股票代號：6171

大城地產股份有限公司

（原名：台灣亞銳士股份有限公司）

個別財務報告暨會計師查核報告

民國111年度及110年度

地　　址：台中市西屯區台灣大道四段839號6樓
電　　話：(04)23580031

目　　錄

項　　目	頁次
壹、會計師查核報告……	1-3
貳、資產負債表……	4-5
參、綜合損益表……	6
肆、權益變動表……	7
伍、現金流量表……	8
陸、個別財務報告附註……	9
一、公司沿革……	9
二、通過財務報告之日期及程序……	9
三、新發布及修訂準則及解釋之適用……	9-10
四、重要會計政策之彙總說明……	10-20
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源……	20-21
六、重要會計項目之說明……	21-34
七、關係人交易……	34-39
八、質押之資產……	39
九、重大或有負債及未認列之合約承諾……	39
十、重大之災害損失……	39
十一、重大之期後事項……	40
十二、其他……	40-44
十三、附註揭露事項……	
(一)重大交易事項相關資訊……	44
(二)轉投資事業相關資訊……	45
(三)大陸投資資訊……	45
(四)主要股東資訊……	45
十四、部門資訊……	45
柒、重要會計項目明細表……	50-69

建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市404太原北路130號8樓之1
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2291-0580

agn INTERNATIONAL

會計師查核報告

大城地產股份有限公司　　公鑒：

查核意見

大城地產股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及個別財務報告附註(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，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經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，足以允當表達大城地產股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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別財務報告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，與大城地產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，對大城地產股份有限公司民國一一一年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

事項說明

大城地產股份有限公司之存貨主要為待售房地、營建用地及在建房地，相關會計政策及資訊請詳個別財務報告附註四(六)及六(三)。在大城地產股份有限公司個別財務報告中，存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於淨變現價值易受市場環境及政府政策等因素影響而大幅波動，致可能產生存貨之成本可能高於淨變現價值之風險，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：

1. 依存貨之性質評估管理階層之存貨備抵金額。
2. 針對存貨跌價提列比率之合理性及管理階層之假設進行評估。
3. 檢視大城地產股份有限公司過去存貨備抵提列之準確度，並與本期估列之存貨備抵作比較，以評估本期之估列方法及假設是否允當。
4. 瞭解大城地產股份有限公司之管理階層所採用之銷售價及期後存貨市價變動情形，以

評估存貨淨變現價值之合理性。
5. 針對專家(如不動產估價師)出具之獨立評估報告估計之可回收金額，檢視相關假設之合理性，並評估該不動產估價師之資格及獨立性。
6. 考量大城地產股份有限公司對存貨備抵相關資訊之揭露是否適切。

收入之認列

事項說明

大城地產股份有限公司是以出售房地為營運之主要收入來源，相關會計政策及資訊請詳附註四(十二)及六(十七)。銷貨收入係公司是否達成經營、財務目標及投資人預期之主要指標，而收入認列的真實性、認列時點是否正確及其是否具完整性，對於個別財務報告之影響實屬重大，故將其列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之因應程序彙列如下：
1. 針對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對銷貨收入、成本及毛利執行分析性程序，以評估收入之認列有無重大異常。
3. 執行截止測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約、交屋資料及不動產移轉登記文件，以評估收入之認列時點有無重大異常。
4. 針對前十大銷售客戶變動進行分析，了解及確認是否有重大變動及異常交易。
5. 取得銷貨收入及銷貨折讓明細，執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及相關文件，以評估銷貨收入之認列及銷貨折讓之發生有無異常。
6. 評估公司收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

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

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估大城地產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大城地產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。

大城地產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。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告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別財務報告存有重大不實表達。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別財務報告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. 辨認並評估個別財務報告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，惟其目的非對大城地產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之會計政策之適當性，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，以及使大城地產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有重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意個別財務報告之相關揭露，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因大城地產股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個別財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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執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事項中，決定對大城地產股份有限公司民國一一一年度個別財務報告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。

建智聯合會計師事務所

會計師：黃祥穎

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第0930144676號

會計師：曹永仁

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第0980018119號

中華民國一一二年三月二十二日

大城地產股份有限公司

（原名：台灣亞銳士股份有限公司）

資 產 負 債 表

111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	111年12月31日		110年12月31日	
		金額	%	金額	%
	資 產				
11xx	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	$ 227,973	7.0	$ 206,363	6.0
1150	應收票據(附註四及六)	128	-	8	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	-	-	300	-
1200	其他應收款(附註四)	5	-	159	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	3,013	0.1
1320	存貨(附註四、五、六及八)	2,666,986	82.5	2,992,299	87.8
1410	預付款項	8,566	0.3	759	-
1470	其他流動資產(附註四、六、七及八)	254,073	7.9	108,429	3.2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及六)	64,684	2.0	83,701	2.5
11xx	流動資產合計	3,222,415	99.7	3,395,031	99.6
15xx	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	177	-	104	-
1755	使用權資產(附註四及六)	-	-	2,960	0.1
1780	無形資產(附註四)	170	-	179	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及六)	9,596	0.3	8,117	0.2
1900	其他非流動資產(附註四及六)	502	-	2,801	0.1
15xx	非流動資產合計	10,445	0.3	14,161	0.4
	資產總額	$ 3,232,860	100.0	$ 3,409,192	100.0

（接次頁）

（承前頁）

大城地產股份有限公司

（原名：台灣亞銳士股份有限公司）

資 產 負 債 表

111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	負 債 及 權 益				
21xx	流動負債				
2100	短期借款(附註四及六)	$ 736,270	22.8	$ 870,770	25.6
2130	合約負債-流動(附註四、六及七)	404,510	12.5	513,113	15.1
2150	應付票據(附註四)	2,044	0.1	949	-
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	100	-	110	-
2170	應付帳款(附註四)	11,310	0.3	14,030	0.4
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	171,738	5.3	165,685	4.9
2200	其他應付款(附註四)	30,732	1.0	39,073	1.1
2220	其他應付款-關係人(附註四及七)	-	-	447	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	30,039	0.9	38,536	1.1
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	-	-	2,986	0.1
2300	其他流動負債(附註六及七)	12,713	0.4	146,144	4.3
21xx	流動負債合計	1,399,456	43.3	1,791,843	52.6
	負債總計	1,399,456	43.3	1,791,843	52.6
31xx	權益				
3100	股本(附註四及六)	1,000,000	30.9	866,548	25.4
3200	資本公積(附註六)				
3210	資本公積-發行溢價	184,558	5.7	184,558	5.4
3220	資本公積-庫藏股票交易	17,226	0.6	17,226	0.5
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	104,603	3.2	62,829	1.8
3350	未分配盈餘	527,017	16.3	486,188	14.3
	權益總計	1,833,404	56.7	1,617,349	47.4
	負債及權益總額	$ 3,232,860	100.0	$ 3,409,192	100.0

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：賴源釗　　經理人：廖祐儁　　會計主管：鄧翔倩

大城地產股份有限公司
（原名：台灣亞銳士股份有限公司）
綜合損益表
民國111年度及110年度

單位：新台幣仟元
（除每股盈餘為新台幣元外）

代碼	項目	111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	營業收入				
4310	租賃收入(附註四及六)	$ 1,731	0.1	$ 1,851	0.1
4510	營建收入(附註四及六)	1,941,773	99.9	2,025,771	99.9
4000	營業收入淨額	1,943,504	100.0	2,027,622	100.0
5000	營業成本				
5310	租賃成本(附註四及六)	2,960	0.2	3,186	0.2
5510	營建成本(附註六及七)	1,419,123	73.0	1,423,558	70.2
5000	營業成本合計	1,422,083	73.2	1,426,744	70.4
5900	營業毛利	521,421	26.8	600,878	29.6
6000	營業費用				
6100	推銷費用(附註四、六及七)	68,729	3.5	79,949	3.9
6200	管理費用(附註四、六及七)	26,580	1.4	28,255	1.4
6000	營業費用合計	95,309	4.9	108,204	5.3
6900	營業淨利	426,112	21.9	492,674	24.3
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	623	-	163	-
7010	其他收入(附註七)	2,466	0.1	833	-
7050	財務成本(附註四、六及七)	(24)	-	(81)	-
7000	營業外收入及支出合計	3,065	0.1	915	-
7900	稅前淨利	429,177	22.0	493,589	24.3
7950	所得稅費用(附註四及六)	83,140	4.2	75,848	3.7
8200	本期淨利	346,037	17.8	417,741	20.6
8300	本期其他綜合損益	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	$ 346,037	17.8	$ 417,741	20.6
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	$ 3.46		$ 4.18	
9850	稀釋每股盈餘	$ 3.46		$ 4.18	

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：賴源釗　　經理人：廖祐儁　　會計主管：鄧翔倩

大城地產股份有限公司

（原名：台灣亞鉑士股份有限公司）

權益變動表

民國111年度及110年度

單位：新台幣仟元

	股本(附註六)	資本公積(附註六)		保留盈餘(附註六)		合計
	普通股股本	發行溢價	庫藏股交易	法定盈餘公積	未分配盈餘	
110年度						
110年1月1日餘額	$ 753,520	$ 184,558	$ 17,226	$ 39,587	$ 280,069	$ 1,274,960
109年度盈餘指撥及分配						
法定盈餘公積	-	-	-	23,242	(23,242)	-
現金股利	-	-	-	-	(75,352)	(75,352)
股票股利	113,028	-	-	-	(113,028)	-
110年度淨利	-	-	-	-	417,741	417,741
110年12月31日餘額	$ 866,548	$ 184,558	$ 17,226	$ 62,829	$ 486,188	$ 1,617,349
111年度						
111年1月1日餘額	$ 866,548	$ 184,558	$ 17,226	$ 62,829	$ 486,188	$ 1,617,349
110年度盈餘指撥及分配						
法定盈餘公積	-	-	-	41,774	(41,774)	-
現金股利	-	-	-	-	(129,982)	(129,982)
股票股利	133,452	-	-	-	(133,452)	-
111年度淨利	-	-	-	-	346,037	346,037
111年12月31日餘額	$ 1,000,000	$ 184,558	$ 17,226	$ 104,603	$ 527,017	$ 1,833,404

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：賴源釗　　經理人：廖祐儁　　會計主管：鄧翔倩

大城地產股份有限公司
（原名：台灣亞銳士股份有限公司）
現金流量表
民國111年度及110年度

單位：新台幣仟元

項　　目	111年度	110年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利	$ 429,177	$ 493,589
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	3,108	3,323
攤銷費用	61	40
預期信用減損損失(迴轉利益)	(125)	(121)
利息費用	17,684	17,838
利息收入	(623)	(163)
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	(120)	-
應收帳款	425	(53)
其他應收款	154	(149)
存貨	325,313	(315,698)
預付款項	(7,807)	23,002
其他流動資產	632	7,551
取得合約之增額成本-流動	19,017	7,653
與營業活動相關之營業負債之淨變動		
合約負債-流動	(108,603)	(111,915)
應付票據	1,095	(15,859)
應付票據-關係人	(10)	96
應付帳款	(2,720)	(22,023)
應付帳款-關係人	6,053	(12,347)
其他應付款	(8,288)	24,391
其他應付款-關係人	(447)	153
其他流動負債	(133,431)	(174,442)
營運產生之現金流入(流出)	540,545	(75,134)
收取之利息	623	163
支付之利息	(17,737)	(17,758)
支付之所得稅	(90,103)	(81,605)
營業活動之淨現金流入(流出)	433,328	(174,334)
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(221)	-
取得無形資產	(52)	(157)
其他金融資產增加	(146,276)	(81,826)
其他非流動資產減少	2,299	3,073
投資活動之淨現金流出	(144,250)	(78,910)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	-	25,340
短期借款減少	(134,500)	-
租賃負債本金償還	(2,986)	(3,160)
發放現金股利	(129,982)	(75,352)
籌資活動之淨現金流出	(267,468)	(53,172)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	21,610	(306,416)
期初現金及約當現金	206,363	512,779
期末現金及約當現金	$ 227,973	$ 206,363

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：賴源釗　　經理人：廖祐儁　　會計主管：鄧翔倩

大城地產股份有限公司
（原名：台灣亞銳士股份有限公司）
個別財務報告附註
民國111年度及110年度

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

一、公司沿革

本公司於民國84年8月奉准設立，主要營業項目為住宅營建、商業大樓之租售、不動產買賣、建材買賣及進出口、室內裝潢設計等業務。

本公司股票自民國91年4月22日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

本公司於民國110年8月27日經股東會通過，將公司名稱由台灣亞銳士股份有限公司變更為大城地產股份有限公司。

本公司並無母公司或最終母公司。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國112年3月22日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國111年起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個別財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國112年1月1日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個別財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第17號「保險合約」及國際財務報導準則第17號之修正
- 國際財務報導準則第16號之修正「售後租回交易之規定」

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

本個別財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明)，本個別財務報告係依歷史成本基礎編製。

2.功能性貨幣及表達

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個別財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2.主要為交易目的而持有該資產；
3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之資產列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
2.主要為交易目的而持有該負債；
3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四)現金及約當現金

現金包括庫存現金、活期存款及支票存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

(五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可

歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

A.係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

B.該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

A.係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。

B.該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣

兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）列為損益。

(4) 金融資產減損

本公司於每一報導期間結束日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、按攤銷後成本衡量之金融資產及合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短者，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

(5) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之

幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

2.金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2) 權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

(4) 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5) 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

3.金融資產及負債之互抵

金融資產及負債僅於本公司目前有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(六)存貨

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本，購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之借款資本化成本，列記「預付土地款」，於取得所有權後列記「營建用地」；實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，並將投入各項工程營建土地及建築成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。

營建用地、在建房地及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。

期末係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(七)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產、供出租予他人或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

處於建造過程中之不動產，係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第23號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別，折舊與其他同類別資產之提列基礎相同，並於該等資產達預期使用狀態時開始提列。

本公司就新增之不動產、廠房及設備於取得或後續已使用一段期間，對不動產、廠房及設備所估計拆除、遷移或回復原狀之義務列為不動產、廠房及設備成本及負債；而一項不動產、廠房及設備之任一組成部分，相對於總成本而言係屬重大時則該組成部分個別提列折舊。

折舊係採直線法，於資產(不包括自有土地)耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響

係以推延基礎處理。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

辦公設備	3年
其他設備	5年

不動產、廠房及設備項目於處分時，或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時，予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與資產帳面金額兩者間之差額，認列於損益。

(八)租賃

1.本公司為承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1) 固定給付，包括實質固定給付；
(2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日指數或費率為原始衡量；
(3) 預期支付之殘值保證金額；及
(4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
(2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
(3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
(4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
(5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2.本公司為出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第15號之規定分攤合約中之對價。

(九)無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損衡量。

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。估計耐用年限、殘值及攤銷方法於每一報導期間結束日時檢視，若有變動，視為會計估計變動。

攤銷金額係依下列估計耐用年數計提：

電腦軟體成本　　3至5年

(十)非金融資產減損

針對存貨及遞延所得稅資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有減損跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十一)負債準備

本公司因過去事件負有現時義務(法定或推定義務)，且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

(十二)客戶合約之收入

1.房地銷售收入

本公司委託建屋出售，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對公司通常不具其他用途。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，已實際交付房地之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(十三)客戶合約之成本

1.取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十四)員工福利

1.確定提撥福利

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%，所提撥之金額認列為當期費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十五)所得稅

所得稅費用(所得稅利益)係包含於本期損益中，當期所得稅及遞延所得稅之彙總數。

1.本期所得稅

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性

(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

未分配盈餘依所得稅法加徵營利事業所得稅，係於盈餘產生之次年度經股東會通過盈餘分配案後，始就實際盈餘之分配情形，認列未分配盈餘之所得稅費用。

2.遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎所產生之暫時性差異計算認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列(不包括企業合併)所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額，原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率(及稅法)為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

期中期間發生稅率變動時，本公司於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，於採用會計政策之過程中作出重大之判斷，及對有關未來

事項作出重大之假設及估計。所做之判斷及估計係依歷史經驗及其他因子為基礎持續評估及調整，請詳以下說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

在重大會計政策採用方面，本公司主係依據「證券發行人財務報告編制準則」之有關規範作為判斷。

(二)重要會計估計及假設

本公司所作之會計估計係依據報導期間結束日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

1.應收款項之估計減損

本公司應收款項之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本公司於每一報導期間結束日考量歷史經驗及目前市場狀況，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。

2.存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

3.遞延所得稅資產之認列

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
零用金	$ 20	$ 20
支票存款	10	10
活期存款	227,943	206,333
	$ 227,973	$ 206,363

(二)應收票據及帳款

	111年12月31日	110年12月31日
應收票據	$ 128	$ 8
減：備抵損失	-	-
	$ 128	$ 8

	111年12月31日	110年12月31日
應收帳款	$ 4,178	$ 4,603
減：備抵損失	(4,178)	(4,303)
	$ -	$ 300

本公司針對所有應收票據及帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組。本公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

	111年12月31日				
	應收票據帳面金額	應收帳款帳面金額	合計	預期信用損失率	存續期間預期信用損失
未逾期	$ 128	$ -	$ 128	0%	$ -
逾期一年以上	-	4,178	4,178	100%	4,178
	$ 128	$ 4,178	$ 4,306		$ 4,178

	110年12月31日				
	應收票據帳面金額	應收帳款帳面金額	合計	預期信用損失率	存續期間預期信用損失
未逾期	$ 8	$ 300	$ 308	0%	$ -
逾期一年以上	-	4,303	4,303	100%	4,303
	$ 8	$ 4,603	$ 4,611		$ 4,303

(三)存貨

	111年12月31日	110年12月31日
待售房地	$ 29,520	$ 267,088
營建用地	1,237,748	1,091,093
在建房地	1,399,718	1,574,147
預付土地款	-	59,971
	2,666,986	2,992,299
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-
	$ 2,666,986	$ 2,992,299

1.本公司利息資本化情形如下：

	111年度	110年度
利息資本化前之利息總額	$ 17,684	$ 17,838
資本化利息之金額	$ 17,660	$ 17,757
資本化利率	1.89%~2.40%	1.86%~1.98%

2.當期認列之存貨相關費損：

	111年度	110年度
已出售存貨成本	$ 1,419,123	$ 1,423,558

3.本公司於民國110年3月至5月與非關係人簽訂合約承購碧柳段81等五筆土地，五份合約總價為489,268仟元，該等土地已於民國110年5月至7月辦妥所有權移轉。

4.本公司於民國110年3月與非關係人簽訂合約承購太原段63土地，合約總價為72,200仟元該土地已於民國110年4月辦妥所有權移轉。

5.本公司於民國110年8月至9月與非關係人簽訂合約承購碧柳段97等九筆土地，九份合約總價為312,483仟元，該等土地已於民國110年10月辦妥所有權移轉。

6.本公司於民國110年12月24日經董事會決議通過向關係人大城建設股份有限公司承購北屯區仁平段541等二筆土地，合約價款為298,715仟元。截至民國110年12月31日止，已支付30,000仟元。該土地已於民國111年2月辦妥所有權移轉。

7. 本公司於民國110年12月與非關係人簽訂合約承購水湳段90-6等十四筆土地，合約總價為59,897仟元。截至民國110年12月31日止，已支付29,950仟元。該等土地於民國111年1月辦妥所有權移轉。

8. 截至民國111年及110年12月31日止，上列部分存貨業已提供作為借款之擔保品，請參見附註八「質押之資產」說明。

9. 有關本公司發包工程予關係人及向關係人承購土地之情形，請參見附註七「關係人交易」說明。

(四)不動產、廠房及設備

111年度	辦公設備	其他設備	合計
成本			
1月1日餘額	$ 249	$ 267	$ 516
增添	221	-	221
處分	(151)	(267)	(418)
報廢	(14)	-	(14)
12月31日餘額	$ 305	$ -	$ 305

累計折舊及減損	辦公設備	其他設備	合計
1月1日餘額	$ 181	$ 231	$ 412
折舊費用	112	36	148
處分	(151)	- 267	(418)
報廢	(14)	-	(14)
12月31日餘額	$ 128	$ -	$ 128
12月31日淨額	$ 177	$ -	$ 177

110年度	辦公設備	其他設備	合計
成本			
1月1日餘額	$ 249	$ 267	$ 516
增添	-	-	-
處分	-	-	-
報廢	-	-	-
12月31日餘額	$ 249	$ 267	$ 516

累計折舊及減損	辦公設備	其他設備	合計
1月1日餘額	$ 98	$ 178	$ 276
折舊費用	83	53	136
處分	-	-	-
報廢	-	-	-
12月31日餘額	$ 181	$ 231	$ 412
12月31日淨額	$ 68	$ 36	$ 104

1.截至民國111年及110年12月31日止，上列資產並無提供質押擔保之情事。

(五)使用權資產

111年度	房屋及建築	合計
成本		
1月1日餘額	$ 6,373	$ 6,373
增添	-	-
處分	-	-
報廢	-	-
12月31日餘額	$ 6,373	$ 6,373

累計折舊及減損	房屋及建築	合計
1月1日餘額	$ 3,413	$ 3,413
折舊費用	2,960	2,960
處分	-	-
報廢	-	-
12月31日餘額	$ 6,373	$ 6,373
12月31日淨額	$ -	$ -

110年度	房屋及建築	合計
成本		
1月1日餘額	$ 4,013	$ 4,013
增添	2,360	2,360
處分	-	-
報廢	-	-
12月31日餘額	$ 6,373	$ 6,373

累計折舊及減損	房屋及建築	合計
1月1日餘額	$ 226	$ 226
折舊費用	3,187	3,187
處分	-	-
報廢	-	-
12月31日餘額	$ 3,413	$ 3,413
12月31日淨額	$ 2,960	$ 2,960

1.本公司承租房屋作為營業使用，房屋之租賃期間為2年。

(六)其他資產

	111年12月31日	110年12月31日
暫付款	$ 2,962	$ 4,763
代付款	2,117	948
其他金融資產-流動	248,994	102,718
存出保證金	502	2,801
	$ 254,575	$ 111,230
流動	$ 254,073	$ 108,429
非流動	502	2,801
	$ 254,575	$ 111,230

1.上列其他金融資產-流動係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，於民國108年9月11日及110年3月11日與土地銀行簽訂「大城樂好事」及「大城十一月」工程案之價金返還履約保證契約，依契約約定專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該金融機構提供預售屋買賣價金返還保證。

2.上列其他金融資產-流動用途受限制之情形，請參見附註八「質押之資產」說明。

3.上列預售屋買賣價金返還保證由關係人擔任連帶保證人之情形，請參見附註七「關係人交易」說明。

4.上列代付款中屬代付合建地主銷售費用之部分，請參見附註七「關係人交易」說明。

(七)短期借款

借款性質	111年12月31日	110年12月31日
擔保銀行借款	$ 736,270	$ 870,770
利率區間	2.35%~2.45%	1.85%~1.95%

1.關係人擔任連帶保證人之情形，請參見附註七「關係人交易」說明。

2.上列借款提供擔保情形，請參見附註八「質押之資產」說明。

(八)租賃負債

1.本公司租賃負債之帳面金額如下：

	111年度	110年度
租賃負債-流動	$ -	$ 2,986

2.租賃認列於損益之金額如下：

	111年度	110年度
租賃負債之利息費用	$ 24	$ 81
短期租賃費用	8,227	10,787
低價值租賃資產費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	18	18
	$ 8,269	$ 10,886

3.租賃認列於現金流量表之金額如下：

	111年度	110年度
租賃之現金流出總額	$ 11,231	$ 13,965

4.本公司承租房屋作為營業使用，房屋之租賃期間為2年。

(九)其他流動負債

	111年12月31日	110年12月31日
暫收款	$ 7,350	$ 7,866
代收款項	574	18,122
代收土地款	4,789	120,156
	$ 12,713	$ 146,144

1.上列代收土地款係代合建地主收取之售地價款，請參見附註七「關係人交易」說明。

(十)退職後福利計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫；並依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司於民國111年度及110年度綜合損益表認列費用總額如下：

	111年度	110年度
管理費用-退休金	$ 508	$ 482

(十一)股本

民國111年及110年12月31日，本公司之額定股本總額均為2,000,000仟元，每股面額10元，分為200,000仟股，均為普通股。已發行股本分別為1,000,000仟元及866,548仟元。發行股份之股款均已收取。

本公司於民國111年6月17日經股東會決議以未分配盈餘133,452仟元轉增資13,345仟股。並於民國111年8月10日經董事會決議以民國111年9月3日為基準日。相關法定程序已辦理完竣。

本公司於民國110年8月27日經股東會決議以未分配盈餘113,028仟元轉增資11,303仟股。並於民國110年9月30日經董事會決議以民國110年10月24日為基準日，相關法定程序已辦理完竣。

(十二)資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，得按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額10%為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(十三)保留盈餘

1.法定盈餘公積

法定盈餘公積應提撥至其總額達實收資本額為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損外，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本額25%之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

2.本公司股利政策

本公司決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部如以發放現金方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及產業競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股利採股票股利及現金股利方式之最適合比例，由董事會決議分派之，其中現金股利以不低於股利總額之20%。

3.本公司分別於民國111年6月17日及民國110年8月27日經股東會決議通過之民國110年度及109年度盈餘分配案如下：

	110年度		109年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
現金股利	$ 129,982	$ 1.50	$ 75,352	$ 1.00
股票股利	133,452	1.54	113,028	1.50
	$ 263,434		$ 188,380	

4.上述有關本公司股東會決議之盈餘分配案資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十四)營業租賃

1.本公司出租房屋及廣告牆，租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	111年12月31日	110年12月31日
低於一年	$ -	$ 1,731

2.民國111年及110年度出租房屋及廣告牆產生之租金收入分別為1,731仟元及1,851仟元。

(十五)員工福利、折舊及攤銷費用

	111年度			110年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	$ -	$ 9,466	$ 9,466	$ -	$ 8,551	$ 8,551
勞健保費用	-	1,122	1,122	-	1,072	1,072
退休金費用	-	508	508	-	482	482
董事酬金	-	3,352	3,352	-	2,995	2,995
其他用人費用	-	1,451	1,451	-	1,455	1,455
	-	15,899	15,899	-	14,555	14,555
折舊費用	2,960	148	3,108	3,187	136	3,323
攤銷費用	-	61	61	-	40	40

1.本公司民國111年度及110年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	111年度	110年度
平均員工人數	21	20
未兼任員工之董事人數	7	6
平均員工福利費用	$ 896	$ 826
平均員工薪資費用	$ 676	$ 611
平均員工薪資費用調整情形	10.6 %	(7.1)%
監察人酬金	$ -	$ 48

2.本公司針對董事、經理人及監察人之薪資報酬由薪酬委員會定期評估與檢視，針對同仁之薪資政策，係每年定期檢視薪資水平提供同仁具市場競爭性之薪酬。

(十六)員工及董事酬勞

1.依本公司章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至5%為員工酬勞，由董事會決議於上述區間提撥比率即決議以股票或現金分派發放，其他放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於3%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。民國111年及110年度估列之員工及董事酬勞分別為1,507仟元及1,485仟元。

2.本公司民國111年及110年度提列之員工及董事酬勞如下：

	111年度		110年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	$ 1,076	$ -	$ 990	$ -
董事酬勞	431	-	495	-
	$ 1,507	$ -	$ 1,485	$ -

3.本公司董事會決議配發之員工及董事酬勞金額與本公司民國111年及110年度個別財務報告估列之金額並無差異。

4.上述有關本公司董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(十七)客戶合約收入

1.收入之細分

	111年度	110年度
主要產品線：		
商品銷售(房地銷售)	$ 1,941,773	$ 2,025,771
房屋出租	1,731	1,851
	$ 1,943,504	$ 2,027,622
合約類型：		
固定價格合約	$ 1,943,504	$ 2,027,622
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	$ 1,941,773	$ 2,025,771
隨時間逐步轉移之勞務	1,731	1,851
	$ 1,943,504	$ 2,027,622

2.合約餘額

	111年12月31日	110年12月31日
合約負債-銷售房地	$ 404,510	$ 513,113

於民國111年12月31日及110年12月31日本公司已簽訂合約總價為3,183,460仟元及

4,127,590仟元。

本公司民國111年及110年1月1日合約負債期初餘額於民國111年度及110年度認列收入金額分別為343,511仟元及347,631仟元。

合約負債之變動主要係源自於本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

3.合約增額成本

	111年12月31日	110年12月31日
取得合約之增額成本-流動	$ 64,684	$ 83,701

4.本公司與關係人交易之情形，請參見附註七「關係人交易」說明。

(十八)財務成本

	111年度	110年度
利息費用-銀行借款	$ 17,660	$ 17,757
利息費用-租賃負債	24	81
	17,684	17,838
減：符合要件之資產資本化金額	(17,660)	(17,757)
	$ 24	$ 81

(十九)所得稅

1.認列於損益之所得稅

	111年度	110年度
本期所得稅		
本期所得產生之所得稅	$ 54,551	$ 60,160
出售土地之土地增值稅	24,441	10,398
未分配盈餘加徵	5,627	1,040
調整前期之當期所得稅	-	998
本期所得稅總額	84,619	72,596
遞延所得稅		
與暫時性差異產生及迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(1,479)	3,252
遞延所得稅總額	(1,479)	3,252
	$ 83,140	$ 75,848

2.所得稅費用與會計利潤關係之說明

	111年度	110年度
稅前淨利	$ 429,177	$ 493,589
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	85,835	98,718
未分配盈餘加徵所得稅	5,627	1,040
土地增值稅計入當期所得稅	24,441	10,398
免稅所得	(31,726)	(33,797)
未認列暫時性差異之變動	(1,037)	(1,509)
調整前期之當期所得稅	-	998
認列於損益之所得稅費用	$ 83,140	$ 75,848

3.遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債變動如下：

111年度

遞延所得稅資產	111年1月1日	本年度變動	111年12月31日
認列於損益			
暫時性差異			
推銷費用遞延認列	$ 6,927	$ 328	$ 7,255
稅捐遞延認列	3	-	3
利息支出遞延認列	1,187	1,151	2,338
	$ 8,117	$ 1,479	$ 9,596

110年度

遞延所得稅資產	110年1月1日	本年度變動	110年12月31日
認列於損益			
推銷費用遞延認列	$ 9,173	($ 2,246)	$ 6,927
已實現房地收入成本	1,947	(1,947)	-
稅捐遞延認列	3	-	3
利息支出遞延認列	418	769	1,187
	$ 11,541	($ 3,424)	$ 8,117

110年度

遞延所得稅負債	110年1月1日	本年度變動	110年12月31日
認列於損益			
已實現銷售費用	$ 172	($ 172)	$ -

3.本公司截至民國109年度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

(二十)每股盈餘

1.基本每股盈餘

基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之。

2.稀釋每股盈餘

稀釋每股盈餘係以所有稀釋性潛在普通股之影響數，調整歸屬於本公司普通股權益持有人之損益以及加權平均流通在外股數為基礎計算之。

3.基本及稀釋每股盈餘計算如下：

	111年度	110年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	$ 346,037	$ 417,741
1月1日已發行普通股(仟股)	86,655	75,352
股票股利之影響(仟股)	13,345	24,648
12月31日普通股加權平均流通在外股數(仟股)	100,000	100,000
基本每股盈餘	$ 3.46	$ 4.18
稀釋每股盈餘	$ 3.46	$ 4.18

七、關係人交易

(一)與關係人間之關係

關係人名稱	與本公司之關係
大城建設股份有限公司	受主要管理階層控制之個體
大晟營造股份有限公司	受主要管理階層控制之個體
大城地產職工福利委員會	其他關係人
元城建設股份有限公司	其他關係人
賴源釗	本公司之主要管理階層
賴亮成	本公司之法人董事代表人
林俊仁	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.發包工程承諾事項

(1)本公司發包予關係人大晟營造股份有限公司之累積計價情形如下：

	累積計價金額	
	111年12月31日	110年12月31日
大晟營造股份有限公司	$ 1,166,533	$ 1,375,738

(2)本公司發包予關係人之工程價款本期計價金額如下：

	本期計價金額	
	111年度	110年度
大晟營造股份有限公司	$ 705,081	$ 668,986

(3)本公司發包予關係人之未完工程合約價款如下：

	合約價款	
	111年12月31日	110年12月31日
大晟營造股份有限公司	$ 1,667,619	$ 1,835,238

(4)本公司發包予關係人之工程價款，係採雙方議價，並依議價後訂立之合約按工程施工進度請款。

2.進貨

(1)營建用地及預付土地款

	承購標的	承購金額	111年度	110年度
大城建設股份有限公司	仁平段541地號等2筆	$ 298,715	$ 268,715	$ 30,000

(2)本公司向關係人承購之土地價款，係經雙方議價及參考不動產估價報告鑑價金額後訂立之合約。

(3)仁平段541地號等2筆土地，已於民國111年2月辦妥所有權移轉，款項於民國111年3月9日業已付訖。

3.代付款

	111年12月31日	110年12月31日
大城建設股份有限公司	$ 2,121	$ 1,013
大晟營造股份有限公司	-	4
	$ 2,121	$ 1,017

4.合約負債

	合約總價（未稅）	111年12月31日	110年12月31日
賴亮成	$ 4,457	$ 78	$ 37

5.應付票據

	111年12月31日	110年12月31日
大城建設股份有限公司	$ 100	$ 110

6.應付帳款

	111年12月31日	110年12月31日
大晟營造股份有限公司	$ 171,738	$ 165,685

7.其他應付款

	111年12月31日	110年12月31日
大城地產職工福利委員會	$ -	$ 447

8.代收款項

	111年12月31日	110年12月31日
大城建設股份有限公司	$ 4,789	$ 120,156

9.租金支出

出租人	出租標的	租賃保證金	111年度	110年度
大城建設股份有限公司	辦公室	$ -	$ 229	$ 229
	土地及接待中心	-	6,278	7,971
			$ 6,507	$ 8,200

上述支付關係人之租金支出係依租賃契約規定。其有關租金交易之決定及支付方式，與一般租賃交易相當。

10.利息支出

	111年度	110年度
大城建設股份有限公司	$ -	$ 289

本公司向關係人借款係依1.9%之利率計息，且均為無擔保借款。

11.背書保證

(1) 本公司於民國111年及110年12月31日由關係人擔任銀行借款之連帶保證人之保證餘額及手續費支出(帳列其他費用-手續費)之明細如下：

	111年12月31日				
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續費費率	全年度手續費	應付手續費
賴源釗	$ 2,196,570	$ 736,270	-	$ -	$ -
林俊仁	1,386,170	470,470	-	100	-
大城建設股份有限公司	570,000	99,300	0.1%	2	-
	$ 4,152,740	$ 1,306,040		$ 102	$ -

	110年12月31日				
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續費費率	全年度手續費	應付手續費
賴源釗	$ 2,220,770	$ 870,770	-	$ -	$ -
林俊仁	1,113,170	283,170	-	100	-
大城建設股份有限公司	570,000	-	0.1%	-	-
	$ 3,903,940	$ 1,153,940		$ 100	$ -

(2) 本公司於民國111年及110年12月31日為關係人之借款背書保證餘額及手續費收入(帳列其他收入-其他)之明細如下：

	111年12月31日				
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續費費率	全年度手續費	應收手續費
大城建設股份有限公司	$ 528,000	$ 528,000	0.1%	$ 503	$ -

	110年12月31日				
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續費費率	全年度手續費	應收手續費
大城建設股份有限公司	$ 528,000	$ 528,000	0.1%	$ 150	$ -

(3) 由關係人擔任本公司工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

保證人	111年12月31日	110年12月31日
大晟營造股份有限公司	大城迎好事	大城迎好事
元城建設股份有限公司	大城二月埕	-

(4) 由本公司擔任關係人工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人明細如下：

		111年12月31日	
被保證人	案別	背書保證金額	實際動支金額
元城建設股份有限公司	上階綠 (原美和段360)	$ 550,000	$ 66,810

(5) 合建保證票據

本公司因合建案而開立保證本票予關係人為完工保證明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
大城建設股份有限公司	$ 220,000	$ 100,000

(6) 本公司委託土地銀行出具工程案「預售屋價金返還」履約保證契約書，係由關係人賴源釗擔任連帶保證人，前述「預售屋價金返還」情形請參見附註六(六)「其他資產」說明。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 4,596	$ 3,985
退職後福利	-	-
	$ 4,596	$ 3,985

八、質押之資產

資產名稱	擔保用途	111年12月31日	110年12月31日
營建用地	短期借款/應付短期票券	$ 1,165,501	$ 1,018,846
待售房地	應付短期票券	18,779	18,779
在建房地	短期借款	1,347,477	985,385
其他金融資產-流動	價金返還履約保證	248,994	102,718
		$ 2,780,751	$ 2,125,728

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)於民國111年12月31日，本公司因發包工程而簽訂之合約總價約為1,667,619仟元，已計價金額為624,629仟元。

(二)於民國111年12月31日，本公司因簽訂合建契約而開立之合建保證本票為220,000仟元，請參見附註七「關係人交易」說明。

(三)於民國111年12月31日，本公司擔任合建案土地融資之連帶保證人或連帶債務人，其背書保證實際動支餘額為528,000仟元。請參見附註七「關係人交易」說明。

(四)於民國111年12月31日，本公司為所推出建案與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款為3,183,460仟元，請參見附註六(十七)「客戶合約收入」說明。

(五)於民國111年12月31日，本公司與銀行簽訂之價金返還履約保證契約之專戶存款餘額為248,994仟元，請參見附註六(六)「其他資產」說明。

(六)於民國111年12月31日，本公司擔任關係人工程案「預售屋買賣定型化契約應記載事項」履約擔保機制之同業連帶擔保保證人，其背書保證實際動支餘額為66,810仟元，請參見附註七「關係人交易」說明。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

(一)於民國112年1月19日，本公司與關係人簽訂太和段191工程合約，合約總價為771,000仟元(含稅)。

(二)於民國112年3月22日經董事會通過，為關係人大城建設股份有限公司太和段191建案土地融資提供背書保證，保證金額為362,420仟元。

十二、其他

(一)資本風險管理

本公司資本管理目標係以確保能夠在繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

本公司民國111年之資本管理策略與民國110年一致，因建設業有著資本密集、產品生產期間長且單價高、技術變動低、舉債金額高等產業特性，為確保具有必要之財務資源及營運計劃，以支應未來所需之營運資金、資本支出及債務償還等需求，本公司係依工程進度及營運所需資金調節借款金額及調整資本結構。

本公司未來仍將視業務發展各階段之實際需求，持續辦理各項強化財務體質活動，以提升股東權益，改善財務結構。

(二)金融工具

1.公允價值資訊

非以公允價值衡量之金融工具，其帳面金額係公允價值之合理近似值：

現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動、其他非流動資產-存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及租賃負債。

2.金融工具之公允價值

金融資產	111年12月31日	110年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產	$ 477,602	$ 312,349

金融負債	111年12月31日	110年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債	$ 952,194	$ 1,094,050

3.財務風險管理

本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理公司營運有關之財務風險。該等風險包括信用風險、流動性風險及市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）。

(1)信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之款項及投資。

A.應收款項

本公司為降低源自應收款項之潛在信用風險，除定期評估應收款項回收之可能性並提列備抵損失外，亦對客戶之營運能力、過去付款記錄及財務狀況等要素加以審核，以降低信用風險於可容忍之水準。

本公司採用以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：

a.當合約款項按約定之支付條款逾期超過30天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。

b.當合約款項按約定之支付條款逾期超過90天，視為已發生違約。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收應收款項之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收款項之預期信用損失不大，故本公司尚無須承擔重大之信用風險。

B. 投資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

C.保證

本公司政策規定僅能提供財務保證予：

a.直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

b.公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

c.有業務關係之企業。

d.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者。

截至民國111年及110年12月31日，本公司為他人提供背書保證之情形請參見附註七「關係人交易」說明。

D. 信用風險之暴險

本公司於民國111年及110年12月31日可能因交易對方未履行義務及本公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要來自於資產負債表所認列之金融資產及合約資產帳面金額477,602仟元及312,349仟元；及本公司提供財務保證金額分別為594,810仟元及528,000元。

(2)流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。

A. 本公司自行監控流動性風險，並將現金及可使用額度維持在管理階層認為合宜之水準，以因應本公司營運活動所需，並減少現金流量波動之影響。一般而言，本公司確保隨時保有可支應短期預期營業費用及償還金融負債需求之現金餘額及可使用額

度。

B. 下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本公司已約定還款期間之金融負債分析：

111年12月31日	帳面價值	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
短期借款	$ 736,270	$ 736,270	$ -	$ -	$ 736,270	$ -
應付票據	2,044	2,044	2,044	-	-	-
應付票據-關係人	100	100	100	-	-	-
應付帳款	11,310	11,310	11,310	-	-	-
應付帳款-關係人	171,738	171,738	171,738	-	-	-
其他應付款	30,732	30,732	30,732	-	-	-
	$ 952,194	$ 952,194	$ 215,924	$ -	$ 736,270	$ -

110年12月31日	帳面價值	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
短期借款	$ 870,770	$ 870,770	$ -	$ -	$ 870,770	$ -
應付票據	949	949	949	-	-	-
應付票據-關係人	110	110	110	-	-	-
應付帳款	14,030	14,030	14,030	-	-	-
應付帳款-關係人	165,685	165,685	165,685	-	-	-
其他應付款	39,073	39,073	39,073	-	-	-
其他應付款-關係人	447	447	447	-	-	-
租賃負債(流動及非流動)	2,986	2,986	2,986	-	-	-
	$ 1,094,050	$ 1,094,050	$ 223,280	$ -	$ 870,770	$ -

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額有顯著不同。

(3)市場風險

市場風險係指因市價變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

A. 匯率風險

本公司功能性貨幣為新台幣。本公司交易主要之計價貨幣為新台幣。有關其他

外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，本公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受水準。

B. 利率風險

本公司以浮動利率借入資金，因而產生公允價值變動風險及現金流量風險。本公司模擬多項方案並分析利率風險以確保出現重大利率變動時，不會承受過高風險及確保利率大致固定。

本公司之變動利率金融工具主要係屬浮動利率之存款及借款，故市場利率變動將使其有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。當市場利率每增加或減少1%在所有其他變數維持不變之情況下，將使本公司民國111年度及110年度之稅前淨利分別變動(2,593)仟元及(5,617)仟元。

C. 其他價格風險

本公司無因上市櫃權益證券投資而產生之權益價格暴險。

十三、附註揭露事項

（一）重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：附表一。

3.期末持有有價證券情形：無。

4.累積買進或賣出同一有價證券金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上：附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額20%以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額20%以上：附表三。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額20%以上：無。

9.從事衍生性工具交易：無。

10.母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。

（二）轉投資事業相關資訊：無。

（三）大陸投資資訊：無。

（四）主要股東資訊：附表四。

十四、部門資訊：

(一)產業別財務資訊

本公司係以單一營運部門進行組織管理及分配資源，民國111年度及110年度之營運活動主要為不動產買賣業務，且該營運活動之營業收入，佔本公司全部收入90%以上。

(二)地區別財務資訊

本公司並無國外營運機構，故無地區別資訊之適用。

(三)重要客戶資訊

本公司因客戶層分散，故無集中單一客戶之情形。

大城地產股份有限公司
為他人背書保證
民國111年度

附表一

單位：新台幣仟元

編號（註1）	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額（註3）	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額（註3）	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係（註2）										
0	大城地產股份有限公司	大城建設股份有限公司	(1)	$ 1,833,404	$ 528,000	$ 528,000	$ 528,000	$ -	28.80%	$ 2,750,106	N	N	N
0	大城地產股份有限公司	元城建設股份有限公司	(7)	$ 7,333,616	$ 550,000	$ 550,000	$ 66,810	$ -	30.00%	$ 14,667,232	N	N	N

註1：編號欄之填寫方法如下：

(1)發行人填0

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過本公司最近經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值之100%。

本公司背書保證作業程序規定對外背書保證總額不超過本公司最近經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值之150%。

本公司背書保證作業程序規定對單一企業之同業間依消費者保護法規範從事預收屋銷售合約之履約保證連帶擔保額不超過本公司最近經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值之四倍。

本公司背書保證作業程序規定對同業間依消費者保護法規範從事預收屋銷售合約之履約保證連帶擔保總額不超過本公司最近經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值之八倍。

大城地產股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年度

附表二

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	營建用地	110.12.24	$ 298,715	$ 298,715	大城建設股份有限公司	受主要管理階層控制之個體	蔡○龍 廖○智 李○宏 李○菁 李○明	無	110.11.24	$ 186,932	估價報告 $ 302,889	為擴增營業收入，使股東可獲取最大之利益。	仁平段541
							陳○莉 蕭○○琴 周○隆 林○芬 林○珍	無	110.11.23	$ 109,694			仁平段542

註1：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。

大城地產股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年度

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
本公司	大晟營造股份有限公司	註1	進貨	$ 705,081	64.5	依合約逐期付款	$ —	-	($ 171,738)	(92.7)	
本公司	大城建設股份有限公司	註1	進貨	$ 268,715	24.6	依合約逐期付款	$ —	-	($ 100)	(0.1)	

註1：為受主要管理階層控制之個體。

大城地產股份有限公司
主要股東資訊
民國111年度

附表四

股份 主要股東名稱	持有股數(仟股)	持股比例
賴源釗	35,726	35.72%
大城建設股份有限公司	15,660	15.65%
晉城投資股份有限公司	6,503	6.50%
大琛投資股份有限公司	6,370	6.37%
大崧投資股份有限公司	6,370	6.37%

說明：若公司係向集保公司申請取得本資訊者，得於本表附註說明以下事項：

(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。

至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十二之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料參閱公開資訊觀測站。

大城地產股份有限公司

111年度

重要會計項目明細表目錄

項目		頁次
現金及約當現金	……	51
應收票據及帳款	……	52
其他應收款	……	53
存貨	……	54
預付款項	……	55
其他流動資產	……	56
取得合約之增額成本-流動	……	57
不動產、廠房及設備	……	附註六(四)
使用權資產	……	附註六(五)
無形資產	……	58
其他非流動資產	……	59
短期借款	……	60
合約負債-流動	……	61
應付票據	……	62
應付帳款	……	63
其他應付款	……	64
其他流動負債	……	65
營業收入	……	66
營業成本	……	67
營業費用	……	68
營業外收入及支出	……	69

大城地產股份有限公司

現金及約當現金明細表

111年12月31日

明細表一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
現金	庫存現金	$ 20	
銀行存款	支票存款	10	
	活期存款	227,943	
		227,953	
合　　計		$ 227,973	

大城地產股份有限公司

應收票據及帳款明細表

111年12月31日

明細表二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
應收票據			註：
輔英科大	非關係人	$ 8	各戶餘額未超過
蔡○軒	非關係人	120	本項目5%，不予
		128	單獨列示。
應收帳款			
達豐惠有限公司	非關係人	1,929	
倍冠企業有限公司	非關係人	2,249	
		4,178	
減：備抵損失		(4,178)	
		-	
合　　計		$ 128	

大城地產股份有限公司

其他應收款明細表

111年12月31日

明細表三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
其他	退貨或折讓款項	$ 5	
合　　計		$ 5	

大城地產股份有限公司

存貨明細表

111年12月31日

明細表四　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	成　　本	淨變現價值/成本	備　　註
待售房地		$ 29,520	$ 72,004	註：採成本與
營建用地		1,237,748	1,263,810	淨變現價值孰
在建房地		1,399,718	1,399,718	低者衡量，且
				逐項比較之。
				另因行業特性
				，在建房地以
減：備抵存貨跌價		-		成本與淨變現
及呆滯損失				價值孰低列示
				。
合　　計		$ 2,666,986	$ 2,735,532	

大城地產股份有限公司

預付款項明細表

111年12月31日

明細表五　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
留抵稅額	營業稅留抵稅額	7,913	
預付租金	定點廣告租金等	647	
其他預付費用	各類雜項費用	6	
合　　計		$ 8,566	

大城地產股份有限公司

其他流動資產明細表

111年12月31日

明細表六　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
暫付款	設計費及其他雜項款等	$ 2,962	
代付款	代付地主廣告費等	2,117	
其他金融資產-流動	預售屋價金返還履約專戶存款	248,994	
合　　計		$ 254,073	

大城地產股份有限公司

取得合約之增額成本-流動明細表

111年12月31日

明細表七　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
取得合約之增額成本-流動	佣金	$ 64,684	
合　　計		$ 64,684	

大城地產股份有限公司

無形資產變動明細表

111年12月31日

明細表八　　單位:新台幣仟元

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
成本					
電腦軟體	$ 234	$ 52	$ -	$ 286	
累計攤銷					
電腦軟體	(55)	(61)	-	(116)	
合　　計	$ 179	$ (9)	$ -	$ 170	

大城地產股份有限公司

其他非流動資產明細表

111年12月31日

明細表九　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
存出保證金	租賃、臨時水電等保證金	$ 502	
合　　計		$ 502	

大城地產股份有限公司

短期借款明細表

111年12月31日

明細表十　　單位:新台幣仟元

借款種類	說明	期末餘額	契約期間	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
抵押借款	土地銀行	$ 736,270	103.2.27-116.4.11	2.35%~2.45%	$ 1,681,570	請參見附註八	
合　計		$ 736,270					

大城地產股份有限公司

合約負債-流動明細表

111年12月31日

明細表十一　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
預收土地款	土地款	$ 186,010	
預收房屋款	房屋款	217,221	
其他預收款	變更款	1,279	
合　　計		$ 404,510	

大城地產股份有限公司

應付票據明細表

111年12月31日

明細表十二　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
欣中天然氣股份有限公司	非關係人之工程支出	$ 1,651	註： 各項目餘額未超過本項目5%，不予單獨列示。
連○煌	非關係人之租金支出	154	
其他(註)		239	
		2,044	
大城建設股份有限公司	關係人之租金稅額支出	100	
合　　計		$ 2,144	

大城地產股份有限公司

應付帳款明細表

111年12月31日

明細表十三　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
峰智景觀工程有限公司	非關係人之工程支出	$ 2,957	註：
崇友實業(股)公司台中分公司	非關係人之工程支出	2,780	各項目餘額未超過本項目5%，不予單獨列示。
禾御室內裝修設計工程有限公司	非關係人之工程支出	912	
豐煜建材展業有限公司	非關係人之工程支出	869	
大容聯合建築師事務所	非關係人之工程支出	634	
其他(註)		3,158	
		11,310	
大晟營造股份有限公司	關係人之工程支出	171,738	
合　　計		$ 183,048	

大城地產股份有限公司

其他應付款項明細表

111年12月31日

明細表十四　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
應付佣金	房地銷售佣金	$ 16,399	註：
應付管理費	預收管理費	3,515	各項目餘額未超
應付規費及代辦費	規費及代書代辦費	2,675	過本項目5%，不
應付員工酬勞		2,067	予單獨列示。
應付薪資		1,633	
其他(註)		4,443	
合　　計		$ 30,732	

大城地產股份有限公司

其他流動負債明細表

111年12月31日

明細表十五　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
代收土地款	代收地主土地款	$ 4,789	
代收款	代收稅款	574	
暫收款	暫收房屋訂金款	7,350	
合　　計		$ 12,713	

大城地產股份有限公司

營業收入淨額明細表

民國111年度

明細表十六　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建收入	房屋收入	$ 1,044,273	
	土地收入	899,040	
	租賃收入	1,731	
		1,945,044	
減：銷貨折讓	房屋折讓	(1,540)	
		(1,540)	
合　　計		$ 1,943,504	

大城地產股份有限公司

營業成本明細表

民國111年度

明細表十七　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營建成本	房屋成本	$ 773,078	
	土地成本	646,045	
	租賃成本	2,960	
合　　計		$ 1,422,083	

大城地產股份有限公司

營業費用明細表

民國111年度

明細表十八　　單位:新台幣仟元

項　　目	推銷費用	管理費用
薪資支出	$ -	$ 12,817
租金支出	7,995	250
廣告費	6,888	-
佣金支出	52,917	-
稅捐	-	2,456
保固修繕費	-	1,537
勞務費	-	3,543
其他費用(註)	929	5,977
註：各項目金額未超過本項目金額5%者，不予單獨列示。		
合　　計	$ 68,729	$ 26,580

大城地產股份有限公司

營業外收入及支出明細表

民國111年度

明細表十九　　單位:新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
營業外收入			
利息收入	銀行存款之利息收入	$ 623	
其他收入	土方收入及背書保證手續費備抵呆帳迴轉收入等	2,466	
		3,089	
營業外支出			
利息費用	租賃負債之利息支出	(24)	
合　　計		$ 3,065	

社團法人臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 C-12AE02811 號

會員姓名：	(1) 黃祥穎 (2) 曹永仁	事務所電話：	(04)22966234
事務所名稱：	建智聯合會計師事務所	事務所統一編號：	87877386
事務所地址：	臺中市北區太原北路一三〇號八樓之一	委託人統一編號：	89596101
會員證書字號：	(1) 中市會證字第 073 號 (2) 中市會證字第 056 號		
印鑑證明書用途：	辦理 大城地產股份有限公司		

111 年度（自民國 111 年 01 月 01 日至 111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式	黃祥穎	存會印鑑	
簽名式	曹永仁	存會印鑑	

理事長：　　核對人：

中　華　民　國　112　年　03　月　06　日

請確認網域為https://www.roccpa-local.org/