

大城地產股份有限公司一〇四年股東常會議事錄



時 間：民國一〇四年六月二十六日

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77,119,630股；(其中以電子方式行使表決權為76,954,952股)占本公司已發行股份100,000,000股之77.11%。

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)、林群賢先生(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 曹永仁會計師

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：113年度營業報告，請參閱〈附件一〉。

第二案：審計委員會審查113年度決算表冊報告，請參閱〈附件二〉。

第三案：113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)、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：113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：113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)、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								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)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)				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	本公司現金金額	本公司股票金額	財務報告內所有公司現金金額	財務報告內所有公司股票金額	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(%)	
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：賴亮威	-	-	-	-	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：廖祐儀	-	-	-	-	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	楊維如	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	-

肆、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，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〈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	76,958,630	76,924,783	6,904	0	26,943
比例	100%	99.95%	0.00%	0.00%	0.03%

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：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



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	76,958,630	76,944,259	7,334	0	7,037
比例	100%	99.98%	0.00%	0.00%	0.00%

註：上述權數含電子投票行使表決權數

伍、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〈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	76,958,630	76,924,649	7,038	0	26,943
比例	100%	99.95%	0.00%	0.00%	0.03%

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：擬與關係人交易案，提請 討論。

說 明：(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〈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。

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	76,958,630	76,924,335	26,944	0	7,351
比例	100%	99.95%	0.03%	0.00%	0.00%

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。

柒、散會：上午9時16分



<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)營業計畫實施成果

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：



【大城二月埕】
預計114年06月完工



【悅讀大城-雲詠】
預計115年06月完工



【大城知丘】
預計115年06月完工



【大城光年】
預計117年06月完工

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。

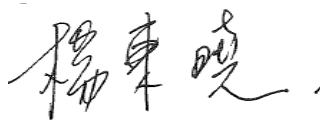
敬請 鑒察

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