

股票代碼：6171



大城地產股份有限公司
TA CHENG REAL ESTATE CO., LTD.

114年股東常會 議事手冊



LEGEND OF HILLS

大城知丘

時間：中華民國一十四年六月二十六日上午九時正

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

目 錄

壹、會議議程	1
貳、報告事項	2
參、承認事項	4
肆、討論事項	5
伍、其他議案及臨時動議	5
附件一、營業報告書	6
附件二、審計委員會審查報告書	11
附件三、會計師查核報告及財務報表	12
附件四、公司章程修訂前後條文對照表	20
附件五、擬與關係人交易評估資料	21
附錄一、公司章程	23
附錄二、股東會議事規則	27
附錄三、董事持有股數情形	36

壹、會議議程

大城地產股份有限公司

一一四年股東常會

會議議程

一、時 間：中華民國一一四年六月二十六日上午九時整

二、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

三、召開方式:實體股東會

四、開會程序:

(一) 宣佈開會(報告出席股數)

(二) 主席就位

(三) 主席致詞

(四) 報告事項

(五) 承認事項

(六) 討論事項

(七) 其他議案及臨時動議

(八) 散會

貳、報告事項

第一案

案 由：113年度營業報告，報請 公鑒。

說 明：本公司113年度營業報告書，請參閱本手冊第6～10頁【附件一】。

第二案

案 由：審計委員會審查113年度決算表冊報告，報請 公鑒。

說 明：本公司113年度審計委員會審查報告書，請參閱本手冊第11頁【附件二】。

第三案

案 由：113年度員工及董事酬勞分派情形報告，報請 公鑒。

說 明：（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）、113年度獲利新臺幣722,385,357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0.2%計新臺幣1,444,771元及董事酬勞0.08%計新臺幣577,908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

案 由：113年度盈餘分配現金股利情形報告，報請 公鑒。

說 明：（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250,000,000元分派現金股利，每股配發新台幣2.5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

案 由：113年度董事酬金情形報告，報請 公鑒。

說 明：（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)、113年度本公司董事之個別酬金細目如下表。

113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等四項總額及占稅後純益之比例(%)				兼任員工領取相關酬金							A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%)				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	本公司總額	本公司總額占稅後純益之比例(%)	財務報告內所有公司總額	財務報告內所有公司總額占稅後純益之比例(%)	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司所有公司		本公司總額	本公司總額占稅後純益之比例(%)	財務報告內所有公司總額	財務報告內所有公司總額占稅後純益之比例(%)		
																		現金金額	股票金額						現金金額
董事長	賴源釗	1,716	1,716	-	-	230	230	42	42	1,988	0.3472	1,988	0.3472	-	-	-	-	-	-	-	1,988	0.3472	1,988	0.3472	無
董事	晉城投資(股)公司代表人：簡淑勤	-	-	-	-	87	87	42	42	129	0.0225	129	0.0225	-	-	-	-	-	-	-	129	0.0225	129	0.0225	無
董事	晉城投資(股)公司代表人：賴亮成	-	-	-	-	87	87	42	42	129	0.0225	129	0.0225	-	-	-	-	-	-	-	129	0.0225	129	0.0225	無
董事	大有投資(股)公司代表人：賴文玲	-	-	-	-	87	87	42	42	129	0.0225	129	0.0225	-	-	-	-	-	-	-	129	0.0225	129	0.0225	無
董事	大有投資(股)公司代表人：廖祐儒	-	-	-	-	87	87	42	42	129	0.0225	129	0.0225	1,342	1,342	-	-	-	-	-	1,471	0.2569	1,471	0.2569	無
獨立董事	楊東曉	360	360	-	-	-	-	54	54	414	0.0723	414	0.0723	-	-	-	-	-	-	-	414	0.0723	414	0.0723	無
獨立董事	楊雅如	360	360	-	-	-	-	54	54	414	0.0723	414	0.0723	-	-	-	-	-	-	-	414	0.0723	414	0.0723	無
獨立董事	林群賢	360	360	-	-	-	-	54	54	414	0.0723	414	0.0723	-	-	-	-	-	-	-	414	0.0723	414	0.0723	無
獨立董事	文燕蓉	360	360	-	-	-	-	42	42	402	0.0702	402	0.0702	-	-	-	-	-	-	-	402	0.0702	402	0.0702	無
總計		3,156	3,156	-	-	578	578	414	414	4,148	0.7243	4,148	0.7243	1,342	1,342	-	-	-	-	-	5,490	0.9587	5,490	0.9587	-

參、承認事項

第一案

董事會提

案由：113年度營業報告書及財務報表案，敬請承認。

說明：(一)、本公司113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，經審計委員會審查竣事，依法提請股東常會承認。

(二)、113年度營業報告書、會計師查核報告書、財務報表，請參閱本手冊第6～10頁【附件一】及第12～19頁【附件三】，敬請承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：113年度盈餘分配表案，敬請承認。

說明：本公司113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113年度

單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	465,464,102
加：本期稅後淨利	572,662,878
減：提撥法定盈餘公積	(57,266,288)
本期可供分配盈餘	980,860,692
分配項目	
股東紅利(現金股利每股2.5元)	(250,000,000)
期末未分配盈餘	730,860,692

董事長：賴源釗



經理人：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩



決議：

肆、討論事項

第一案

董事會提

案 由：修訂「公司章程」案，提請 討論。

說 明：(一)、因應證券交易法第14條條文修正，擬修訂「公司章程」部分條文。

(二)、公司章程修訂前後條文對照表，請參閱本手冊第20頁【附件四】，
敬請 討論。

決 議：

第二案

董事會提

案 由：擬與關係人交易案，提請 討論。

(一)、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條第1項及第5項規定，擬提請股東會授權本公司預計未來一年，就說明(二)所列事項與本公司之關係人簽訂契約。

(二)、本公司預估交易對象、交易事項、個案地號及預估交易金額如下，相關評估資料請參閱本手冊第21~22頁【附件五】。

預估交易對象	交易事項	個案地號	預估交易金額	備註
大城建設股份有限公司	合建分售 (合建契約)	台中市南屯區 鎮福段373、377 地號	105,706萬元	交易金額為 預計投入總 建造成本
大晟營造股份有限公司	委建 (營建工程契約)	台中市南屯區 鎮福段373、377 地號	101,652萬元	交易金額為 預計發包金 額
		台中市北屯區 美和段585地號	81,137萬元	

(三)、未來一年係指本議案提請本次股東會決議（即114年6月26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。

決 議：

伍、其他議案及臨時動議

散會



<附件一>

本公司 113 年度營業報告及 114 年度營業計畫概要報告如下：

一、113 年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

本公司 113 年度認列營業收入淨額為新台幣 1,818,882 仟元，較去年營收淨額 1,382,349 仟元增加 31.58%，營業利益為新台幣 714,374 仟元較去年 284,718 仟元增加 150.91%，稅後淨利為新台幣 572,663 仟元，較去年 247,835 仟元增加 131.07%。

(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	113年度	112年度	增(減)金額	增(減)比率
營業收入淨額	1,818,882	1,382,349	436,533	31.58%
營業毛利	790,240	359,625	430,615	119.74%
營業利益	714,374	284,718	429,656	150.91%
營業外收支	5,989	5,433	556	10.23%
稅後淨利	572,663	247,835	324,828	131.07%

2. 獲利分析

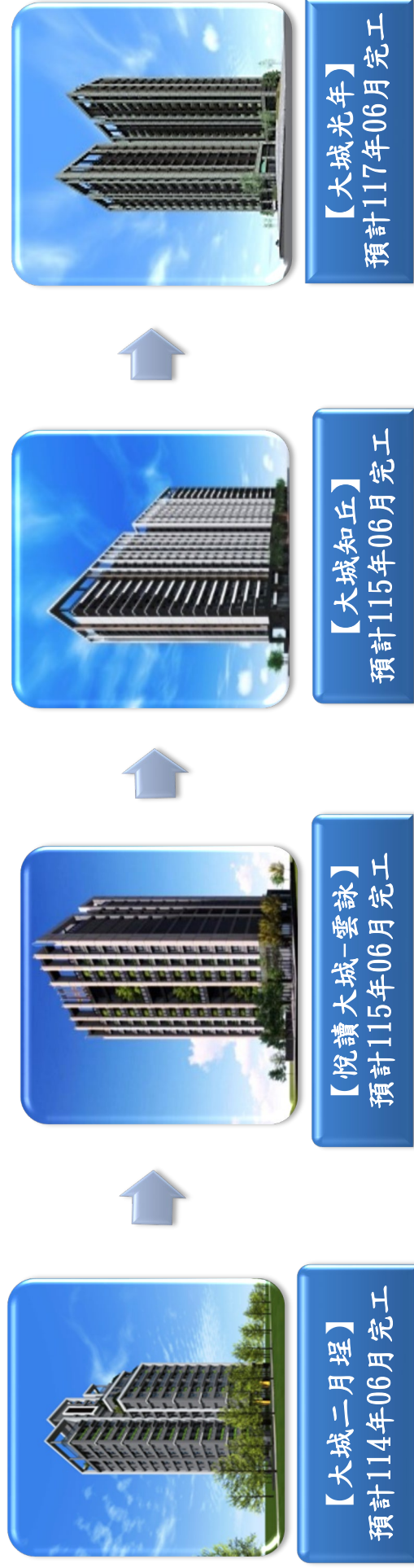
項 目		113年度	112年度
資產報酬率(%)		14.51	7.63
股東權益報酬率(%)		26.11	12.99
占實收資本比率	營業利益(%)	71.43	28.47
	稅前純益(%)	72.03	29.01
純益率(%)		31.48	17.92
每股盈餘(元)		5.73	2.48

(四)營業發展狀況

本公司營業發展方向如下說明：

1. 透過市場調查評估適合的土地進行開發及建造。
2. 積極尋找合建對象，透過合建方式進行推案。
3. 對於已完工個案積極推出餘屋去化政策，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。

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	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、114 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
大城二月埕	80 戶	114 年 06 月
悅讀大城-雲詠	48 戶	115 年 06 月
大城知丘	198 戶	115 年 06 月
大城光年	194 戶	117 年 06 月

(三)產銷政策

1. 觀察土地的特性涵構，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. 因應環境創造與基地相融合之建築物，以提高產品的價值。
4. 堅持施工安全及教育訓練，提升建築物的施工品質。
5. 秉持永續經營的理念，增加消費者的購買意願。

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，長期以評估市場趨勢尋找合適之素地進行開發為目標。
2. 產品提升：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:業務部依因地制宜進行產品定位，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113年第4季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年為價漲量縮。本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅擴大；推案量小幅減少，銷售率與成交量大幅減少。雖受惠人工智慧等新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，央行上調113年全年經濟成長率為4.25%，維持政策利率不變，但央行自9月實施第七波信用管制措施以來，已使房市交易量急速縮減，房市過熱的憂慮已得到緩解，遂未再祭出新的管制措施。

進一步觀察113年台中市新推個案市場價漲量穩，市場表現偏熱。在建設及產業支撐下，人口持續穩定成長，吸引品牌建商搶進推案，全年推案金額僅次於新北，銷售去化狀況尚屬穩健；惟第四季開始有反轉跡象，第四季銷售率僅剩9.72%，與前三季銷售率平均15.35%相較，大幅減少5.63個百分點。另從全年回顧來看，113年上半年受台股再創高、科技業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策及通膨預期下，房市買氣升溫、價量齊揚；下半年央行信用管制趨緊、新青安嚴審，加上房價漲幅已高，第四季買氣驟降、交易量減少。113年全年房市呈現價量俱漲、市場表現熱絡。延續113年走勢，114年房市預期雖短期走向價穩量縮，但由於買氣急速減弱，長期房市走向仍待觀察。

邁向114年後的房市，在政策打擊短線炒房後，市場專家普遍預期未來一年，勢必進入商辦熱、住宅冷的格局；尤其住宅市場，雖擁有三大利多：新青安仍助攻首購剛性需求，資金動能仍在，跌價風險不如想像中大，但仍面臨四大變數的挑戰，包括信用管制短期內難獲鬆綁，地緣政治衝突風險，川普2.0時代來臨、中美貿易戰恐升溫，買房被變相升息，總體來說，114年將面臨「量縮價修」的挑戰。

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(包括興建生態、節能、減廢、健康之綠建築，及提升建築能源使用效率，建立舒適、健康及環保之居住環境)，透過良好的售後服務讓消費者增加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、115年加徵碳稅、政府近年來致力積極推動社會住宅保障居住正義、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、房屋稅條例政策及售屋所得稅制等等，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，營建業方面，受到年底公共工程趕工潮，加上半導體建廠與綠能建設需求，有助於營造業者看好當月與未來半年景氣表現，而不動產業因農曆年前購屋需求及交屋潮、部分賣方略微讓利獲得成交的影響，本月景氣未再進一步下探，未來半年則受到資金控管與高房價基期將使房市景氣趨緩。

針對114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，台經院預測114年國內經濟成長率為3.42%。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114年，全球經濟仍將面臨諸多挑戰，其中又以美國川普新政、各國央行貨幣政策未來走向、中國經濟刺激政策之成效，以及國內投資動能能否延續等最為關鍵，不僅影響台灣出口表現，也透過金融市場及進口物價影響台灣內需及消費，值得預先研判並加以關注。不動產業依舊偏向保守；國內經濟緩慢成長、平均地權條例通過、房市新增供給遞增等不利因素，預估114年房市預期雖短期走向「價穩量縮」，但由於買氣急速減弱，長期房市走向仍待觀察。

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：廖祐儒



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

董事會造送一一三年度營業報告書、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。

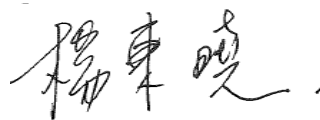
敬請 鑒察

此致

本公司一一四年股東常會

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 四 年 三 月 十 一 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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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一一三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(十六)。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一一三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 四 年 三 月 十 一 日



大城地產股份有限公司

資產負債表

113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	113年12月31日		112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)	\$ 652,179	14.1	\$ 553,738	17.0
1150	應收票據(附註四及六)	8	-	8	-
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	-	-	-	-
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)	3,331,942	72.0	2,571,030	78.9
1410	預付款項	470	-	13,674	0.4
1470	其他流動資產(附註四、六、七及八)	377,204	8.1	35,438	1.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及六)	249,552	5.4	72,833	2.2
11xx	流動資產合計	4,611,355	99.6	3,246,768	99.6
15xx	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,628	0.1	102	-
1780	無形資產(附註四)	57	-	176	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及六)	8,619	0.2	11,121	0.3
1900	其他非流動資產(附註四及六)	6,236	0.1	2,657	0.1
15xx	非流動資產合計	17,540	0.4	14,056	0.4
	資產總額	\$ 4,628,895	100.0	\$ 3,260,824	100.0

(接次頁)

(承前頁)

大城地產股份有限公司
資產負債表
113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	113年12月31日		112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)	\$ 914,310	19.8	\$ 550,900	16.9
2130	合約負債-流動(附註四、六及七)	545,629	11.8	397,837	12.2
2150	應付票據(附註四)	-	-	15,202	0.5
2160	應付票據-關係人(附註四及七)	-	-	43	-
2170	應付帳款(附註四)	44,897	1.0	32,679	1.0
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	186,243	4.0	183,370	5.6
2200	其他應付款(附註四)	163,276	3.5	55,840	1.7
2220	其他應付款-關係人(附註四及七)	42	-	-	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	132,520	2.9	7,517	0.2
2300	其他流動負債(附註六及七)	238,076	5.1	36,197	1.1
21xx	流動負債合計	2,224,993	48.1	1,279,585	39.2
	負債總計	2,224,993	48.1	1,279,585	39.2
31xx	權益				
3100	股本(附註四及六)				
3110	普通股股本	1,000,000	21.6	1,000,000	30.7
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
3220	資本公積-庫藏股票交易	17,226	0.4	17,226	0.5
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	163,990	3.5	139,207	4.3
3350	未分配盈餘	1,038,128	22.4	640,248	19.6
	權益總計	2,403,902	51.9	1,981,239	60.8
	負債及權益總額	\$ 4,628,895	100.0	\$ 3,260,824	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

綜合損益表

民國113年度及112年度

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代 碼	項 目	113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入				
4310	租賃收入(附註四及六)	\$ 400	-	\$ 200	-
4510	營建收入(附註四及六)	1,818,482	100.0	1,382,149	100.0
4000	營業收入淨額	1,818,882	100.0	1,382,349	100.0
5000	營業成本				
5510	營建成本(附註六及七)	1,028,642	56.6	1,022,724	74.0
5000	營業成本合計	1,028,642	56.6	1,022,724	74.2
5900	營業毛利(損)	790,240	43.4	359,625	26.0
6000	營業費用				
6100	推銷費用(附註四、六及七)	43,076	2.3	48,897	3.5
6200	管理費用(附註四、六及七)	32,901	1.8	26,136	1.9
6250	預期信用減損損失(利益) (附註四及六)	(111)	-	(126)	-
6000	營業費用合計	75,866	4.1	74,907	5.4
6900	營業淨利(損)	714,374	39.3	284,718	20.6
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	4,366	0.2	2,309	0.2
7010	其他收入(附註七)	1,623	0.1	3,124	0.2
7000	營業外收入及支出合計	5,989	0.3	5,433	0.4
7900	稅前淨利(損)	720,363	39.6	290,151	21.0
7950	所得稅(利益)費用(附註四及六)	147,700	8.1	42,316	3.1
8200	本期淨利(損)	572,663	31.5	247,835	17.9
8500	本期綜合(損)益總額	\$ 572,663	31.5	\$ 247,835	17.9
	每股盈餘(虧損)(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 5.73		\$ 2.48	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 5.73		\$ 2.48	

(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

權益變動表

民國113年度及112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	
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
113年度							
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年度淨利(損)	-	-	-		-	572,663	572,663
113年12月31日餘額	\$ 1,000,000	\$ 184,558	\$ 17,226		\$ 163,990	\$ 1,038,128	\$ 2,403,902

(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：鄧珣倩





大城地產股份有限公司
現金流量表
民國113年度及112年度

單位：新台幣仟元

項 目	113年度	112年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	\$ 720,363	\$ 290,151
調整項目		
收益費損項目		
預期信用減損損失(利益)	111 (	126)
折舊費用	543	75
攤銷費用	119	142
利息費用	20,724	20,901
利息收入	(4,366)	(2,309)
應付帳款轉列其他收入	(244)	-
其他應付款轉列其他收入	(17)	-
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	-	120
應收帳款	129	126
其他應收款	-	5
其他應收款-關係人	47 (	47)
存貨	(760,912)	95,956
預付款項	13,204 (	5,108)
其他流動資產	(2,009)	2,601
取得合約之增額成本-流動	(176,719)	(8,149)
與營業活動相關之營業負債之淨變動		
合約負債-流動	147,792 (	6,673)
應付票據	(15,202)	13,158
應付票據-關係人	(43)	57)
應付帳款	12,462	21,369
應付帳款-關係人	2,873	11,632
其他應付款	107,008	25,268
其他應付款-關係人	42	-
其他流動負債	201,879	23,484
營運產生之現金流入(流出)	267,784	482,519
收取之利息	4,366	2,309
支付之利息	(20,279)	(21,061)
支付之所得稅	(20,195)	(66,363)
營業活動之淨現金流入(流出)	231,676	397,404
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(3,069)	-
取得無形資產	- (	148)
其他金融資產增加	(339,997)	-
其他金融資產減少	-	216,034
其他非流動資產增加	(3,579)	(2,155)
投資活動之淨現金流入(流出)	(346,645)	213,731
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	363,410	-
短期借款減少	- (	185,370)
發放現金股利	(150,000)	(100,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	213,410	(285,370)
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	98,441	325,765
期初現金及約當現金	553,738	227,973
期末現金及約當現金	\$ 652,179	\$ 553,738

(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



公司章程修訂前後條文對照表

修 正 後 條 文	修 正 前 條 文	說 明
第十九條：本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之五為員工酬勞， <u>且其中不低於百分之五十提撥為分派予基層員工之酬勞</u> ，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百分之三為董事酬勞。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。	第十九條：本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之五為員工酬勞，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百分之三為董事酬勞。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。	依據「證券交易法」第14條修正。
第二十二條：本章程訂立於中華民國八十四年八月七日。 (第二項至第二十三項略)。 第二十三次修正於民國一一一年六月十七日。 <u>第二十四次修正於民國一一四年六月二十六日。</u>	第二十二條：本章程訂立於中華民國八十四年八月七日。 (第二項至第二十三項略)。 第二十三次修正於民國一一一年六月十七日。	增訂修正日期

擬與關係人交易評估資料

擬與關係人簽訂合建契約評估表

依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條第1項規定應行評估事項如下：

1、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益：

為增加營收與利潤及降低購地成本之考量，預計與大城建設股份有限公司以合建方式進行開發建案。

2、選定關係人為交易對象之原因：

因大城建設股份有限公司目前有土地存貨可進行合作，為使股東獲取最大利益，擬與該關係人進行合建案。

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：

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：

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：

(1)、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表:如附表。

(2)、評估交易之必要性：詳如前述。

(3)、資金運用之合理性：依約支付相關款項，銷售費用由雙方依合建權益分配比率負擔，公司代為收取客戶之土地款，將分次撥付給地主，資金運用應屬合理。

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：

待未來實際與關係人交易時，將依規定辦理。

7、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

擬與關係人簽訂營建工程契約評估表

依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條第1項規定應行評估事項如下：

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等綜合營造業，由該關係人承包較易掌控工程進度與品質。

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：

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：

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：

(1)、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表：如附表。

(2)、評估交易之必要性：詳如前述。

(3)、資金運用之合理性：營造工程款將依工程進度及預算付款，擬由自有資金或融資支應款項，資金運用應屬合理。

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：

待未來實際與關係人交易時，將依規定辦理。

7、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

大城地產股份有限公司-未來一年各月份之現金收支預測表

單位：萬元

項目 \ 月份	114/07月	114/08月	114/09月	114/10月	114/11月	114/12月	115/01月	115/02月	115/03月	115/04月	115/05月	115/06月
期初現金餘額	51,314	39,377	31,991	29,514	24,579	14,871	16,433	13,461	14,093	36,297	34,562	21,559
資金來源合計	0	0	24,000	3,000	0	0	0	0	27,855	27,855	23,876	150,917
資金用途合計	11,937	7,386	42,977	7,935	9,708	8,438	12,972	9,368	15,651	11,710	26,879	11,874
當月借(還)款	0	0	16,500	0	0	10,000	10,000	10,000	10,000	(17,880)	(10,000)	(44,068)
(返還)地主土地款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(66,921)
期末現金餘額	39,377	31,991	29,514	24,579	14,871	16,433	13,461	14,093	36,297	34,562	21,559	49,613

公司章程

大城地產股份有限公司章程

第一章 總 則

第 一 條：本公司依照公司法及有關法令組織之，定名為大城地產股份有限公司(英文名稱：Tacheng Real Estate Co., Ltd.)。

第 二 條：本公司所營事業如左：

- (一)E801010 室內裝潢業。
- (二)F106010 五金批發業。
- (三)F111090 建材批發業。
- (四)F211010 建材零售業。
- (五)F501060 餐館業。
- (六)G202010 停車場經營業。
- (七)H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (八)H701020 工業廠房開發租售業。
- (九)H701040 特定專業區開發業。
- (十)H701050 投資興建公共建設業。
- (十一)H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (十二)H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (十三)H701080 都市更新重建業。
- (十四)H701090 都市更新整建維護業。
- (十五)H703090 不動產買賣業。
- (十六)H703100 不動產租賃業。
- (十七)I401010 一般廣告服務業。
- (十八)I503010 景觀、室內設計業。
- (十九)J901020 一般旅館業
- (二十)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一：本公司因業務需要得對外背書保證，本公司轉投資為他公司有限責任股東時，其所有投資總額得不受公司法第十三條有關實收股本百分之四十之限制。

第 三 條：本公司設總公司於台中市必要時經董事會之決議及主管機關核准後得在國內外設立分公司。

第 四 條：(刪除)

第二章 股 份

第 五 條：本公司資本總額定為新台幣貳拾億元整，分為貳億股。均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，授權董事會決議分次發行，前項登記資本總額中保留新台幣陸千萬元，分為陸佰萬股，供發行員工認股權憑證、附認股權特別股或附認股權公司債使用，得依董事會決議分次發行。

第 六 條：(刪除)

第七條：本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行之股份得免印製股票，並應洽證券集中保管事業機構登錄。

第八條：股東名簿記載之變更，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。且公司之股務事務得依據主管機關頒佈之「公開發行股票公司股務處理準則」辦理。

第三章 股東會

第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開，臨時會於必要時依法召集之。

召開股東會時，應將電子方式列為股東行使表決權管道之一，其相關作業依主管機關規定辦理。

第九條之一：本公司召開股東會得以視訊會議或其他經中央主管機關公告的方式舉行。採行視訊會議應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，證券主管機關另有規定者，從其規定。

第十條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍，委託代理人出席。其他委託事宜除依公司法第一七七條規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十一條：除法令或章程另有規定外，本公司股東每股有一表決權。

第十二條：股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第四章 董事及審計委員會

第十三條：本公司設董事五至九人，依公司法所規定之候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，任期三年，連選得連任。選任後得經董事會決議為本公司董事購買責任保險。本公司公開發行後，其全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。

前項董事名額中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股與兼職限制、獨立性之認定、提名方式及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。

第十三條之一：本公司依法設置審計委員會，由全體獨立董事組成，相關組織規程由董事會決議訂之；其職權行使及其他應遵循事項依相關法令及本公司規章之規定辦理。

第十四條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意，互推董事長一人代表本公司。

第十四條之一：本公司董事會每季召集一次，如遇緊急事項，或依董事過半數之請求，得召開臨時會議，除公司法另有規定外，均以書面或以電子方式召集之。

第十五條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事因故不能出席董事會時，得委託其他董事代理之。

第十六 條：本公司董事之報酬、車馬費，授權董事會依同業水準支給議定之。

第 五 章 經 理 人

第十七 條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬均依照公司法第廿九條規定辦理。

第 六 章 會 計

第十八 條：本公司應於每會計年度終了，由董事會造具下列各項表冊，並依法定程序提交股東常會請求承認之。

- 一、營業報告書
- 二、財務報表
- 三、盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊

第十九 條：本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之五為員工酬勞，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百分之三為董事酬勞。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。

第十九條之一：本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，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分配之最合適比例，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百分之二十。

第二十 條：（刪除）

第 七 章 附 則

第二十一條：本章程未盡事宜依照公司法之規定辦理。

第二十二條：本章程訂立於中華民國八十四年八月七日。

第一次修正於民國八十五年一月十七日。

第二次修正於民國八十五年二月九日。

第三次修正於民國八十六年三月四日。

第四次修正於民國八十六年三月三十日。

第五次修正於民國八十六年五月一日。

第六次修正於民國八十六年五月三十一日。

第七次修正於民國八十九年五月九日。

第八次修正於民國九十年五月十六日。

第九次修正於民國九十一年六月二十五日。

第十次修正於民國九十二年六月十日。
第十一次修正於民國九十三年六月十日。
第十二次修正於民國九十四年六月十日。
第十三次修正於民國九十五年六月二十一日。
第十四次修正於民國九十八年六月十六日。
第十五次修正於民國九十九年六月二十一日。
第十六次修正於民國一〇一年五月十四日。
第十七次修正於民國一〇三年六月十九日。
第十八次修正於民國一〇四年六月二十二日。
第十九次修正於民國一〇五年六月二十三日。
第二十次修正於民國一〇六年六月二十二日。
第二十一次修正於民國一〇九年六月十九日。
第二十二次修正於民國一一〇年八月二十七日。
第二十三次修正於民國一一一年六月十七日。

大城地產股份有限公司



董事長：賴 源 釗



大城地產股份有限公司

股東會議事規則

第一條

為建立本公司良好股東會治理制度、健全監督功能及強化管理機能，爰依上市上櫃公司治理實務守則第五條規定訂定本規則，以資遵循。

第二條

本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定。

第三條

本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股東會開會通知書寄發前為之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站，但本公司於最近會計年度終了日實收資本額達新臺幣一百億元以上或最近會計年度召開股東常會其股東名簿記載之外資及陸資持股比率合計達百分之三十以上者，應於股東常會開會三十日前完成前開電子檔案之傳送。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構。

前項之議事手冊及會議補充資料，本公司於股東會開會當日應依下列方式提供股東參閱：

- 一、召開實體股東會時，應於股東會現場發放。
- 二、召開視訊輔助股東會時，應於股東會現場發放，並以電子檔案傳送至視訊會議平台。
- 三、召開視訊股東會時，應以電子檔案傳送至視訊會議平台。

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

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

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

持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第一百七十二條之一第四項各款情形之一，董事會得不列為議案。股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第一百七十二條之一之相關規定以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。

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

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

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

第四條

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

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

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

委託書送達本公司後，股東欲以視訊方式出席股東會，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第五條

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

本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。

第六條

本公司應於開會通知書載明受理股東、徵求人、受託代理人（以下簡稱股東）報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之；股東會視訊會議應於會議開始前三十分鐘，於股東會視訊會議平台受理報到，完成報到之股東，視為親自出席股東會。

股東應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會，本公司對股東出席所憑依之證明文件不得任意增列要求提供其他證明文件；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。

本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事者，應另附選舉票。

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

股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。

股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將議事手冊、年報及其他相關資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

第六條之一

本公司召開股東會視訊會議，應於股東會召集通知載明下列事項：

一、股東參與視訊會議及行使權利方法。

二、因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙之處理方式，至少包括下列事項：

（一）發生前開障礙持續無法排除致須延期或續行會議之時間，及如須延期或續行集會時之日期。

（二）未登記以視訊參與原股東會之股東不得參與延期或續行會議。

（三）召開視訊輔助股東會，如無法續行視訊會議，經扣除以視訊方式參與股東會之出席股數，出席股份總數達股東會開會之法定定額，股東會應繼續進行，以視訊方式參與股東，其出席股數應計入出席之股東股份總數，就該次股東會全部議案，視為棄權。

（四）遇有全部議案已宣布結果，而未進行臨時動議之情形，其處理方式。

三、召開視訊股東會，並應載明對以視訊方式參與股東會有困難之股東所提供之適當替代措施。

第七條

股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。

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

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

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

本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

第八條

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

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

股東會以視訊會議召開者，本公司應對股東之註冊、登記、報到、提問、投票及公司計票結果等資料進行記錄保存，並對視訊會議全程連續不間斷錄音及錄影。

前項資料及錄音錄影，本公司應於存續期間妥善保存，並將錄音錄影提供受託辦理視訊會議事務者保存。

股東會以視訊會議召開者，本公司宜對視訊會議平台後台操作介面進行錄音錄影。

第九條

股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡及視訊會議平台報到股數，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊。

惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會；股東會以視訊會議召開者，本公司另應於股東會視訊會議平台公告流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會；股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應依第六條向本公司重行登記。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請股東會表決。

第十條

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

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

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

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

第十一條

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

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

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

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

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣布開會後，至宣布散會前，於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用第一項至第五項規定。

前項提問未違反規定或未超出議案範圍者，宜將該提問揭露於股東會視訊會議平台，以為周知。

第十二條

股東會之表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

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

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

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

第十三條

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

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

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

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

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

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

議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。

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

本公司召開股東會視訊會議，以視訊方式參與之股東，於主席宣布開會後，應透過視訊會議平台進行各項議案表決及選舉議案之投票，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視為棄權。

股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決及選舉結果。

本公司召開視訊輔助股東會時，已依第六條規定登記以視訊方式出席股東會之股東，欲親自出席實體股東會者，應於股東會開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式出席股東會。

以書面或電子方式行使表決權，未撤銷其意思表示，並以視訊方式參與股東會者，除臨時動議外，不得再就原議案行使表決權或對原議案提出修正或對原議案之修正行使表決權。

第十四條

股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果。

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

第十五條

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

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

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

股東會以視訊會議召開者，其議事錄除依前項規定應記載事項外，並應記載股東會之開會起迄時間、會議之召開方式、主席及紀錄之姓名，及因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙時之處理方式及處理情形。

本公司召開視訊股東會，除應依前項規定辦理外，並應於議事錄載明，對於以視訊方式參與股東會有困難股東提供之替代措施。

第十六條

徵求人徵得之股數、受託代理人代理之股數及股東以書面或電子方式出席之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示；股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將前述資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

本公司召開股東會視訊會議，宣布開會時，應將出席股東股份總數，揭露於視訊會議平台。如開會中另有統計出席股東之股份總數及表決權數者，亦同。

股東會決議事項，如有屬法令規定、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

第十七條

辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。

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

會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

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

第十八條

會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。

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

股東會得依公司法第一百八十二條之規定，決議在五日內延期或續行集會。

第十九條

股東會以視訊會議召開者，本公司應於投票結束後，即時將各項議案表決結果及選舉結果，依規定揭露於股東會視訊會議平台，並應於主席宣布散會後，持續揭露至少十五分鐘。

第二十條

本公司召開視訊股東會時，主席及紀錄人員應在國內之同一地點，主席並應於開會時宣布該地點之地址。

第二十一條

股東會以視訊會議召開者，本公司得於會前提供股東簡易連線測試，並於會前及會議中即時提供相關服務，以協助處理通訊之技術問題。

股東會以視訊會議召開者，主席應於宣布開會時，另行宣布除公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十四第四項所定無須延期或續行集會情事外，於主席宣布散會前，因天災、事變或其他不可抗力情事，致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，持續達三十分鐘以上時，應於五日內延期或續行集會之日期，不適用公司法第一百八十二條之規定。

發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原股東會之股東，不得參與延期或續行會議。

依第二項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原股東會並完成報到之股東，未參與延期或續行會議者，其於原股東會出席之股數、已行使之表決權及選舉權，應計入延期或續行會議出席股東之股份總數、表決權數及選舉權數。

依第二項規定辦理股東會延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果或董事當選名單之議案，無須重行討論及決議。

本公司召開視訊輔助股東會，發生第二項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式出席股東會之出席股數後，出席股份總數仍達股東會開會之法定定額者，股東會應繼續進行，無須依第二項規定延期或續行集會。

發生前項應繼續進行會議之情事，以視訊方式參與股東會股東，其出席股數應計入出席股東之股份總數，惟就該次股東會全部議案，視為棄權。

本公司依第二項規定延期或續行集會，應依公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十第七項所列規定，依原股東會日期及各該條規定辦理相關前置作業。

公開發行公司出席股東會使用委託書規則第十二條後段及第十三條第三項、公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之五第二項、第四十四條之十五、第四十四條之十七第一項所定期間，本公司應依第二項規定延期或續行集會之股東會日期辦理。

第二十二條

本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。

第二十三條

本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

董事持有股數情形

基準日：114年4月28日

職稱	姓名	選任日期	選任時持有股份		停止過戶日股東名簿 記載之持有股數	
			股數	持股比率	股數	持股比率
董事長	賴源釗	113.06.27	34,625,530	34.63%	34,625,530	34.63%
董 事	晉城投資股份有限公司 代表人：賴亮成	113.06.27	6,502,820	6.50%	6,502,820	6.50%
董 事	晉城投資股份有限公司 代表人：簡淑勤	113.06.27				
董 事	大有投資股份有限公司 代表人：賴文玲	113.06.27	3,317,765	3.32%	3,317,765	3.32%
董 事	大有投資股份有限公司 代表人：廖祐儒	113.06.27				
獨立董事	楊東曉	113.06.27	--	--	--	--
獨立董事	楊維如	113.06.27	--	--	--	--
獨立董事	林群賢	113.06.27	--	--	--	--
獨立董事	文燕蓉	113.06.27	--	--	--	--
合計			44,446,115	44.45%	44,446,115	44.45%

註：依公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則第二條第二款之規定，全體董事法定應持股數8,000,000股。



大城地產股份有限公司
TA CHENG REAL ESTATE CO., LTD.