

King's Town Construction Co.,LTD.

股票代號2524

 京城建設股份有限公司

114年股東常會議事手冊

日期：中華民國114年06月26日

地點：高雄市鼓山區明華路366號

(H2O Hotel水京棧國際酒店2樓)



目錄

壹、會議程序.....	01
貳、會議議程.....	02
一、報告事項.....	03
二、承認事項.....	04
三、討論事項.....	06
四、臨時動議.....	06
參、附件	
一、113 年度營業報告書及 114 年度營業計劃概要.....	07
二、113 年度決算表冊審計委員會審查報告書.....	12
三、113 年度合併會計師查核報告書及財務報表.....	13
四、113 年度個體會計師查核報告書及財務報表.....	22
五、「公司章程」修訂前後條文對照表.....	31
肆、附錄	
一、股東會議事規則.....	33
二、公司章程.....	38
三、全體董事持股情形.....	44

壹、會議程序

京城建設股份有限公司

114 年股東常會會議程序

一、宣佈開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、討論事項

六、臨時動議

七、散會

貳、會議議程

京城建設股份有限公司

114 年股東常會會議議程

時間：中華民國 114 年 6 月 26 日（星期四）上午九時

地點：高雄市鼓山區明華路 366 號

（H20 HOTEL 水京棧國際酒店 3 樓）

召開方式：實體股東會

一、宣佈開會(報告出席股數)

二、主席致詞

三、報告事項

（一）113 年度營業報告書

（二）審計委員會審查 113 年度決算表冊報告

（三）113 年度員工及董事酬勞分配情形報告

（四）第七次買回本公司股份執行情形報告

四、承認事項

（一）113 年度營業報告書及財務報表案

（二）113 年度盈餘分配案

五、討論事項

（一）修訂本公司「公司章程」部分條文案

六、臨時動議

七、散會

報告事項

一、113 年度營業報告書，提請 公鑒。

說明：本公司 113 年度營業報告及 114 年度營業計劃概要，請參閱本手冊第 7 頁附件一。

二、審計委員會審查 113 年度決算表冊報告，提請 公鑒。

說明：113 年度決算表冊審計委員會審查報告書，請參閱本手冊第 12 頁附件二。

三、113 年度員工及董事酬勞分配情形報告，提請 公鑒。

說明：(一)依據本公司章程第 25 條規定、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。

四、第七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 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。

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，請參閱本手冊第 7 頁附件一、第 13 頁附件三及第 22 頁附件四。

決議：

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		12,205,158,435
本期稅後淨利	2,831,692,974	
加：確定福利計劃之再衡量數	1,481,111	
減：與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	296,222	
本期綜合損益總額		2,832,877,863
註銷庫藏股借記保留盈餘		0
提列項目		
提列法定公積		(283,287,786)
可供分配盈餘		14,754,748,512
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		14,754,748,512

負責人：



經理人：



會計主管：



決議：

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 6 項規定，上市櫃公司依據證券交易法第 14 條第 6 項規定，上市櫃公司工調整薪資或分派酬勞。
- (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，請參見第 31 頁「公司章程」修訂前後條文對照表。

決議：

臨時動議

散會

參、附件

附件一：113 年度營業報告及 114 年度營業計畫概要

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



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。

其他事項一個體財務報告

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 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。

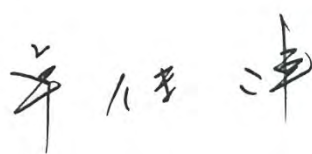
信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



金融監督管理委員會核准文號
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



單位：新臺幣千元

		113年12月31日		112年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金	\$3,000,245	7.30	\$634,228	1.72
1150	應收票據淨額	20,200	0.05	16,676	0.05
1170	應收帳款淨額	6,463	0.01	10,793	0.03
1180	應收帳款淨額-關係人	7	0.00	2	0.00
1200	其他應收款	8,140	0.02	7,964	0.02
1210	其他應收款-關係人	144	0.00	219	0.00
1220	當期所得稅資產	78	0.00	22	0.00
1320	存貨	36,467,608	88.70	34,793,111	93.96
1410	預付款項	714,088	1.74	458,631	1.24
1470	其他流動資產	9,548	0.02	108,348	0.29
1476	其他金融資產-流動	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	\$82	0.00	\$82	0.00
1550	採用權益法之投資	15,872	0.04	16,642	0.04
1600	不動產、廠房及設備	543,689	1.32	621,170	1.68
1755	使用權資產淨額	65,260	0.16	67,004	0.18
1780	無形資產	151,716	0.37	156,065	0.42
1840	遞延所得稅資產	40,236	0.10	18,352	0.05
1920	存出保證金	38,337	0.09	31,803	0.09
1930	長期應收票據及款項	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
112年12月31日

	負債及股東權益	附註	金額	%	金額	%
21XX	流動負債					
2100	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		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		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		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		267,109	0.65	51,861	0.14
2250	負債準備-流動	六、(十四)	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	23.24	\$9,762,112	26.36
25XX	非流動負債					
2540	長期借款	六、(十六)、七、八	\$10,913,456	26.54	\$9,434,801	25.48
2570	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		0	0.00	7,595	0.02
2640	淨確定福利負債-非流動	六、(廿六)	14,293	0.04	18,757	0.05
2645	存入保證金	七	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
22XX	負債總計		\$20,554,203	49.99	\$19,301,169	52.12
3XXX	權益					
3110	普通股股本	六、(十八)	\$3,694,196	8.99	\$3,694,196	9.98
3211	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					
3310	法定盈餘公積	六、(廿)	1,820,578	4.43	1,776,451	4.80
3350	未分配盈餘	六、(廿)	15,038,037	36.57	12,249,286	33.08
3300	保留盈餘合計		\$16,858,615	41.00	\$14,025,737	37.88
33XX	權益總計		\$20,560,893	50.01	\$17,728,015	47.88
	負債及權益總計		\$41,115,096	100.00	\$37,029,184	100.00

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：天錫投資股份有限公司 代表人：蔡天賢

經理人：蔡天賢

會計主管：張素英





京城建設股份有限公司
合 併 報 表

民國一一年一月三十一日及
一二年一月三十一日

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.(廿一)	\$9,283,423	100.00	\$2,553,746	100.00
5900	營業毛利		5,105,455	55.00	1,276,115	49.97
6000	營業費用	六.(廿九)	\$4,177,968	45.00	\$1,277,631	50.03
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
7000	營業外收入及支出					
7100	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

會計主管：梁素英



代表人 蔡天贊

董事長：天鎮投資股份有限公司



京城建設股份有限公司
合併權益變動表

民國一三三年及一三二年一月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘要 科目	股本	資本公積	保留盈餘			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					0	11,714
D1	112年度淨利	3,632	8,082		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

(人) 代表人 蔡天贊

民國一一年三及民國一十二年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
AAAA 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	\$399,365	\$390,117
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	\$16,476	(\$18,891)
A31150 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
A32000 與營業活動相關之負債之淨變動	(\$1,812,295)	(\$2,042,613)
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	\$301,946	\$236,321
A30000 與營業活動相關之資產及負債之淨變動	(\$1,510,649)	(\$1,806,292)
營業活動之現金流入(出)		
A33000 營運產生之現金流入(出)		
A33100 收取之利息	\$2,029,748	(\$921,401)
A33200 收取之股利	6,760	2,469
A33300 支付之利息	350	24
A33500 支付之所得稅	(324,951)	(311,992)
AAAA 營業活動之淨現金流入(出)	(120,114)	(150,864)
投資活動之現金流量：		
BBBB 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$188,426)	\$0
B00100 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	189,533	0
B00200 取得不動產、廠房及設備	(3,367)	(4,493)
B02700 取得不動產、廠房及設備	(7,650)	(705)
B03700 存出保證金增加	1,125	192
B03800 存出保證金減少	(272)	(89)
B04500 取得無形資產	34,699	38,223
B06500 其他金融資產增加	4,794	5,368
B07600 收取採權益法之投資現金股利	\$28,427	\$38,496
BBBB 投資活動之淨現金流入		
籌資活動之現金流量：		
CCCC 短期借款增加	\$17,000,125	\$29,500,650
C00100 短期借款減少	(18,120,600)	(30,145,650)
C00200 應付短期票券增加	16,717,200	21,133,900
C00500 應付短期票券減少	(16,854,300)	(20,283,200)
C00600 應付長期借款	4,851,420	2,483,350
C01600 償還長期借款	(2,845,006)	(1,314,163)
C01700 存入保證金增加	191	880
C03000 存入保證金減少	(1,951)	(886)
C03100 租賃本金償還	(1,282)	(1,134)
C04020 籌資活動之淨現金流入	\$745,797	\$1,373,747
EEEE 本期現金及約當現金餘額增加數	\$2,366,017	\$50,479
E00100 期初現金及約當現金餘額	634,228	603,749
E00200 期末現金及約當現金餘額	\$3,000,245	\$634,228



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



董事長：天顧投資股份有限公司 代表人蔡天贊



代表人蔡天贊



會計主管：梁素英

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



京城建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一一三年十二月三十一日

		113年12月31日		112年12月31日		單位：新臺幣千元	
資產	附註	金額	%	金額	%		
11XX 流動資產							
1100 現金及約當現金	六.(一)	\$2,877,119	7.01	\$530,843	1.44		
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)	1,966	0.00	2,500	0.01		
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	111	0.00	141	0.00		
1320 存貨	六.(五)、八	36,463,012	88.83	34,788,812	94.14		
1410 預付款項	六.(六)	708,266	1.73	451,904	1.22		
1470 其他流動資產	六.(七)	9,460	0.02	108,283	0.29		
1476 其他金融資產-流動	六.(八)、八	19,324	0.05	54,012	0.15		
11XX 流動資產合計		\$40,107,598	97.71	\$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	0.00	\$82	0.00		
1550 採用權益法之投資	六.(九)	133,531	0.32	120,532	0.33		
1600 不動產、廠房及設備	六.(十)	12,218	0.03	15,934	0.04		
1755 使用權資產淨額	六.(十一)	65,260	0.16	67,004	0.18		
1760 投資性不動產淨額	六.(十二)、七、八	502,729	1.22	563,942	1.53		
1780 無形資產	六.(十三)	150,521	0.37	154,443	0.42		
1840 遞延所得稅資產	六.(廿九)	40,236	0.10	18,352	0.05		
1920 存出保證金	八	37,049	0.09	30,619	0.08		
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		\$941,626	2.29	\$990,908	2.68		
1xxx 資產總額		\$41,049,224	100.00	\$36,952,043	100.00		

(續次頁)



京城建設股份有限公司
民國一〇一三年十二月三十一日

個 體 資 產 負 債 表

單位：新臺幣千元						
113年12月31日						
112年12月31日						
負債及股東權益						
附註						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						
%						
金額						



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：天巔投資股份有限公司 代表人林建清



 京 城 建 設 有 限 公 司
 個 體 財 務 報 告
 民國一十三年及
 截至十二月三十一日

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	

董事長：天巔投資股份有限公司

代表人：張光賢

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

會計主管：梁素英



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 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	
AI	112年1月1日餘額	\$3,690,564	\$0	\$1,681,444	\$11,903,018	13,584,462	\$17,275,026
BI	提列法定盈餘公積			95,007	(95,007)	0	0
NI	股份基礎給付交易-員工酬勞轉增資					0	11,714
DI	112年度淨利	3,632	8,082		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						
ZI	112年12月31日餘額	\$3,694,196	\$8,082	\$1,776,451	\$12,249,286	\$14,025,737	\$17,728,015
AI	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
BI	提列法定盈餘公積			44,127	(44,127)	0	0
DI	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						
ZI	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：天鎮投資股份有限公司 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

合併現金流量表

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	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
AAAA 本期稅前淨利	\$3,140,832	\$494,769
A10000 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	\$86,673	\$66,444
A20200 攤銷費用及其他營業成本	4,194	4,183
A20300 預期信用減損損失	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	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
A30010 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		
A31130 應收票據(增加)減少	\$16,476	485
A31150 應收帳款(增加)減少	631	(1,614)
A31180 其他應收款(增加)減少	(1,674,200)	(5,374)
A31200 存貨增加	(258,930)	(2,140,534)
A31230 預付款項(增加)減少	98,823	118,997
A31240 其他流動資產減少	(8,823)	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	\$93,397
A32130 應付票據增加	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	\$311,563	\$239,795
A33000 營運產生之現金流入(出)	\$2,038,750	(\$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)	(\$20,058)	(150,842)
AAAA	\$3,018,786	(\$1,365,023)
投資活動之現金流量：		
BBBB 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產		
B00100 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		
B01800 取得採用權益法之投資	\$188,426	189,533
B02700 取得不動產、廠房及設備	(30,000)	(50,000)
B03700 取得無形資產	0	(939)
B03800 存出保證金增加	(7,535)	(705)
B04500 存出保證金減少	1,105	192
B06500 取得無形資產-流動增加	(272)	0
BBBB 投資活動之淨現金流出	34,888	42,242
CCCC	(\$907)	(\$9,210)
籌資活動之現金流量：		
CCCC 短期借款增加		
C00100 短期借款減少	\$17,000,125	\$29,500,650
C00500 應付短期票券增加	(18,120,600)	(30,145,650)
C00600 應付短期票券減少	16,717,200	21,133,900
C01600 應付長期借款	(16,854,300)	(20,283,200)
C01700 償還長期借款	4,851,420	2,483,350
C03000 存入保證金增加	(2,845,006)	(1,314,163)
C03100 存入保證金減少	191	880
C04020 租賃本金償還	(1,951)	(886)
CCCC 籌資活動之淨現金流入	(1,282)	(1,134)
EEEE	\$745,797	\$1,373,747
EEEE 本期現金及約當現金餘額增加(減少)數		
E00100 期初現金及約當現金餘額	\$2,346,276	(\$486)
E00200 期末現金及約當現金餘額	530,843	531,329
EEEE	\$2,877,119	\$530,843



(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊



董事長：天頤投資股份有限公司 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	
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> 前項所稱員工，包括本公司全體員工及符合一定條件之從屬公司全體員工。所稱一定條件之從屬公司，係指與本公司具有公司法第三百六十九條之二及第三百六十九條之三規定之關係企業。 員工或董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數之決議行之，並報告股東會。 本公司審計委員會設置前，監察人酬勞併同董事酬勞依前項第一款比率分派。	第廿五條：本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之。 前項所稱員工，包括本公司全體員工及符合一定條件之從屬公司全體員工。所稱一定條件之從屬公司，係指與本公司具有公司法第三百六十九條之二及第三百六十九條之三規定之關係企業。 員工或董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數之決議行之，並報告股東會。 本公司審計委員會設置前，監察人酬勞併同董事酬勞依前項第一款比率分派。	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。
第廿六條：本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)、次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時不在此限，次依法令、主管機關規定及公司營運需要提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。 前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董	第廿六條：本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)、次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時不在此限，次依法令、主管機關規定及公司營運需要提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。 前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董	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。

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
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。 <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> 決議不分派股利時，不受本條款之限制。	事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。前項股票股利與現金股利之比率，仍得依相關法令及規定適度予以調整，由董事會擬具議案並提請股東會決議。 決議不分派股利時，不受本條款之限制。	
第七章、附則	第七章、附則	
第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。 第一次修定於民國七十四年九月二十四日。 (略) 第二十七次修定於民國一一年六月二十三日。 <u>第二十八次修定於民國一十四年六月二十六日。</u>	第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。 第一次修定於民國七十四年九月二十四日。 (略) 第二十七次修定於民國一一年六月二十三日。	增列修訂日期及次數。

肆、附錄

附錄一：

京城建設股份有限公司

股東會議事規則

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

第二條：本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

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

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

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

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

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

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

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

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

第 三 條：股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

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

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

第 四 條：股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。

第 五 條：本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

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

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

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

第 六 條：股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

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

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

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

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

第 七 條：本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。

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

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

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

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

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百四十四條規定重新提請股東會表決。

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

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

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

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

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

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

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

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

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十一條：股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

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

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

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

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

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

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

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

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

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

議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

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

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

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

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

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

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

第十五條：徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。

股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

第十六條：辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。

主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。

會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。

第十七條：會議進行時，主席得酌定時間宣佈休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣佈續行開會之時間。

股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。

股東會得依公司法第一百八十二條之規定，決議在五日內延期或續行集會。

第十八條：本規則經股東會通過後施行，修訂時亦同。

附錄二：

京城建設股份有限公司 公司章程

第一章 總則

第一條：本公司依照公司法規定組織，定名為「京城建設股份有限公司」。

第二條：本公司所營事業如下：

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

第三條：本公司設總公司於高雄市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：本公司公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。

第五條：本公司因業務需要，經董事會決議得對外背書保證。

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

第二章 股份

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

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

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

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

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

第八條：本公司發行之股份，得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。

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

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

第三章 股東會

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

股東會通知應載明開會日期、地點及召集事由。

股東會除依公司法另有規定外，由董事會召集之。

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

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

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

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

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

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式為之。

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

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

第四章 董事、監察人及審計委員會

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

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

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

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

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

本公司得於董事任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。

全體董事持有本公司記名式股票之股份總額，不得少於證券主管機關所規定之成數。

第十七條：董事任期屆滿不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。

第十八條：董事遇有缺額達三分之一時，應即行補選，但補選就任之任期，以補足原

任期為限。

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

第十九條之一：董事會之職權如下：

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

除前項及公司法規定應由股東會決議之事項外，均由董事會決議行之。

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

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

董事會之召集應於七日前通知，如遇緊急事由時，得不於七日前通知。

前項召集通知應載明事由以書面、電子郵件（E-mail）或傳真方式為之。

董事會如以視訊會議方式召開時，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。

董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

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

第五章 經 理 人

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

第廿三條：本公司得經董事會決議，聘請顧問或重要職員。

第六章 會計

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

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

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

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

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

本公司審計委員會設置前，監察人酬勞併同董事酬勞依前項第一款比率分派。

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

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

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

第七章 附則

第廿七條：本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。

第廿八條：本章程未訂事項，悉依公司法及其他相關法令規定辦理。

第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。

第一次修定於民國七十四年九月二十四日。

第二次修定於民國七十九年三月二十日。

第三次修定於民國七十九年五月二十一日。

第四次修定於民國七十九年六月三十日。

第五次修定於民國七十九年十二月二十六日。

第六次修定於民國八十年一月二十二日。

第七次修定於民國八十年六月八日。

第八次修定於民國八十一年四月十三日。

第九次修定於民國八十二年四月九日。

第十次修定於民國八十二年十二月二十四日。

第十一次修定於民國八十四年六月十六日。

第十二次修定於民國八十五年五月二十九日。

第十三次修定於民國八十六年六月二十一日。

第十四次修定於民國八十八年五月二十五日。

第十五次修定於民國八十九年五月三十日。

第十六次修定於民國九十年五月二十二日。

第十七次修定於民國九十一年六月二十六日。

第十八次修定於民國九十四年五月二十六日。

第十九次修定於民國九十五年六月十四日。

第二十次修定於民國九十六年六月十三日。

第二十一次修定於民國九十七年六月十九日。

第二十二次修定於民國九十九年六月廿五日。

第二十三次修定於民國一百年六月九日。

第二十四次修定於民國一〇一年六月廿二日。

第二十五次修定於民國一〇五年六月二十四日。

第二十六次修定於民國一〇六年六月二十八日。

第二十七次修定於民國一一一年六月二十三日。

附錄三：

全體董事持股情形

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

停止過戶日：114 年 04 月 28 日

職稱	姓名	選任日期	選任時持有股數		本次股東會停止過戶日持有股數		備註	
			種類	股數	佔當時發行%	種類		股數
董事長	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡天贊	112/06/28	普通股	49,652,072	13.45%	普通股	49,652,072	13.44%
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：蔡薛美雲							
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：李詩雄							
董事	天籟投資股份有限公司 代表人：陳進興							
獨立董事	張明得		普通股	1,386,582	0.38%	普通股	1,386,582	0.38%
獨立董事	吳耀國	普通股	0	0.00%	普通股	0	0.00%	
獨立董事	莊啟雄	普通股	0	0.00%	普通股	0	0.00%	
獨立董事	邱沁渝	普通股	0	0.00%	普通股	0	0.00%	
合計			普通股	51,038,654	13.83%	普通股	51,038,654	13.82%

全體董事法定最低應持有股數：.....14,776,784 股

全體董事持有股數：.....51,038,654 股

二、114 年 04 月 28 日發行總股數：369,419,600 股，112 年 06 月 28 日發行總股數：369,056,379 股。



京城建設股份有限公司

高雄市左營區博愛二路150號16樓

16F., No.150, Bo-ai 2nd Rd., Kaohsiung City 813, Taiwan (R.O.C.)

TEL: +886-7-558-6368 FAX: +886-7-557-2111