



# 京城建設股份有限公司

## 114 年股東常會議事錄

時間：中華民國 114 年 06 月 26 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 3 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 340,786,672 股（親自出席 33,148,623 股、委託出席 3,747,914 股、電子方式出席 303,890,135 股），共計佔本公司扣除無表決權股數後之發行股份總數 367,785,600 股之 92.65%。

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、邱獨立董事沁渝，共四席董事、四席獨立董事

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、113 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 113 年度決算表冊報告（請參閱附件二）。

全體出席股東洽悉。

三、113 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 13 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 31,725,569 元，員工酬勞擬以股票發放，對象除本公司員工外尚包括從屬公司員工，其發行股數以董事會決議發行新股前一日（即 3 月 12 日）收盤價 60.90 元計算之，發行 520,945 股，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。本年度不發放董事酬勞。

（三）本次員工酬勞發行之新股，其權利義務與原已發行股份相同。

全體出席股東洽悉。

四、第七次買回本公司股份執行情形報告

說明：

(一)依證券交易法第 28 條之 2 規定，本公司於 114 年 04 月 08 日經董事會決議買回本公司記名式普通股股份 10,000,000 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：截稿日買回股份之數量為 1,694,000 股，占本公司已發行股份總數 0.46%。
4. 買回股份之總金額：新台幣 78,650 仟元。
5. 買回期間：114 年 04 月 09 日至 114 年 06 月 06 日。
6. 買回價格：本公司本次買回股份之平均價格為 46.43 元。
7. 影響評估：本次買回公司股份總金額僅占本公司 113 年 3 月底流動資產 0.20%，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，將依法辦理銷除股份。

全體出席股東洽悉。

(以上報告事項無股東提問)

肆、承認事項：

第一案、案由：113 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 113 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)113 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):340,786,672 權

| 表決結果                  | 占出席表決總權數% |
|-----------------------|-----------|
| 贊成權數: 336,249,033 權   | 98.66 %   |
| 反對權數: 36,777 權        | 0.01 %    |
| 無效權數: 0 權             | 0.00 %    |
| 棄權/未投票權數: 4,500,862 權 | 1.32 %    |

本案照原案表決通過。

第二案、案由：113 年度盈餘分配案，提請 承認。(董事會提案)

說明：

- (一)本公司 113 年度盈餘分配案於 114 年 03 月 13 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)113 年度盈餘分配表，請參閱下表。

## 京城建設股份有限公司 113 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                |                      | <b>12,205,158,435</b> |
| 本期稅後淨利                 | <b>2,831,692,974</b> |                       |
| 加：確定福利計劃之再衡量數          | <b>1,481,111</b>     |                       |
| 減：與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益) | <b>296,222</b>       |                       |
| 本期綜合損益總額               |                      | <b>2,832,877,863</b>  |
| 註銷庫藏股借記保留盈餘            |                      | <b>0</b>              |
| 提列項目                   |                      |                       |
| 提列法定公積                 |                      | <b>(283,287,786)</b>  |
| 可供分配盈餘                 |                      | <b>14,754,748,512</b> |
| 分配項目                   |                      |                       |
| 分配現金股利                 | <b>0</b>             | 每股新台幣0元               |
| 分配股票紅利                 | <b>0</b>             | 每股新台幣0元               |
| 分配項目合計                 |                      | <b>0</b>              |
| 期末未分配盈餘                |                      | <b>14,754,748,512</b> |

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)：**340,786,672 權**

| 表決結果      |               | 占出席表決總權數% |
|-----------|---------------|-----------|
| 贊成權數：     | 335,915,542 權 | 98.57 %   |
| 反對權數：     | 475,977 權     | 0.13 %    |
| 無效權數：     | 0 權           | 0.00 %    |
| 棄權/未投票權數： | 4,395,153 權   | 1.28 %    |

本案照原案表決通過。

## 伍、討論事項：

第一案、案由：修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請 討論。(董事會提案)

說明：

- (一)依據 113 年 8 月 7 日修訂之證券交易法第 14 條第 6 項規定「公司應於章程訂明以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞」，及金管會 113 年 11 月 8 日金管證發字第 1130385442 號令辦理。
- (二)依據證券交易法第 14 條第 5 項規定，上市櫃公司應依相關規定揭露公司薪資報酬政策、全體員工平均薪資及調整情形、董事及監察人之酬金等相關資訊。
- (三)基層員工係指非屬經理人，且薪資水準低於一定金額者。基層員工定義為經理級(含)以下階級，一定金額應不低於「中小企業員工加薪薪資費用加成減除辦法」定義之之基層員工薪資水準。
- (四)明訂基層員工酬勞占總員工酬勞數之二分之一. 以上，擬修訂本公司章程第 25 條及第 26 條內容，請參見附件五「公司章程」修訂前後條文對照表。

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): 340, 786, 672 權

| 表決結果      |                 | 占出席表決總權數% |
|-----------|-----------------|-----------|
| 贊成權數:     | 335, 696, 761 權 | 98.50 %   |
| 反對權數:     | 694, 757 權      | 0.20 %    |
| 無效權數:     | 0 權             | 0.00 %    |
| 棄權/未投票權數: | 4, 395, 154 權   | 1.28 %    |

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，貴公司近幾年的公司治理評鑑結果，比較沒那麼理想。公司治理評鑑在 115 年將轉型為 ESG 評鑑，期待貴公司在提升經營績效的同時，也能夠在公司治理方面更進步，促進公司永續健全發展，並維護股東權益。良善的公司治理制度，也會爭取增強投資人對公司的信心。因此我們建議，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部協理周敬恆答覆，內容如下：

- (一)落實公司治理非常重要，目前基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，這部分公司已著手改善。



- (二)本公司已設置公司治理主管，陸續推動公司治理事項包括 ESG 事項之推動，已實施兩年度碳盤查，並訂定其他相關守則，並要求公司內部人及員工遵循。
- (三)未來本公司將致力提升其他公司治理事項，預計明年公司治理評鑑要脫離最末段成績。
- (四)將定期向董事會報告目前提升公司治理事項之情形。

經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

柒、散會：同日上午九時廿五分，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

## 附件一：113 年度營業報告及 114 年度營業計劃概要

2024 年台灣房市歷經了「先熱後冷」刺激的一年，原受惠於新青安政策、低利率房貸市場、加上市場資金充裕、購屋與換屋、投資需求大，所以上半年房市景氣相當好；不過好景不常，第六波信用管制在 6 月實施，短短不到四個月的時間，央行又在 9 月祭出第七波信用管制，讓市場措手不及，房市買氣馬上冷卻，不少自住需求買家多認為向銀行申辦房貸不易，都選擇暫時觀望不進場買房，而投資買盤更是瞬間消失，造成了這波房市冷凍至今。

而全球經濟出現明顯的重組與轉向趨勢，自 2024 年至今，新興市場國家如墨西哥、印度、印尼、越南和土耳其等國，吸引大量外資進入，顯示全球資本正尋求中國以外成長潛力更高、勞動成本較低的市場。而歐洲經濟面臨能源成本高漲、內需疲弱與工業轉型困境，已進入技術性衰退。美國則因 AI 與科技股表現強勁，資本市場仍具吸引力，但財政政策仍不穩定及利率政策仍存不確定性，加上川普政府的高度不可預測性，造成金融市場動盪。而美國政府的關稅政策是否拖累全世界的經濟則必須觀察。

自 2024 年以來，台灣政府積極推動多項房地產政策，目的在抑制炒作、促進居住正義。包括：

一、**央行第七波打炒房措施**：要求銀行自提總量管制計畫，對市場資金流動進行更嚴格的控管。

二、**房屋稅 2.0，全國歸戶課稅**：2024 年 7 月起，將房屋持有戶數改為全國歸戶計算，非自住房屋稅率提高至 4.8%，若將房屋出租並申報租賃所得達標，稅率可降至 1.5%至 2.4%。

三、**租屋市場改革**：租金補貼與電費新制度。

四、**預售屋轉售限制**：政府禁止預售屋換約轉售，並要求預售屋解約需申報登錄，以增加市場透明度。

整體而言，2024 年至今，台灣政府透過多項政策，致力於打擊炒房行為、增加房屋供給，並提升租屋市場的公平性與透明度，以實現居住正義。今年房屋稅 2.0 今年剛上路，多屋者繳稅時難免怨聲載道，是否能加速房屋在市場流通的速度及數量，現仍難有結論。

截至 2024 年底，台灣房地產市場呈現「量增價穩」的格局，全年建物買賣移轉棟數達 350,525 棟，較 2023 年的 306,971 棟增加 14.19%，創下近 11 年來的新高。其中，六都的交易量合計為 271,309 棟，年增 14.79%。而高雄市房地產市場呈現「前高後低」的走勢，整體交易量與價格在上半年表現強勁，下半年則因政策調控與市場冷卻而有所回落。2024 年高雄市建物買賣移轉棟數達 45,242 棟，較 2023 年增加約 24.75%，亦創下近年新高。

雖然 2024 年上半年，房市受惠於新青安貸款政策、股市上漲及科技產業投資等利多因素，交易量與房價同步上升。然而，下半年在央行加強信用管制、

房貸條件收緊及市場投資熱度減退的影響下，交易量與房價出現回落，市場逐漸回歸自住需求為主。展望 2025 年，房市可能面臨以下挑戰：

**政策調控**：政府政策仍持續影響市場信心。

**經濟成長放緩**：2025 年經濟成長率預計為 3.08%，較 2024 年下降。

**供需失衡**：前幾年大量推案進入完工階段，可能造成供過於求的情況。

而本公司今年推案狀況，2025 年未有新個案完工，餘屋將成為銷售主力產品，是 2025 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 113 年度營業報告及 114 年度營業計劃概要報告如下：

## 一、113 年度營業結果：

### (一)113 年度營業計劃實施成果：

113 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 9,283,423 仟元，較 112 年度營業收入淨額新台幣 2,553,746 仟元，增加新台幣 6,729,677 仟元，稅前淨利為新台幣 3,140,832 仟元，稅前純益率為 33.83%。

### (二)預算執行情形：

本公司 114 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   |            | 113年度      | 112年度     | 增減率     |
|------|------------|------------|-----------|---------|
| 財務收支 | 營業收入       | 9,283,423  | 2,553,746 | 263.52% |
|      | 營業毛利       | 4,177,968  | 1,277,631 | 227.01% |
|      | 營業利益       | 3,460,655  | 805,167   | 329.81% |
|      | 財務成本       | 324,683    | 318,623   | 1.90%   |
|      | 稅前損益       | 3,140,832  | 494,774   | 534.80% |
|      | 稅後損益       | 2,831,693  | 442,041   | 540.60% |
|      | 綜合損益總額     | 2,832,878  | 441,275   | 541.98% |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%)   | 7.91       | 1.93      | 309.84% |
|      | 股東權益報酬率(%) | 14.79      | 2.53      | 484.58% |
|      | 佔實收資本比率(%) | 營業利益 93.68 | 21.80     | 329.72% |
|      |            | 稅前利益 85.02 | 13.39     | 534.95% |
|      | 純益率(%)     | 30.50      | 17.31     | 76.20%  |
|      | 每股盈餘(元)    | 7.67       | 1.20      | 539.17% |

#### 1. 財務收支

113 年度因持續購入營建用地、投入在建工程，致使存貨金額增加，但 113 年度營業收入比較 112 年度大幅增加，致使營業活動淨現金流入新台幣 1,591,793 仟元，投資活動淨現金流入新台幣 28,427 仟

元，籌資活動淨現金流入新台幣 745,797 仟元，總負債比率從 112 年 52.12% 下降至 113 年 49.99%。113 年度之利息支出為新台幣 324,683 仟元，較 112 年度新台幣 318,623 仟元增加新台幣 6,060 仟元 (+1.90%)，變化不大。

2. 獲利能力分析：

113 年度營業利益為新台幣 3,460,655 仟元，營業利益佔實收資本比率為 93.68%，較 112 年度新台幣 805,167 仟元增加新台幣 2,655,488 仟元；稅後淨利為新台幣 2,831,693 仟元，純益率為 30.50%，較 112 年度新台幣 442,041 仟元增加新台幣 2,389,652 仟元；資產報酬率較 112 年增加 309.84%，股東權益報酬率較 112 年增加 484.58%。

(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、114 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 114 年財務預測。

(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) 台積電高雄已知五個擴廠計劃，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) 看好高雄及台南商辦需求。

### 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

2024 年，台灣房地產市場受到多項法規與政策調整的影響，形成「前熱後冷」的走勢。以下為幾項關鍵法規事件及其對市場的影響：

1. 第七波選擇性信用管制（2024 年 9 月），中央銀行於 2024 年 9 月實施第七波選擇性信用管制，被譽為「史上最嚴」的打炒房措施。主要內容包括：

- (1) 取消自然人第一戶購屋貸款的寬限期
- (2) 第二戶貸款成數從 6 成降至 5 成
- (3) 擴大適用範圍至全國

此政策導致市場投資氛圍降溫，交易量明顯下滑，特別是高雄、台南等熱區房價出現鬆動。

2. 新青安房貸政策，政府推出的新青安房貸政策，原意在協助年輕人購屋，提供優惠貸款條件。然而，實施後反而推高房價，造成市場過熱。
3. 碳費制度上路，2024 年起，台灣開始實施碳費制度，雖然建築業初期不在徵收對象之列，但建商擔心未來成本上升可能轉嫁至房價。
4. 預售屋禁止換約轉售，政府為防止炒作，禁止預售屋換約轉售，並要求解約需申報登錄，以增加市場透明度。

#### (三) 總體經營環境影響

預期 2025 年全球經濟情勢持續會受到美國關稅政策及貨幣政策影響，而全世界戰亂增加了印度、巴基斯坦的衝突，未來經濟走勢變數相當大。國內股市、房市有可能受國際金融局勢影響，預期國際及國內景氣

無法太樂觀。

本公司 114 年無新建個案完工銷售。

就本公司 1-3 月份營收來看，累計有新台幣 1,893,267 仟元，比去年同期大幅成長 112.21%，主要是因為「世界心」個案完工之貢獻，這個建案位於三多商圈，鄰近亞洲新灣區。本公司 114 年無新案完工，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。

展望 2025 年，台灣及高雄房地產市場將進入「價穩量縮」的調整期，呈現區域與產品差異化的格局。而 2025 年台灣房地產市場整體成交量應會比 2024 年更少，因為央行持續金融緊縮，且銀行房貸水位還是高，房貸申貸依舊不容易。但市場上剛需自用與長期置產者很多，預估今年整體交易房價還是穩健。

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





## 附件二：113 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113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 114 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 4 年 0 3 月 1 3 日

## 附件三：113 年度合併會計師查核報告書及財務報表

### 會計師查核報告

中華民國 114 年 3 月 13 日

(114)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 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 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 113 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 113 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，並抽核檢視銷售合約、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 113 年度及 112 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 113 年及 112 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 15,872 千元及 16,642 千元，均占合併資產總額 0.04%，民國 113 年度及 112 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 4,024 千元及 5,327 千元，分別占合併綜合損益分別為 0.14% 及 1.21%。

## 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及經金融監督管理委員會認可並發布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. 對於集團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113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



金融監督管理委員會核准文號

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

金管證審字第 1070345892 號

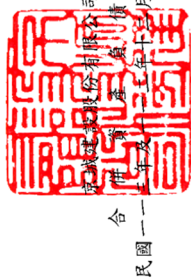


京城建設股份有限公司  
合併資產負債表  
民國一一三年九月三十日

單位：新臺幣千元

|                           |         | 113年12月31日   |        | 112年12月31日   |        |
|---------------------------|---------|--------------|--------|--------------|--------|
|                           |         | 金額           | %      | 金額           | %      |
| 資產                        | 附註      |              |        |              |        |
| 11XX 流動資產                 |         |              |        |              |        |
| 1100 現金及約當現金              | 六.(一)   | \$3,000,245  | 7.30   | \$634,228    | 1.72   |
| 1150 應收票據淨額               | 六.(三)   | 20,200       | 0.05   | 16,676       | 0.05   |
| 1170 應收帳款淨額               | 六.(三)   | 6,463        | 0.01   | 10,793       | 0.03   |
| 1180 應收帳款淨額-關係人           | 六.(三)、七 | 7            | 0.00   | 2            | 0.00   |
| 1200 其他應收款                | 六.(四)   | 8,140        | 0.02   | 7,964        | 0.02   |
| 1210 其他應收款-關係人            | 六.(四)、七 | 144          | 0.00   | 219          | 0.00   |
| 1220 當期所得稅資產              |         | 78           | 0.00   | 22           | 0.00   |
| 1320 存貨                   | 六.(五)、八 | 36,467,608   | 88.70  | 34,793,111   | 93.96  |
| 1410 預付款項                 | 六.(六)   | 714,088      | 1.74   | 458,631      | 1.24   |
| 1470 其他流動資產               | 六.(七)   | 9,548        | 0.02   | 108,348      | 0.29   |
| 1476 其他金融資產-流動            | 六.(八)、八 | 33,373       | 0.08   | 68,072       | 0.18   |
| 11XX 流動資產合計               |         | \$40,259,894 | 97.92  | \$36,098,066 | 97.49  |
| 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)   | 15,872       | 0.04   | 16,642       | 0.04   |
| 1600 不動產、廠房及設備            | 六.(十)   | 543,699      | 1.32   | 621,170      | 1.68   |
| 1755 使用權資產淨額              | 六.(十一)  | 65,260       | 0.16   | 67,004       | 0.18   |
| 1780 無形資產                 | 六.(十二)  | 151,716      | 0.37   | 156,065      | 0.42   |
| 1840 遞延所得稅資產              | 六.(廿八)  | 40,236       | 0.10   | 18,352       | 0.05   |
| 1920 存出保證金                | 八       | 38,337       | 0.09   | 31,803       | 0.09   |
| 1930 長期應收票據及款項            | 六.(三)   | 0            | 0.00   | 20,000       | 0.05   |
| 15XX 非流動資產合計              |         | \$855,202    | 2.08   | \$931,118    | 2.51   |
| Ixxx 資產總額                 |         | \$41,115,096 | 100.00 | \$37,029,184 | 100.00 |

(續次頁)



合 併 財 務 報 告  
民國一〇一一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

|                    |            | 113年12月31日   |        | 112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 | \$2,636,475  | 6.41   | \$3,756,950  | 10.14  |
| 2110 應付短期票券        | 六.(十三)、七、八 | 4,445,526    | 10.81  | 4,587,399    | 12.39  |
| 2130 合約負債-流動       | 六.(廿一)、七   | 726,803      | 1.77   | 707,850      | 1.91   |
| 2150 應付票據          | 七          | 68,519       | 0.17   | 88,089       | 0.24   |
| 2160 應付票據-關係人      | 七          | 236,893      | 0.58   | 143,115      | 0.39   |
| 2170 應付帳款          | 七          | 27,007       | 0.07   | 18,705       | 0.05   |
| 2180 應付帳款-關係人      | 七          | 188,314      | 0.46   | 85,714       | 0.23   |
| 2200 其他應付款         | 七          | 161,484      | 0.39   | 71,935       | 0.19   |
| 2220 其他應付款項-關係人    | 七          | 1,200        | 0.00   | 160          | 0.00   |
| 2230 本期所得稅負債       | 六.(十四)     | 267,109      | 0.65   | 51,861       | 0.14   |
| 2250 負債準備-流動       | 六.(十七)     | 47,062       | 0.11   | 45,488       | 0.12   |
| 2280 租賃負債-流動       | 六.(十七)     | 1,305        | 0.00   | 1,282        | 0.00   |
| 2322 一營業週期內到期之長期借款 | 六.(十六)、七、八 | 674,695      | 1.64   | 146,936      | 0.40   |
| 2335 代收款           | 六.(十五)     | 73,210       | 0.18   | 50,819       | 0.14   |
| 2399 其他流動負債-其他     |            | 0            | 0.00   | 5,809        | 0.02   |
| 21XX 流動負債合計        |            | \$9,555,602  | 23.21  | \$9,762,112  | 26.36  |
| 非流動負債              |            |              |        |              |        |
| 25XX 長期借款          | 六.(十六)、七、八 | \$10,913,456 | 26.54  | \$9,434,801  | 25.48  |
| 2540 遞延所得稅負債       | 六.(廿八)     | 0            | 0.00   | 3,987        | 0.01   |
| 2580 租賃負債-非流動      | 六.(十七)     | 66,708       | 0.16   | 68,013       | 0.18   |
| 2611 長期應付票據        | 六.(十六)     | 0            | 0.00   | 7,595        | 0.02   |
| 2640 淨確定福利負債-非流動   | 七          | 14,293       | 0.04   | 18,757       | 0.05   |
| 2645 存入保證金         |            | 4,144        | 0.01   | 5,904        | 0.02   |
| 25XX 非流動負債合計       |            | \$10,998,601 | 26.75  | \$9,539,057  | 25.76  |
| 2XX 負債總計           |            | \$20,554,203 | 49.99  | \$19,301,169 | 52.12  |
| 權益                 |            |              |        |              |        |
| 3XX 普通股股本          | 六.(十八)     | \$3,694,196  | 8.99   | \$3,694,196  | 9.98   |
| 3110 資本公積-普通股溢價    | 六.(十九)     | 8,082        | 0.02   | 8,082        | 0.02   |
| 3300 保留盈餘          | 六.(廿)      | 1,820,578    | 4.43   | 1,776,451    | 4.80   |
| 3310 法定盈餘公積        | 六.(廿)      | 15,038,037   | 36.57  | 12,249,286   | 33.08  |
| 3350 未分配盈餘         |            | \$16,858,615 | 41.00  | \$14,025,737 | 37.88  |
| 3300 保留盈餘合計        |            | \$20,560,893 | 50.01  | \$17,728,015 | 47.88  |
| 3XX 權益及權益總計        |            | \$41,115,096 | 100.00 | \$37,029,184 | 100.00 |



會計主管：蔡素英



(請參閱後附財務報告附註)  
經理人：蔡天賢



董事長：天賴投資股份有限公司 代表人：蔡天賢





京城建設股份有限公司  
合 併 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     | 113年度       |        | 112年度       |         |
|---------------------------|------|--------|-------------|--------|-------------|---------|
|                           |      |        | 金           | %      | 金           | %       |
| 營業收入                      |      |        |             |        |             |         |
| 4000 銷售收入淨額               |      |        | \$9,283,423 | 100.00 | \$2,553,746 | 100.00  |
| 5000 營業成本                 |      | 六.(廿一) | 5,105,455   | 55.00  | 1,276,115   | 49.97   |
| 5900 營業毛利                 |      |        | \$4,177,968 | 45.00  | \$1,277,631 | 50.03   |
| 6000 營業費用                 |      | 六.(廿九) |             |        |             |         |
| 6100 推銷費用                 |      |        | 523,903     | 5.64   | 333,112     | 13.04   |
| 6200 管理費用                 |      |        | 193,410     | 2.08   | 139,352     | 5.46    |
| 6000 營業費用合計               |      |        | \$717,313   | 7.72   | \$472,464   | 18.50   |
| 6900 營業利益                 |      |        | \$3,460,655 | 37.28  | \$805,167   | 31.53   |
| 營業外收入及支出                  |      |        |             |        |             |         |
| 7000 利息收入                 |      | 六.(廿二) | \$7,537     | 0.08   | \$2,483     | 0.10    |
| 7010 其他收入                 |      | 六.(廿三) | 2,975       | 0.03   | 1,215       | 0.05    |
| 7020 其他利益及損失              |      | 六.(廿四) | (9,676)     | (0.10) | (795)       | (0.03)  |
| 7050 財務成本                 |      | 六.(廿五) | (324,683)   | (3.50) | (318,623)   | (12.48) |
| 7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 |      | 六.(九)  | 4,024       | 0.04   | 5,327       | 0.21    |
| 7000 營業外收入及支出合計           |      |        | (\$319,823) | (3.45) | (\$310,393) | (12.15) |
| 7900 稅前淨利                 |      |        | \$3,140,832 | 33.83  | \$494,774   | 19.38   |
| 7950 所得稅費用                |      | 六.(廿八) | 309,139     | 3.33   | 52,733      | 2.07    |
| 8200 本期淨利                 |      |        | \$2,831,693 | 30.50  | \$442,041   | 17.31   |
| 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.(廿六) | \$1,481     | 0.02   | (\$957)     | (0.04)  |
| 8349 與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益) |      | 六.(廿八) | 296         | 0.00   | (191)       | (0.01)  |
| 8300 其他綜合損益(淨額)           |      |        | \$1,185     | 0.02   | (\$766)     | (0.03)  |
| 8500 本期綜合損益總額             |      |        | \$2,832,878 | 30.52  | \$441,275   | 17.28   |
| 9750 基本每股盈餘(元)            |      | 六.(卅)  | \$7.67      |        | \$1.20      |         |
| 9850 稀釋每股盈餘(元)            |      | 六.(卅)  | \$7.66      |        | \$1.20      |         |

(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：天鎮投資股份有限公司

會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司  
合併權益變動表

民國一一三年及十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代碼 | 摘要<br>科目         | 股本          | 資本公積    | 保留盈餘        |              |              | 權益總計         |
|----|------------------|-------------|---------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|    |                  |             |         | 法定盈餘公積      | 未分配盈餘        | 合計           |              |
| A1 | 112年1月1日餘額       | \$3,690,564 | \$0     | \$1,681,444 | \$11,903,018 | \$13,584,462 | \$17,275,026 |
| B1 | 提列法定盈餘公積         |             |         | 95,007      | (95,007)     | 0            | 0            |
| N1 | 股份基礎給付交易-員工酬勞轉增資 |             | 8,082   |             |              | 0            | 11,714       |
| D1 | 112年度淨利          | 3,632       |         |             | 442,041      | 442,041      | 442,041      |
| D3 | 112年度其他綜合損益      |             |         |             | (766)        | (766)        | (766)        |
| D5 | 112年度綜合損益總額      |             |         |             | 441,275      | 441,275      | \$441,275    |
| A1 | 113年1月1日餘額       | \$3,694,196 | \$8,082 | \$1,776,451 | \$12,249,286 | \$14,025,737 | \$17,728,015 |
| B1 | 提列法定盈餘公積         |             |         | 44,127      | (44,127)     | 0            | 0            |
| D1 | 113年度淨利          |             |         |             | 2,831,693    | 2,831,693    | 2,831,693    |
| D3 | 113年度其他綜合損益      |             |         |             | 1,185        | 1,185        | 1,185        |
| D5 | 113年度綜合損益總額      |             |         |             | 2,832,878    | 2,832,878    | 2,832,878    |
| Z1 | 113年12月31日餘額     | \$3,694,196 | \$8,082 | \$1,820,578 | \$15,038,037 | \$16,858,615 | \$20,560,893 |



董事長：天籟投資股份有限公司 代表人蔡

(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

董事長：蔡天贊

民國一一年三及民國一十二年三月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代碼                        | 113年度         | 112年度         |
|---------------------------|---------------|---------------|
| AAAA 營業活動之現金流量：           |               |               |
| A10000 本期稅前淨利             | \$3,140,832   | \$494,774     |
| 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        | \$71,067      | \$72,193      |
| A20200 攤銷費用               | 4,483         | 4,483         |
| A20300 預期信用減損損失數          | 49            | 0             |
| A20400 透過損益按公允價值衡量金融資產淨利益 | (1,107)       | 0             |
| A20900 利息費用               | 324,683       | 318,623       |
| A21200 股利收入               | (7,537)       | (2,483)       |
| A21300 股利收入               | (350)         | (24)          |
| A22300 採用權益法認列之關聯企業損益之份額  | (4,024)       | (5,327)       |
| A22500 處分不動產、廠房及設備損失      | 8,977         | 752           |
| A22600 不動產、廠房及設備轉列費用數     | 3,186         | 1,900         |
| A22800 處分無形資產損失           | 138           | 0             |
| A20010 不影響現金流量之收益費損項目合計   | \$399,565     | \$390,117     |
| 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         | \$16,476      | (\$18,891)    |
| A31130 應收帳款(增加)減少         | 4,276         | (3,282)       |
| A31180 其他應收款(增加)減少        | 676           | (5,359)       |
| A31200 存貨增加               | (1,674,497)   | (2,139,804)   |
| A31230 預付款項(增加)減少         | (258,026)     | 118,321       |
| A31240 其他流動資產減少           | 98,800        | 6,402         |
| A31000 與營業活動相關之資產之淨變動     | (\$1,812,295) | (\$2,042,613) |
| A32000 與營業活動相關之負債之淨變動     |               |               |
| A32125 合約負債-流動增加          | \$18,953      | \$93,658      |
| A32130 應付票據增加             | 66,613        | 111,101       |
| A32150 應付帳款增加             | 110,902       | 57,277        |
| A32180 其他應付款增加            | 90,005        | 8,627         |
| A32200 負債準備增加(減少)         | 1,574         | (6,291)       |
| A32230 其他流動負債增加(減少)       | 16,582        | (26,294)      |
| A32240 淨確定福利負債減少          | (2,983)       | (1,757)       |
| A32000 與營業活動相關之負債之淨變動合計   | \$301,646     | \$236,321     |
| A30000 與營業活動相關之資產及負債之淨變動  | (\$510,649)   | (\$1,806,292) |
| 營業活動之現金流入(出)              | \$3,140,832   | \$494,774     |
| A33000 營運產生之現金流入(出)       |               |               |
| A33100 收取之利息              | \$71,067      | \$72,193      |
| A33200 收取之股利              | 4,483         | 4,483         |
| A33300 支付之利息              | 49            | 0             |
| A33500 支付之所得稅             | (1,107)       | 0             |
| 營業活動之淨現金流入(出)             | \$3,140,832   | \$494,774     |
| 投資活動之現金流量：                |               |               |
| B00100 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產 | (\$188,426)   | \$0           |
| B00200 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產 | 189,533       | 0             |
| B02700 取得不動產、廠房及設備        | (5,367)       | (4,493)       |
| B03700 存出保證金增加            | (7,659)       | (705)         |
| B03800 存出保證金減少            | 1,125         | 192           |
| B04500 取得無形資產             | (272)         | (89)          |
| B06500 其他金融資產增加           | 34,699        | 38,223        |
| B07600 收取採權益法之投資現金股利      | 4,794         | 5,368         |
| 投資活動之淨現金流入                | \$28,427      | \$38,496      |
| 籌資活動之現金流量：                |               |               |
| C00100 短期借款增加             | \$17,000,125  | \$29,500,650  |
| C00200 短期借款減少             | (18,120,600)  | (30,145,650)  |
| C00500 應付短期票券增加           | 16,717,200    | 21,133,900    |
| C00600 應付短期票券減少           | (16,854,300)  | (20,283,200)  |
| C01600 舉借長期借款             | 4,851,420     | 2,483,350     |
| C01700 償還長期借款             | (2,845,006)   | (1,314,163)   |
| C03000 存入保證金增加            | 191           | 880           |
| C03100 存入保證金減少            | (1,951)       | (886)         |
| C04020 租賃本金償還             | (1,282)       | (1,134)       |
| 籌資活動之淨現金流入                | \$745,797     | \$1,373,747   |
| 本期現金及約當現金餘額增加數            | \$2,366,017   | \$50,479      |
| 期初現金及約當現金餘額               | 634,228       | 603,749       |
| 期末現金及約當現金餘額               | \$3,000,245   | \$634,228     |

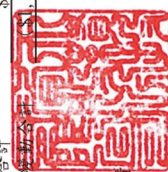


會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



董事長：天賴投資股份有限公司 代表人蔡天贊

## 附件四：113 年度個體會計師查核報告書及財務報表

### 會計師查核報告

中華民國 114 年 3 月 13 日

(114)信永中和財簽字第 011 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民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，上開個體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編製，足以允當表達京城建設股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 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個體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保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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民國 113 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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民國 113 年度個體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，請詳個體財務報表附註四(九)；存貨評價之會計估計及假設

之不確定性，請詳個體財務報表附註五(二)；存貨會計項目說明請詳個體財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司之存貨佔個體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個體財務報告附註四(十八)，收入認列說明請詳個體財務報表附註六(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，並抽核檢視銷售合約、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。

### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

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

於編製個體財務報表時，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。

## 會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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個體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個體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. 辨認並評估個體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個體財務報表使用者注意個體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不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體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內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體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民國 113 年度個體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



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1070345892 號

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





個體資產負債表  
民國一一三年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

|                           |            | 113年12月31日   | 112年12月31日   |        |
|---------------------------|------------|--------------|--------------|--------|
|                           | 附註         | 金額           | 金額           | %      |
| 11XX 流動資產                 |            |              |              |        |
| 1100 現金及約當現金              | 六.(一)      | \$2,877,119  | \$530,843    | 1.44   |
| 1150 應收票據淨額               | 六.(三)      | 20,200       | 16,676       | 0.05   |
| 1170 應收帳款淨額               | 六.(三)      | 1,966        | 2,500        | 0.01   |
| 1200 其他應收款                | 六.(四)      | 8,140        | 7,964        | 0.02   |
| 1210 其他應收款-關係人            | 六.(四)、七    | 111          | 141          | 0.00   |
| 1320 存貨                   | 六.(五)、八    | 36,463,012   | 34,788,812   | 94.14  |
| 1410 預付款項                 | 六.(六)      | 708,266      | 451,904      | 1.22   |
| 1470 其他流動資產               | 六.(七)      | 9,460        | 108,283      | 0.29   |
| 1476 其他金融資產-流動            | 六.(八)、八    | 19,324       | 54,012       | 0.15   |
| 11XX 流動資產合計               |            | \$40,107,598 | \$35,961,135 | 97.32  |
| 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         | \$82         | 0.00   |
| 1550 採用權益法之投資             | 六.(九)      | 133,531      | 120,532      | 0.33   |
| 1600 不動產、廠房及設備            | 六.(十)      | 12,218       | 15,934       | 0.04   |
| 1755 使用權資產淨額              | 六.(十一)     | 65,260       | 67,004       | 0.18   |
| 1760 投資性不動產淨額             | 六.(十二)、七、八 | 502,729      | 563,942      | 1.53   |
| 1780 無形資產                 | 六.(十三)     | 150,521      | 154,443      | 0.42   |
| 1840 遞延所得稅資產              | 六.(廿九)     | 40,236       | 18,352       | 0.05   |
| 1920 存出保證金                | 八          | 37,049       | 30,619       | 0.08   |
| 1930 長期應收票據及款項            | 六.(三)      | 0            | 20,000       | 0.05   |
| 15xx 非流動資產合計              |            | \$941,626    | \$990,908    | 2.68   |
| 1xxx 資產總額                 |            | \$41,049,224 | \$36,952,043 | 100.00 |

(續次頁)



京城建設股份有限公司  
個 體 資 產 負 債 表  
民國一〇一三年十二月三十一日

|         |               | 113年12月31日 |              | 112年12月31日 |              | 單位：新臺幣千元 |  |
|---------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|----------|--|
|         |               | 附註         | 金 額          | %          | 金 額          | %        |  |
| 負債及股東權益 |               |            |              |            |              |          |  |
| 21XX    | 流動負債          |            |              |            |              |          |  |
| 2100    | 短期借款          | 六.(十四)、七、八 | \$2,636,475  | 6.42       | \$3,756,950  | 10.17    |  |
| 2110    | 應付短期票券        | 六.(十四)、七、八 | 4,445,526    | 10.83      | 4,587,399    | 12.41    |  |
| 2130    | 合約負債-流動       | 六.(廿二)     | 699,605      | 1.71       | 679,814      | 1.84     |  |
| 2150    | 應付票據          |            | 68,519       | 0.17       | 88,089       | 0.24     |  |
| 2160    | 應付票據-關係人      | 七          | 236,893      | 0.58       | 143,115      | 0.39     |  |
| 2170    | 應付帳款          |            | 13,712       | 0.03       | 2,690        | 0.01     |  |
| 2180    | 應付帳款-關係人      | 七          | 188,314      | 0.46       | 85,714       | 0.23     |  |
| 2200    | 其他應付款         | 七          | 137,002      | 0.33       | 41,473       | 0.11     |  |
| 2220    | 其他應付款項-關係人    |            | 1,377        | 0.00       | 101          | 0.00     |  |
| 2230    | 本期所得稅負債       |            | 267,109      | 0.65       | 51,861       | 0.14     |  |
| 2250    | 負債準備-流動       | 六.(十五)     | 47,062       | 0.12       | 45,488       | 0.12     |  |
| 2280    | 租賃負債-流動       | 六.(十八)     | 1,305        | 0.00       | 1,282        | 0.00     |  |
| 2322    | 一營業週期內到期之長期借款 | 六.(十七)、七、八 | 674,695      | 1.64       | 146,936      | 0.40     |  |
| 2335    | 代收款           | 六.(十六)     | 72,844       | 0.18       | 50,421       | 0.14     |  |
| 2399    | 其他流動負債-其他     |            | 0            | 0.00       | 4,346        | 0.01     |  |
| 21XX    | 流動負債合計        |            | \$9,490,438  | 23.12      | \$9,685,679  | 26.21    |  |
| 25XX    | 非流動負債         |            |              |            |              |          |  |
| 2540    | 長期借款          | 六.(十七)、七、八 | \$10,913,456 | 26.59      | \$9,434,801  | 25.53    |  |
| 2570    | 遞延所得稅負債       | 六.(廿九)     | 0            | 0.00       | 3,987        | 0.01     |  |
| 2580    | 租賃負債-非流動      | 六.(十八)     | 66,708       | 0.16       | 68,013       | 0.19     |  |
| 2611    | 長期應付票據        |            | 0            | 0.00       | 7,595        | 0.02     |  |
| 2640    | 淨確定福利負債-非流動   | 六.(廿七)     | 14,293       | 0.03       | 18,757       | 0.05     |  |
| 2645    | 存入保證金         |            | 3,436        | 0.01       | 5,196        | 0.01     |  |
| 25xx    | 非流動負債合計       |            | \$10,997,893 | 26.79      | \$9,538,349  | 25.81    |  |
| 2XX     | 負債總計          |            | \$20,488,331 | 49.91      | \$19,224,028 | 52.02    |  |
| 3XXX    | 權益            |            |              |            |              |          |  |
| 3110    | 普通股股本         | 六.(十九)     | \$3,694,196  | 9.00       | \$3,694,196  | 10.00    |  |
| 3211    | 資本公積-普通股股票溢價  | 六.(廿)      | 8,082        | 0.02       | 8,082        | 0.02     |  |
| 3300    | 保留盈餘          |            |              |            |              |          |  |
| 3310    | 法定盈餘公積        | 六.(廿一)     | 1,820,578    | 4.44       | 1,776,451    | 4.81     |  |
| 3350    | 未分配盈餘         | 六.(廿一)     | 15,038,037   | 36.63      | 12,249,286   | 33.15    |  |
| 3300    | 保留盈餘合計        |            | \$16,858,615 | 41.07      | \$14,025,737 | 37.96    |  |
| 33XX    | 權益總計          |            | \$20,560,893 | 50.09      | \$17,728,015 | 47.98    |  |
|         | 負債及權益總計       |            | \$41,049,224 | 100.00     | \$36,952,043 | 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：天巔投資股份有限公司 代表人 蔡天贊



京城建設股份有限公司  
個 體 損 益 表  
民國一一年至十二月三十一日

| 代碼   | 會計項目                 | 附註       | 113年度       |        | 112年度       |         |
|------|----------------------|----------|-------------|--------|-------------|---------|
|      |                      |          | 金           | %      | 金           | %       |
| 4000 | 營業收入                 |          |             |        |             |         |
| 4100 | 銷貨收入淨額               |          |             |        |             |         |
| 5000 | 營業成本                 | 六.(廿二).七 | \$9,042,155 | 100.00 | \$2,291,398 | 100.00  |
| 5900 | 營業毛利                 |          | 5,001,852   | 55.32  | 1,159,708   | 50.61   |
| 6000 | 營業費用                 | 六.(卅)    | \$4,040,303 | 44.68  | \$1,131,690 | 49.39   |
| 6100 | 推銷費用                 |          | 397,633     | 4.40   | 191,066     | 8.34    |
| 6200 | 管理費用                 |          | 169,664     | 1.87   | 115,543     | 5.04    |
| 6000 | 營業費用合計               |          | \$567,297   | 6.27   | \$306,609   | 13.38   |
| 6900 | 營業利益                 |          | \$3,473,006 | 38.41  | \$825,081   | 36.01   |
| 7000 | 營業外收入及支出             |          |             |        |             |         |
| 7100 | 利息收入                 | 六.(廿三)   | \$6,884     | 0.08   | \$2,124     | 0.09    |
| 7010 | 其他收入                 | 六.(廿四)   | 1,984       | 0.02   | 872         | 0.04    |
| 7020 | 其他利益及損失              | 六.(廿五)   | (547)       | 0.00   | (25)        | 0.00    |
| 7050 | 財務成本                 | 六.(廿六)   | (323,494)   | (3.58) | (318,198)   | (13.89) |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司損益之份額     | 六.(九)    | (17,001)    | (0.19) | (15,085)    | (0.66)  |
| 7000 | 營業外收入及支出合計           |          | (\$332,174) | (3.67) | (\$330,312) | (14.42) |
| 7900 | 稅前淨利                 |          | \$3,140,832 | 34.74  | \$494,769   | 21.59   |
| 7950 | 所得稅費用                | 六.(廿九)   | 309,139     | 3.42   | 52,728      | 2.30    |
| 8200 | 本期淨利                 |          | \$2,831,693 | 31.32  | \$442,041   | 19.29   |
| 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.(廿七)   | \$1,481     | 0.01   | (\$957)     | (0.04)  |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益) | 六.(廿九)   | 296         | 0.00   | (191)       | (0.01)  |
| 8300 | 其他綜合損益(稅後淨額)         |          | \$1,185     | 0.01   | (\$766)     | (0.03)  |
| 8500 | 本期綜合損益總額             |          | \$2,832,878 | 31.33  | \$441,275   | 19.26   |
| 9750 | 基本每股盈餘(元)            | 六.(卅一)   | \$7.67      |        | \$1.20      |         |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元)            | 六.(卅一)   | \$7.66      |        | \$1.20      |         |

會計主管：梁素英

經理人：蔡天贊

董事長：天巔投資股份有限公司 代表人：蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)



民國一三三年及一三二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代碼 | 摘要<br>科目         | 股本          | 資本公積    | 保留盈餘        |              |              | 權益總計         |
|----|------------------|-------------|---------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|    |                  |             |         | 法定盈餘公積      | 未分配盈餘        | 合計           |              |
| A1 | 112年1月1日餘額       | \$3,690,564 | \$0     | \$1,681,444 | \$11,903,018 | 13,584,462   | \$17,275,026 |
| B1 | 提列法定盈餘公積         |             |         | 95,007      | (95,007)     | 0            | 0            |
| N1 | 股份基礎給付交易-員工酬勞轉增資 |             |         |             |              |              |              |
| D1 | 112年度淨利          | 3,632       | 8,082   |             |              | 0            | 11,714       |
| D3 | 112年度其他綜合損益      |             |         |             |              |              |              |
| D5 | 112年度綜合損益總額      |             |         |             | 442,041      | 442,041      | 442,041      |
| Z1 | 112年12月31日餘額     |             |         |             | (766)        | (766)        | (766)        |
|    |                  |             |         |             | 441,275      | 441,275      | 441,275      |
| A1 | 113年1月1日餘額       | \$3,694,196 | \$8,082 | \$1,776,451 | \$12,249,286 | \$14,025,737 | \$17,728,015 |
| B1 | 提列法定盈餘公積         |             |         | \$1,776,451 | \$12,249,286 | \$14,025,737 | \$17,728,015 |
| D1 | 113年度淨利          |             |         | 44,127      | (44,127)     | 0            | 0            |
| D3 | 113年度其他綜合損益      |             |         |             | 2,831,693    | 2,831,693    | 2,831,693    |
| D5 | 113年度綜合損益總額      |             |         |             | 1,185        | 1,185        | 1,185        |
| Z1 | 113年12月31日餘額     | \$3,694,196 | \$8,082 | \$1,820,578 | 2,832,878    | \$16,858,615 | \$20,560,893 |



董事長：天鑽投資股份有限公司 代表人：梁天寶

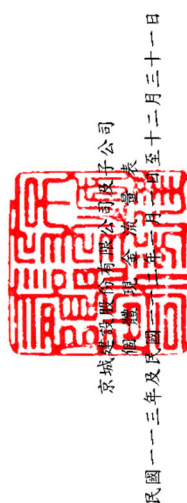
(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天寶



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇一三年及民國一〇一二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代碼     | 營業活動之現金流量：         | 113年度         | 112年度         |
|--------|--------------------|---------------|---------------|
| AAAA   | 營業活動前淨利            | \$3,140,832   | \$494,769     |
| A10000 | 調整項目：              |               |               |
| A20000 | 不影響現金流量之收益費損項目     |               |               |
| A20010 | 折舊費用及其他營業成本        | \$66,673      | \$66,444      |
| A20100 | 攤銷費用及其他營業成本        | 4,194         | 4,183         |
| A20300 | 遞延損益按公允價值衡量金融資產淨利益 | 0             | 0             |
| A20400 | 預期信用減損損失數          | (1,107)       | 0             |
| A20900 | 利息費用               | 323,494       | 318,198       |
| A21200 | 利息收入               | (6,884)       | (2,124)       |
| A21300 | 股利收入               | (350)         | (24)          |
| A22300 | 採用權益法認列之子公司損益之份額   | 17,001        | 15,085        |
| A30000 | 不影響現金流量之收益費損項目合計   | \$403,070     | \$401,762     |
| A31000 | 與營業活動相關之資產/負債變動數   |               |               |
| A31100 | 應收帳款(增加)減少         | \$16,476      | (\$18,891)    |
| A31150 | 應收帳款(增加)減少         | 485           | (1,614)       |
| A31180 | 其他應收款(增加)減少        | 631           | (5,374)       |
| A31200 | 存貨增加               | (1,674,200)   | (2,140,534)   |
| A31230 | 預付款項(增加)減少         | (258,930)     | 118,997       |
| A31240 | 其他流動資產減少           | 98,823        | 6,341         |
| A31000 | 與營業活動相關之資產之淨變動合計   | (\$1,816,715) | (\$2,041,075) |
| A32000 | 與營業活動相關之負債之淨變動     |               |               |
| A32125 | 合約負債-流動增加          | \$19,791      | \$83,397      |
| A32130 | 應付帳款增加             | 66,613        | 111,101       |
| A32150 | 應付帳款增加             | 113,622       | 62,023        |
| A32180 | 其他應付款增加            | 94,869        | 7,932         |
| A32200 | 負債準備增加(減少)         | 1,574         | (6,291)       |
| A32230 | 其他流動負債增加(減少)       | 18,077        | (26,610)      |
| A32240 | 淨確定福利負債減少          | (2,983)       | (1,757)       |
| A32000 | 與營業活動相關之負債之淨變動合計   | \$239,795     | \$239,795     |
| A33000 | 營運產生之現金流入(出)       | \$2,038,563   | (\$904,749)   |
| A33100 | 收取之利息              | 6,106         | 2,111         |
| A33200 | 收取之股利              | 350           | 24            |
| A33300 | 支付之所得稅             | (323,762)     | (311,567)     |
| A33500 | 營業活動之淨現金流入(出)      | (120,058)     | (150,842)     |
| AAAA   | 營業活動之淨現金流入(出)      | \$1,001,386   | (\$1,365,023) |
|        | 投資活動之現金流量：         |               |               |
| BBB    | 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產 |               | (\$188,426)   |
| B00100 | 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產 |               | 189,533       |
| B02000 | 取得採用權益法之投資         |               | (30,000)      |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備        |               | 0             |
| B03700 | 存出保證金增加            |               | (7,335)       |
| B03800 | 存出保證金減少            |               | 1,105         |
| B04500 | 取得無形資產             |               | (272)         |
| B06500 | 其他金融資產-流動增加        |               | 0             |
| BBB    | 投資活動之淨現金流出         |               | 34,688        |
|        | 籌資活動之現金流量：         |               |               |
| CCC    | 籌資活動之現金流量：         |               |               |
| C00100 | 短期借款增加             |               | \$17,000,125  |
| C00200 | 短期借款減少             |               | (18,120,600)  |
| C00500 | 應付短期票券增加           |               | 16,717,200    |
| C00600 | 應付短期票券減少           |               | (16,854,300)  |
| C01600 | 應付長期借款             |               | 4,851,420     |
| C01700 | 償還長期借款             |               | (2,845,006)   |
| C03000 | 存入保證金增加            |               | 191           |
| C03100 | 存入保證金減少            |               | (1,951)       |
| C04020 | 租賃本金償還             |               | (1,282)       |
| CCC    | 籌資活動之淨現金流入         |               | \$745,797     |
|        | 本期現金及約當現金餘額增加(減少)數 |               | \$2,346,276   |
| EEEE   | 期初現金及約當現金餘額        |               | 530,843       |
| E00100 | 期末現金及約當現金餘額        |               | \$2,877,119   |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額        |               | \$530,843     |

(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 代表人蔡天贊



會計主管：梁素英



## 附件五：「公司章程」修訂前後條文對照表

| 修訂後條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 修訂說明                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 第六章 會計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 第六章 會計                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |
| <p>第廿五條：本公司年度如有獲利應先提撥不低於獲利1%為員工酬勞且其中不低於獲利0.5%以上提撥為基層員工之酬勞，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，<u>董事酬勞僅得以現金發放。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>依據證券交易法第14條第6項規定，上市櫃公司應於章程訂明以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞。</p> |
| <p>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。</p> <p>前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配</p>                                                                                                                                   | <p>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。</p> <p>前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配</p>                                                                                                       | <p>修訂現金股利發放決策程序，未來配發現金股利時得由董事會決議逕行分配之。</p>                    |

## 附件五：「公司章程」修訂前後條文對照表

| 修訂後條文                                                                                                                                                                                                                                                          | 現行條文                                                                                                                                                 | 修訂說明              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>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。<br/> <u>本公司以三分之二以上董事之出席董事會，出席董事過半數通過之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。</u><br/>           決議不分派股利時，不受本條款之限制。</p> | <p>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。<br/>           決議不分派股利時，不受本條款之限制。</p> |                   |
| 第七章、附則                                                                                                                                                                                                                                                         | 第七章、附則                                                                                                                                               |                   |
| <p>第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。<br/>           第一次修定於民國七十四年九月二十四日。<br/>           .....(略)<br/>           第二十七次修定於民國一一年六月二十三日。<br/> <u>第二十八次修定於民國一一年六月二十六日。</u></p>                                                                                                  | <p>第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。<br/>           第一次修定於民國七十四年九月二十四日。<br/>           .....(略)<br/>           第二十七次修定於民國一一年六月二十三日。</p>                         | <p>增列修訂日期及次數。</p> |