

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核閱報告

民國113年及112年第3季

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、會計師核閱報告.....		1
貳、資產負債表.....		2-3
參、綜合損益表.....		4
肆、權益變動表.....		5
伍、現金流量表.....		6
陸、個別財務報告附註.....		7
一、公司沿革.....		7
二、通過財務報告之日期及程序.....		7
三、新發布及修正準則及解釋之適用.....		7-8
四、重大會計政策之彙總說明.....		8
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....		9
六、重要會計項目之說明.....		10-20
七、關係人交易.....		21-25
八、質押之資產.....		26
九、重大或有負債及未認列之合約承諾.....		26
十、重大之災害損失.....		26
十一、重大之期後事項.....		27
十二、其他.....		27-31
十三、附註揭露事項.....		31-32
十四、部門資訊.....		32



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



會計師核閱報告

大城地產股份有限公司 公鑒：

前言

大城地產股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之綜合損益表、暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果對上開財務報表作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可能藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開個別財務報告在所有重大方面有未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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達大城地產股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之財務績效，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

建智聯合會計師事務所

會計師：黃祥穎

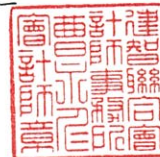
黃祥穎



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)字第0930144676號

會計師：曹永仁

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)字第0980018119號

中 華 民 國 一 一 三 年 十 一 月 六 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

民國113年9月30日暨民國112年12月31日及9月30日

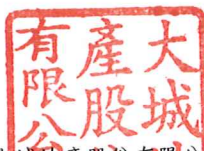
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		資		產			
11xx	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 285,856	6.1	\$ 553,738	17.0	\$ 70,251	1.9
1150	應收票據(附註四及六)	7,805	0.2	8	-	8	-
1160	應收票據-關係人(附註四、六及七)	-	-	-	-	2	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	-	-	-	-	100	-
1200	其他應收款(附註四)	19	-	-	-	-	-
1210	其他應收款-關係人(附註四及七)	5	-	47	-	-	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	-	-	24,794	0.7
1320	存貨(附註四、五、六及八)	3,666,916	78.7	2,571,030	78.9	3,278,260	86.6
1410	預付款項	9,871	0.2	13,674	0.4	27,799	0.7
1470	其他流動資產(附註四、六、七及八)	418,916	9.0	35,438	1.1	267,527	7.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及六)	252,316	5.4	72,833	2.2	98,199	2.6
11xx	流動資產合計	4,641,704	99.6	3,246,768	99.6	3,766,940	99.6
15xx	非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,775	0.1	102	-	121	-
1780	無形資產(附註四)	68	-	176	-	214	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及六)	10,590	0.2	11,121	0.3	12,040	0.3
1900	其他非流動資產(附註四及六)	4,254	0.1	2,657	0.1	2,650	0.1
15xx	非流動資產合計	17,687	0.4	14,056	0.4	15,025	0.4
	資產總額	\$ 4,659,391	100.0	\$ 3,260,824	100.0	\$ 3,781,965	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

民國113年9月30日暨民國112年12月31日及9月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
負 債 及 權 益							
21xx	流動負債						
2100	短期借款(附註四及六)	\$ 914,310	19.6	\$ 550,900	16.9	\$ 1,050,070	27.8
2110	應付短期票券(附註四及六)	149,964	3.2	-	-	99,984	2.6
2130	合約負債-流動(附註四、六及七)	721,734	15.5	397,837	12.2	650,142	17.2
2150	應付票據(附註四)	-	-	15,202	0.5	1,629	-
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	-	-	43	-	86	-
2170	應付帳款(附註四)	38,102	0.8	32,679	1.0	16,105	0.5
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	201,160	4.3	183,370	5.6	147,118	3.9
2200	其他應付款(附註四)	223,283	4.8	55,840	1.7	48,298	1.3
2220	其他應付款-關係人(附註四及七)	382	-	-	-	30	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	52,242	1.1	7,517	0.2	-	-
2300	其他流動負債(附註六及七)	284,401	6.1	36,197	1.1	50,706	1.3
21xx	流動負債合計	2,585,578	55.4	1,279,585	39.2	2,064,168	54.6
	負債總計	2,585,578	55.4	1,279,585	39.2	2,064,168	54.6
31xx	權益						
3100	股本(附註四及六)						
3110	普通股股本	1,000,000	21.5	1,000,000	30.7	1,000,000	26.4
3200	資本公積(附註六)						
3210	資本公積-發行溢價	184,558	4.0	184,558	5.7	184,558	4.9
3220	資本公積-庫藏股票交易	17,226	0.4	17,226	0.5	17,226	0.4
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	163,990	3.5	139,207	4.3	139,207	3.7
3350	未分配盈餘	708,039	15.2	640,248	19.6	376,806	10.0
	權益總計	2,073,813	44.6	1,981,239	60.8	1,717,797	45.4
	負債及權益總額	\$ 4,659,391	100.0	\$ 3,260,824	100.0	\$ 3,781,965	100.0

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：賴源釗



經理人：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩





大城地產股份有限公司
(原名：台灣亞細亞股份有限公司)

綜合損益表

民國113年及112年7月1日至9月30日暨民國113年及112年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代 碼	項 目	113年7月1日至9月30日		112年7月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日		112年1月1日至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入								
4310	租賃收入(附註四、六及七)	\$ 100	-	\$ 67	100.0	\$ 300	-	\$ 167	0.7
4510	營建收入(附註四及六)	762,344	100.0	-	-	786,164	100.0	25,476	99.3
4000	營業收入淨額	762,444	100.0	67	100.0	786,464	100.0	25,643	100.0
5000	營業成本								
5510	營建成本(附註六及七)	428,369	56.2	-	-	442,738	56.3	10,284	40.1
5000	營業成本合計	428,369	56.2	-	-	442,738	56.3	10,284	40.1
5900	營業毛利(損)	334,075	43.8	67	100.0	343,726	43.7	15,359	59.9
6000	營業費用								
6100	推銷費用(附註四、六及七)	14,868	1.9	2,987	4,458.2	20,139	2.7	11,064	43.1
6200	管理費用(附註四、六及七)	6,620	0.9	4,507	6,726.9	17,603	2.2	13,887	54.2
6250	預期信用減損損失(利益) (附註四及六)	(25)	-	(24)	(35.8)	135	-	(102)	(0.4)
6000	營業費用合計	21,463	2.8	7,470	11,149.3	37,877	4.9	24,849	96.9
6900	營業淨利(損)	312,612	41.0	(7,403)	(11,049.3)	305,849	38.8	(9,490)	(37.0)
7000	營業外收入及支出								
7100	利息收入	-	-	-	-	1,427	0.2	934	3.6
7010	其他收入(附註七)	69	-	68	101.5	456	-	1,860	7.3
7000	營業外收入及支出合計	69	-	68	101.5	1,883	0.2	2,794	10.9
7900	稅前淨利(損)	312,681	41.0	(7,335)	(10,947.9)	307,732	39.0	(6,696)	(26.1)
7950	所得稅(利益)費用(附註四及六)	62,378	8.1	(1,590)	(2,373.2)	65,158	8.3	8,911	34.8
8200	本期淨利(損)	250,303	32.9	(5,745)	(8,574.7)	242,574	30.7	(15,607)	(60.9)
8500	本期綜合(損)益總額	\$ 250,303	32.9	(\$ 5,745)	(8,574.7)	\$ 242,574	30.7	(\$ 15,607)	(60.9)
	每股盈餘(虧損)(附註六)								
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 2.50		(\$ 0.06)		\$ 2.43		(\$ 0.16)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 2.50		(\$ 0.06)		\$ 2.43		(\$ 0.16)	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：賴源釗



經理人：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩



大城地產股份有限公司
(原名：台灣亞鏡士股份有限公司)

權益變動表

民國113年及112年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	股本(附註四及六)	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	
<u>112年1月1日至9月30日</u>						
112年1月1日餘額	\$ 1,000,000	\$ 184,558	\$ 17,226	\$ 104,603	\$ 527,017	\$ 1,833,404
111年度盈餘指撥及分配						
法定盈餘公積	-	-	-	34,604	(34,604)	-
現金股利	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)
112年1至9月淨利(損)	-	-	-	-	(15,607)	(15,607)
112年9月30日餘額	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 184,558</u>	<u>\$ 17,226</u>	<u>\$ 139,207</u>	<u>\$ 376,806</u>	<u>\$ 1,717,797</u>
<u>113年1月1日至9月30日</u>						
113年1月1日餘額	\$ 1,000,000	\$ 184,558	\$ 17,226	\$ 139,207	\$ 640,248	\$ 1,981,239
112年度盈餘指撥及分配						
法定盈餘公積	-	-	-	24,783	(24,783)	-
現金股利	-	-	-	-	(150,000)	(150,000)
113年1至9月淨利(損)	-	-	-	-	242,574	242,574
113年9月30日餘額	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 184,558</u>	<u>\$ 17,226</u>	<u>\$ 163,990</u>	<u>\$ 708,039</u>	<u>\$ 2,073,813</u>

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：賴源釗



經理人：廖祐偶



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113年及112年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	\$ 307,732	(\$ 6,696)
調整項目		
收益費損項目		
預期信用減損損失(利益)	135	(102)
折舊費用	396	56
攤銷費用	108	104
利息費用	14,099	16,914
利息收入	(1,427)	(934)
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	(7,797)	120
應收票據-關係人	-	(2)
應收帳款	105	2
其他應收款	(19)	5
其他應收款-關係人	42	-
存貨	(1,095,886)	(611,274)
預付款項	3,803	(19,233)
其他流動資產	(19,704)	(1,052)
取得合約之增額成本-流動	(179,483)	(33,515)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	323,897	245,632
應付票據	(15,202)	(415)
應付票據-關係人	(43)	(14)
應付帳款	5,423	4,795
應付帳款-關係人	17,790	(24,620)
其他應付款	166,997	16,870
其他應付款-關係人	382	30
其他流動負債	248,204	37,993
營運產生之現金流入(流出)	(230,448)	(375,336)
收取之利息	1,427	934
支付之利息	(12,989)	(15,795)
支付之所得稅	(19,902)	(66,188)
營業活動之淨現金流入(流出)	(261,912)	(456,385)
投資活動之現金流量		
其他金融資產增加	(364,014)	(12,402)
購置不動產、廠房及設備	(3,069)	-
取得無形資產	-	(148)
其他非流動資產增加	(1,597)	(2,148)
投資活動之淨現金流入(流出)	(368,680)	(14,698)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	363,410	313,800
應付短期票券增加	149,300	99,561
現金股利	(150,000)	(100,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	362,710	313,361
現金及約當現金淨增加(減少)數	(267,882)	(157,722)
期初現金及約當現金餘額	553,738	227,973
期末現金及約當現金餘額	\$ 285,856	\$ 70,251

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：賴源釗



經理人：廖祐僑



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113年及112年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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113年11月6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)已採用金管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113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7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第16號之修正「售後租回交易之規定」

(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114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21號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

- 國際財務報導準則之年度改善－第11冊
- 國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 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17號之修正「初次適用IFRS17及IFRS9比較資訊」
- 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」
- 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」

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」及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第34號「期中財務報導」編製。本個別財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告所編製之整份年度個別財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本個別財務報告所採用之重大會計政策與民國112年度個別財務報告相同，相關資訊請參閱民國112年度個別財務報告附註四。

(二)所得稅

本公司係依國際會計準則公報第34號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。

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製準則」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. 應收帳款之估計減損

本公司應收帳款之備抵損失，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、目前市場狀況及前瞻性估計，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

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
零用金	\$ 986	\$ 20	\$ 20
支票存款	10	10	10
活期存款	284,860	553,708	70,221
	<u>\$ 285,856</u>	<u>\$ 553,738</u>	<u>\$ 70,251</u>

(二)應收票據及帳款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應收票據	\$ 7,805	\$ 8	\$ 8
應收票據-關係人	-	-	2
	<u>7,805</u>	<u>8</u>	<u>10</u>
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 7,805</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 10</u>

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應收帳款	\$ 3,947	\$ 4,052	\$ 4,176
減：備抵損失	(3,947)	(4,052)	(4,076)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100</u>

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：

113年9月30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	\$ 7,805	\$ -	\$ 7,805	0%	\$ -
逾期一年以上	-	3,947	3,947	100%	3,947
	<u>\$ 7,805</u>	<u>\$ 3,947</u>	<u>\$ 11,752</u>		<u>\$ 3,947</u>

112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	\$ -	\$ 8	0%	\$ -
逾期一年以上	-	4,052	4,052	100%	4,052
	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 4,052</u>	<u>\$ 4,060</u>		<u>\$ 4,052</u>

112年9月30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	\$ 10	\$ 100	\$ 110	0%	\$ -
逾期一年以上	-	4,076	4,076	100%	4,076
	\$ 10	\$ 4,176	\$ 4,186		\$ 4,076

(三)存貨

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
待售房地	\$ 599,816	\$ 28,281	\$ 19,237
營建用地	907,394	878,621	878,621
在建房地	2,159,707	1,664,128	2,380,402
	3,666,916	2,571,030	3,278,260
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	-	-	-
	<u>\$ 3,666,916</u>	<u>\$ 2,571,030</u>	<u>\$ 3,278,260</u>

1. 本公司利息資本化情形如下：

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 6,478</u>	<u>\$ 6,822</u>	<u>\$ 14,099</u>	<u>\$ 16,914</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 6,478</u>	<u>\$ 6,822</u>	<u>\$ 14,099</u>	<u>\$ 16,914</u>
資本化利率	<u>2.82%-2.87%</u>	<u>2.67%-2.7%</u>	<u>2.7%-2.87%</u>	<u>2.5%-2.7%</u>

2. 當期認列之存貨相關費損：

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
已出售存貨成本	<u>\$ 428,369</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 442,738</u>	<u>\$ 10,284</u>

3. 本公司於民國113年5月與非關係人簽訂合約承購美和段585等九筆土地，合約總價為833,774仟元。該等土地於民國113年8月辦妥所有權移轉。

4. 於民國113年9月30日，本公司與非關係人簽訂之購地合約總價及支付價款之情形，請參見附件九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

5. 於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日，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。

6. 有關本公司發包工程予關係人，請參見附註七「關係人交易」說明。

(四)不動產、廠房及設備

113年1月1日至9月30日

	辦公設備	運輸設備	合計
<u>成本</u>			
1月1日餘額	\$ 221	\$ -	\$ 221
增添	-	3,069	3,069
處分	-	-	-
報廢	-	-	-
9月30日餘額	<u>\$ 221</u>	<u>\$ 3,069</u>	<u>\$ 3,290</u>
	辦公設備	運輸設備	合計
<u>累計折舊及減損</u>			
1月1日餘額	\$ 119	\$ -	\$ 119
折舊費用	55	341	396
減損損失	-	-	-
處分	-	-	-
報廢	-	-	-
9月30日餘額	<u>\$ 174</u>	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 515</u>
9月30日淨額	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 2,728</u>	<u>\$ 2,775</u>

112年1月1日至9月30日

	辦公設備	其他設備	合計
<u>成本</u>			
1月1日餘額	\$ 305	\$ -	\$ 305
增添	-	-	-
處分	-	-	-
報廢	-	-	-
9月30日餘額	<u>\$ 305</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 305</u>
	辦公設備	其他設備	合計
<u>累計折舊及減損</u>			
1月1日餘額	\$ 128	\$ -	\$ 128
折舊費用	56	-	56
減損損失	-	-	-
處分	-	-	-
報廢	-	-	-
9月30日餘額	<u>\$ 184</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 184</u>
9月30日淨額	<u>\$ 121</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 121</u>

1. 於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日，上列資產並無提供質押擔保之情形。

(五)其他資產

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
暫付款	\$ 37	\$ 378	\$ 378
代付款	21,905	2,100	5,753
其他金融資產-流動	396,974	32,960	261,396
存出保證金	4,254	2,657	2,650
	<u>\$ 423,170</u>	<u>\$ 38,095</u>	<u>\$ 270,177</u>
流動	\$ 418,916	\$ 35,438	\$ 267,527
非流動	4,254	2,657	2,650
	<u>\$ 423,170</u>	<u>\$ 38,095</u>	<u>\$ 270,177</u>

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及不得記載事項」中有關「履約擔保機制」規定，存放於本公司在金融機構開立專戶中之金額，茲說明如下：

(1)依「價金返還之保證」相關規定，於民國110年3月11日與土地銀行簽訂「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)依「不動產開發信託」相關規定，於民國112年1月12日及112年11月10日與土地銀行簽訂「悅讀大城-雲詠」及「大城知丘」工程案之不動產開發信託契約；民國113年1月31日與上海商銀簽訂「大城光年」工程案之不動產開發信託契約，依契約約定本公司將興建資金信託予金融機構，由該金融機構擔任受託人，確保興建資金專款專用以確保受益人權益。

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關係人款項之部分，請參見附註七「關係人交易」說明。

(六)短期借款

借 款 性 質	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
擔保銀行借款	\$ 914,310	\$ 550,900	\$ 1,050,070
利率區間	2.78%-3.08%	2.65%-2.95%	2.63%-2.95%

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。

(七)應付短期票券

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應付短期票券	\$ 150,000	\$ -	\$ 100,000
減：應付短期票券折價	(36)	-	(16)
應付短期票券淨額	\$ 149,964	\$ -	\$ 99,984
利率區間	2.89%	-	2.89%

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. 租賃認列於損益之金額如下：

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
短期租賃費用	\$ 57	\$ 1,577	\$ 1,030	\$ 5,292
低價值租賃資產費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	5	5	14	14
	\$ 62	\$ 1,582	\$ 1,044	\$ 5,306

2. 租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113年1至9月	112年1至9月
租賃之現金流出總額	\$ 1,044	\$ 5,306

(九)其他流動負債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
暫收款	\$ 29,512	\$ 16,912	\$ 11,974
代收款項	18,103	3,792	12,134
代收土地款	236,786	15,493	26,598
	<u>\$ 284,401</u>	<u>\$ 36,197</u>	<u>\$ 50,706</u>

1. 上列代收土地款係代合建地主收取之售地價款，請詳附註七「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，本公司認列之費用如下：

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
管理費用	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 141</u>	<u>\$ 458</u>	<u>\$ 405</u>

(十一)股本

民國113年9月30日、民國112年12月31日及民國112年9月30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。已發行股本均分為1,000,000仟元，發行股份之股款均已收取。

(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，由董事會擬定盈餘分派議案，提請股東會決議分派之，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113年6月27日及民國112年6月28日股東會決議通過之民國112年度及111年度盈餘分配案如下：

	112年度		111年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
現金股利	\$ 150,000	\$ 1.50	\$ 100,000	\$ 1.00
	<u>\$ 150,000</u>		<u>\$ 100,000</u>	

(十四)營業租賃

1. 本公司出租房屋，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：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
低於一年	<u>\$ 100</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33</u>

2. 出租房屋產生之租賃收入如下：

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
租賃收入	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 67</u>	<u>\$ 300</u>	<u>\$ 167</u>

(十五)員工福利、折舊及攤銷費用

	113年7至9月			112年7至9月		
	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	\$ -	\$ 2,131	\$ 2,131	\$ -	\$ 2,158	\$ 2,158
勞健保費用	-	332	332	-	307	307
退休金費用	-	154	154	-	141	141
董事酬金	-	1,044	1,044	-	758	758
其他用人費用	-	562	562	-	171	171
	-	4,223	4,223	-	3,535	3,535
折舊費用	-	146	146	-	18	18
攤銷費用	-	32	32	-	43	43

	113年1至9月			112年1至9月		
	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	\$ -	\$ 6,953	\$ 6,953	\$ -	\$ 6,316	\$ 6,316
勞健保費用	-	1,030	1,030	-	919	919
退休金費用	-	458	458	-	405	405
董事酬金	-	2,736	2,736	-	2,186	2,186
其他用人費用	-	898	898	-	405	405
	-	12,075	12,075	-	10,231	10,231
折舊費用	-	396	396	-	56	56
攤銷費用	-	108	108	-	104	104

1. 本公司針對董事、經理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及決議以股票或現金分派發放，其發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。員工酬勞及董事酬勞分配案應提報股東會報告。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113年及112年1月1日至9月30日估列之員工及董事酬勞皆為0仟元。

2. 本公司民國112年及111年度提列之員工及董事酬勞如下：

	112年度		111年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ 874	\$ -	\$ 1,076	\$ -
董監酬勞	379	-	431	-
	<u>\$ 1,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,507</u>	<u>\$ -</u>

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112年度及111年度個別財務報告認列之金額並無差異。

4. 上述有關本公司董事會決議之員工及董監酬勞資訊，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

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
主要產品線：				
商品銷售(房地銷售)	\$ 762,344	\$ -	\$ 786,164	\$ 25,476
租賃收入	100	67	300	167
	<u>\$ 762,444</u>	<u>\$ 67</u>	<u>\$ 786,464</u>	<u>\$ 25,643</u>
合約類型：				
固定價格合約	<u>\$ 762,444</u>	<u>\$ 67</u>	<u>\$ 786,464</u>	<u>\$ 25,643</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 762,344	\$ -	\$ 786,164	\$ 25,476
隨時間逐步移轉之勞務	100	67	300	167
	<u>\$ 762,444</u>	<u>\$ 67</u>	<u>\$ 786,464</u>	<u>\$ 25,643</u>

2. 合約餘額

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
合約負債-銷售房地	<u>\$ 721,734</u>	<u>\$ 397,837</u>	<u>\$ 650,142</u>

本公司民國113年9月30日、民國112年12月31日及112年9月30日已簽訂合約總價為6,573,310仟元、3,017,700仟元及4,173,310仟元。

本公司民國113年及112年1月1日合約負債期初餘額於民國113年及112年1月1日至9月30日認列收入金額分別為115,293仟元及2,857仟元。

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

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
取得合約之增額成本-流動	\$ 252,316	\$ 72,833	\$ 98,199

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

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
利息費用-銀行借款	\$ 6,478	\$ 6,822	\$ 14,099	\$ 16,914
利息費用-租賃負債	-	-	-	-
	6,478	6,822	14,099	16,914
減：符合要件之資產資本化金額	(6,478)	(6,822)	(14,099)	(16,914)
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

(十九)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
當期所得稅：				
當期產生之所得稅	\$ 60,981	(\$ 878)	\$ 60,981	\$ 636
出售土地之土地增值稅	-	-	19	-
未分配盈餘加徵	-	-	3,652	10,572
調整前期之當期所得稅	-	-	(25)	147
當期所得稅總額	60,981	(878)	64,627	11,355
遞延所得稅：				
暫時性差異之發生及迴轉遞延所得稅總額	1,397	(712)	531	(2,444)
轉遞延所得稅總額	1,397	(712)	531	(2,444)
認列於損益之所得稅(利益)費用	\$ 62,378	(\$ 1,590)	\$ 65,158	\$ 8,911

2. 遞延所得稅資產

113年1月1日至9月30日

遞延所得稅資產	113年1月1日	本期變動	113年9月30日
認列於損益			
推銷費用遞延認列	\$ 7,750	(\$ 832)	\$ 6,918
稅捐遞延認列	3	-	3
利息支出遞延認列	3,368	301	3,669
	\$ 11,121	(\$ 531)	\$ 10,590

112年1月1日至9月30日

遞延所得稅資產	112年1月1日	本期變動	112年9月30日
認列於損益			
推銷費用遞延認列	\$ 7,255	\$ 2,071	\$ 9,326
稅捐遞延認列	3	-	3
利息支出遞延認列	2,338	373	2,711
	<u>\$ 9,596</u>	<u>\$ 2,444</u>	<u>\$ 12,040</u>

3. 本公司截至民國111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(虧損)

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，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

2. 稀釋每股盈餘

稀釋每股盈餘係就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流通在外加權平均股數計算。

3. 基本及稀釋每股盈餘(虧損)計算如下：

	113年7至9月	112年7至9月
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損)	<u>\$ 250,303</u>	<u>(\$ 5,745)</u>
1月1日已發行普通股(仟股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
9月30日普通股加權平均流通在外股數(仟股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 2.50</u>	<u>(\$ 0.06)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)	<u>\$ 2.50</u>	<u>(\$ 0.06)</u>
	<u>113年1至9月</u>	<u>112年1至9月</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損)	<u>\$ 242,574</u>	<u>(\$ 15,607)</u>
1月1日已發行普通股(仟股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
9月30日普通股加權平均流通在外股數(仟股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 2.43</u>	<u>(\$ 0.16)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)	<u>\$ 2.43</u>	<u>(\$ 0.16)</u>

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之累積計價情形如下：

	累積計價金額		
	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大晟營造股份有限公司	\$ 1,451,910	\$ 1,377,524	\$ 1,128,771

(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			
	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
大晟營造股份有限公司	\$ 251,129	\$ 200,586	\$ 569,624	\$ 504,143

(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		
	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大晟營造股份有限公司	\$ 2,245,714	\$ 2,172,381	\$ 2,667,619

(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. 應收票據

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	\$ -	\$ -	\$ 2

3. 其他應收款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	\$ 5	\$ 47	\$ -

4. 代付款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	\$ 21,805	\$ 1,511	\$ 5,238
大晟營造股份有限公司	56	34	-
	\$ 21,861	\$ 1,545	\$ 5,238

5. 合約負債

	合約總價 (未稅)	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
賴亮成	\$ 4,457	\$ -	\$ 503	\$ 89

6. 應付票據

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	\$ -	\$ 43	\$ 86

7. 應付帳款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大晟營造股份有限公司	\$ 201,160	\$ 183,370	\$ 147,118

8. 其他應付款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	\$ -	\$ -	\$ 30
大城地產職工福利委員會	382	-	-
	\$ 382	\$ -	\$ 30

9. 代收款項

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	<u>\$ 236,832</u>	<u>\$ 15,493</u>	<u>\$ 26,598</u>

10. 租金收入

承 租 人	出租標的	租賃保證金	113年7至9月	112年7至9月
大城建設股份有限公司	房屋	\$ -	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 67</u>
承 租 人	出租標的	租賃保證金	113年1至9月	112年1至9月
大城建設股份有限公司	房屋	\$ -	<u>\$ 300</u>	<u>\$ 167</u>

上述收取關係人之租金收入係依租賃契約規定。其有關租金交易之決定及收取方式，與一般租賃交易相當。

11. 租金支出

出 租 人	出租標的	租賃保證金	113年7至9月	112年7至9月
大城建設股份有限公司	辦公室	\$ -	\$ 57	\$ 57
	土地及接待中心	-	-	829
			<u>\$ 57</u>	<u>\$ 886</u>
出 租 人	出租標的	租賃保證金	113年1至9月	112年1至9月
大城建設股份有限公司	辦公室	\$ -	\$ 171	\$ 171
	土地及接待中心	-	286	3,186
			<u>\$ 457</u>	<u>\$ 3,357</u>

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出方式，與一般租賃交易相當。

12. 背書保證

- (1) 本公司於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30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：

113年9月30日					
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續費費率	113年1月至9月手續費	應付手續費
賴源釗	\$ 2,944,400	\$ 1,064,274	-	\$ -	\$ -
林俊仁	482,000	167,430	-	100	-
大城建設股份有限公司	702,000	124,880	0.1%	-	-
	<u>\$ 4,128,400</u>	<u>\$ 1,356,584</u>		<u>\$ 100</u>	<u>\$ -</u>

112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	\$ 1,653,400	\$ 550,900	-	\$ -	\$ -
林俊仁	843,000	285,100	-	-	-
大城建設股 份有限公司	570,000	221,100	0.1%	143	-
	<u>\$ 3,066,400</u>	<u>\$ 1,057,100</u>		<u>\$ 143</u>	<u>\$ -</u>

112年9月30日					
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續 費費率	112年1月至 9月手續費	應付手續費
賴源釗	\$ 2,196,570	\$ 1,150,054	-	\$ -	\$ -
林俊仁	1,386,170	784,270	-	-	-
大城建設股 份有限公司	570,000	221,100	0.1%	-	-
	<u>\$ 4,152,740</u>	<u>\$ 2,155,424</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(2) 本公司於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日為關係人大城建設股份有限公司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：

113年9月30日					
	背書保證金額	實際動支金額	保證手續 費費率	113年1月至 9月手續費	應收手續費
大城建設股 份有限公司	<u>\$ 426,120</u>	<u>\$ 426,120</u>	0.1%	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

112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	<u>\$ 954,120</u>	<u>\$ 890,420</u>	0.1%	<u>\$ 671</u>	<u>\$ -</u>

112年9月30日					
工案名稱	背書保證金額	實際動支金額	保證手續 費費率	112年1月至 9月手續費	應收手續費
大城建設股 份有限公司	<u>\$ 890,420</u>	<u>\$ 890,420</u>	0.1%	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- (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	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30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	大城二月埕	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：

被保證人	113年9月30日		
	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	\$ 550,000	\$ 388,360

被保證人	112年12月31日		
	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	\$ 550,000	\$ 279,350

被保證人	112年9月30日		
	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	\$ 550,000	\$ 160,950

- (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作為完工保證明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
大城建設股份有限公司	\$ 120,000	\$ 220,000	\$ 220,000

- (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(五)「其他資產」說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	113年7至9月	112年7至9月	113年1至9月	112年1至9月
短期員工福利	\$ 1,322	\$ 1,033	\$ 3,590	\$ 3,010
退職後福利	—	—	—	—
	\$ 1,322	\$ 1,033	\$ 3,590	\$ 3,010

八、質押之資產

資 產 名 稱	擔保用途	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
營建用地	短期借款/應付短期票券	\$ 835,147	\$ 806,374	\$ 806,374
待售房地	應付短期票券	10,301	10,301	10,301
在建房地	短期借款/應付短期票券	2,159,707	1,537,233	2,332,801
其他金融資產-流動	價金返還履約保證/不動產	396,974	32,960	261,396
	開發信託	<u>\$ 3,402,129</u>	<u>\$ 2,386,868</u>	<u>\$ 3,410,872</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)於民國113年9月30日，本公司因發包工程而簽訂之在建工程合約總價為2,245,714仟元，已計價金額為538,577仟元，請參見附註七「關係人交易」說明。

(二)於民國113年9月30日，本公司因簽訂合建契約而開立之合建保證本票為120,000仟元，請參見附註七「關係人交易」說明。

(三)於民國113年9月30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426,120仟元，請參見附註七「關係人交易」說明。

(四)於民國113年9月30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6,573,310仟元，請參見附註六「重要會計項目之說明」(十七)「客戶合約收入」說明。

(五)於民國113年9月30日，本公司與銀行簽訂不動產開發信託契約之專戶存款餘額為396,974仟元，請參見附註六(五)「其他資產」說明。

(六)於民國113年9月30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388,360仟元，請參見附註七「關係人交易」說明。

(七)於民國113年9月30日，本公司與非關係人簽訂之購地合約總價及已支付價款之情形如下：

標的	合約金額	已付價款
文北段156地號土地	\$ 560,298	\$ -
	<u>\$ 560,298</u>	<u>\$ -</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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113年之資本管理策略與民國112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、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款。

2. 金融工具之公允價值

<u>金融資產</u>	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產	<u>\$ 694,913</u>	<u>\$ 589,410</u>	<u>\$ 334,407</u>
<u>金融負債</u>	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債	<u>\$ 1,527,201</u>	<u>\$ 838,034</u>	<u>\$ 1,363,320</u>

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。

於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30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113年9月30日、民國112年12月31日及112年9月30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694,913仟元、589,410仟元及333,470仟元；及本公司提供財務保證金額分別為814,480仟元、1,169,770仟元及1,051,370仟元。

(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：

113年9月30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	\$ 914,310	\$ 914,310	\$ -	\$ 286,030	\$ 628,280	\$ -
應付短期票券	149,964	149,964	149,964	-	-	-
應付帳款	38,102	38,102	38,102	-	-	-
應付帳款-關係人	201,160	201,160	201,160	-	-	-
其他應付款	223,283	223,283	223,283	-	-	-
其他應付款-關係人	382	382	382	-	-	-
	<u>\$ 1,527,201</u>	<u>\$ 1,527,201</u>	<u>\$ 612,891</u>	<u>\$ 286,030</u>	<u>\$ 628,280</u>	<u>\$ -</u>

112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	\$ 550,900	\$ 550,900	\$ -	\$ 211,600	\$ 339,300	\$ -
應付票據	15,202	15,202	15,202	-	-	-
應付票據-關係人	43	43	43	-	-	-
應付帳款	32,679	32,679	32,679	-	-	-
應付帳款-關係人	183,370	183,370	183,370	-	-	-
其他應付款	55,840	55,840	55,840	-	-	-
	<u>\$ 838,034</u>	<u>\$ 838,034</u>	<u>\$ 287,134</u>	<u>\$ 211,600</u>	<u>\$ 339,300</u>	<u>\$ -</u>

112年9月30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	\$ 1,050,070	\$ 1,050,070	\$ -	\$ 211,600	\$ 838,470	\$ -
應付短期票券	99,984	99,984	99,984	-	-	-
應付票據	1,629	1,629	1,629	-	-	-
應付票據-關係人	86	86	86	-	-	-
應付帳款	16,105	16,105	16,105	-	-	-
應付帳款-關係人	147,118	147,118	147,118	-	-	-
其他應付款	48,298	48,298	48,298	-	-	-
其他應付款-關係人	30	30	30	-	-	-
	<u>\$ 1,363,320</u>	<u>\$ 1,363,320</u>	<u>\$ 313,250</u>	<u>\$ 211,600</u>	<u>\$ 838,470</u>	<u>\$ -</u>

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113年及112年1月1日至9月30日之稅前淨利分別變動(2,868)仟元及(6,138)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. 其他：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113年及112年1月1日至9月30日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113年第3季

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)	\$ 2,073,813	\$ 426,120	\$ 426,120	\$ 426,120	\$ -	20.55%	\$ 3,110,720	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)	\$ 8,295,252	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ 388,360	\$ -	26.52%	\$ 16,590,504	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收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113年第3季

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	113. 05. 06	\$ 626, 852	\$ 626, 852	祭祀公業法人台中市林○吉	無					估價報告 \$ 840, 370	為擴增營業收入，使股東可獲取最大之利益。	美和段585等7筆土地
		113. 05. 27	\$ 103, 462	\$ 103, 462	許○	無							美和段596-1土地
		113. 05. 27	\$ 103, 460	\$ 103, 460	張○源 張顏○○ 張○謙 張○綺 張○華	無							美和段596土地

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113年第3季

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	\$ 569,624	37.0	依合約逐期付款	\$ —	—	(\$ 201,160)	(84.1)	

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113年第3季

附表四

股份 主要股東名稱	持有股數(仟股)	持股比例
賴源釗	34,625	34.62%
大城建設股份有限公司	15,659	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。