

大城地產股份有限公司一五年股東常會議事錄



時 間：民國一五年六月二十六日

星期五 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77,702,282股；(其中以電子方式行使表決權為77,155,538股)占本公司已發行股份100,000,000股之77.70%。

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 審計委員會召集人)、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 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：114年度營業報告，請參閱<附件一>。

第二案：審計委員會審查114年度決算表冊報告，請參閱<附件二>。

第三案：114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，且其中不低於50%提撥為分派予基層員工之酬勞及不高於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)、114年度獲利新臺幣494,569,758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989,140元，其中提撥80%(即獲利提撥0.16%)計新台幣791,312元予基層員工及董事酬勞0.1%計新臺幣494,570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：114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200,000,000元分派現金股利，每股配發新台幣2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：114年度董事酬金情形報告。

(一)、本公司一般董事及獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

1. 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。

2. 董事薪酬與績效評估結果之關聯性與合理性評估

(1) 董事報酬(每月):本公司所有獨立董事皆擔任審計委員會及薪酬委員會委員，承擔參與此二個功能性委員會之討論及決議職責，故給予每月固定報酬。評估董事長其所擔負之職責與法律責任，故給予每月固定報酬及變動報酬(含績效獎金及年終獎金等)。一般董事不支薪。

(2) 董事酬勞(年度):依本公司章程規定，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。獨立董事為維持其獨立性不參與董事酬勞分配。

(3) 業務執行費用:車馬費依每位董事實際出席會議情況支付，與所擔負的職責、風險、投入時間等因素無關聯性。

(4) 本公司依「董事會績效評估辦法」定期評估董事之酬金，重要之董事酬金評估項目及比例如下，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:(A)營運績效:每年度將個別董事績效評估結果作為訂定其個別薪資報酬之考量及參考依據，並占整體評核之40%。(B)達成績效及貢獻度:公司除參考整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，亦參考董事個人達成率、貢獻度，給予合理報酬，並占整體評核之40%。(C)同業水準:參照同產業公司，並占整體評核之20%。

綜合以上評估事項，主要因本公司營業收入成長率及稅前純益成長率較去年度減少，故董事酬金較去年度減少2.22%。

(二)、114年度本公司董事之個別酬金細目如下表。

114年12月31日 單位：新台幣千元

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	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	1,750	1,750	0	0	198	198	36	36	1,984	0.5194	1,984	0.5194	0	0	0	0	0	0	0	0	1,984	0.5194	1,984	0.5194	無
董事	晉城投資(股)公司代表人：簡淑勳	0	0	0	0	74	74	36	36	110	0.0288	110	0.0288	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0.0288	110	0.0288	無
董事	晉城投資(股)公司代表人：賴亮成	0	0	0	0	74	74	36	36	110	0.0288	110	0.0288	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0.0288	110	0.0288	無
董事	大有投資(股)公司代表人：賴文玲	0	0	0	0	74	74	36	36	110	0.0288	110	0.0288	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0.0288	110	0.0288	無
董事	大有投資(股)公司代表人：廖祐儒	0	0	0	0	74	74	36	36	110	0.0288	110	0.0288	1,357	1,357	0	0	0	0	0	0	1,467	0.3840	1,467	0.3840	無
獨立董事	楊東曉	360	360	0	0	0	0	48	48	408	0.1068	408	0.1068	0	0	0	0	0	0	0	0	408	0.1068	408	0.1068	無
獨立董事	楊維如	360	360	0	0	0	0	48	48	408	0.1068	408	0.1068	0	0	0	0	0	0	0	0	408	0.1068	408	0.1068	無
獨立董事	林群賢	360	360	0	0	0	0	48	48	408	0.1068	408	0.1068	0	0	0	0	0	0	0	0	408	0.1068	408	0.1068	無
獨立董事	文燕登	360	360	0	0	0	0	48	48	408	0.1068	408	0.1068	0	0	0	0	0	0	0	0	408	0.1068	408	0.1068	無
總計		3,190	3,190	0	0	494	494	372	372	4,056	1.0618	4,056	1.0618	1,357	1,357	0	0	0	0	0	0	5,413	1.4170	5,413	1.4170	

第六案：114年度關係人交易情形報告。

(一)、根據本公司「關係人交易管理辦法」規範，與關係人之重大交易情形應提報最近期股東會。

(二)、114年度與關係人交易情形如下表。

事項	標的	交易對象	交易內容	公告日	交易金額	交易條件	備註
自地委建	台中市北屯區太祥段109、109-1地號	大晟營造股份有限公司	住宅新建工程承攬契約追減	114/06/26	(17,000)仟元	交易價格由雙方就成本進行分析，協商後訂定	原合約328,000仟元，追減後為311,000仟元
合建委建	台中市北屯區太和段191地號	大晟營造股份有限公司	住宅新建工程承攬契約追加	114/11/05	67,000仟元	交易價格由雙方就成本進行分析，協商後訂定	原合約771,000仟元，追加後為838,000仟元

肆、承認事項

第一案

董事會提

案由：114年度營業報告書及財務報表案，敬請 承認。

說明：(一)、本公司114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)、114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	77,702,282	77,127,982	3,757	0	570,543
比例	100%	99.26%	0.00%	0.00%	0.73%

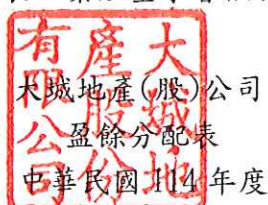
註：上述權數含電子投票行使表決權數

第二案

董事會提

案由：114年度盈餘分配表案，敬請承認。

說明：本公司114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	730,860,692
加：本期稅後淨利	381,982,450
減：提撥法定盈餘公積	(38,198,245)
本期可供分配盈餘	1,074,644,897
分配項目	
股東紅利(現金股利每股2.5元)	(200,000,000)
期末未分配盈餘	874,644,897

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	77,702,282	76,876,888	274,757	0	550,637
比例	100%	98.93%	0.35%	0.00%	0.70%

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：擬與關係人交易案，提請討論。

說明：(一)、「台中市北屯區美和段585地號」擬與關係人委建案已於114年6月26日股東會決議通過，期限至115年6月25日。因考量總體規畫及營運政策等因素本案欲延後興建，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〈附件四〉。

預估交易對象	交易事項	個案地號	預估交易金額	備註
大晟營造股份有限公司	自地委建 (營建工程契約)	台中市北屯區 美和段585地號	811,370仟元	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115年6月26日)，經股東會決議通過此議案之日起一年期間。

(四)、未來實際與關係人執行交易時，因實際情形發生變動須修正時，授權董事會全權處理，並將依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條規定辦理，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	77,702,282	77,127,993	24,367	0	549,922
比例	100%	99.26%	0.03%	0.00%	0.70%

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20分



<附件一>

本公司 114 年度營業報告及 115 年度營業計畫概要報告如下：

一、114 年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

本公司 114 年度認列營業收入淨額為新台幣 1,175,835 仟元，較去年營收淨額 1,818,882 仟元減少 35.35%，營業利益為新台幣 486,588 仟元較去年 714,374 仟元減少 31.89%，稅後淨利為新台幣 381,982 仟元，較去年 572,663 仟元減少 33.3%。

(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	114年度	113年度	增(減)金額	增(減)比率
營業收入淨額	1,175,835	1,818,882	(643,047)	-35.35%
營業毛利	549,123	790,240	(241,117)	-30.51%
營業利益	486,588	714,374	(227,786)	-31.89%
營業外收支	6,498	5,989	509	8.50%
稅後淨利	381,982	572,663	(190,681)	-33.30%

2. 獲利分析

項 目		114年度	113年度
資產報酬率(%)		8.53	14.51
股東權益報酬率(%)		15.46	26.11
占實收資本比率	營業利益(%)	48.65	71.43
	稅前純益(%)	49.33	72.03
純益率(%)		32.48	31.48
每股盈餘(元)		3.82	5.73

(四)營業發展狀況

本公司營業發展方向如下列說明：

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
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
台中市南屯區鎮福段 373 地號	台中市南屯區近龍富路三段及黎明路一段	B2-14F 集合住宅及店舖	160 戶	與大城建設股份有限公司合建

二、115 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:透過官網置利害關係人專區，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
悅讀大城-雲詠	48 戶	115 年 09 月
大城知丘	198 戶	115 年 10 月
大城光年	194 戶	117 年 06 月
台中市南屯區鎮福段 373 地號	160 戶	118 年 12 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:開發部門評估土地位置及區域，進行投資報酬評估及分析。
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:工務部門依嚴謹的施工計劃，進行工程監督、控管工程品質。
4. 銷售階段:業務部門因地制宜之產品定位，進行符合客戶需求之產品說明。
5. 交屋階段:客服部門藉由專業謹慎的服務，進行預售至交屋階段之售後服務。

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114年第4季國泰房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價穩量縮。與上季比較，本季開價、議價率、成交價均維持穩定；推案量與銷售率中幅增加，成交量大幅增加。受惠AI等新興科技應用需求超乎預期挹注出口成長，央行上調114年經濟成長率預測值至7.31%；針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，銀行放貸回歸內部控管，政策方向由總量管制轉為自主性管理。限貸措施實施屆滿一年市場逐漸適應，114年9月上旬政策部分調整，觀望買盤略有回溫；建商推案動能增強，與前期延推案年底集中推出有關。

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，全球經濟仍具一定韌性，惟115年整體成長動能預期將較114年略為趨緩或持平。影響經濟前景的關鍵因素包括人工智慧(AI)產業發展進程、美國關稅政策及中國生產過剩問題，且對各主要經濟體的影響程度不一。不動產業方面，114年12月六都建物買賣移轉件數月增率為25%，係因大量新成屋落成完工、

趕在年底前過戶，以及9月政府滾動式調整對房市的管控，讓首購族、換屋族年底置產的動能略有提升，惟12月六都建物買賣移轉件數年減率為7.2%，反映整體交易量能仍處於低檔態勢。展望未來，央行決議房貸控管回歸銀行自主性管理後，銀行房貸緊縮可能有緩解跡象，但第七波選擇性信用管制續行，故未來政策的走向以及不動產開發商待售餘屋量的變化，加上營建剩餘土石方處理政策的改進狀況，皆將持續影響未來半年房市景氣表現，短期內預料景氣仍處於調整階段。

五、營業目標

展望115年國內經濟表現，經濟成長動能預期將轉為「內外皆溫」。民間消費動能回升，產業景氣分歧情況亦較先前改善。鑒於淨外需、投資及民間消費表現均優於原先預期，依據台經院最新預測，115年我國經濟成長率為4.05%，115年可望呈現外需與投資穩健擴張，並帶動內需消費同步回溫的成長結構。內需方面，隨企業獲利維持穩健，薪資、獎金與股利調升空間擴大，就業市場表現持穩，加上車市政策效應與股市財富效果挹注，民間消費動能可望回歸常態；投資方面，在AI、高效能運算與雲端應用持續擴展帶動下，國內科技大廠擴大資本支出，半導體供應鏈加碼高階產能與研發，並配合淨零轉型與政府公共建設推動，民間投資動能維持穩定；貿易方面，儘管全球貿易成長趨緩，惟隨貿易政策不確定性下降、主權AI建設推進及半導體高階製程產能開出，科技產品接单動能持續，加上台美關稅協議與中國反內捲政策，有助緩解成本與價格競爭壓力，使AI與非AI產業景氣分歧情況較先前改善。

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，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。本公司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，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

董事會造送一一四年度營業報告書、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。

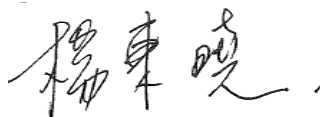
敬請 鑒察

此致

本公司一一五年股東常會

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 五 年 三 月 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一一四年及一一三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三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一一四年及一一三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三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一一四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



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0930144676號

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 五 年 三 月 十 二 日

 大城地產股份有限公司
 資產負債表

114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	114年12月31日		113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)	\$ 116,154	2.7	\$ 652,179	14.1
1150	應收票據(附註四及六)	-	-	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)	2	-	-	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	37	-	-	-
1320	存貨(附註四、五、六及八)	3,760,259	87.0	3,331,942	72.0
1410	預付款項	12,480	0.3	470	-
1470	其他流動資產(附註四、六、七及八)	181,961	4.2	377,204	8.1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及六)	238,105	5.5	249,552	5.4
11xx	流動資產合計	4,308,998	99.7	4,611,355	99.6
15xx	非流動資產				
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六)	2,089	-	2,628	0.1
1780	無形資產(附註四)	19	-	57	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及六)	7,366	0.2	8,619	0.2
1900	其他非流動資產(附註四及六)	2,570	0.1	6,236	0.1
15xx	非流動資產合計	12,044	0.3	17,540	0.4
	資產總額	\$ 4,321,042	100.0	\$ 4,628,895	100.0

(接次頁)

(承前頁)



單位：新台幣仟元

代 碼	項 目	114年12月31 日		113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)	\$ 868,330	20.1	\$ 914,310	19.8
2130	合約負債-流動(附註四、六及七)	584,361	13.5	545,629	11.8
2150	應付票據(附註四)	3,761	0.1	-	-
2170	應付帳款(附註四)	26,006	0.6	44,897	1.0
2180	應付帳款-關係人(附註四及七)	105,958	2.4	186,243	4.0
2200	其他應付款(附註四)	93,351	2.2	163,276	3.5
2220	其他應付款-關係人(附註四及七)	56	-	42	-
2230	本期所得稅負債(附註四)	35,787	0.8	132,520	2.9
2300	其他流動負債(附註六及七)	67,472	1.6	238,076	5.1
21xx	流動負債合計	1,785,082	41.3	2,224,993	48.1
25xx	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四、五及六)	76	-	-	-
25xx	非流動負債合計	76	-	-	-
	負債總計	1,785,158	41.3	2,224,993	48.1
31xx	權益				
3100	股本(附註四及六)	1,000,000	23.1	1,000,000	21.6
3200	資本公積(附註六)				
3210	資本公積-發行溢價	184,558	4.3	184,558	4.0
3220	資本公積-庫藏股票交易	17,226	0.4	17,226	0.4
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	221,257	5.1	163,990	3.5
3350	未分配盈餘	1,112,843	25.8	1,038,128	22.4
	權益總計	2,535,884	58.7	2,403,902	51.9
	負債及權益總額	\$ 4,321,042	100.0	\$ 4,628,895	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114年度及113年度

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代 碼	項 目	114年度		113年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入				
4310	租賃收入(附註四及六)	\$ 496	-	\$ 400	-
4510	營建收入(附註四及六)	1,175,339	100.0	1,818,482	100.0
4000	營業收入淨額	1,175,835	100.0	1,818,882	100.0
5000	營業成本				
5510	營建成本(附註六及七)	626,712	53.3	1,028,642	56.6
5000	營業成本合計	626,712	53.3	1,028,642	56.8
5900	營業毛利(損)	549,123	46.7	790,240	43.4
6000	營業費用				
6100	推銷費用(附註四、六及七)	34,611	2.9	43,076	2.3
6200	管理費用(附註四、六及七)	27,960	2.4	32,901	1.8
6250	預期信用減損損失(利益)	(36)	-	(111)	-
	(附註四及六)				
6000	營業費用合計	62,535	5.3	75,866	4.1
6900	營業淨利(損)	486,588	41.4	714,374	39.3
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	4,628	0.4	4,366	0.2
7010	其他收入(附註七)	1,870	0.1	1,623	0.1
7000	營業外收入及支出合計	6,498	0.5	5,989	0.3
7900	稅前淨利(損)	493,086	41.9	720,363	39.6
7950	所得稅(利益)費用(附註四及六)	111,104	9.4	147,700	8.1
8200	本期淨利(損)	381,982	32.5	572,663	31.5
8500	本期綜合(損)益總額	\$ 381,982	32.5	\$ 572,663	31.5
	每股盈餘(虧損)(附註六)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	\$ 3.82		\$ 5.73	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 3.82		\$ 5.73	

(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
董事長 廖祐儒

民國114年度及113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	
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年度盈餘指標及分配							
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
114年度							
114年1月1日餘額	\$ 1,000,000	\$	184,558	\$ 17,226	\$ 163,990	\$ 1,038,128	\$ 2,403,902
113年度盈餘指標及分配							
法定盈餘公積	-		-	-	57,267	(57,267)	-
現金股利	-		-	-	-	(250,000)	(250,000)
114年度淨利(損)	-		-	-	-	381,982	381,982
114年12月31日餘額	\$ 1,000,000	\$	184,558	\$ 17,226	\$ 221,257	\$ 1,112,843	\$ 2,535,884

(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
 現金流量表
 民國114年度及113年度

單位：新台幣仟元

項 目	114年度	113年度
營業活動之現金流量		
稅前淨利(損)	\$ 493,086	\$ 720,363
調整項目		
收益費損項目		
預期信用減損損失(利益)	(36)	111
折舊費用	539	543
攤銷費用	38	119
利息費用	25,114	20,724
利息收入	(4,628)	(4,366)
應付帳款轉列其他收入	(1,409)	(244)
其他應付款轉列其他收入	(3)	(17)
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	8	-
應收帳款	36	129
其他應收款-關係人	(2)	47
存貨	(428,317)	(760,912)
預付款項	(12,010)	13,204
其他流動資產	(6,669)	(2,009)
取得合約之增額成本-流動	11,447	(176,719)
與營業活動相關之營業負債之淨變動		
合約負債-流動	38,732	147,792
應付票據	3,761	(15,202)
應付票據-關係人	-	(43)
應付帳款	(17,482)	12,462
應付帳款-關係人	(80,285)	2,873
其他應付款	(69,750)	107,008
其他應付款-關係人	14	42
其他流動負債	(170,604)	201,879
營運產生之現金流入(流出)	(218,420)	267,784
收取之利息	4,628	4,366
支付之利息	(25,286)	(20,279)
支付之所得稅	(206,545)	(20,195)
營業活動之淨現金流入(流出)	(445,623)	231,676
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	-	(3,069)
其他金融資產增加	-	(339,997)
其他金融資產減少	201,912	-
其他非流動資產增加	-	(3,579)
其他非流動資產減少	3,666	-
投資活動之淨現金流入(流出)	205,578	(346,645)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	(45,980)	363,410
發放現金股利	(250,000)	(150,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(295,980)	213,410
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	(536,025)	98,441
期初現金及約當現金	652,179	553,738
期末現金及約當現金	\$ 116,154	\$ 652,179

(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



擬與關係人交易評估資料

本案「台中市北屯區美和段585地號」擬發包金額新臺幣捌億壹仟壹佰參拾柒萬元整，已達本公司114年度財務報告之總資產10%，遂依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條第5項，應將下列資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項：

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	115/07月	115/08月	115/09月	115/10月	115/11月	115/12月	116/01月	116/02月	116/03月	116/04月	116/05月	116/06月
期初現金餘額	7,262	6,663	5,843	41,810	10,133	2,768	6,645	2,011	6,364	8,196	8,282	4,508
資金來源合計	2,018	42,361	99,849	30,386	30,386	8,018	18	18	0	0	0	0
資金用途合計	12,217	10,196	12,909	27,514	3,635	4,141	4,652	5,665	6,168	6,914	13,774	7,498
壹月償(還)款	9,600	(32,985)	(50,973)	0	0	0	0	10,000	8,000	7,000	10,000	10,000
(返還)地主土地款	0	0	0	(34,549)	(34,116)	0	0	0	0	0	0	0
期末現金餘額	6,663	5,843	41,810	10,133	2,768	6,645	2,011	6,364	8,196	8,282	4,508	7,010