



京城建設股份有限公司

113 年股東常會議事錄

時間：中華民國 113 年 06 月 27 日（星期四）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 336,194,991 股（親自出席 37,167,890 股、委託出席 0 股、電子方式出席 299,027,101 股），共計佔本公司發行股份總數 369,419,600 股之 91.00%。

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、蔡獨立董事忠昌，共四席董事、三席獨立董事

列席：信永中和聯合會計師事務所莊淑媛、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、112 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 112 年度決算表冊報告（請參閱附件二）。

全體出席股東洽悉。

三、112 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、3 月 14 日董事會決議及相關規定辦理。

（二）提列員工酬勞百分之一共計新台幣 4,997,669 元，採現金發放方式為之。
本年度不發放董事酬勞。

全體出席股東洽悉。

肆、承認事項：

第一案、案由：112 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 112 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

師事務所莊淑媛、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)112 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):336,194,991 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數: 335,554,783 權	99.81 %
反對權數: 45,541 權	0.01 %
無效權數: 0 權	0.00 %
棄權/未投票權數: 594,667 權	0.18 %

本案照原案表決通過。

第二案、案由：112 年度盈餘分配案，提請 承認。(董事會提案)

說明：

(一)本公司 112 年度盈餘分配案於 113 年 03 月 14 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)112 年度盈餘分配表，請參閱下表。

京城建設股份有限公司

112 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		11,808,010,937
本期稅後淨利	442,040,934	
確定福利計劃之再衡量數	(957,420)	
與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	(191,484)	
本期綜合損益總額		441,274,998
註銷庫藏股借記保留盈餘		0
提列項目		
提列法定公積		(44,127,500)
可供分配盈餘		12,205,158,435
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		12,205,158,435

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): 336,194,991 權

表決結果		占出席表決總權數%
贊成權數：	335,693,442 權	99.85 %
反對權數：	45,591 權	0.01 %
無效權數：	0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：	455,958 權	0.14 %

本案照原案表決通過。

伍、討論事項：

第一案、案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請討論。(董事會提案)

說明：

- (一)考量本公司過去取得資產案例過程中，常無法馬上召集董事會決議，會因此錯失許多購買資產之機會，為取得購入資產之時效，因此修訂本程序，有其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理，董事會若不同意交易，則依董事會決議還原交易或其他事項執行。
- (二)本次修訂第七條取得或處分不動產、設備或其使用權資產、第八條取得或處分有價證券投資、第九條取得或處分會員證或無形資產之處理程序。
- (三)本案已經本公司 112 年 9 月 28 日董事會及同日審計委員會通過。
- (四)修訂「取得或處分資產處理程序」對照表，請參閱附件五。

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)：336,194,991 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,699,482 權	99.85 %
反對權數：38,551 權	0.01 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：456,958 權	0.14 %

本案照原案表決通過。

第二案、案由：更正本公司 109-111 年度盈餘分配表案，提請 討論。(董事會提案)

說明：

- (一)依據經濟部 109 年 01 月 09 日經商字第 10802432410 號函釋，公司辦理 108 年度財務報表之盈餘分配起，應以「本期稅後淨利加計本期稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘之數額」作為法定盈餘公積之提列基礎，因本公司 109 及 111 年度盈餘分派表未依前述函釋提列法定盈餘公積，故提請更正。
- (二)原參照公司法第 228、232 條規定，盈餘分配議案之修正，公司應召開股東會修正之。另按經濟部 93.12.08 經商字第 09302191680 號函釋內容。「考量股東人數眾多，而召開股東會不易。如董事會決議以該盈餘分配修正議案，符合證期局核准事項，基於行政一體之配合，似可先准予變更登記，惟該公司於下次股東會修正。」。
- (三)本案已提本公司 112 年 11 月 10 日董事會通過。
- (四)本次所提 109-111 年度盈餘分配表修正案，已公告於公開資訊觀測站。
- (五)更正前後 109-111 年度盈餘分派表，請參閱附件六。

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)：336,194,991 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,705,046 權	99.85%
反對權數：33,987 權	0.01%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：455,958 權	0.14%

本案照原案表決通過。

陸、臨時動議：

經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

柒、散會：同日上午九時廿四分，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

附件一：112 年度營業報告及 113 年度營業計劃概要

2023 年通膨、升息及俄烏戰爭僵持仍影響全球經濟及終端需求，全球經濟成長力道持續放緩，加上消費重心轉向服務，商品存貨調整時間拉長，衝擊以出口為導向的台灣經濟，2023 年第一、二季淨出口對經濟成長貢獻為-5.44%、-0.21%。在內需部分，在解封後消費動能釋放、政府普發現金激勵下，民間消費相關指標商品零售業、百貨公司、超市、餐飲業皆有亮眼表現，2023 年第一、二季國內需求對經濟成長貢獻為 2.57%、1.67%。由於內需亮眼表現，使得整體經濟長率不致太難看，第 2 季經濟成長率已經擺脫負成長來到 1.45%，全年度經濟成長率可望達到 4.93%。

而觀察近期國際經濟情勢，美國經濟持續穩健，聯準會維持利率不變並上調 2024 年經濟成長預期。歐元區經濟信心稍降，且歐洲央行連續第四次暫停升息，並下調 2024 年經濟成長表現。因日本加薪幅度創新高且日圓貶值，促使日本央行睽違 17 年首度升息，結束負利率政策，經濟復甦跡象明顯。

再者，2024 年總統大選「居住正義為重要議題，行政院於 2023 年 7 月拍板通過新一波健全房市措施，囤房稅將從現行個別縣市歸戶，改成全國歸戶，另外針對非自用住宅稅率，從現行的 1.5%-3.6%，調升為 2%-4.8%，針對房屋所有人之住家用房屋進行全國歸戶，對持有多戶且未作有效使用者，可以較高稅率來引導房屋釋出，減少房屋空置現象以符合公平正義，2023 年 12 月 19 日立法院正式三讀通過「囤房稅 2.0」修正草案，預計 2024 年 7 月實施，2025 年 5 月正式開徵，惟是否能落實居住正義或解決房屋空置問題還有待觀察。

雖然 2023 年下半年經濟看到復甦跡象，但政府打房力道隨著總統大選登場又加大力道，在 2024 年 7 月即將實施囤房稅，房地產市場 2024 年初移轉數，似乎沒有受到影響。台灣房地產市場 2023 年建築物移轉數為 306,971 戶，比較 2022 年 318,101 戶年增率-3.50%，再觀察全國 2024 年 1-2 月建築物移轉數為 51,111 戶，比較 2023 年 1-2 月 37,048 戶年增率大增 37.96%。

而高雄市 2023 年的建築物移轉數為 36,266 戶，比較 2022 年 37,117 戶年增率-2.29%，高雄市是六都衰退幅度算小的直轄市，另外觀察台南市在 2023 年建築物移轉數是六都唯一呈現正成長區域，年增率達 8.04%，是六都表現最亮眼的區域。

雖然 2024 年開始就有相當不錯的成長，主要受到股市仍持續創高、台積電持續在高雄投入設廠等消息面激勵，高雄房地產市場持續熱絡，銷售案場人潮不斷，而近年不管是產業進駐還是演唱會經濟為高雄帶來的經濟效益，逐漸展現在各行業。而今年高雄房市的變數應是漲高的房價、今年即將上路的囤房稅及新政府對房地產業的政策，是否還有其他的打壓手段。但今年房地產市場應可進入比較溫和成長的局面，應是消費者與業者一致的看法，可望呈現成交量、價格微幅成長格局。

而本公司今年推案狀況，113 年有「新世界」個案完工，將成為銷售主力產品，是 113 年主要入帳個案。

(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 112 年度營業報告及 113 年度營業計劃概要報告如下：

一、112 年度營業結果：

(一)112 年度營業計劃實施成果：

112 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 2,553,746 仟元，較 111 年度營業收入淨額新台幣 3,384,130 仟元，減少新台幣 830,384 仟元，稅前淨利為新台幣 494,774 仟元，稅前純益率為 19.38%。

(二)預算執行情形：

本公司 113 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		112年度	111年度	增減率
財務收支	營業收入	2,553,746	3,384,130	-24.54%
	營業毛利	1,277,631	1,954,934	-34.65%
	營業利益	805,167	1,380,421	-41.67%
	財務成本	318,623	230,847	38.02%
	稅前損益	494,774	1,159,679	-57.34%
	稅後損益	442,041	1,009,674	-56.22%
	綜合損益總額	441,275	1,009,921	-56.31%
獲利能力	資產報酬率(%)	1.93	3.43	-43.73%
	股東權益報酬率(%)	2.53	6.00	-57.83%
	佔實收資本比率(%)	營業利益	37.40	-41.71%
		稅前利益	31.42	-57.38%
	純益率(%)	17.31	29.83	-41.97%
	每股盈餘(元)	1.20	2.73	-56.04%

1. 財務收支

112 年度因持續購入營建用地、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 1,381,764 仟元，投資活動淨現金流入新台幣 38,496 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 1,373,747 仟元，總負債比率從 111 年 50.73% 上升至 112 年 52.12%。112 年度之利息支出為新台幣 318,623 仟元，較 111 年度新台幣 230,847 仟元增加新台幣 87,776 仟元(+38.02%)，最主要原因為借款增加及利率上升所致。

2. 獲利能力分析：

112 年度營業利益為新台幣 805,167 仟元，營業利益佔實收資本比率為 21.80%，較 111 年度新台幣 1,380,421 仟元減少新台幣 575,254 仟元；稅後淨利為新台幣 442,041 仟元，純益率為 17.31%，較 111 年度新台幣 1,009,674 仟元減少新台幣 567,633 仟元；資產報酬率較 111 年減少 43.73%，股東權益報酬率較 111 年減少 57.83%。

(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、113 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。
5. 擴大推案區域，提升品牌價值及知名度。

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 113 年財務預測，因此僅就本公司 113 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
新世界	高雄市前鎮區愛群段 2747. 2748. 2760~2764. 2761- 5. 2738-2. 2768-1 等地號土地	6,759,901	16,899.75	533	113/7/30
合計		6,759,901	16,899.75	533	

(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) 台積電全台擴廠效應，不但提升各區經濟實力及就業人口，也帶動房地產需求實質成長，就這部分之需求，公司也擬定發展及購地目標，以因應未來可能之龐大購屋需求。
- (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

政府面對高房價的民怨，過去幾年實施一連串的健全房地產市場方案，包括選擇性信用管制措施(限貸令)、特種貨物稅及勞務稅(奢侈稅)、房屋稅差別稅率(囤房稅)、房地合一稅、實價登錄 2.0 與房地合一稅 2.0 等，目的在打擊投機炒作，但效果有限，國內房價仍然居高不下。行政院於 2022 年 4 月通過「平均地權條例」修法草案，立法院在 2023 年 1 月 10 日三修正通過「平均地權條例」部分條文修正草案，新法於 7 月 1 日實施，該法案主要內容包括限制預售屋、新成屋契約讓與或轉售，並且將重罰炒作、設置檢舉獎金、限制私法人購屋、解約申報登錄，其中重罰炒作行為最高可處新台幣五千萬元罰金，政府用重罰宣示打炒房的決心。

(三) 總體經營環境影響

2024 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、以哈戰爭等）以及貨幣政策等影響，因戰亂時間加長且影響，未來經濟走勢仍有變數。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。而國內股市、房市卻不受國際金融局勢影響，不但股市持續創新高，房市交易數量也是呈現溫和成長，預期國內景氣可望比去年提升不少。

本公司 113 年有「新世界」個案（高雄市前鎮區愛群段 2747 地號土地個案，總銷金額新

台幣 6,759,901 仟元，533 戶) 新建個案完工銷售。

就本公司 1-3 月份營收來看，累計有新台幣 892,174 仟元，比去年同期大幅成長 129.97%，主要是因為「美術皇居」、「馥之森」兩個案之貢獻，這兩個建案分別位於美術館及中都溼地公園，都是高雄目前相當火熱的區域。本公司 113 年僅有一個個案完工，今年營收主要看「京城」、「美術皇居」、「馥之森」餘屋及新完工「新世界」等個案去化狀況。預期 113 年在新政府上台後對房市應不會放鬆管制措施加上利率不致於往下調降的背景下，房地產應能維持目前溫和成長狀態。

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



附件二：112 年度決算表冊審計委員會審查報告書

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司112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 113 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 3 年 0 3 月 1 4 日

附件三：112 年度會計師查核報告書

會計師查核報告

中華民國 113 年 3 月 14 日

(113)信永中和財簽字第 012 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 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。

本會計師係依照會計師受託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

112 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 112 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，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。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，待售房地係依據最近期鄰近成交行情或京城建設股份有限公司近期銷售之合約價格作比較，而在建土地及工程因未來投入成本之不確性較高，亦難取得可供比較之銷售價格，故取具各案別之投資報酬分析表抽核並抽樣與市場狀況進行比較，以評估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(廿三)。

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－個體財務報告

京城建設股份有限公司業已編製民國 112 年度及 111 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－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 112 年及 111 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 16,642 千元及 16,683 千元，分別占合併資產總額之 0.04%及 0.05%，民國 112 年度及 111 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 5,327 千元及 5,964 千元，占合併綜合損益分別為 1.21%及 0.59%。

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在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112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：莊淑媛

會計師：卓傳陣

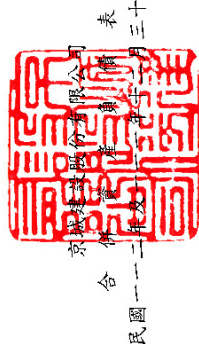


金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號



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

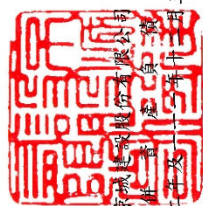


京城建設股份有限公司
合併資產負債表
民國一一二年九月三十日

單位：新臺幣千元

	附註	112年12月31日		111年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	六.(一)	\$634,228	1.72	\$603,749	1.72
1150 應收票據淨額	六.(三)	16,676	0.05	15,000	0.04
1170 應收帳款淨額	六.(三)	10,793	0.03	7,503	0.02
1180 應收帳款淨額-關係人	六.(三)・七	2	0.00	10	0.00
1200 其他應收款	六.(四)	7,964	0.02	2,609	0.01
1210 其他應收款-關係人	六.(四)・七	219	0.00	201	0.00
1220 當期所得稅資產		22	0.00	0	0.00
1320 存貨	六.(五)・八	34,793,111	93.96	32,667,885	93.17
1410 預付款項	六.(六)	458,631	1.24	577,732	1.65
1470 其他流動資產	六.(七)	108,348	0.29	114,750	0.33
1476 其他金融資產-流動		68,072	0.18	106,295	0.30
11XX 流動資產合計	六.(八)・八	\$36,098,066	97.49	\$34,095,734	97.24
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	六.(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	六.(九)	16,642	0.04	16,683	0.05
1600 不動產、廠房及設備	六.(十)	621,170	1.68	675,298	1.93
1755 使用權資產淨額	六.(十一)	67,004	0.18	61,646	0.18
1780 無形資產	六.(十二)	156,065	0.42	160,498	0.45
1840 遞延所得稅資產	六.(卅)	18,352	0.05	19,775	0.05
1920 存出保證金	八	31,803	0.09	31,290	0.09
1930 長期應收票據及款項		20,000	0.05	2,785	0.01
15xx 非流動資產合計	六.(三)	\$931,118	2.51	\$968,057	2.76
1xxx 資產總額		\$37,029,184	100.00	\$35,063,791	100.00

(續次頁)



合併資產負債表
民國一一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元					
		112年12月31日		111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	六.(十三)、七、八	\$3,756,950	10.14	\$4,401,950	12.55
2110 應付短期票券	六.(十三)、七、八	4,587,399	12.39	3,734,677	10.65
2130 合約負債-流動	六.(廿三)、七	707,850	1.91	614,192	1.75
2150 應付票據	七	88,089	0.24	47,687	0.14
2160 應付票據-關係人	七	143,115	0.39	80,011	0.23
2170 應付帳款	七	18,705	0.05	47,142	0.13
2180 應付帳款-關係人	七	85,714	0.23	0	0.00
2200 其他應付款	七	71,935	0.19	71,172	0.20
2220 其他應付款項-關係人	七	160	0.00	138	0.00
2230 本期所得稅負債	六.(十四)	51,861	0.14	138,450	0.40
2250 負債準備-流動	六.(十八)	45,488	0.12	51,779	0.15
2280 租賃負債-流動	六.(十七)、七、八	1,282	0.00	1,134	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六.(十五)	146,936	0.40	1,030,393	2.94
2335 代收款	六.(十六)	50,819	0.14	73,337	0.21
2399 其他流動負債-其他	六.(十六)	5,809	0.02	9,585	0.03
21XX 流動負債合計		\$9,762,112	26.36	\$10,301,647	29.38
非流動負債					
25XX 長期借款	六.(十七)、七、八	\$9,434,801	25.48	\$7,382,157	21.05
2540 遞延所得稅負債	六.(廿)	3,987	0.01	17,121	0.05
2570 租賃負債-非流動	六.(十八)	68,013	0.18	62,373	0.18
2580 長期應付票據	六.(十九)	7,595	0.02	0	0.00
2611 淨確定福利負債-非流動	六.(廿八)	18,757	0.05	19,557	0.05
2640 存入保證金	七	5,904	0.02	5,910	0.02
2645 非流動負債合計		\$9,539,057	25.76	\$7,487,118	21.35
25xx 負債總計		\$19,301,169	52.12	\$17,788,765	50.73
權益					
3XXX 普通股股本	六.(廿)	\$3,694,196	9.98	\$3,690,564	10.53
3110 資本公積-普通股溢價	六.(廿一)	8,082	0.02	0	0.00
3211 保留盈餘	六.(廿二)	1,776,451	4.80	1,681,444	4.79
3300 法定盈餘公積	六.(廿二)	12,249,286	33.08	11,903,018	33.95
3310 未分配盈餘	六.(廿二)	\$14,025,737	37.88	\$13,584,462	38.74
3350 保留盈餘合計		\$17,728,015	47.88	\$17,275,026	49.27
3300 權益總計		\$37,029,184	100.00	\$35,063,791	100.00
3XXX 負債及權益總計					

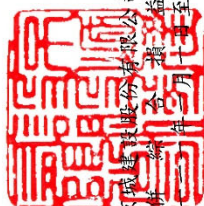
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

董事長：天鑽投資股份有限公司 代表人蔡天贊

會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
各損益表

民國一〇一二年及
一〇一三年一月至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	112年度		111年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$2,553,746	100.00	\$3,384,220	100.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	(90)	(0.00)
4100	銷貨收入淨額		\$2,553,746	100.00	\$3,384,130	100.00
5000	營業成本	六.(廿三)	1,276,115	49.97	1,429,196	42.23
5900	營業毛利		\$1,277,631	50.03	\$1,954,934	57.77
6000	營業費用	六.(卅一)				
6100	推銷費用		333,112	13.04	428,094	12.65
6200	管理費用		139,352	5.46	146,419	4.33
6000	營業費用合計		\$472,464	18.50	\$574,513	16.98
6900	營業利益		\$805,167	31.53	\$1,380,421	40.79
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.(廿四)	\$2,483	0.10	\$870	0.03
7010	其他收入	六.(廿五)	1,215	0.05	3,432	0.10
7020	其他利益及損失	六.(廿六)	(795)	(0.03)	(161)	0.00
7050	財務成本	六.(廿七)	(318,623)	(12.48)	(230,847)	(6.83)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.(九)	5,327	0.21	5,964	0.18
7000	營業外收入及支出合計		(\$310,393)	(12.15)	(\$220,742)	(6.52)
7900	稅前淨利		\$494,774	19.38	\$1,159,679	34.27
7950	所得稅費用	六.(卅)	52,733	2.07	150,005	4.44
8200	本期淨利		\$442,041	17.31	\$1,009,674	29.83
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	六.(廿八)	(\$957)	(0.04)	\$309	0.01
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	六.(卅)	(191)	(0.01)	62	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$766)	(0.03)	\$247	0.01
8500	本期綜合損益總額		\$441,275	17.28	\$1,009,921	29.84
9750	基本每股盈餘(元)	六.(卅二)	\$1.20		\$2.73	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.(卅二)	\$1.20		\$2.73	

(請參閱後附財務報告附註)

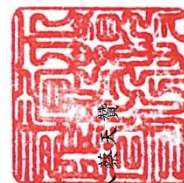
經理人：蔡天贊

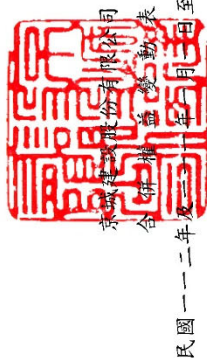
代表人：蔡天贊

董事長：天巔投資股份有限公司



會計主管：梁素英





民國一一年度及一十二年三月三十一日

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	I11年1月1日餘額	\$3,717,590	\$13,865	\$1,513,033	\$11,121,358	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
B1	I10年度盈餘提撥及分派			168,411	(168,411)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	5,414	14,048			0		19,462
D1	I11年度淨利				1,009,674	1,009,674		1,009,674
D3	I11年度其他綜合損益				247	247		247
D5	I11年度綜合損益總額							
L1	庫藏股買回				1,009,921	1,009,921	\$0	\$1,009,921
L3	庫藏股註銷	(32,440)	(27,913)				(120,203)	(120,203)
Z1	I11年12月31日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
A1	I12年1月1日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
B1	I11年度盈餘提撥及分派			95,007	(95,007)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	3,632	8,082			0		11,714
D1	I12年度淨利				442,041	442,041		442,041
D3	I12年度其他綜合損益				(766)	(766)		(766)
D5	I12年度綜合損益總額							
Z1	I12年12月31日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,776,451	\$12,249,286	\$14,025,737	\$0	\$17,728,015

註：民國112年度及111年度員工酬勞分別為4,998仟元及11,714仟元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天賴投資股份有限公司 代表人蔡天贊

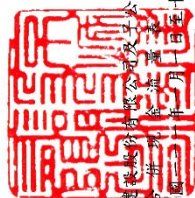
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
合併財務報告

民國一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日			
營業活動之現金流量：					
AAAA 本期稅前淨利	\$494,774	\$1,159,679	BBBB 投資活動之現金流量：		
A10000 調整項目：			取得不動產、廠房及設備	(\$4,493)	(\$10,123)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目			存出保證金增加	(705)	(2,745)
A20100 折舊費用及其他營業成本	\$72,193	\$69,632	存出保證金減少	192	5,500
A20200 攤銷費用	4,483	4,638	取得無形資產	(89)	(430)
A20900 利息費用	318,623	230,847	其他金融資產(增加)減少	38,223	(25,383)
A21200 利息收入	(2,483)	(870)	收取採權益法之投資現金股利	5,368	3,169
A21300 股利收入	(24)	(179)	投資活動之淨現金流入(出)	\$38,196	(\$30,012)
A22300 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(5,964)	(5,964)			
A22500 處分不動產、廠房及設備損失	2,501	1,638			
A22600 不動產、廠房及設備轉列費用數	151	1,179	CCCC 籌資活動之現金流量：		
A20010 不影響現金流量之收益費損項目合計	\$390,117	\$300,921	短期借款增加	\$29,500,650	\$13,324,150
A30000 與營業活動相關之資產/負債變動數			短期借款減少	(30,145,650)	(12,577,450)
A31000 與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票券增加	21,133,900	17,659,000
A31130 應收票據(增加)減少	(\$18,891)	\$33,897	應付短期票券減少	(20,283,200)	(17,866,600)
A31150 應收帳款(增加)減少	(3,282)	124,465	舉借長期借款	2,483,350	894,400
A31180 其他應收款增加	(5,359)	(2,508)	償還長期借款	(1,314,163)	(1,136,883)
A31200 存貨增加	(2,139,804)	(1,164,418)	存入保證金增加	880	1,517
A31230 預付款項(增加)減少	118,321	(29,527)	存入保證金減少	(886)	(592)
A31240 其他流動資產(增加)減少	6,402	(23,666)	租賃本金償還	(1,134)	(1,115)
A31000 與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$2,042,613)	(\$1,061,757)	庫藏股票買回成本	0	(120,203)
A32000 與營業活動相關之負債之淨變動			籌資活動之淨現金流入	\$1,373,747	\$176,224
A32125 合約負債-流動增加	\$93,658	\$23,319			
A32130 應付票據增加(減少)	111,101	(44,285)	EEEE 本期現金及約當現金餘額增加(減少)數		
A32150 應付帳款增加(減少)	57,277	(562,828)	期初現金及約當現金餘額	\$30,479	(\$464,681)
A32180 其他應付款增加	8,627	15,133	期末現金及約當現金餘額	603,749	1,088,430
A32200 負債準備增加(減少)	(6,291)	7,071			
A32230 其他流動負債減少	(26,294)	(12,460)	期末現金及約當現金餘額	\$634,228	\$603,749
A32240 淨確定福利負債減少	(1,757)	(2,541)			
A32000 與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$236,321	(\$576,591)			
A30000 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,806,292)	(\$1,638,348)			
A33000 營運產生之現金流出	(\$921,401)	(\$177,748)			
A33100 收取之利息	2,469	866			
A33200 收取之股利	24	179			
A33300 支付之利息	(311,992)	(225,066)			
A33500 支付之所得稅	(150,864)	(209,124)			
AAAA 營業活動之淨現金流出	(\$1,385,704)	(\$610,893)			

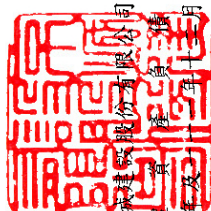
董事長：天錫投資股份有限公司 代表人蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

會計主管：梁素英



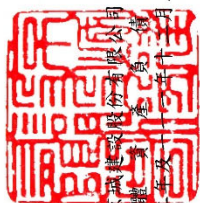


京城建設股份有限公司
個體資產負債表

民國一一二二年十二月三十一日

		112年12月31日		111年12月31日		單位：新臺幣千元	
		金額	%	金額	%		
資產	附註						
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	六.(一)	\$530,843	1.44	\$531,329	1.52		
1150 應收票據淨額	六.(三)	16,676	0.05	15,000	0.04		
1170 應收帳款淨額	六.(三)	2,500	0.01	886	0.00		
1200 其他應收款	六.(四)	7,964	0.02	2,609	0.01		
1210 其他應收款-關係人	六.(四)、七	141	0.00	109	0.00		
1320 存貨	六.(五)、八	34,788,812	94.14	32,662,856	93.37		
1410 預付款項	六.(六)	451,904	1.22	571,681	1.63		
1470 其他流動資產	六.(七)	108,283	0.29	114,624	0.33		
1476 其他金融資產-流動	六.(八)、八	54,012	0.15	96,254	0.28		
11XX 流動資產合計		\$35,961,135	97.32	\$33,995,348	97.18		
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	六.(二)	\$82	0.00	\$82	0.00		
1550 採用權益法之投資	六.(九)	120,532	0.33	85,617	0.24		
1600 不動產、廠房及設備	六.(十)	15,934	0.04	4,047	0.01		
1755 使用權資產淨額	六.(十一)	67,004	0.18	61,646	0.17		
1760 投資性不動產淨額	六.(十二)、七、八	563,942	1.53	625,192	1.79		
1780 無形資產	六.(十三)	154,443	0.42	158,626	0.45		
1840 遞延所得稅資產	六.(卅一)	18,352	0.05	19,770	0.06		
1920 存出保證金	八	30,619	0.08	30,106	0.09		
1930 長期應收票據及款項	六.(三)	20,000	0.05	2,785	0.01		
15XX 非流動資產合計		\$990,908	2.68	\$987,871	2.82		
1XXX 資產總額		\$36,952,043	100.00	\$34,983,219	100.00		

(續次頁)



京城建設股份有限公司
個 體 資 產 負 債 表
民國一〇一一年十二月三十一日

	附註	112年12月31日		111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	六.(十四)、七、八	\$3,756,950	10.17	\$4,401,950	12.58
2110 應付短期票券	六.(十四)、七、八	4,587,399	12.41	3,734,677	10.67
2130 合約負債-流動	六.(廿四)	679,814	1.84	586,417	1.68
2150 應付票據	七	88,089	0.24	47,687	0.14
2160 應付票據-關係人		143,115	0.39	80,011	0.23
2170 應付帳款	七	2,690	0.01	26,381	0.08
2180 應付帳款-關係人		85,714	0.23	0	0.00
2200 其他應付款	七	41,473	0.11	40,744	0.12
2220 其他應付款項-關係人		101	0.00	783	0.00
2230 本期所得稅負債		51,861	0.14	138,450	0.40
2250 負債準備-流動	六.(十五)	45,488	0.12	51,779	0.15
2280 租賃負債-流動	六.(十九)	1,282	0.00	1,134	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六.(十八)、七、八	146,936	0.40	1,030,393	2.94
2335 代收款	六.(十六)	50,421	0.14	72,878	0.21
2399 其他流動負債-其他	六.(十七)	4,346	0.01	8,499	0.02
21XX 流動負債合計		\$9,685,679	26.21	\$10,221,783	29.22
非流動負債					
25XX 長期借款	六.(十八)、七、八	\$9,434,801	25.53	\$7,382,157	21.10
2570 遞延所得稅負債	六.(卅一)	3,987	0.01	17,121	0.05
2580 租賃負債-非流動	六.(十九)	68,013	0.19	62,373	0.18
2611 長期應付票據	六.(廿)	7,595	0.02	0	0.00
2640 淨確定福利負債-非流動	六.(廿九)	18,757	0.05	19,557	0.06
2645 存入保證金		5,196	0.01	5,202	0.01
25xx 非流動負債合計		\$9,538,349	25.81	\$7,486,410	21.40
2XXX 負債總計		\$19,224,028	52.02	\$17,708,193	50.62
權益					
3XXX 普通股股本	六.(廿一)	\$3,694,196	10.00	\$3,690,564	10.55
3110 資本公積-普通股股票溢價	六.(廿二)	8,082	0.02	0	0.00
3300 保留盈餘	六.(廿三)	1,776,451	4.81	1,681,444	4.81
3310 法定盈餘公積	六.(廿三)	12,249,286	33.15	11,903,018	34.02
3350 未分配盈餘		\$14,025,737	37.96	\$13,584,462	38.83
3300 保留盈餘合計		\$17,728,015	47.98	\$17,275,026	49.38
3XXX 權益及權益總計		\$36,952,043	100.00	\$34,983,219	100.00



會計主管：梁素英

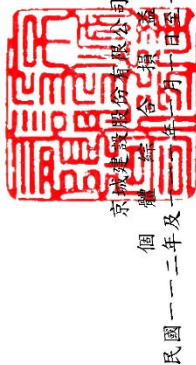


(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天贊



董事長：天鎮投資股份有限公司 代表人 蔡玉清





京城建設股份有限公司
個體合併利潤表
民國一〇一二年及一〇一三年一月一日至十二月三十一日

代碼	會計項目	附註	112年度		111年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$2,291,398	100.00	\$3,149,195	100.00
4190	銷貨折讓		0	0.00	(90)	(0.00)
4100	銷貨收入淨額		\$2,291,398	100.00	\$3,149,105	100.00
5000	營業成本	六.(廿四).七	1,159,708	50.61	1,316,516	41.81
5900	營業毛利		\$1,131,690	49.39	\$1,832,589	58.19
6000	營業費用	六.(廿二)				
6100	推銷費用		191,066	8.34	293,070	9.31
6200	管理費用		115,543	5.04	123,507	3.92
6000	營業費用合計		\$306,609	13.38	\$416,577	13.23
6900	營業利益		\$825,081	36.01	\$1,416,012	44.96
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入		\$2,124	0.09	\$841	0.03
7010	其他收入	六.(廿六)	872	0.04	2,520	0.08
7020	其他利益及損失	六.(廿七)	(25)	0.00	(160)	0.00
7050	財務成本	六.(廿八)	(318,198)	(13.89)	(230,056)	(7.31)
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額	六.(九)	(15,085)	(0.66)	(29,483)	(0.94)
7000	營業外收入及支出合計		(\$330,312)	(14.42)	(\$256,338)	(8.14)
7900	稅前淨利		\$494,769	21.59	\$1,159,674	36.82
7950	所得稅費用	六.(廿一)	52,728	2.30	150,000	4.76
8200	本期淨利		\$442,041	19.29	\$1,009,674	32.06
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	六.(廿九)	(\$957)	(0.04)	\$309	0.01
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	六.(卅一)	(191)	(0.01)	62	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$766)	(0.03)	\$247	0.01
8500	本期綜合損益總額		\$441,275	19.26	\$1,009,921	32.07
9750	基本每股盈餘(元)	六.(卅三)	\$1.20		\$2.73	
9850	稀釋每股盈餘(元)	六.(卅三)	\$1.20		\$2.73	

(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天贊

董事長：天鎮投資股份有限公司 代表人蔡天贊

會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
個體損益變動表

民國一〇一二年及一〇一一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	111年1月1日餘額	\$3,717,590	\$13,865	\$1,513,033	\$11,121,358	\$12,634,391	\$0	\$16,365,846
B1	110年度盈餘提撥及分派			168,411	(168,411)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	5,414	14,048		0	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	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
A1	112年1月1日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	\$13,584,462	\$0	\$17,275,026
B1	111年度盈餘提撥及分派			95,007	(95,007)	0		0
B9	員工酬勞轉增資	3,632	8,082		442,041	442,041		11,714
D1	112年度淨利				(766)	(766)		442,041
D3	112年度其他綜合損益							(766)
D5	112年度綜合損益總額				441,275	441,275	0	441,275
Z1	112年12月31日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,776,451	\$12,249,286	\$14,025,737	\$0	\$17,728,015

註：民國112年度及111年度員工酬勞分別為4,998千元及11,714千元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天賴投資股份有限公司 代表人蔡天贊

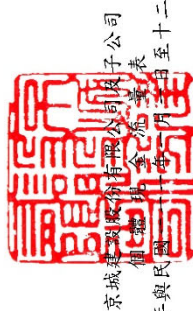
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司
備查簿
現金流量表

民國一一二一年一月一日至十二月三十一日

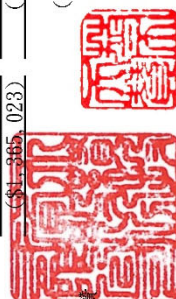
單位：新臺幣千元

代碼	營業活動之現金流量：	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
AAAA	營業活動前淨利	\$494,769	\$1,159,674
A10000	本期稅項		
A20000	調整項目：		
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用及其他營業成本	\$66,444	\$63,709
A20200	攤銷費用	4,183	4,260
A20900	利息費用	318,198	230,056
A21200	利息收入	(2,124)	(841)
A21300	股利收入	(24)	(179)
A22300	採用權益法認列之子公司損益之份額	15,085	29,483
A20010	不影響現金流量之收益費損項目合計	\$401,762	\$326,488
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動		
A31130	應收票據(增加)減少	(\$18,891)	\$33,897
A31150	應收帳款(增加)減少	(1,614)	129,160
A31180	其他應收款增加	(5,374)	(2,502)
A31200	存貨增加	(2,140,534)	(1,164,092)
A31230	預付款項(增加)減少	118,997	(28,777)
A31240	其他流動資產(增加)減少	6,341	(23,705)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$2,041,075)	(\$1,056,019)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動		
A32125	合約負債-流動增加	\$93,397	\$24,849
A32130	應付票據增加(減少)	111,101	(44,105)
A32150	應付帳款增加(減少)	62,023	(564,976)
A32180	其他應付款增加	7,932	12,305
A32200	負債準備增加(減少)	(6,291)	7,071
A32230	其他流動負債減少	(26,610)	(12,354)
A32240	淨確定福利負債減少	(1,757)	(2,541)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	\$239,795	(\$579,751)
A33000	營運產生之現金流出	(\$904,749)	(\$149,608)
A33100	收取之利息	2,111	836
A33200	收取之股利	24	179
A33300	支付之利息	(311,567)	(224,278)
A33500	支付之所得稅	(150,842)	(209,124)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(\$1,365,023)	(\$581,995)
BBBB	投資活動之現金流量：		
B01800	取得採用權益法之投資		
B02700	取得不動產、廠房及設備		
B03700	存出保證金增加		
B03800	存出保證金減少		
B04500	取得無形資產		
B06500	其他金融資產(增加)減少		
BBBB	投資活動之淨現金流出		
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加		
C00200	短期借款減少		
C00500	應付短期票券增加		
C00600	應付短期票券減少		
C01600	舉借長期借款		
C01700	償還長期借款		
C03000	存入保證金增加		
C03100	存入保證金減少		
C04020	租賃本金償還		
C04800	庫藏股票買回成本		
CCCC	籌資活動之淨現金流入		
EEEE	本期現金及約當現金餘額減少數		
E00100	期初現金及約當現金餘額		
E00200	期末現金及約當現金餘額		

董事長：天額投資股份有限公司 代表人蔡天龍

經理人：蔡天寶

會計主管：梁素英



附件五：取得或處分資產處理程序修訂對照表

修訂後條文	現行條文	修訂說明
第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，悉依本公司內部控制制度設備循環程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分不動產或其使用權資產，應參考公告現值評定價值、鄰近不動產或其使用權資產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額未達新台幣參億元者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣參億元者，另須提經董事會通過後為之，<u>因其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理。</u> (二)取得或處分設備或其使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之，其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者，應依授權辦法逐級核准；超過新台幣壹仟萬元者，應呈請董事長核准後為之，<u>因其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理。</u> 三、執行單位 本公司取得或處分不動產或設備時，應依前項核決權限呈核決後，由土地開發部、管理部及使用部門負責執行。 四、不動產、設備或其使用權資產估價報告 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備	第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，悉依本公司內部控制制度設備循環程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分不動產或其使用權資產，應參考公告現值評定價值、鄰近不動產或其使用權資產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額未達新台幣參億元者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣參億元者，另須提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分設備或其使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之，其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者，應依授權辦法逐級核准；超過新台幣壹仟萬元者，應呈請董事長核准後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分不動產或設備時，應依前項核決權限呈核決後，由土地開發部、管理部及使用部門負責執行。 四、不動產、設備或其使用權資產估價報告 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具	考慮本公司過去取得資產案例過程中，常無法馬上召集董事會決議，會因此錯失許多購買資產之機會，為取得購入資產之时效，因此修訂本條規定，有其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理，董事會若不同意交易，則依董事會決議還原交易或其他事項執行。

或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：

- (一) 因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。
- (二) 交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
- (三) 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：
 - 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。
 - 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。
- (四) 專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。
- (五) 本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。
- (六) 本公司為建設業，除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告，並於取得估價報告之即日起算二週內取得第三目之會計師意見。

之估價報告，並符合下列規定：

- (一) 因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。
- (二) 交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
- (三) 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：
 - 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。
 - 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。
- (四) 專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。
- (五) 本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。
- (六) 本公司為建設業，除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告，並於取得估價報告之即日起算二週內取得第三目之會計師意見。

第八條：取得或處分有價證券投資處理程序

一、評估及作業程序

本公司長、短期有價證券之購買與出售，悉依本公司內部控制制度投資循環作業辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由負責單位依市場行情研判決定之，投資單一證券其金額在新台幣壹億元(含)以下者由董事長核可；投資單一證券其金額超過新台幣壹億萬元者，須提董事會通過後為之，因其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理。

(二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力等，其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備；其金額超過新台幣伍仟萬元者，另須提董事會通過後為之，因其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理。

(三)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或主管機關另有規定者，不在此限。

三、執行單位

第八條：取得或處分有價證券投資處理程序

一、評估及作業程序

本公司長、短期有價證券之購買與出售，悉依本公司內部控制制度投資循環作業辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由負責單位依市場行情研判決定之，投資單一證券其金額在新台幣壹億元(含)以下者由董事長核可；投資單一證券其金額超過新台幣壹億萬元者，須提董事會通過後始得為之。

(二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力等，其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備；其金額超過新台幣伍仟萬元者，另須提董事會通過後始得為之。

(三)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或主管機關另有規定者，不在此限。

三、執行單位

本公司長、短期有價證券投資時，應依前項核決權限呈核後，由專責單位負責執行。

修訂理由同第七條。

本公司長、短期有價證券投資時，應依前項核決權限呈核後，由專責單位負責執行。		
第九條：取得或處分會員證或無形資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，悉依本公司內部控制制度設備作業循環程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在實收資本額百分之一以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；金額超過實收資本額百分之一以上者，另須提經董事會通過後為之，<u>因其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理</u>。 (二)取得或處分無形資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在實收資本額百分之十以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；金額超過實收資本額百分之十以上者，另須提經董事會通過後為之，<u>因其他合理原因得事後提董事會追認，並依決議辦理</u>。 三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限呈核決後，由管理部門及使用部門負責執行。 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 (一)本公司取得或處分會員證之交易金額達實收資本額百分	第九條：取得或處分會員證或無形資產之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，悉依本公司內部控制制度設備作業循環程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在實收資本額百分之一以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；金額超過實收資本額百分之一以上者，另須提經董事會通過後<u>始得</u>為之。 (二)取得或處分無形資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在實收資本額百分之十以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；金額超過實收資本額百分之十以上者，另須提經董事會通過後<u>始得</u>為之。 三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限呈核決後，由管理部門及使用部門負責執行。 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 (一)本公司取得或處分會員證之交易金額達實收資本額百分之一以上者應請專家出具鑑價報告。 (二)本公司取得或處分無形資產之交易金額達實收資本額百	修訂理由同第七條。

之一以上者應請專家出具鑑價報告。 (二)本公司取得或處分無形資產之交易金額達實收資本額百分之十以上者應請專家出具鑑價報告。 (三)本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。	分之十以上者應請專家出具鑑價報告。 (三)本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。	
第 廿 條：修訂日期 本作業程序經中華民國 92 年 6 月 25 日股東常會同意施行。 本作業程序於中華民國 94 年 5 月 26 日第一次修訂。 本作業程序於中華民國 96 年 6 月 21 日第二次修訂。 本作業程序於中華民國 99 年 6 月 25 日第三次修訂。 本作業程序於中華民國 101 年 6 月 22 日第四次修訂。 本作業程序於中華民國 103 年 6 月 26 日第五次修訂。 本作業程序於中華民國 106 年 6 月 28 日第六次修訂。 本作業程序於中華民國 108 年 6 月 27 日第七次修訂。 本作業程序於中華民國 109 年 6 月 24 日第八次修訂。 本作業程序於中華民國 111 年 6 月 23 日第九次修訂。 <u>本作業程序於中華民國 113 年 6 月 27 日第十次修訂。</u>	第 廿 條：修訂日期 本作業程序經中華民國 92 年 6 月 25 日股東常會同意施行。 本作業程序於中華民國 94 年 5 月 26 日第一次修訂。 本作業程序於中華民國 96 年 6 月 21 日第二次修訂。 本作業程序於中華民國 99 年 6 月 25 日第三次修訂。 本作業程序於中華民國 101 年 6 月 22 日第四次修訂。 本作業程序於中華民國 103 年 6 月 26 日第五次修訂。 本作業程序於中華民國 106 年 6 月 28 日第六次修訂。 本作業程序於中華民國 108 年 6 月 27 日第七次修訂。 本作業程序於中華民國 109 年 6 月 24 日第八次修訂。 本作業程序於中華民國 111 年 6 月 23 日第九次修訂	本處理程序修訂需要。

附件六：更正前後 109-111 年度盈餘分派表

109年度(修正後)盈餘分配表		
項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		8,162,871,093
本期稅稅後淨利	1,684,892,462	
確定福利計劃之再衡量數	(216,000)	
本期綜合損益總額		1,684,676,462
註銷庫藏股借記保留盈餘		(268,699,560)
提列項目		
提列法定公積		(141,597,690)
可供分配盈餘		9,437,250,305
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		9,437,250,305
109年度(修正前)盈餘分配表		
項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		8,162,871,093
本期稅稅後淨利	1,684,892,462	
確定福利計劃之再衡量數	(216,000)	
本期綜合損益總額		1,684,676,462
註銷庫藏股借記保留盈餘		(268,699,560)
提列項目		
提列法定公積		(168,467,646)
可供分配盈餘		9,410,380,349
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		9,410,380,349

110年度(修正後)盈餘分配表		
項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		9,437,250,305
本期稅後淨利	1,687,408,522	
確定福利計劃之再衡量數	(4,127,268)	
與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	825,454	
本期綜合損益總額		1,684,106,708
註銷庫藏股借記保留盈餘		0
提列項目		
提列法定公積		(168,410,671)
可供分配盈餘		10,952,946,342
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		10,952,946,342
110年度(修正前)盈餘分配表		
項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		9,410,380,349
本期稅後淨利	1,687,408,522	
確定福利計劃之再衡量數	(4,127,268)	
與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	825,454	
本期綜合損益總額		1,684,106,708
註銷庫藏股借記保留盈餘		0
提列項目		
提列法定公積		(168,410,671)
可供分配盈餘		10,926,076,386
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		10,926,076,386

111年度(修正後)盈餘分配表

項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		10,952,946,342
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		(95,007,177)
可供分配盈餘		11,808,010,937
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		11,808,010,937

111年度(修正前)盈餘分配表

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