071	8,891							
A32230	(12,354)	6,822							
A32240	(2,541)	(3,112)							
A32000	(\$579,751)	(\$151,533)							
A33000	(\$149,608)	\$285,860							
A33100	836	233							
A33200	179	0							
A33300	(224,278)	(187,449)							
A33500	0	2,556							
A33500	(209,124)	(221,739)							
AAAA	(\$581,995)	(\$120,559)							
			營業活動之現金流量：						
			本期稅前淨利						
			調整項目：						
			不影響現金流量之收益費損項目						
			折舊費用						
			攤銷費用						
			透過損益按公允價值衡量金融資產之利益						
			利息費用						
			利息收入						
			股利收入						
			採用權益法認列之子公司損益之份額						
			處分投資利益						
			不影響現金流量之收益費損項目合計						
			與營業活動相關之資產/負債變動數						
			與營業活動相關之資產之淨變動						
			應收票據(增加)減少						
			應收帳款(增加)減少						
			其他應收款(增加)減少						
			存貨增加						
			預付款項增加						
			其他流動資產增加						
			與營業活動相關之負債之淨變動合計						
			與營業活動相關之負債之淨變動						
			合約負債-流動增加						
			應付票據減少						
			應付帳款減少						
			其他應付款增加						
			負債準備增加						
			其他流動負債增加(減少)						
			淨確定福利負債減少						
			與營業活動相關之負債之淨變動合計						
			營運產生之現金流入(出)						
			收取之利息						
			收取之股利						
			支付之利息						
			支付之所得稅						
			支付之所得稅						
			營業活動之淨現金流出						
			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						
			應付長期借款						
			借入長期借款						
			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						
			本期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：蔡天贊



董事長：天緝投資股份有限公司

董事長：天緝投資股份有限公司

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												
預收房地產收現	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
利處支出	28,749	29,357	29,332	31,602	30,188	31,957	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
(短絀) 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											50,000	
借款	400,000		100,000									
償債 - 還公司債												
償債 - 還銀行借款												
合計	400,000	0	100,000	0	0	0	100,000	0	0	0	50,000	0
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。