

大城地產股份有限公司 111 年股東常會議事錄



時間：民國一一二年六月二十八日

星期三 上午9:00

地點：台中世界貿易中心/台中市西屯區天保街60號202會議室

出席：出席及代理股東代理股份總數77,825,602股；(其中以電子方式行使表決權為77,311,695股)占本公司已發行股份100,000,000股之77.82%。

出席董事：賴源釗先生、賴亮成先生(晉城投資(股)公司法人代表人)、簡淑勤小姐(晉城投資(股)公司法人代表人)、賴文玲小姐(大有投資(股)公司法人代表人)、楊東曉先生(獨立董事)、楊維如小姐(獨立董事)、林群賢先生(獨立董事)

列席人員：建智聯合會計師事務所 黃祥穎會計師

主席：董事長 賴源釗



紀錄：邱月妃



壹、宣佈開會(報告出席股份總數已逾法定股數，宣佈開會)

貳、主席致詞(略)

參、報告事項

第一案：111年度營業報告，請參閱〈附件一〉。

第二案：審計委員會審查111年度決算表冊報告，請參閱〈附件二〉。

第三案：111年度員工及董事酬勞分派情形報告。

- (一)、依本公司章程第19條規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至5%為員工酬勞及不高於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。
- (二)、111年度獲利新臺幣430,683,745元(即稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益，再扣除累積虧損)，提撥員工酬勞0.25%計新臺幣1,076,709元及董事酬勞0.1%計新臺幣430,684元，均以現金方式發放，與認列費用年度估列金額無差異。

第四案：111年度盈餘分配現金股利情形報告。

- (一)、依本公司章程第19-1條規定，授權董事會決議分派股東股息紅利以發放現金之方式為之，並報告股東會。
- (二)、提撥股東股息紅利新台幣100,000,000元分派現金股利，每股配發約新台幣1元，依其比例計算至元為止(元以下全捨去)，其配發不足一元之畸零數，轉列公司其他收入項下。
- (三)、本案業經董事會決議通過，並授權董事長訂定除息基準日、發放日及其他相關事宜；嗣後如因本公司股本發生變動，致影響流通在外股份數量，致使股東配息比率發生變動而需修正者，亦授權董事長全權處理。

第五案：111年度董事酬金情形報告。

(一)、本公司董事之酬金係依本公司章程及「董事、功能性委員、總經理酬金分配辦法」之規定辦理。

1、報酬：獨立董事每月固定報酬為30,000元，一般董事除董事長支領每月固定薪資及變動薪資(含績效獎金及年終獎金等)，由薪資報酬委員會參考同業薪資報酬水準後送交董事會通過，其餘一般董事不支薪。

2、董事酬勞：依本公司章程第19條規定，本公司年度如有獲利，提撥不高於3%為董事酬勞；依章程提撥之董事酬勞授權董事長依其對公司營運之參與程度及貢獻價值擬具分配比率及金額，提報薪資報酬委員會核定後送交董事會通過，獨立董事不參與董事酬勞分派。

3、業務執行費用：董事每次出席董事會之車馬費為6,000元。

本公司依「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」定期評估董事之酬金，相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核。

(二)、111年度本公司董事之個別酬金細目如下表。

111年12月31日 單位：新台幣仟元																						
職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外務投資事業或子公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	賴澤釗	1,595	1,595	-	-	173	173	30	30	0.5196	0.5196	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5196	0.5196	無
董事	晉域投資(股)公司代表人：簡政勳	-	-	-	-	86	86	30	30	0.0335	0.0335	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0335	0.0335	無
董事	晉域投資(股)公司代表人：賴亮成	-	-	-	-	86	86	30	30	0.0335	0.0335	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0335	0.0335	無
董事	大有投資(股)公司代表人：賴文玲	-	-	-	-	86	86	30	30	0.0335	0.0335	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0335	0.0335	無
獨立董事	楊東曉	360	360	-	-	-	-	42	42	0.1162	0.1162	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1162	0.1162	無
獨立董事	楊維如	360	360	-	-	-	-	42	42	0.1162	0.1162	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1162	0.1162	無
獨立董事	林群賢	360	360	-	-	-	-	42	42	0.1162	0.1162	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1162	0.1162	無

肆、承認事項

第一案

董事會提

案由：111年度營業報告書及財務報表案，敬請承認。

說明：(一)、本公司111年度財務報表，業經建智聯合會計師事務所黃祥穎及曹永仁會計師查核完竣，併同營業報告書，審計委員會審查竣事，依法提請股東常會承認。

(二)、111年度營業報告書、會計師查核報告書、財務報表，請參閱〈附件一〉及〈附件三〉，敬請承認。

股東提問：無。

決議：經投票表決結果如下，本案照案通過。

項目	出席股東表決權	贊成	反對	無效	棄權/未投票
權數	77,825,602	77,154,470	124,388	0	546,744
比例	100%	99.13%	0.15%	0.00%	0.70%

註：上述權數含電子投票行使表決權數

第二案

董事會提

案由：111年度盈餘分配表案，敬請承認。

說明：本公司111年度盈餘分配表，業經董事會依公司法及本公司章程規定擬具如下，敬請承認。



單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	180,980,708
加：本期稅後淨利	346,035,889
減：提撥法定盈餘公積	(34,603,588)
本期可供分配盈餘	492,413,009
分配項目	
股東紅利(現金股利每股1元)	(100,000,000)
期末未分配盈餘	392,413,009

董事長：賴源釗



經理人：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩



股東提問：無。

決議：經投票表決結果如下，本案照案通過。

項目	出席股東表決權	贊成	反對	無效	棄權/未投票
權數	77,825,602	76,938,611	360,153	0	526,838
比例	100%	98.86%	0.46%	0.00%	0.67%

註：上述權數含電子投票行使表決權數

伍、討論暨選舉事項

第一案

董事會提

案由：預計未來一年與關係人自地委建案，提請討論。

說明：(一)、依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條及本公司「取得或處分資產處理程序」第4條規定，與關係人交易金額達公司總資產10%以上者，應將各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。擬提請授權本公司預計未來一年，就說明(二)、所列興建個案及交易金額以內與本公司之關係人簽訂營建工程契約。各款資料請參閱〈附件四〉。

(二)、本公司預估交易對象、興建個案及交易金額，如下表。

交易對象	興建個案	交易金額	備註
大晟營造股份有限公司	台中市北屯區 碧柳段81地號	1,083,500仟元	交易金額為預計發包金額

(三)、未來一年係指本議案提請本次股東會決議（即112年6月28日），經股東會決議通過此議案之日起一年期間。

(四)、預計交易因實際情形發生變動而須修正時，授權董事會全權處理，敬請討論。

股東提問：無。

決議：經投票表決結果如下，本案照案通過。

項目	出席股東表決權	贊成	反對	無效	棄權/未投票
權數	77,825,602	77,143,925	155,839	0	525,838
比例	100%	99.12%	0.20%	0.00%	0.67%

註：上述權數含電子投票行使表決權數

第二案

董事會提

案由：增選董事一席及獨立董事一席案。

說明：(一)、依據「上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」，因本公司董事長與總經理互為一親等親屬，依規定應設置獨立董事不得少於4人。

(二)、擬於本次股東常會增選董事一席及獨立董事一席，新選任董事任期自112年6月28日起至本屆任期屆滿日113年8月26日止。

(三)、依本公司章程第13條之規定，董事選舉採候選人提名制度。本次董事候選人之名單，業經本公司112年3月22日董事會決議，董事候選人名單及其學歷、經歷、持有股數等資料，如下表。

提名類別	姓名	學歷	經歷及現職	持有股數
董事	大有投資股份有限公司 代表人：廖祐儒	倫敦大學學院建築碩士	經歷：啟允塑膠工業股份有限公司總經理、大容聯合建築師事務所建築設計師 現職：大城地產股份有限公司總經理	3,317,765
獨立董事	文燕蓉	空中大學商學系	經歷：土地銀行南屯分行經理、土地銀行中清分行經理 現職：無	0

(四)、敬請選舉。

股東提問：無。

選舉結果：新任董事1人、獨立董事1人之名單如下：

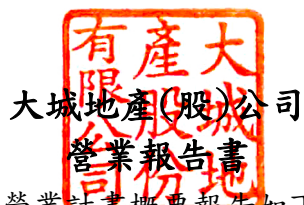
董事當選名單

中華民國112年6月28日

職稱	戶號或身分證文件編號	戶名或姓名	當選權數
董事	00011141	大有投資股份有限公司代表人： 廖祐儒	77,913,246權
獨立董事	B2208XXXX	文燕蓉	76,495,328權

陸、其他議案及臨時動議：無

柒、散會：上午9時18分



本公司 111 年度營業報告及 112 年度營業計畫概要報告如下：

一、111 年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

本公司 111 年度認列營業收入淨額為新台幣 1,943,504 仟元，較去年營收淨額 2,027,622 仟元減少 4.15%，營業利益為新台幣 426,112 仟元較去年 492,674 仟元減少 13.51%，稅後淨利為新台幣 346,037 仟元，較去年 417,741 仟元減少 17.16%。

(二)預算執行情形：不適用。

(三)財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支

單位：新台幣仟元

項目	111 年度	110 年度	增減金額	增減比率
營業收入淨額	1,943,504	2,027,622	(84,118)	-4.15%
營業毛利	521,421	600,878	(79,457)	-13.22%
營業利益	426,112	492,674	(66,562)	-13.51%
營業外收支	3,065	915	2,150	234.94%
稅後淨利	346,037	417,741	(71,704)	-17.16%

2. 獲利分析

項 目		111 年度	110 年度
資產報酬率(%)		10.42	12.34
股東權益報酬率(%)		20.05	28.88
占實收資本比率	營業利益(%)	42.61	56.85
	稅前純益(%)	42.91	56.96
純益率(%)		17.80	20.60
每股盈餘(元)		3.46	4.18

(四)營業發展狀況

本公司營業發展方向將以下列方式進行：

1. 透過市場調查評估適合的土地進行開發及建造，以期增加營業收入。
2. 積極尋找合建對象，透過合建方式進行推案，以期增加營業收入。
3. 對於已完工個案積極推出餘屋去化政策，以期增加營業收入及提高存貨週轉率。
4. 對於已取得但尚未開發的土地尋求承租對象，以增加租金收入。

5. 本公司目前動工中之個案及預計完工日如下列圖表所示：



案別	座落位置	產品規劃	總戶數	備註說明
大城 11 月	台中市北屯區祥順東路與軍福九路口	B2-12F 集合住宅	134 戶	自地自建
大城迎好事	台中市北屯區敦富路與敦富十二街口	B4-15F 集合住宅及店舖	243 戶	與大城建設股份有限公司合建
大城二月埕	台中市北屯區軍福十三路與太祥路口	B3-15F 集合住宅及店舖	80 戶	自地自建
悅讀大城-雲詠	台中市北屯區榮德路與山西路口	B2-13F 集合住宅及店舖	48 戶	自地自建
大和 191	台中市北屯區祥順西路二段與太和二街口	B4-17F 集合住宅及店舖	198 戶	與大城建設股份有限公司合建

二、112 年度營業計劃概要

(一)經營方針：

1. 健全公司體制:透過遵守法律及道德規範建立良好的公司治理制度。
2. 利害關係人溝通服務:透過官網設置利害關係人專區，強化股東、員工、廠商的溝通協調及財報資訊的揭露。
3. 風險管理制度:透過建立完善的內部控制制度及內部稽核以落實制度之執行。
4. 預算管理制度:透過預算制度以訂定預算目標並定期檢討預算達成情形。
5. 優質客戶服務:透過敦厚務實的服務態度，並設計符合客戶需求的建案。
6. 關懷員工責任:透過培育員工及激勵創新想法，以提升員工的價值及專業能力。

(二)預期銷售數量及其依據

案別	預計銷售戶數	預計完工時點
大城 11 月	134 戶	112 年 08 月
大城迎好事	243 戶	113 年 07 月
大城二月埕	80 戶	114 年 09 月
悅讀大城-雲詠	48 戶	114 年 12 月
大和 191	198 戶	115 年 06 月

(三)產銷政策

1. 觀察土地的性格及條件，落實土地的開發效益。
2. 突破建築框架，融入生活美學，落實居住者的生活品質。
3. 成就獨樹一幟的藝術品，提升建築物的附加價值。
4. 堅持合法施工及教育訓練，提升建築物的施工品質。
5. 抱持永續經營的理念，提升消費者的購買意願。

三、未來公司發展策略

(一)生產策略

1. 土地開發：短期持續與地主合建開發土地，長期評估市場趨勢尋找合適之素地進行開發為目標。
2. 產品規劃：透過嚴謹的施工規劃與執行，不斷研究新工法且於成本、工期、品質中取得平衡點，讓消費者增加對施工品質的信賴。
3. 建築技術：以增加建築物的耐震強度為宗旨，並強調環保節能的空間設計規劃，注重建築法規的修訂與影響，以加強營建工程的管理能力。

(二)產銷策略

1. 規劃階段:開發部門審慎評估土地位置、區域後進行投資報酬分析，評估取得土地或與地主合建依據。
 2. 設計階段:研展設計部門依市場需求，進行產品規劃及設計。
 3. 施工階段:工務部門嚴謹的施工計劃，進行工程監督，以控制工程品質。
 4. 銷售階段:業務部依因地制宜產品定位，進行符合客戶需求的產品說明。
 5. 交屋階段:客服部門憑藉專業細心的服務態度，進行預售至交屋的售後服務。
- 綜上所述，本公司藉由謹慎經營的企業文化取得消費者認同，藉由穩健務實的作風，取

得社會肯定並提升企業競爭力以達永續經營之目標。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境影響

(一)外部競爭

依據國泰房地產 111年第4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季成交價、議價率、推案戶數及推案金額皆維持穩定，銷售率及成交戶數皆大幅減少。全球經濟下行風險上升，台灣出口連續 4 個月負成長，央行大幅下修 111 年全年經濟成長率為 2.91%，並於 12 月中旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。景氣趨緩、股市震盪，近期房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，將進一步有效抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。

國內房市面臨通膨、土建融資金緊縮、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大。另從全年回顧來看，由於經濟展望持續下修，利率升息效應、平均地權條例修法上路、總統大選前哨戰干擾等利空因素籠罩，預期未來房市供給量將逐步收縮。本公司的因應方式，將依土地的位置特性，制定適宜的產品規劃及設計，建立建築物本身的附加價值(包括與環保建材結合及透過異業結盟的方式)，期盼透過良好的售後服務增加消費者對本公司產品的信賴度、需求度及增加品牌的忠誠度以達永續經營的目標。

(二)法規環境

就法規環境方面包含營建法令、稅務及政府政策，例如：房地合一稅、屋簷雨遮不登記坪數、容積移轉限制、公告地價及公告現值的機動調整、政府近年來致力積極推動社會住宅保障居住正義、推動包租代管活化民間空屋、推動住宅補貼資源協助弱勢家庭、推動都市更新保障適足居住權益、健全房產交易制度建構租賃專業機制、實價登錄 2.0、平均地權政策等。此類種種法規的變動均會影響營建業的經營，本公司將持續關注法規的研究以確保股東權益。

(三)總體經營環境

觀察近期國內外經濟情勢，在變種病毒、俄烏戰爭、高通膨和氣候變遷等因素影響下，全球經濟表現在111年並不理想，大多數國家為控制高通膨而實行貨幣政策緊縮，在通膨上升、政策緊縮和金融壓力等負面衝擊令全球經濟前景轉趨黯淡，仍需密切觀察近期防疫政策大幅鬆綁後對經濟的衝擊時間而定，故國際主要預測機構皆認為112年全球經貿成長速度較111年放緩。

在國內方面，儘管受到全球經濟需求轉弱，嚴重打擊我國外貿表現，加上廠商資本投資亦受到全球景氣疲弱與借貸利率走高而轉趨保守，令民間投資成長力道明顯放緩，所幸政府公建預算規模創新高，加上民間消費力道仍強，又受惠於國內防疫管制措施持續放寬且邊境開放，國人國外消費可望大幅增加，由民間與政府共同發力來支撐台灣 112年經濟表現。根據台經院調查結果，111年12月營建業營業氣候測驗點同步走高。其中營建業測驗點呈現連續兩個月上揚態勢，針對 112年總體經濟而言，台經院預測 112年國內經濟成長率為 2.58%，較 111年 11 月預測下修 0.33 個百分點。

本公司將因應不同地段需求推出適合消費者的產品，預期中、長期則將因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故擁有良好地理環境條件及具備穩定投資報酬之產品，

將獲得市場之認同與青睞。以永續經營為經營理念的本公司，認為對產品型態之規劃與建案品質之掌控，定能創造優異之營運表現及具備未來之成長動能的因素。

五、營業目標

展望 112 年，不動產業依舊偏向保守；國內經濟持續放緩、房貸利率逼近 2%、平均地權條例修正案三讀通過、房市新增供給遞增等不利因素，預估今年房市的住宅市場將呈現「量縮價持平」格局。

本公司將持續精確蒐集及掌握市場資訊，包括區域發展、法令的變更及社會人口的結構變遷，產業的分佈移動等，及提升研判時勢的專業能力，持續深耕台中市場，並期能透過專業建築背景以及「敦厚樸實、永續經營」為目標的經營方式，以增加本公司營業額及獲利。

本公司經營團隊暨全體同仁特別感謝各位股東女士先生過去的支持與鼓勵，也期望新的一年裡，能繼續給予指導與建議，本公司將秉持一貫的經營理念及服務，呈現豐盛的經營成果與大家分享。

敬祝全體股東 身心健康 萬事如意

董 事 長：賴源釗



經 理 人：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩



審計委員會審查報告書

大城地產股份有限公司
審計委員會審查報告書

董事會造送一一一年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所黃祥穎、曹永仁會計師查核完竣，並出具無保留意見查核報告；上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案，經本審計委員會審查，認為尚無不符，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，備具報告書。

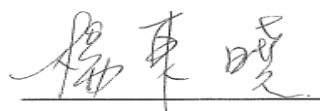
敬請 鑒察

此致

本公司一一二年度股東會

大城地產股份有限公司

審計委員會召集人：楊東曉



中 華 民 國 一 一 二 年 三 月 二 十 二 日



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有完整性，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、不實聲明或逾越內部控制，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)。

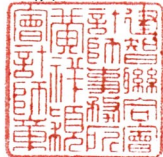
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師執業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

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

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

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		110年12月31日	
		金額	%	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

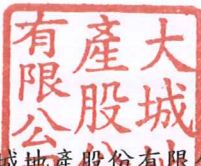


經理人：廖祐儒



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		110年度	
		金額	%	金額	%
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：廖祐儒



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)
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							
1110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							
1111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：廖祐儒



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：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩



公開發行公司取得或處分資產處理準則第15條第1項所列各款資料

1、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益：

本公司房屋應委託營造廠興建，預計委由大晟營造股份有限公司承攬營造工程。委託該公司除可掌控施工進度及確保品質，亦可控制成本提高利潤。

2、選定關係人為交易對象之原因：

大晟營造股份有限公司為甲級營造廠，由該關係人承包較易掌控施工進度與品質。

3、向關係人取得不動產或其使用權資產，依第16條及第17條規定評估預定交易條件合理性之相關資料：

本案係與關係人自地委建故不適用。

4、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：

本案係與關係人自地委建故不適用。

5、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性：

待預計交易實際發生時，授權董事會全權處理。

6、依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第14條規定取得之專業估價報告，或會計師意見：

待預計交易實際發生時，授權董事會全權處理。

7、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

待預計交易實際發生時，授權董事會全權處理。