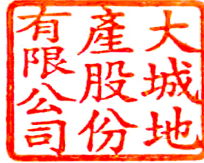


大城地產股份有限公司一一三年股東常會議事錄



時 間：民國一一三年六月二十七日

星期四 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78,817,994股；(其中以電子方式行使表決權為78,671,766股)占本公司已發行股份100,000,000股之78.81%。

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)、廖祐儒先生(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)、林群貿先生(獨立董事)、文燕蓉小姐(獨立董事)

列 席 人 員：財務部經理 鄧翔倩小姐、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：112年度營業報告，請參閱〈附件一〉。

第二案：審計委員會審查112年度決算表冊報告，請參閱〈附件二〉。

第三案：112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)、112年度獲利新臺幣291,403,410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0.3%計新臺幣874,210元及董事酬勞0.13%計新臺幣378,824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：112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150,000,000元分派現金股利，每股配發約新台幣1.5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：112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)、112年度本公司董事之個別酬金細目如下表。

112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 外轉投資 事業或母 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	現金 金額	股票 金額	
董事長	賴源釗	1,640	1,640	-	-	152	152	36	36	0.7376	0.7376	-	-	-	-	-	-	-	-	0.7376	0.7376	無
董事	晉城投資 (股)公司 代表人： 簡淑勤	-	-	-	-	64	64	36	36	0.0403	0.0403	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0403	0.0403	無
董事	晉城投資 (股)公司 代表人： 賴亮成	-	-	-	-	64	64	30	30	0.0379	0.0379	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0379	0.0379	無
董事	大有投資 (股)公司 代表人： 賴文玲	-	-	-	-	64	64	36	36	0.0403	0.0403	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0403	0.0403	無
董事	大有投資 (股)公司 代表人： 廖祐儒	-	-	-	-	34	34	12	12	0.0186	0.0186	1,292	1,292	0.5213	0.5213	-	-	-	-	0.5399	0.5399	無
獨立董事	楊東曉	360	360	-	-	-	-	48	48	0.1646	0.1646	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1646	0.1646	無
獨立董事	楊維如	360	360	-	-	-	-	48	48	0.1646	0.1646	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1646	0.1646	無
獨立董事	林群賢	360	360	-	-	-	-	48	48	0.1646	0.1646	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1646	0.1646	無
獨立董事	文燕蓉	179	179	-	-	-	-	12	12	0.0771	0.0771	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0771	0.0771	無
總計		2,899	2,899	-	-	378	378	306	306	1.4456	1.4456	1,292	1,292	0.5213	0.5213	-	-	-	-	1.9669	1.9669	-

第六案：與關係人自地委建交易執行情形報告

本公司於112年6月28日經股東會決議通過該議案之日起一年期間授權與關係人進行自地委建交易案，執行情形說明如下表。

交易對象	興建個案	授權金額	已簽約金額
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	980,000仟元

肆、承認事項

第一案

董事會提

案 由：112年度營業報告書及財務報表案，敬請 承認。

說 明：(一)、本公司112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)、112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	78,817,994	78,714,009	5,158	0	98,827
比例	100%	99.86%	0.00%	0.00%	0.12%

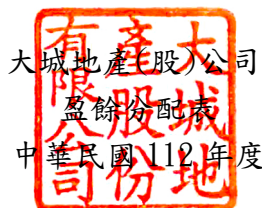
註：上述權數含電子投票行使表決權數

第二案

董事會提

案 由：112年度盈餘分配表案，敬請 承認。

說 明：本公司112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。



大城地產(股)公司
盈餘分配表
中華民國112年度

單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	392,413,009
加：本期稅後淨利	247,834,548
減：提撥法定盈餘公積	(24,783,455)
本期可供分配盈餘	615,464,102
分配項目	
股東紅利(現金股利每股 1.5 元)	(150,000,000)
期末未分配盈餘	465,464,102

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	78,817,994	78,752,915	5,158	0	59,921
比例	100%	99.91%	0.00%	0.00%	0.07%

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：修訂「背書保證作業程序」案，提請 討論。

說 明：(一)、因應公司營運需求，擬修訂「背書保證作業程序」部分條文。

(二)、背書保證作業程序修訂前後條文對照表，請參閱【附件四】，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	78,817,994	78,729,990	5,177	0	82,827
比例	100%	99.88%	0.00%	0.00%	0.10%

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：全面改選董事案。

說 明：(一)、本公司現任董事任期將於113年8月26日屆滿，擬於本次股東常會進行全面改選，現任董事於改選後卸任。

(二)、本次擬選舉董事9席（含獨立董事4席），採候選人提名制，新任董事自改選後就任，任期3年，自民國113年6月27日至民國116年6月26日止。

(三)、本次董事(含獨立董事)候選人之名單，業經本公司113年3月14日董事會決議，候選人名單及其學歷、經歷、股有股數等資料，請參閱【附件五】。

(四)、敬請 選舉。

股東提問:無。

選舉結果：新任董事5人、獨立董事4人之名單如下：

董事當選名單

中華民國113年6月27日

職稱	戶號或身分證文件編號	戶名或姓名	當選權數
董事	10938	賴源釗	105,870,290權
董事	11144	晉城投資股份有限公司代表人: 賴亮成	77,469,763權
董事	11141	大有投資股份有限公司代表人: 廖祐儒	77,330,856權
董事	11141	大有投資股份有限公司代表人: 賴文玲	75,843,511權
董事	11144	晉城投資股份有限公司代表人: 簡淑勤	75,061,941權
獨立董事	B12131XXXX	楊東曉	75,331,408權

職稱	戶號或身分證文件編號	戶名或姓名	當選權數
獨立董事	A22014XXXX	楊維如	74,071,408權
獨立董事	L12010XXXX	林群賢	73,083,832權
獨立董事	B22085XXXX	文燕蓉	72,479,487權

第三案

董事會提

案由：解除新任董事及其代表人競業禁止限制案，提請討論。

說明：(一)、依公司法第209條規定「董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可」。

(二)、茲為營運之需要，擬提請股東會同意解除新任董事及其代表人之競業禁止之限制。

(三)、董事候選人目前兼任其他公司之職務如下：

董事	目前兼任情形	該公司主要營業內容
賴源釗	大城建設(股)公司 董事長	住宅及大樓開發租售
晉城投資(股)公司 法人代表人:賴亮成	大城建設(股)公司 特別助理	住宅及大樓開發租售
晉城投資(股)公司 法人代表人:簡淑勤	大城建設(股)公司 副總經理	住宅及大樓開發租售
大有投資(股)公司 法人代表人:賴文玲	大城建設(股)公司 特別助理 大映建設(股)公司 董事長	住宅及大樓開發租售

(四)、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	78,817,994	78,728,924	26,899	0	62,171
比例	100%	99.88%	0.03%	0.00%	0.07%

註:上述權數含電子投票行使表決權數

陸、其他議案及臨時動議：無。

股東17771提問：

1. 貴公司 2024 年完工金額？
2. 貴公司 2025 年預估完工金額？
3. 貴公司今年推案案名及總銷金額？

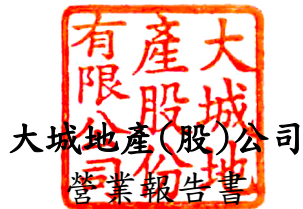
財務經理答覆：

因本公司未編製財務預測故無法於股東會說明，完工個案將於當月公告營收，請股東參閱公開資訊觀測站公告。

董事長答覆：

今年完工個案為大城迎好事，目前已完銷，預計 9 月或 10 月交屋。本公司今年預售新案為「大城光年」及「大城知丘」，於議事手冊中都有詳細記載，請股東自行參閱。

柒、散會：上午9時26分



<附件一>

本公司 112 年度營業報告及 113 年度營業計畫概要報告如下：

一、112 年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

本公司 112 年度認列營業收入淨額為新台幣 1,382,349 仟元，較去年營收淨額 1,943,504 仟元減少 28.87%，營業利益為新台幣 284,718 仟元較去年 426,112 仟元減少 33.18%，稅後淨利為新台幣 247,835 仟元，較去年 346,037 仟元減少 28.38%。

(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	112年度	111年度	增減金額	增減比率
營業收入淨額	1,382,349	1,943,504	(561,155)	-28.87%
營業毛利	359,625	521,421	(161,796)	-31.03%
營業利益	284,718	426,112	(141,394)	-33.18%
營業外收支	5,433	3,065	2,368	77.27%
稅後淨利	247,835	346,037	(98,202)	-28.38%

2. 獲利分析

項 目		112 年度	111 年度
資產報酬率(%)		7.63	10.42
股東權益報酬率(%)		12.99	20.05
占實收資本比率	營業利益(%)	28.47	42.61
	稅前純益(%)	29.01	42.91
純益率(%)		17.92	17.80
每股盈餘(元)		2.48	3.46

(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. 本公司個案如下列圖表所示：



案別	座落位置	產品規劃	總戶數	備註說明
大城11月	台中市北屯區近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	台中市北屯區近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
大城知丘	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
大城光年	台中市北屯區近敦富路及敦富三街	B3-18F集合住宅及店舖	194戶	自地自建

二、113 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
大城迎好事	243 戶	113 年 08 月
大城二月埕	80 戶	114 年 04 月
悅讀大城-雲詠	48 戶	115 年 03 月
大城知丘	198 戶	115 年 06 月
大城光年	194 戶	116 年 10 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

112年第4季國泰房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量增。本季開價、議價率及成交價皆維持穩定；推案金額小幅增加，銷售率及成交量皆大幅增加。央行下修112年全年經濟成長率為1.40%，並維持政策利率不變。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新竹、台南下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除新竹、台南減少外，其餘地區成交量呈穩定或增加。

本季在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升。綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏熱；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及囤房稅2.0預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨較去年已然趨緩的狀況下，大選過後房市仍須持續觀察。

從全年回顧來看，自住需求仍是113年房市撐盤主力，延續113年走勢，113年房市預期走向價量盤整態勢國內房市面臨通膨、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、平均地權條例、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

依台灣經濟研究院總體經濟預測觀察，近期國際經濟情勢，儘管美歐製造業景氣續呈萎縮，但已有小幅改善，日本製造業因全球需求減少而下滑，服務業則因新業務擴展稍微成長，中國仍受房地產低迷拖累，但工商業活動復甦。

在國內製造業方面，受惠於新興科技應用商機活絡，以及供應鏈庫存逐步去化帶動拉貨需求，且比較基期偏低，推升12月出口年增率續揚，加上部分傳產的外銷訂單與生產表現亦較上月為佳，故製造業對當月與未來半年景氣看法較上月調查相比明顯轉好。經過模型試算後，112年12月製造業、服務業與營建業營業氣候測驗點同步走高。其中，

12月服務業與營建業測驗點呈現連續兩個月上揚態勢，製造業測驗點轉為上揚。不動產業方面，112年12月六都建物買賣移轉件數月增率為1.4%，主要是時序來到年底前購屋旺季，加上搭配先前政府力推的青年安心成家方案2.0政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣。展望未來，國內房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展，畢竟占不動產業大宗的一般住宅市場景氣將可呈現量小增價穩的局面，以及土地交易、商用不動產投資買賣市場將因自用型買方回籠、不動產開發商伺機而動獲得推升動能，況且店面租賃市場持續因觀光市場翻揚而續呈復甦態勢。

對113年總體經濟而言，預期台灣經濟成長主要仰賴消費與投資支撐，外需表現回溫，台經院預測113年國內經濟成長率為3.15%。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113年，不動產業依舊偏向保守；國內經濟緩慢成長、青年成家貸款利率逼近2%、平均地權條例通過、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

董事會造送一一二年度營業報告書、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。

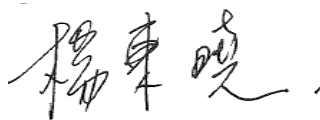
敬請 鑒察

此致

本公司一一三年股東會

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 三 年 三 月 十 四 日

會計師查核報告及財務報表



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一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託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一一二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一一二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 三 年 三 月 十 四 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

112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	112年12月31日		111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)	\$ 553,738	17.0	\$ 227,973	7.0
1150	應收票據(附註四及六)	8	-	128	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	-	-	-	-
1200	其他應收款(附註四)	-	-	5	-
1210	其他應收款-關係人(附註四及七)	47	-	-	-
1320	存貨(附註四、五、六及八)	2,571,030	78.9	2,666,986	82.5
1410	預付款項	13,674	0.4	8,566	0.3
1470	其他流動資產(附註四、六、七及八)	35,438	1.1	254,073	7.9
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及六)	72,833	2.2	64,684	2.0
11xx	流動資產合計	3,246,768	99.6	3,222,415	99.7
15xx	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	102	-	177	-
1755	使用權資產(附註四及六)	-	-	-	-
1780	無形資產(附註四)	176	-	170	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及六)	11,121	0.3	9,596	0.3
1900	其他非流動資產(附註四及六)	2,657	0.1	502	-
15xx	非流動資產合計	14,056	0.4	10,445	0.3
	資產總額	\$ 3,260,824	100.0	\$ 3,232,860	100.0

(接次頁)

(承前頁)

大城地產股份有限公司
(原名：台灣亞細亞股份有限公司)

資產負債表
112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	112年12月31日		111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)	\$ 550,900	16.9	\$ 736,270	22.8
2130	合約負債-流動(附註四、六及七)	397,837	12.2	404,510	12.5
2150	應付票據(附註四)	15,202	0.5	2,044	0.1
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	43	-	100	-
2170	應付帳款(附註四)	32,679	1.0	11,310	0.3
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	183,370	5.6	171,738	5.3
2200	其他應付款(附註四)	55,840	1.7	30,732	1.0
2230	本期所得稅負債(附註四)	7,517	0.2	30,039	0.9
2300	其他流動負債(附註六及七)	36,197	1.1	12,713	0.4
21xx	流動負債合計	1,279,585	39.2	1,399,456	43.3
	負債總計	1,279,585	39.2	1,399,456	43.3
31xx	權益				
3100	股本(附註四及六)				
3110	普通股股本	1,000,000	30.7	1,000,000	30.9
3200	資本公積(附註六)				
3210	資本公積-發行溢價	184,558	5.7	184,558	5.7
3220	資本公積-庫藏股票交易	17,226	0.5	17,226	0.6
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	139,207	4.3	104,603	3.2
3350	未分配盈餘	640,248	19.6	527,017	16.3
	權益總計	1,981,239	60.8	1,833,404	56.7
	負債及權益總額	\$ 3,260,824	100.0	\$ 3,232,860	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112年度及111年度

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代 碼	項 目	112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入				
4310	租賃收入(附註四及六)	\$ 200	-	\$ 1,731	0.1
4510	營建收入(附註四及六)	1,382,149	100.0	1,941,773	99.9
4000	營業收入淨額	1,382,349	100.0	1,943,504	100.0
5000	營業成本				
5310	租賃成本(附註四及六)	-	-	2,960	0.2
5510	營建成本(附註六及七)	1,022,724	74.0	1,419,123	73.0
5000	營業成本合計	1,022,724	74.0	1,422,083	73.2
5900	營業毛利(損)	359,625	26.0	521,421	26.8
6000	營業費用				
6100	推銷費用(附註四、六及七)	48,897	3.5	68,729	3.5
6200	管理費用(附註四、六及七)	26,010	1.9	26,580	1.4
6000	營業費用合計	74,907	5.4	95,309	4.9
6900	營業淨利(損)	284,718	20.6	426,112	21.9
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,309	0.2	623	-
7010	其他收入(附註七)	3,124	0.2	2,466	0.1
7050	財務成本(附註四、六及七)	-	-	(24)	-
7000	營業外收入及支出合計	5,433	0.4	3,065	0.1
7900	稅前淨利(損)	290,151	21.0	429,177	22.0
7950	所得稅(利益)費用(附註四及六)	42,316	3.1	83,140	4.2
8200	本期淨利(損)	247,835	17.9	346,037	17.8
8500	本期綜合(損)益總額	\$ 247,835	17.9	\$ 346,037	17.8
	每股盈餘(虧損)(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 2.48		\$ 3.46	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 2.48		\$ 3.46	

(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





大成地產股份有限公司
(原名：台灣地產股份有限公司)

權益變動表

民國112年度及111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		
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(損)	-	-	-	-	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	
112年度							
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年度淨利(損)	-	-	-	-	247,835	247,835	
112年12月31日餘額	\$ 1,000,000	\$ 184,558	\$ 17,226	\$ 139,207	\$ 640,248	\$ 1,981,239	

(請參閱後附個別財務報告附註)



董事長：賴源釗



經理人：廖祐樞



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)
 現金流量表
 民國112年度及111年度

		單位：新台幣仟元	
項	目	112年度	111年度
<u>營業活動之現金流量</u>			
稅前淨利(損)	\$	290,151	\$ 429,177
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用		75	3,108
攤銷費用		142	61
預期信用減損損失(迴轉利益)	(	126)	(125)
利息費用		20,901	17,684
利息收入	(	2,309)	(623)
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據		120	(120)
應收帳款		126	425
其他應收款		5	154
其他應收款-關係人	(	47)	-
存貨		95,956	325,313
預付款項	(	5,108)	(7,807)
其他流動資產		2,601	632
取得合約之增額成本-流動	(	8,149)	19,017
與營業活動相關之營業負債之淨變動			
合約負債-流動	(	6,673)	(108,603)
應付票據		13,158	1,095
應付票據-關係人	(	57)	(10)
應付帳款		21,369	(2,720)
應付帳款-關係人		11,632	6,053
其他應付款		25,268	(8,288)
其他應付款-關係人	-	(447)	
其他流動負債		23,484	(133,431)
營運產生之現金流入(流出)		482,519	540,545
收取之利息		2,309	623
支付之利息	(	21,061)	(17,737)
支付之所得稅	(	66,363)	(90,103)
營業活動之淨現金流入(流出)		397,404	433,328
<u>投資活動之現金流量</u>			
取得不動產、廠房及設備	-	(221)	
取得無形資產	(	148)	(52)
其他金融資產增加	-	(146,276)	
其他金融資產減少	216,034	-	
其他非流動資產增加	(	2,155)	-
其他非流動資產減少	-	2,299	
投資活動之淨現金流入(流出)		213,731	(144,250)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款減少	(	185,370)	(134,500)
租賃負債本金償還	-	(2,986)	
發放現金股利	(	100,000)	(129,982)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(	285,370)	(267,468)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數		325,765	21,610
期初現金及約當現金		227,973	206,363
期末現金及約當現金	\$	553,738	\$ 227,973

(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



背書保證作業程序修訂前後條文對照表

修 正 後 條 文	修 正 前 條 文	說 明
第三條、本公司所為背書保證之對象： 一、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。 二、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。 三、有業務往來之公司。 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，<u>不受前項規定之限制，得為背書保證。</u> <u>前項所稱出資，係指本公司直接出資或透過持有表決權股份百分之百之公司出資。</u>	第三條、本公司所為背書保證之對象： 一、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。 二、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 三、有業務關係之企業。 <u>四、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。</u>	依據「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第5條修正。
第四條、背書保證總額及對單一企業背書保證之額度如下： 一、本公司及其子公司對外背書保證總額以本公司淨值之150%為限。 二、對單一企業背書保證之金額則依下列情況分別訂之： (1)單一企業不得超過本公司淨值100%。 (2)公司直接及間接持有表決權股份達90%之子公司，得為背書保證，且其金額不得超過公司淨值10%，但公司100%直接及間接持有表決權股份者，不在此限。	第四條、背書保證總額及對單一企業背書保證之額度如下： 一、本公司及其子公司對外背書保證總額以本公司<u>最近經會計師查核簽證或核閱財務報表</u>淨值之150%為限。 二、對單一企業背書保證之金額則依下列情況分別訂之： (1)單一企業不得超過本公司淨值100%。 (2)公司直接及間接持有表決權股份達90%之子公司，得為背書保證，且其金額不得超過公司淨值10%，但公司100%直接及間接持有表決權股份者，不在此限。	依據「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第12條修正。

修 正 後 條 文	修 正 前 條 文	說 明
<u>三、因業務往來關係所為之背書限額，除上述規定外，不得超過與雙方業務往來之金額。業務往來之金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。</u> <u>四、本公司對第三條第二項為之背書保證者，不受上述本公司對外背書保證總額及對單一企業之背書保證限額之限制，其背書保證總額度不超過淨值之八倍，對單一企業之背書保證限額不超過淨值之四倍。</u> <u>五、本公司及其子公司訂定整體得為背書保證之總額達本公司淨值百分之五十以上者，應於股東會說明其必要性及合理性。</u> <u>前述淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表所載為準。</u>	<u>三、本公司對第三條第四款為之背書保證者，不受上述本公司對外背書保證總額及對單一企業之背書保證限額之限制，其背書保證總額度不超過淨值之八倍，對單一企業之背書保證限額不超過淨值之四倍。</u>	
<u>第八條、印鑑章使用及保管程序</u> 本公司應以向經濟部申請登記之公司印章為背書保證之專用印鑑章，該印鑑章由經董事會同意之專責人員保管，並依公司規定作業程序，始得鈐印或簽發票據，變更時亦同。 <u>對國外公司為保證行為時，公司所出具之保證函應由董事會授權董事長簽署。</u>	<u>第八條、印鑑章保管及程序</u> 本公司應以向經濟部申請登記之公司印章為背書保證之專用印鑑章，該印鑑章由經董事會同意之專責人員保管，並依公司規定作業程序，始得鈐印或簽發票據，變更時亦同。	依據「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第 17 條修正。
<u>第九條、公告申報程序</u> 一、每月十日前，財務單位應將上月份本公司及子公司背書保證餘額送交會計單位，併同營業額於規定期限內按月辦理公告申報。 二、除按月公告申報背書保證餘額外，本公司辦理背書保證金額達下列標準之一時，財務單位應即檢附相關資料通知會計單位於事實發生日之即日起算二日內辦理公告申報：	<u>第九條、公告申報程序</u> 一、每月十日前，財務單位應將上月份本公司及子公司背書保證餘額送交會計單位，併同營業額於規定期限內按月辦理公告申報。 二、除按月公告申報背書保證餘額外，本公司辦理背書保證金額達下列標準之一時，財務單位應即檢附相關資料通知會計單位於事實發生日之即日起算二日內辦理公告申報：	依據「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第 24 條酌作文字修正。

修 正 後 條 文	修 正 前 條 文	說 明
(一)公司及子公司背書保證之餘額達公司最近期財務報表淨值百分之五十以上者。 (二)公司及子公司對單一企業背書保證餘額達公司最近期財務報表淨值百分之二十以上者。 (三)公司及子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、採用權益法之投資帳面金額及資金貸與餘額合計數達公司最近期財務報表淨值百分之三十以上者。 (四)公司或子公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達公司最近期財務報表淨值百分之五者。 本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第四款應公告申報之事項，應由本公司為之。	(一)公司及子公司背書保證之<u>總</u>額達公司最近期財務報表淨值百分之五十以上者。 (二)公司及子公司對單一企業背書保證<u>金</u>額達公司最近期財務報表淨值百分之二十以上者。 (三)公司及子公司對單一企業背書保證<u>金</u>額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、採用權益法之投資帳面金額及資金貸與餘額合計數達公司最近期財務報表淨值百分之三十以上者。 (四)公司或子公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達公司最近期財務報表淨值百分之五者。 本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第四款應公告申報之事項，應由本公司為之。	

董事(含獨立董事)候選人名單

序 號	候選人 類別	法人名稱	姓名	持有股數 (單位:股)	主要學經歷
1	董事		賴源釗 (男)	34,625,530	1. 中興大學管理學碩士 2. 台中市都市設計審議委員 3. 台灣行動菩薩助學協會常務理事 4. 台中市建築開發商業同業公會第 11 屆理事長 5. 台中市建築爭議事件評審委員 6. 台中市地價及標準地價評議委員 7. 台中市不動產糾紛調處委員 8. 大城建設(股)公司董事長
2	董事	晉城投資股份 有限公司	賴亮成 (男)	6,502,820	1. 英國艾希特大學貨幣與銀行學 碩士 2. 大城建設(股)公司特別助理
3	董事		簡淑勤 (女)		1. 中興大學管理學碩士 2. 大城建設(股)公司副總經理 3. 建智聯合會計師事務所領組
4	董事	大有投資股份 有限公司	賴文玲 (女)	3,317,765	1. 逢甲大學建築碩士 2. 大城建設(股)公司特別助理 3. 大映建設(股)公司董事長
5	董事		廖祐儒 (男)		1. 倫敦大學學院建築碩士 2. 大城地產(股)公司總經理 3. 啟允塑膠工業(股)公司總經理
6	獨立 董事		楊東曉 (男)	0	1. 美國路易斯安那州大學財務金融 博士 2. 中興大學財務金融學系教授 3. 中興大學財務金融學系副教授/ 助理教授
7	獨立 董事		楊維如 (女)	0	1. 雲林科技大學管理博士 2. 朝陽科技大學會計系副教授 3. 中信投資(股)公司資深襄理 4. 勤業會計師事務所副理
8	獨立 董事		林群賢 (男)	0	1. 逢甲大學金融博士 2. 大自然平臺(股)公司董事長 3. 鼎玉家族辦公室執行長 4. 瑞士銀行副總裁
9	獨立 董事		文燕蓉 (女)	0	1. 空中大學商學系 2. 土地銀行南屯分行經理 3. 土地銀行中清分行經理