

## 總太地產開發股份有限公司

### Zongtai Real Estate Development CO., LTD.

(原名駿億電子股份有限公司 King Billion Electronics CO., LTD.)

#### 公 開 說 明 書

#### (發行國內第二次有擔保轉換公司債)

- 一、公司名稱：總太地產開發股份有限公司(原名駿億電子股份有限公司)
- 二、本公開說明書編印目的：發行國內第二次有擔保轉換公司債
  - (一)發行種類：國內第二次有擔保轉換公司債
  - (二)發行金額：新台幣柒億元整，每張面額為新台幣壹拾萬元整，依票面金額十足發行。
  - (三)債券利率：票面利率 0%。
  - (四)發行條件：發行期間為三年，自發行日後屆滿一個月之次日起，至到期日前十日止，可轉換為本公司普通股股票。
  - (五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，公開承銷比例 100%。
  - (六)承銷及配售方式：以詢價圈購方式對外銷售。
  - (七)發行及轉換辦法：參閱本公開說明書第 201 頁。
- 三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第26頁。
- 四、本次發行之相關費用：
  - (一)承銷費用新台幣伍佰萬元整。
  - (二)其他費用（主要包含會計師、律師等費用）約新台幣壹拾伍萬元整。
- 五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 七、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱第 4 頁。
- 八、查詢本公開說明書之網址：
  - (一)公開資訊觀測站：<http://newmopsov.twse.com.tw>
  - (二)公司資訊揭露之網址：[www.zongtai.com.tw](http://www.zongtai.com.tw)

總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司) 編製

中華民國一〇七年五月三日 刊印



一、本次發行前實收資本額之來源：

實收資本來源	金額(新台幣元)	占實收資本額比率
創立股本	10,500,000	0.79
現金增資	589,500,000	44.14
盈餘轉增資	408,165,930	30.56
發行轉換公司債	90,908,980	6.81
現金增資(私募)	471,250,000	35.29
員工認股權	31,487,000	2.36
減資彌補虧損	(266,440,240)	(19.95)
合計	1,335,371,670	100

二、公開說明書之分送計劃：

(一)陳列處所：台灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、中華民國證券商業同業公會、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、本公司及本公司股務代理機構。

(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。

(三)索取方法：至上列處所索取或至公開資訊觀測站(<http://newmops.tse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫證券股份有限公司 網址：[www.tcfhc-sec.com.tw](http://www.tcfhc-sec.com.tw)

地址：台北市忠孝東路四段325號6樓 電話：(02)2731-9987

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫商業銀行股份有限公司 網址：[www.tcb-bank.com.tw](http://www.tcb-bank.com.tw)

地址：台北市館前路77號 電話：(02)2311-8811

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：日盛國際商業銀行股份有限公司信託處 網址：[www.jihsunbank.com.tw](http://www.jihsunbank.com.tw)

地址：台北市南京東路二段85號9樓 電話：(02)2562-9398

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部 網址：[www.uni-psg.com.tw](http://www.uni-psg.com.tw)

地址：台北市東興路8號B1 電話：(02)2746-3797

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所 簽證會計師：顏曉芳、吳麗冬會計師

地址：台中市臺灣大道二段218號27樓 網址：<http://www.deloitte.com.tw>

電話：(04)2328-0055

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：詹亢戎 事務所名稱：詹亢戎律師事務所

地址：臺北市大安區仁愛路四段416號5樓 網址：無

電話：(02)2703-3208

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：翁毓羚 職稱：品牌行銷部副總經理 電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：[zongtai.marketing@gmail.com](mailto:zongtai.marketing@gmail.com)

代理發言人：紀明成 職稱：稽核主管 電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：[mingcheng\\_chi@zongtai.com.tw](mailto:mingcheng_chi@zongtai.com.tw)

十三、公司網址：<http://www.zongtai.com.tw>

## 總太地產開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：1,335,371,670 元		公司地址：新竹縣竹北市高鐵七路 65 號 5 樓之八		電話：(03)6675630	
設立日期：中華民國八十六年十一月十日			網址：www.zongtai.com.tw		
上市日期：92/3/3		上櫃日期：-		公開發行日期：89/07/14	
負責人員：董事長 吳錫坤 總經理 吳錫坤(代理)		發言人：翁毓玲 職稱：品牌行銷部副總經理 代理發言人：紀明成 職稱：稽核主管			
股票過戶機構：統一綜合證券(股)公司		電話：02-2746-3797		網址：http:// www.pscnet.com.tw/	
股務代理部		地址：105 臺北市松山區東興路 8 號 B1 樓			
股票承銷機構：合作金庫證券(股)公司		電話：(02) 2731-9987		網址：http:// www.tcfhc-sec.com.tw	
		地址：台北市忠孝東路四段 325 號 6 樓			
最近年度簽證會計師：勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳、吳麗冬會計師		電話：(04) 2328-0055		網址：http://www.deloitte.com.tw	
		地址：台中市臺灣大道二段 218 號 27 樓			
複核律師：詹亢戎律師事務所		電話：(02) 2703-3208		網址：無	
詹亢戎律師		地址：臺北市大安區仁愛路四段 416 號 5 樓			
信用評等機構：不適用		電話：不適用		網址：不適用	
		地址：不適用			
最近一次經信用評等日期：不適用		評等標的：不適用		評等結果：不適用	
董事選任日期：101 年 5 月，任期： 3 年			監察人選任日期：101 年 5 月，任期： 3 年		
全體董事持股比例：17.28% (102 年 2 月 28 日)			全體監察人持股比率：0.06% (102 年 2 月 28 日)		
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(102 年 2 月 28 日)					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	吳錫坤	8.53%	董事	中山建投資(股)公司；代 表人：柯惠文	7.40%
董事	巫天森	1.35%	獨立董事	簡維弘	0%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：林鳳秋	7.40%	獨立董事	蔡駿杰	0%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：莊永昇	7.40%	監察人	簡福榮	0.22%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：劉偉如	7.40%	監察人	劉俊隆	0.38%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：沈恒新	7.40%	大股東	祚榮投資有限公司	17.86%
工廠地址：無			電話：無		
主要產品：住宅及大樓開發租售業				市場結構：內銷 100% 外銷 0%	
				參閱本文之頁次 第 27 頁	
風 險 事 項		參閱本公開說明書之說明		參閱本文之頁次 第 4~5 頁	
去 (101) 年度		營業收入：1,768,697 仟元 稅前純益：562,505 仟元 每股盈餘：3.65 元		第 73 頁	
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面			
發 行 條 件		請參閱本公開說明書封面			
募集資金用途及預計產生效益概述		請參閱本公開說明書第 48 頁			
本次公開說明書刊印日期：102 年 5 月 3 日			刊印目的：發行國內第二次有擔保轉換公司債		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄					



## 公開說明書目錄

	頁次
壹、公司概況 .....	1
一、公司簡介 .....	1
(一)設立日期 .....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話 .....	1
(三)公司沿革 .....	1
二、風險事項 .....	4
(一)風險因素 .....	4
(二)訴訟或非訟事件 .....	5
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事應列明其對公司財務狀況之影響 .....	5
(四)其他重要事項 .....	5
三、公司組織 .....	6
(一)組織系統 .....	6
(二)關係企業圖 .....	8
(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管 .....	9
(四)董事及監察人 .....	10
(五)發起人 .....	13
(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 .....	14
四、資本及股份 .....	20
(一)股份種類 .....	20
(二)股本形成經過 .....	20
(三)最近股權分散情形 .....	21
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料 .....	25
(五)公司股利政策及執行狀況 .....	25
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響 .....	25
(七)員工分紅及董事、監察人酬勞 .....	25
(八)公司買回本公司股份情形 .....	26
五、公司債(含海外公司債)辦理情形 .....	26
六、特別股辦理情形 .....	26
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形 .....	26
八、員工認股權憑證辦理情形 .....	26

九、限制員工權利新股辦理情形 .....	26
十、併購辦理情形 .....	26
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	26
<b>貳、營運概況 .....</b>	<b>27</b>
一、公司之經營 .....	27
(一)業務內容 .....	27
(二)市場及產銷概況 .....	29
(三)最近二年度從業員工人數 .....	38
(四)環保支出資訊 .....	38
(五)勞資關係 .....	38
二、固定資產及其他不動產 .....	39
(一)自有資產 .....	39
(二)租賃資產 .....	39
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 .....	39
三、轉投資事業 .....	40
(一)轉投資事業概況 .....	40
(二)綜合持股比例 .....	40
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響 .....	40
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數 .....	40
四、重要契約 .....	41
<b>參、發行計劃及執行情形 .....</b>	<b>42</b>
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析...	42
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載下列事項 .....	48
.....	
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項 .....	71
四、本次併購發行新股應記載事項 .....	71

<b>肆、財務概況</b> .....	72
<b>一、最近五年度簡明財務資料</b> .....	72
(一)簡明資產負債表及損益表 .....	72
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門 停工等及其發生對當年度財務報表之影響 .....	73
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見 .....	74
(四)最近五年度財務比率分析 .....	74
(五)會計科目重大變動說明 .....	76
<b>二、財務報表應記載事項</b> .....	77
(一)最近兩年度財務報表及會計師查核報告，發行人申報(請)募集發行有價證券時 已逾年度開始八個月者，應加列申報年度上半年之財務報表 .....	77
(二)最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表。發行人申報募集發行有 價證券時已逾年度開始八個月者，應加列申報年度上半年之合併財務報表..	77
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會 計師查核簽證之財務報表，應併予揭露 .....	77
<b>三、財務概況其他重要事項</b> .....	77
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉 困難情事，其對公司財務狀況之影響 .....	77
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事 者，應揭露資訊 .....	77
(三)期後事項 .....	77
(四)其他 .....	77
<b>四、財報狀況及經營結果之檢討分析</b> .....	78
(一)財務狀況 .....	78
(二)經營結果 .....	79
(三)現金流量 .....	80
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	80
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計 畫 .....	80
(六)其他重要事項 .....	80
<b>伍、特別記載事項</b> .....	81
<b>一、內部控制制度執行狀況</b> .....	81
<b>二、委託經本會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具       之評等報告</b> .....	81
<b>三、證券承銷商評估總結意見</b> .....	81
<b>四、律師法律意見書</b> .....	81

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 .....	81
六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經本會通知應自行改進事項之 改進情形 .....	81
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經本會通知應補充揭露之事項 .....	81
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開 說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形 .....	81
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同 意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容 .....	81
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內 部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形 .....	81
十一、其他必要補充說明事項.....	81
十二、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項.....	81
<b>陸、重要決議</b> .....	93
一、與本次發行有關之決議文 .....	93
附錄一、國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法 .....	239
附錄二、國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書 .....	245

## 壹、公司概況

### 一、公司簡介

#### (一)設立日期

中華民國八十六年十一月十日

#### (二)總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市高鐵七路65號5樓之8

電話：(03) 667-5630

台中分公司地址：台中市西區民權路239號3樓

電話：(04) 2302-6018

#### (三)公司沿革

民國 86 年 9 月：駿億電子正式成立,獲工研院育成中心核准進駐。

民國 86 年 11 月：設立登記完成，額定股本貳仟萬元，實收資本額為新台幣壹仟伍拾萬元。

民國 87 年 5 月：成功試產首顆主打高階消費性市場之 LCD 8 位元單晶片微處理器。

民國 87 年 6 月：增資捌佰肆拾萬元整，實收資本額為新台幣壹仟捌佰玖拾萬元整。

民國 87 年 6 月：完成建構於 Window95 下之整合性開發系統及全套高、低階程式語言編譯器，為國內首家具自行開發能力及提供 C 語言開發環境之微處理器 IC 設計公司。

民國 87 年 8 月：推出首顆應用於電信市場之專用微處理器並成功打入市場。

民國 87 年 11 月：推出全世界第一顆用於中文及其它語言電子字典專用之單晶片高整合性 IC，並成功進入市場。

民國 87 年 11 月：通過經濟部工業局重要科技事業獎勵投資案。

民國 87 年 12 月：現金增資新台幣壹仟伍佰萬元，增資後實收資本額為新台幣參仟伍佰萬元。

民國 88 年 2 月：獲國際知名品牌快譯通認證及採用電子字典專用 IC。

民國 88 年 3 月：推出主打高階電信市場之高整合性微處理器。

民國 88 年 5 月：推出具語音辨識功能之微處理器。

民國 88 年 6 月：現金增資新台幣壹仟伍佰萬元，增資後實收資本額為新台幣伍仟萬元。

民國 88 年 12 月：除微處理器產品線外，另成立 LCD Driver 新產品線。

民國 89 年 4 月：除微處理器產品線及 LCD Driver 產品線外，另成立 E-Flash MCU 新產品線。

民國 89 年 4 月：現金增資新台幣伍仟萬元，增資後實收資本額為新台幣壹億元。

民國 89 年 6 月：現金增資新台幣伍仟萬元，增資後實收資本額為新台幣壹億伍仟萬元。

民國 89 年 7 月：公開發行，上市櫃輔導。

民國 89 年 9 月：取得「撥號器中的雙音複頻產生器」之專利。

民國 90 年 3 月：推出全球第一顆內含 6400 點 LCD Driver 之單晶片微控制器。

民國 90 年 4 月：成功試產 8 吋 0.35mm 製程之高階消費性微控制器，大幅提昇產品競爭力。

民國 90 年 7 月：90 盈餘及員工分紅轉增資玖仟肆佰伍拾捌萬，增資後股本為貳億肆仟肆佰伍拾捌萬元整。

民國 91 年 3 月：取得美國「滑鼠輸入信號之偵測方法與裝置」之專利。

民國 91 年 5 月：通過工業局科技事業審議會評核。

- 民國 91 年 5 月：91 盈餘及員工分紅轉增資陸仟參佰參拾零柒仟陸佰元，增資後股本為參億零柒佰捌拾捌萬柒仟陸佰元整。
- 民國 91 年 10 月：取得美國「高密度多重記憶態標記唯讀記憶體結構及其形成方法」之專利。
- 民國 92 年 1 月：取得中華民國「KB」商標。
- 民國 92 年 2 月：取得大陸「KB」商標。
- 民國 92 年 3 月：92 年 3 月 3 日正式掛牌上市。
- 民國 92 年 6 月：成功推出灰階單晶片 IC，並打入日本市場。
- 民國 92 年 6 月：92 盈餘及員工分紅轉增資壹仟捌佰壹拾柒萬肆仟參佰捌拾元，增資後股本為參億貳仟陸佰零陸萬壹仟玖佰捌拾元整。
- 民國 93 年 1 月：推出低電壓的語音 IC。
- 民國 93 年 2 月：推出四和弦語音 IC。
- 民國 93 年 3 月：推出 16 位元 DMCU(結合微控制器與數位訊號處理器之單晶片 IC)。
- 民國 93 年 3 月：取得美國「滑鼠輸入信號之偵測方法與裝置」之專利。
- 民國 93 年 6 月：新系列 KBL 8 位元微控制器開發成功。
- 民國 93 年 8 月：取得中華民國「微控器倍精度移位運算方法」之專利。
- 民國 93 年 10 月：取得中華民國「靜電放電保護電路」之專利。
- 民國 93 年 11 月：員工認股權憑證轉換股份伍拾柒萬元，增資後股本為參億貳仟陸佰陸拾參萬壹仟玖佰捌拾元整。
- 民國 94 年 1 月：DMCU 推出電子字典解決方案並成功進入市場。
- 民國 94 年 1 月：DMCU 進入日本市場。
- 民國 94 年 3 月：推出 KBPC 家電控制系列 OTP 微控制器。
- 民國 94 年 3 月：取得中華民國「高密度多重記憶態標記唯讀記憶體結構及形成方法」之專利。
- 民國 94 年 4 月：取得美國「調變電壓溫度係數之方法及其電路」之專利。
- 民國 94 年 8 月：取得美國「可共享驅動電流源之放大器組」之專利。
- 民國 94 年 10 月：取得中華民國「滑鼠輸入信號之偵測方法與裝置」之專利。
- 民國 95 年 2 月：取得中華民國「調變電壓溫度係數之方法及其電路」之專利。
- 民國 95 年 3 月：取得日本「KB」商標。
- 民國 95 年 3 月：取得大陸「DMCU」商標。
- 民國 95 年 9 月：取得美國「不會鎖住之矽控整流子靜電放電保護電路」之專利。
- 民國 95 年 10 月：取得美國「DMCU」商標。
- 民國 95 年 11 月：取得中華民國「整合式資料處理器」之專利。
- 民國 95 年 11 月：取得中華民國「不會鎖住(Latchup-free)之矽控整流子靜電放電保護電路」之專利。
- 民國 95 年 12 月：取得美國「KB(DESIGNED)」商標。
- 民國 95 年 12 月：減資新台幣壹億伍仟捌佰萬元，減資後實收資本額為新台幣壹億陸仟捌佰陸拾參萬壹仟玖佰捌拾元整。
- 民國 95 年 12 月：私募現金增資新台幣壹拾貳萬伍仟股，增資後實收資本額為新台幣壹億陸仟玖佰捌拾捌萬壹仟玖佰捌拾元整。
- 民國 96 年 3 月：私募現金增資新台幣壹仟柒佰萬股，增資後實收資本額為新台幣參億參仟玖佰捌拾捌萬壹仟玖佰捌拾元整。
- 民國 96 年 5 月：96 年度第一次股東臨時會補選董事及監察人後，三分之一以上董事發生變動，吳錫坤選為新任董事長。
- 民國 96 年 8 月：成立台中分公司。

- 民國 96 年 10 月：公司債轉換增資新台幣玖佰玖萬捌佰玖拾捌股，及員工認股權憑證轉換貳拾玖萬柒仟股，增資後實收資本額為新台幣肆億參仟參佰柒拾陸萬玖佰陸拾元整。
- 民國 96 年 12 月：駿億電子營建事業群第一次推案，於台中市推出『品精誠二期』案。
- 民國 97 年 12 月：減資新台幣壹億零捌佰肆拾肆萬零貳佰肆拾元，減資後實收資本額為新台幣參億貳仟伍佰叁拾貳萬零柒佰貳拾元整。
- 民國 97 年 12 月：私募現金增資新台幣叁仟萬股，增資後實收資本額為新台幣陸億貳仟伍佰叁拾貳萬零柒佰貳拾元整。
- 民國 98 年 6 月：營建事業群於台中市推出『品精誠雙壘區』案。
- 民國 98 年 9 月：員工認股權憑證轉換股份貳拾伍萬元，增資後股本為新台幣陸億貳仟伍佰伍拾柒萬零柒佰貳拾元整。
- 民國 98 年 9 月：營建事業群於台中市推出『家在 e 起』案。
- 民國 98 年 11 月：員工認股權憑證轉換股份玖拾玖萬元，增資後股本為新台幣陸億貳仟陸佰伍拾陸萬零柒佰貳拾元整。
- 民國 98 年 11 月：電子事業部之新產品 DMCU-KBDM9 系列開始小量出貨。
- 民國 99 年 2 月：員工認股權憑證轉換股份肆佰陸拾陸萬伍仟元，增資後股本為新台幣陸億叁仟壹佰貳拾貳萬伍仟柒佰貳拾元整。
- 民國 99 年 2 月：營建事業群於台中市推出『國美』案。
- 民國 99 年 4 月：營建事業群於台中市推出『天匯』案。
- 民國 99 年 5 月：員工認股權憑證轉換股份壹仟參佰壹拾壹萬玖仟元，增資後股本為新台幣陸億肆仟肆佰參拾肆萬肆仟柒佰貳拾元整。
- 民國 99 年 7 月：現金增資貳億伍仟萬元，增資後實收資本額為新台幣捌億玖仟肆佰參拾肆萬肆仟柒佰貳拾元整。
- 民國 99 年 8 月：員工認股權憑證轉換股份參拾玖萬陸仟元，增資後股本為新台幣捌億玖仟肆佰柒拾肆萬柒佰貳拾元整。
- 民國 99 年 11 月：營建事業群於台中市推出『觀景』案。
- 民國 99 年 12 月：員工認股權憑證轉換股份捌拾玖萬元，增資後股本為新台幣捌億玖仟伍佰陸拾參萬柒佰貳拾元整。
- 民國 99 年 12 月：結束電子事業群業務。
- 民國 100 年 3 月：員工認股權憑證轉換股份壹佰肆拾壹萬玖仟元，增資後股本為新台幣捌億玖仟柒佰肆萬玖仟柒佰貳拾元整。
- 民國 100 年 5 月：員工認股權憑證轉換股份肆佰捌拾玖萬元，增資後股本為新台幣玖億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。
- 民國 100 年 7 月：公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。
- 民國 100 年 10 月：於新竹縣竹北市推出『雍河』案。
- 民國 100 年 11 月：現金增資新台幣貳億元，增資後股本為新台幣壹拾壹億壹佰玖拾叁萬玖仟柒佰貳拾元整。
- 民國 101 年 3 月：員工認股權憑證轉換股份壹佰叁拾貳萬捌仟元，增資後股本為新台幣壹拾壹億叁佰貳拾陸萬柒仟柒佰貳拾元整。
- 民國 101 年 6 月：於台中市推出『春上』案。
- 民國 101 年 9 月：100 年盈餘及員工分紅轉增資貳億參仟貳佰壹拾萬參仟玖佰伍拾元，增資後股本為新台幣壹拾參億參仟伍佰參拾柒萬壹仟陸佰柒拾元整。

## 二、風險事項

### (一)風險因素

#### 1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

##### (1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司利息收入及費用佔營業收入之比率較小。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，101年度截至目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

##### (2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

①隨時收集匯率變動資訊，與往來銀行保持密切聯繫，充份掌握匯率走勢。

適時決定轉換幣別或保留外匯，以降低匯兌風險。

②開立外幣存款帳戶來進行外匯部位管理，並適時調整外匯帳戶餘額，以

減少匯率變動對本公司損益之影響。

##### (3)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來由於原物料及能源價格持續上漲至使物價上揚，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，致通貨膨脹仍在可控制範圍。另本公司積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

#### 2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司採取穩健保守之投資政策，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人之情事。本公司98年12月因承攬台中市西區後瓏子段（「國美」建案）合建分售案，擔任地主（吳錫坤）購地貸款之連帶保證人，背書保證金額為1,130,000千元，另於99年10月與（「雍河」建案）之地主邵秀葉簽訂合建分售契約，擔任地主購地貸款之連帶保證人，背書保證金額為337,270千元，並約定於訂約後應支付70,000千元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，101年8月子公司高章營造銀行融資業務需要，擔任子公司銀行融資之連帶保證人，背書保證金額20,000千元。本公司已訂有資金貸與他人及背書保證作業程序及從事衍生性商品處理程序，並依上述處理程序處理。

#### 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司並無設立專責之研究發展部門，此係因建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並無相關之研發費用及具體成果。

#### 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

最近年度國內外重要政策及法律變動對本公司財務業務並無重大影響，而本公司均隨時注意政策及法令之變動，並請會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策。

#### 5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司主要係透過對台中都會區進行土地投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，本公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，近年亦致力於e化資訊作業，提昇工作效率以加強競爭力，而目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

#### 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司全體同仁及經理人本著『責任、效率、超越、誠懇』的企業價值觀，穩健

地經營公司；對於客戶及投資大眾，也始終保持著『負責任』及『誠懇』的企業形象，未來我們將維持這個良好的企業形象，應無企業形象改變之問題。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；另，由於產業特性，為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由關係人高章營造(股)公司承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故本公司僅需透過加強對高章營造(股)公司之營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，故並無銷貨集中之問題。

10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

最近年度及截至公開說明書刊印日為止，本公司董事、監察人及大股東並無股權大量移轉或更換之情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

12.其他重要風險及因應措施：無此情形。

(二)訴訟或非訟事件：

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無此情形。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情形。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情形。

(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生財務週轉困難或喪失債信情事：無此情形。

(四)其他重要事項：無。

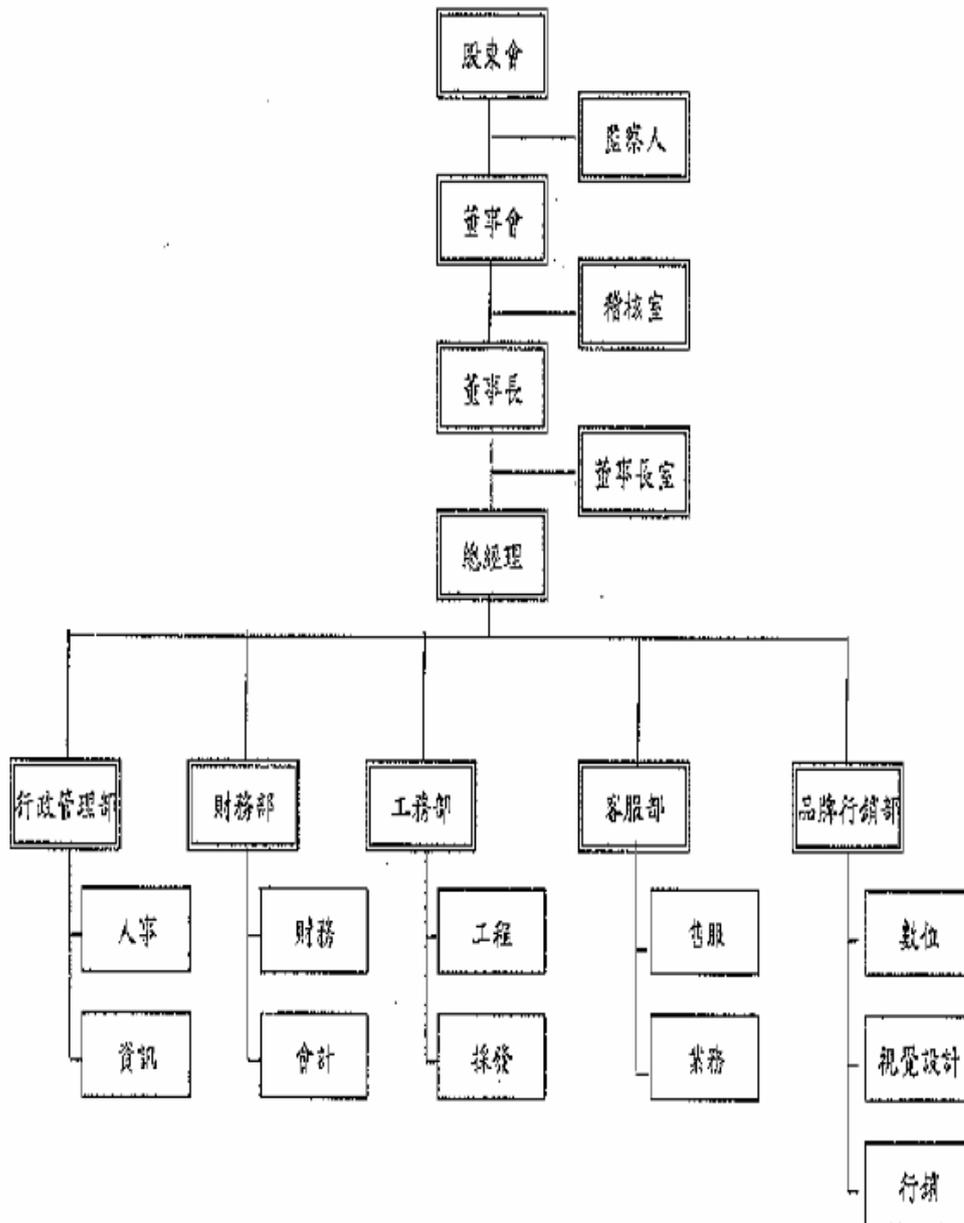
三、公司組織

(一)組織系統

1.公司之組織結構

# 總太地產開發股份有限公司

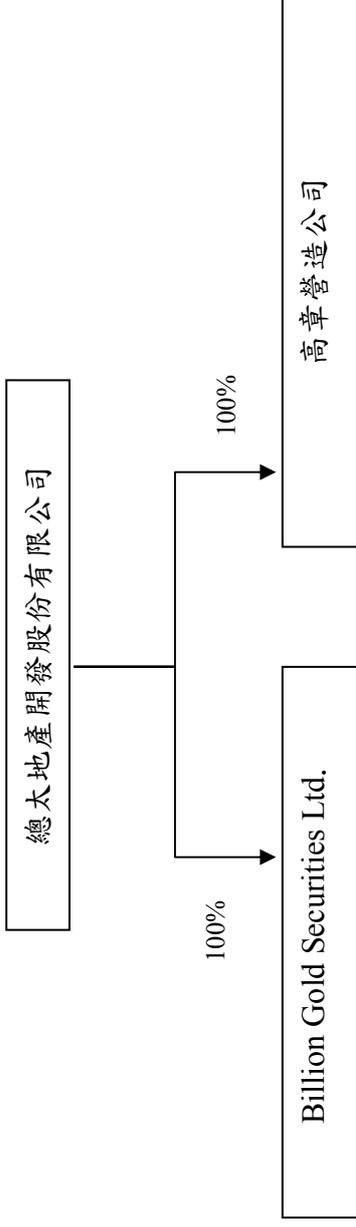
組織圖



## 2、各主要部門所營業務

部門別	主要業務及職掌
董事長室	1.參與公司目標或重大事項之規劃及決策。 2.監督，協調公司重大事項之執行及達成。 3.協調各部門訂定年度目標、計劃、預算、作業流程及績效評估辦法；並定期評估目標達成率。 4.代表公司對外發言。 5.協助處理公司對外之重要公關事務。 6.負責公司重點人力資源之取得。 7.負責公司上、下游所需資源之取得對外合作案之規劃、決策及執行。
行政管理部	人資：人員招募、勞健保加退、行政庶務、總務採買、教育訓練、薪資計算、離職管理。 資訊：各主機管理、網路管理、各系統及應用程式維護、個人電腦維護、電話系統維護、事務機、資產管理。
財務部-財務	1.長、短期資金之規劃及籌措。 2.出納收支管理作業。 3.預算作業及控制。 4.交易條件審核及執行。
財務部-會計	1.一般會計原則、會計科目、帳簿及憑證系統、相關表單及帳務處理程序之執行及建議。 2.各項稅務申報、扣繳、納稅及投資抵減等相關事宜之規劃及執行。 3.成本會計作業流程、表單之規劃及控制。 4.各項製造成本之蒐集、計算、分析及成本報表之編製。 5.股務處理。
客服部	售服組：客戶資料建檔、預售房地合約簽約、收款及交屋、客戶變更設計辦理、銀行貸款手續辦理及代辦費管理、保固及售後服務。 業務組：銷售管理、建案市場動態分析、客戶經營管理，並與支援團隊協調配合。 土開組：土地開發及可行性評估、預售案之行銷企劃、代銷廣告公司擬選、設計相關之業務之簽辦訂約付款作業。
品牌行銷部	數位組：官網更新維護、數位網路行銷、數位媒體設計、網路社群經營、建案企劃接案。 視覺設計組：品牌視覺設計、平面編排設計、品牌文化紀錄、印刷製作發包、建案企劃接案。 行銷組：行銷計畫撰寫、行銷活動執行、品牌文案寫、公關媒體事務、建案企劃接案。
工務部	施工組：工程預算書、執行工程進度、品質控制、協調監造業務、辦理工程材料請款、驗收作業。 採發組：辦理工程發包之請購、材料採購及簽訂合約。

(二)關係企業圖



2.本公司與關係企業之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

09

101年12月31日，單位：股

關係企業名稱	與公司關係	持股比例	股份	關係企業持有本公司股份
高章營造(股)公司	本公司之子公司	100%	11,967,000	無
Billion Gold Securities Ltd.	本公司之子公司	100%	20,000	無

## (三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料

102年02月28日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形
			股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事長兼總經理	吳錫坤	96.05.15	11,393,640	8.53%	6,866,500	5.14%	0	0	霧峰農工 總太建設董事長 祚榮投資負責人	總太建設董事長 祚榮投資負責人	無	無	無	無
副總經理	陳香錡	100.04.01	39,510	0.03%	0	0	0	0	國立空中專科學校會計科 總太地產開發(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	翁毓玲	100.04.01	17,944	0.01%	0	0	0	0	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	無	無	無	無	無
副總經理	蘇建嘉	102.01.29	7,944	0.01%	66,330	0.05%	0	0	萬能工專 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	沈恒新	102.01.29	22,430	0.02%	0	0	0	0	朝陽科技大學工業電機系 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
協理	程賢郎	102.01.29	34,430	0.03%	0	0	0	0	勤益工專電機科 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
財務部經理	賴博文	102.01.15	0	0%	0	0	0	0	台灣大學商學系 巨大國際(股)公司	無	無	無	無	無
會計部經理	楊淑晶	96.08.01	160,426	0.12%	0	0	0	0	淡江大學會計系 總太地產開發(股)公司	無	無	無	無	無

(四)董事及監察人  
1.董事及監察人資料

102年02月28日

職稱	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
董事長	吳錫坤	101.05.16	3年	96.05.15	9,727,500	8.82%	11,393,640	8.53%	6,866,500	5.14%	0	0	霧峰農工 總太建設董事長	總太建設董事長 裕榮投資負責人	董事長 監察人	巫天森 劉俊隆	二等親
董事	巫天森	101.05.16	3年	96.05.15	1,501,179	1.36%	1,801,414	1.35%	72,056	0.05%	0	0	高職 總太建設董事	總太建設董事 金冠輪車董事	董事長	吳錫坤	姐夫
董事	中山投資(股)公司	101.05.16	3年	96.05.15	8,525,520	7.73%	9,875,624	7.40%	0	0	0	0	-	-	-	-	-
董事	林鳳秋(註1,2)	101.05.16	3年	98.06.19	180,872	0.16%	184,046	0.14%	0	0	0	0	台中商專 總太建設董事長室主任	總太建設董事長室特助	無	無	無
董事	莊永昇(註1)	101.05.16	3年	100.07.01	0	0%	26,916	0.02%	60,600	0.05%	0	0	建國技術學院 高章營造董事長	中山建董事長 高章營造董事長	無	無	無
董事	劉偉如(註1)	101.05.16	3年	98.06.19	13,000	0.01%	27,030	0.02%	50,000	0.04%	0	0	僑光技術學院 總太建設財務副總	本公司董事長室主任	無	無	無
董事	沈恆新(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	0	0%	22,430	0.02%	0	0	0	0	朝陽科技大學 高章營造協理	本公司採發部副總	無	無	無
董事	柯惠文(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	55,388	0.05%	78,252	0.06%	0	0	0	0	勤益科技大學 總太建設財務部主任	本公司財務部主任	無	無	無
獨立董事	簡維弘	101.05.16	3年	98.06.19	0	0%	0	0%	0	0	0	0	輔仁大學法律研究所 碩士 法瑪法律事務所律師	法瑪法律事務所律師	無	無	無
獨立董事	蔡駿杰	101.05.16	3年	95.06.19	1,488	0%	1,785	0%	0	0	0	0	台大商業系 元富證券協理 生達化學董事長特助	研通科技法人董事代表	無	無	無
監察人	簡福榮(註3)	101.05.16	3年	96.05.16	0	0%	300,000	0.22%	0	0	0	0	華夏工專 全友建設協理	新業建設副總 大砌營造副總	無	無	無

監察人	劉俊隆	101.05.16	3年	96.05.16	389,513	0.35%	501,415	0.38%	0	0	0	0	勤益二專 菱生精密課長	無	董事長 吳錫坤	配偶兄
-----	-----	-----------	----	----------	---------	-------	---------	-------	---	---	---	---	----------------	---	------------	-----

註1：係中山投資股份有限公司法人代表人。

註2：98.06.19~101.12.31擔任監察人，自101.12.31起擔任中山投資(股)公司法人董事代表。

註3：96.05.16~101.05.16擔任永興投資(股)公司法人監察人代表，自101.05.16起擔任監察人。

2.法人股東之主要股東

102年02月28日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
中山建投資股份有限公司	吳錫坤(78.75%)
	吳祚榮(5.625%)
	吳舜文(5.625%)
	劉偉如(7.50%)
	吳秀滿(2.50%)
穆永興投資股份有限公司	穆威宇(49.62%)
	穆椿權(0.03%)
	穆威良(0.345%)
	凌蘊蓉(0.345%)
	穆慧中(49.66%)

### 3.董事及監察人資料

姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註）										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所須相 關科系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格領 有證書之專 門職業及技 術人員	商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
吳錫坤			V									V	V	0
巫天森			V	V				V				V	V	0
林鳳秋			V			V	V	V			V	V		0
莊永昇			V			V	V				V	V		0
劉偉如			V			V	V	V			V	V		0
沈恒新			V	V		V	V	V	V	V	V	V		0
柯惠文		V	V	V		V	V	V	V	V	V	V		0
蔡駿杰			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0
簡維弘		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0
簡福榮			V	V		V	V	V	V	V	V	V	V	0
劉俊隆			V	V		V		V	V	V		V	V	0

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶，但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人：不適用。

(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：  
1.最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

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等七項總額占稅後純益之比例	本公司	合併報表內所有公司	無領取自子公司以外轉投資事業酬金					
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)	業務執行費用(D)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例	薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休金(F)(註4)	盈餘分配員工紅利(G)(註6)	員工認股權憑證得認購股數(H)	取得限制員工權利新股數									
董事	中山建投資(股)公司																			
董事	吳錫坤	本公司	合併報表內所有公司	本公司(註5)	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	本公司	合併報表內所有公司					
董事	巫天森																			
董事	陳樹炎(註2)																			
董事	沈瑞興(註3)																			
董事	林鳳秋(註1,3)	0	0	7,543	7,543	378	378	1.63%	5,525	162	216	0	653	0	1,409	0	0	0	2.93%	3.93%
董事	莊永昇(註1)																			
董事	劉偉如(註1)																			
董事	沈恆新(註1)																			
董事	柯惠文(註1)																			
獨立董事	蔡駿杰																			
獨立董事	簡維弘																			

註1：係中山建投資(股)公司代表人。

註2：陳樹炎於101年5月16日董監改選時解任。

註3：沈瑞興於101年12月31日解任由林鳳秋接任。

註4：皆為提列提撥數。

註5：係101年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額預估值數。

註6：係101年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。

董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
低於 2,000,000 元	吳錫坤、巫天森、陳樹炎、莊永昇、沈恆新、蔡駿杰、簡維弘	吳錫坤、巫天森、陳樹炎、莊永昇、沈恆新、蔡駿杰、簡維弘	巫天森、陳樹炎、沈瑞興、莊永昇、劉偉如、沈恆新、柯惠文、簡維弘	巫天森、陳樹炎、沈瑞興、莊永昇、劉偉如、沈恆新、柯惠文、簡維弘
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			吳錫坤	吳錫坤
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	中山投資(股)公司	中山投資(股)公司	中山投資(股)公司	中山投資(股)公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	11 人	11 人	11 人	11 人

## (2)監察人之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金	
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用©				
		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司			
監察人	簡福榮	0	0	1,228	1,228	114	114	0.28%	0.28%	無
監察人	劉俊隆									
監察人	林鳳秋(註2)									
監察人	穆永興投資(股)公司(註1)									

註1：穆永興投資(股)公司於101年5月16日董監改選時解任。

註2：林鳳秋於101年12月31日辭任監察人

## 酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	合併報表內所有公司D
低於2,000,000元	簡福榮、劉俊隆、林鳳秋 穆永興投資(股)公司	簡福榮、劉俊隆、林鳳秋 穆永興投資(股)公司
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)		
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)		
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	4人	4人

(3) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額(註3)		取得限制員工新股權利		有無領取來自子公司以外投資業酬金			
		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	合併報表內所有公司	本公司(仟股)	合併報表內所有公司(仟股)	本公司(仟股)	合併報表內所有公司(仟股)				
董事長兼總經理	吳錫坤																				
執行長	林茂焜(註1)																				
總經理	沈瑞興(註1)																				
副總經理	陳香錡	5,910	6,706	266	325	1,480	3,039	0	916	0	1,672	1.76%	2.41%	0	0	0	0				
副總經理	翁毓玲																				
副總經理	蘇建嘉																				
副總經理	沈恆新																				

註1：林茂焜及沈瑞興已於101年12月31日辭任。

註2：係101年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額，按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	合併報表內所有公司
低於 2,000,000 元	林茂焜、沈瑞興、陳香錡、翁毓羚、蘇建嘉、沈恒新	林茂焜、沈瑞興、陳香錡、翁毓羚、蘇建嘉、沈恒新
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	吳錫坤	吳錫坤
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	7 人	7 人

(4) 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

經理人	職稱	姓名	101 年 12 月 31 日		
			股票紅利金額 (註 1)	現金紅利金額	總計
經 理 人	副總經理	陳香錡			
	副總經理	翁毓羚			
	副總經理	蘇建嘉			
	副總經理	沈恒新			
	協理	程賢郎			
	會計部經理	楊淑晶			
董事長室主任 (代理財務經理)	劉偉如				
總計			2,153	0	2,153
					總額占稅後純 益之比例 (%)
					0.44%

註 1：係按去年實際配發金額比例計算今年業經董事會通過擬議配發金額。

註 2：執行長林茂焜及總經理沈瑞興已於 101 年 12 月 31 日離職，故不予計入。

2.本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序與經營績效之關聯性：

	酬金總額占稅後純益之比例	
	100 年度	101 年度
董事	2.44%	3.93%
監察人	0.74%	0.28%
總經理及副總經理	0.67%	2.41%

本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金皆僅由本公司支付。董監事酬金主要是董監事酬勞及車馬費。本公司董監事酬勞係依章程規定；董監事報酬係根據其在本公司擔任之職位及對本公司營運參與程度及貢獻之價值核發；在董監事車馬費方面，係參考同業水準，依董監事出席董事會情況支付。總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金等，則依所擔任之職位及所承擔責任發放。

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

102年2月28日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
普通股	133,537,167	66,462,833	200,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工認股權證股份數額

##### (二)股本形成經過

###### 1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：股

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
97.12	-	120,000	1,200,000	32,532	325,321	減資	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
97.12	7.00	120,000	1,200,000	62,532	625,321	私募現增	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
98.09	7.70	120,000	1,200,000	62,557	625,571	認股權轉換	無	98.09.15 經授商字第 09801211800 號
98.11	7.70	120,000	1,200,000	62,656	626,561	認股權轉換	無	98.11.10 經授商字第 09801259910 號
99.02	7.70 12.30	120,000	1,200,000	63,123	631,226	認股權轉換	無	99.02.22 經授商字第 09901033410 號
99.05	7.70 12.30 10.80	120,000	1,200,000	64,434	644,345	認股權轉換	無	99.05.05 經授商字第 09901090890 號
99.07	10.00	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現金增資	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	7.70	120,000	1,200,000	89,474	894,741	認股權轉換	無	99.08.16 經授商字第 09901184910 號
99.12	7.70 12.30 10.80	120,000	1,200,000	89,563	895,631	認股權轉換	無	99.12.02 經授商字第 09901267160 號
100.03	7.70 12.30 10.80	120,000	1,200,000	89,705	897,050	認股權轉換	無	100.03.11 經授商字第 10001046540 號
100.05	7.70 12.30 10.80	120,000	1,200,000	90,194	901,940	認股權轉換	無	100.05.27 經授商字第 10001109130 號
100.11	10.00	120,000	1,200,000	110,194	1,101,940	現金增資	無	100.11.24 經授商字第 10001265860 號
101.03	7.70 12.30	120,000	1,200,000	110,327	1,103,268	認股權轉換	無	101.03.30 經授商字第 10101056470 號
101.09	-	200,000	2,000,000	133,537	1,335,372	股息及紅利	無	101.09.11 經授商字第 10101189080 號

###### 2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股資料：無。

### (三)最近股權分散情形

#### 1.股東結構

101年8月26日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外人	合計
人數	0	0	32	5,188	14	5,234
持有股數	0	0	39,875,132	93,124,000	538,035	133,537,167
持股比例	0%	0%	29.86%	69.74%	0.40%	100%

#### 2.股權分散情形

普通股(每股面額十元)；101年8月26日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1~ 999	1,128	177,171	0.13%
1,000~5,000	2,255	4,844,812	3.63%
5,001~10,000	726	4,869,546	3.65%
10,001~15,000	426	5,207,764	3.90%
15,001~20,000	132	2,303,140	1.72%
20,001~30,000	198	4,895,044	3.66%
30,001~50,000	129	5,084,522	3.81%
50,001~100,000	112	7,666,038	5.74%
100,001~200,000	70	9,628,965	7.21%
200,001~400,000	29	8,047,794	6.03%
400,001~600,000	13	6,557,828	4.91%
600,001~800,000	3	2,112,787	1.58%
800,001~1,000,000	4	3,646,800	2.73%
1,000,001 以上	9	68,494,956	51.30%
合計	5,234	133,537,167	100%

註：無發行特別股

### 3.主要股東名單

101年8月26日

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
祚榮投資有限公司	24,223,635	18.14%
吳錫坤	11,673,640	8.74%
中山建投資股份有限公司	10,230,624	7.66%
莊明郎	8,981,743	6.73%
劉素如	7,429,500	5.56%
巫天森	1,801,414	1.35%
陳樹炎	1,561,200	1.17%
熊進益	1,345,200	1.01%
熊育賢	1,248,000	0.93%
莊民仰	996,000	0.75%
合計	69,490,956	52.04%

#### 4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形：

本公司最近二年度及102年度，僅100年度有辦理現金增資案；茲將董事、監察人及持股超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形列示如下：

##### (1)放棄增資認股之情形：

職稱	姓名	100年度	
		可認股數	實認股數
大股東	祚榮投資有限公司	3,580,968	-
董事長	吳錫坤	1,530,479	1,100,000
董事	陳樹炎	237,177	-
獨立董事	蔡駿杰	263	-
監察人	穆永興投資股份有限公司	103,005	-

##### (2)所放棄之現金增資股洽關係人認購者：

日期	認購人姓名	與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係	認購股數	價格
100年度	吳惠珍	董事之配偶及董事長之二等親	200,000	20元
100年度	巫孟軒	董事之未成年子女	100,000	20元
100年度	吳麗華	董事長之二等親	270,000	20元

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(1)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	100 年度		101 年度		當年度截至 2 月 28 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事	中山建投資(股)公司	1,700,520	0	1,660,104	0	(310,000)	0
董事長	吳錫坤	1,100,000	0	1,946,140	0	(280,000)	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：莊永昇(註 1)	0	0	26,916	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：劉偉如	16,122	0	(45,970)	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：沈瑞興(註 4)	-	-	22,430	0	-	-
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：沈恒新(註 5)	-	-	22,430	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：柯惠文(註 5)	-	-	22,864	0	0	0
董 事	巫天森	226,179	0	300,235	0	0	0
董 事	陳樹炎(註 6)	633,000	0	-	-	-	-
獨立董事	簡維弘	0	0	0	0	0	0
獨立董事	蔡駿杰	0	0	297	0	0	0
監 察 人	穆永興投資(股)公司 (註 6)	0	0	-	-	-	-
監 察 人	簡福榮(註 5)	0	0	300,000	0	0	0
監 察 人	劉俊隆	58,687	0	77,902	0	34,000	0
監 察 人	林鳳秋(註 4)	27,251	0	12,174	0	(9,000)	0
總經理	沈瑞興(註 2)	0	0	22,430	0	-	-
副總經理	陳香錡(註 3)	0	0	28,010	0	(9,000)	0
副總經理	翁毓玲(註 3)	0	0	17,944	0	0	0
副總經理	蘇建嘉(註 7)	-	0	-	-	0	0
副總經理	沈恒新(註 7)	-	0	22,430	0	0	0
協理	程賢郎(註 7)	-	0	-	-	0	0
會計主管	楊淑晶	48,000	0	53,352	0	(6,000)	0
財務主管	王麗淑(註 8)	0	0	-	-	-	-
財務主管	賴博文(註 9)	-	-	-	-	0	0
大股東	祚榮投資(股)公司	0	0	3,974,272	0	(315,000)	0

註 1：100.07.01 就任。

註 2：100.04.12 就任，101.12.31 異動。

註 3：100.04.01 就任。

註 4：101.5.16 就任，101.12.31 改派法人代表林鳳秋。

註 5：101.5.16 就任，101 年持股異動期間 101.5.16~101.12.31。

註 6：101.5.16 解任。

註 7：102.1.29 就任，102 年持股異動期間 102.1.29~102.2.28。

註 8：100.04.12 就任，於 101.03.02 轉任特別助理。

註 9：102.1.15 就任，102 年持股異動期間 102.1.15~102.2.28。

(2)董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(3)董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

101 年 8 月 26 日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
祚榮投資有限公司	24,223,635	18.14%	0	0	0	0	吳錫坤	負責人	
吳錫坤	11,673,640	8.74%	7,429,500	5.56%	0	0	劉素如	夫妻	
中山建投資(股)公司	10,230,624	7.66%	0	0	0	0	莊永昇	負責人	
林鳳秋(註 1)	193,046	0.14%							
莊永昇(註 1)	26,916	0.02%			0	0	-	-	
劉偉如(註 1)	32,030	0.02%			0	0	-	-	
沈恒新(註 1)	22,430	0.02%			0	0			
柯惠文(註 1)	78,252	0.06%			0	0			
莊明郎	8,981,743	6.73%			0	0			
劉素如	7,429,500	5.56%	11,673,640	8.74%	0	0	吳錫坤	夫妻	
巫天森	1,801,414	1.35%			0	0	吳錫坤	姐夫	
陳樹炎	1,561,200	1.17%			0	0	-	-	
熊進益	1,345,200	1.01%			0	0	-	-	
熊育賢	1,248,000	0.93%			0	0	-	-	
莊民仰	996,000	0.75%			0	0	-	-	

註 1：中山建投資(股)公司代表人。

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元；股

年度 項目		100年	101年	當年度截至102年2月28日(註5)	
		每股市價	最高	31.10	34.25
	最低	17.00	18.90	23.00	
	平均	25.07	27.28	25.76	
每股淨值	分配前	18.17	18.03	18.03	
	分配後(註1)	17.40	尚未決議分配	-	
每股盈餘	加權平均股數		93,175,383	133,462,905	133,537,167
	追溯調整股數		112,742,213	133,462,905	133,537,167
	每股盈餘	調整前	6.14	3.65	3.65
		調整後	5.08	尚未決議分配	-
每股股利	現金股利		1	尚未決議分配	-
	無償配股	盈餘配股	2		
		資本公積配股	0		
	累積未付股利		0	0	-
投資報酬分析	本益比(註2)		4.08	7.47	7.06
	本利比(註3)		25.07	尚未決議分配	-
	現金股利殖利率(註4)		3.99%	尚未決議分配	-

註1：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註2：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註3：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註4：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註5：每股淨值、每股盈餘截至公開說明書刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位截至公開說明書刊印日止之當年度資料。

(五)公司股利政策及執行狀況

- 1.依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之百分之十。
- 2.本年度擬議股利分配之情形：102年3月13日本公司董事會決議101年度股利，每股擬配發1元現金股利及0.5元股票股利，尚待提報102年5月28日股東會通過。
- 3.預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：股利政策並無重大變動。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司一〇二年度未有公開財務預測，故無相關資料可供計算本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響。

(七)員工分紅及董事、監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：(1)提繳稅款。(2)彌補以往年度虧損。(3)提存百分之十為法定盈餘公積。(4)必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。(5)董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二至百分之五為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。(6)扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

員工紅利及董監酬勞估列基礎係以截至 101 年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工紅利 4%，董監酬勞 2%)，並認列為 101 年度之營業費用。員工紅利 17,541,620 元，其發行股數以股東會前一天收盤價並考量除權除息之影響為計算基礎計算之，計算不足一股之員工紅利以現金發放。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

3.盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者：

(1)配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

本公司102年3月13日董事會決議通過配發員工股票股利17,541,620元及配發董事、監察人酬勞8,770,810元。

(2)擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：

本公司102年3月13日董事會決議通過配發員工股票股利17,541,620元，占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例為3.47%。

(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：3.65。

4.盈餘分配議案業經股東會決議者：無。

5.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：本公司 101 年度實際配發員工紅利-股票 25,524,880 元(1,145,041 股)及董事、監察人酬勞 10,209,955 元。與 101 年度認列員工分紅及董事、監察人酬勞並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑証之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：詳 P235~238。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### 1.業務範圍

- (1)所營業務內容: 委託營造廠商興建住宅大樓供出售為主要業務
- (2)主要業務內容及其營業比重

單位：新台幣仟元

業務內容	101年營業額	101年營業比重
營建工程收入	1,768,697	100%
其他	0	0%
合計	1,768,697	100%

##### (3)目前主要之產品

- ①台中區營運處：本公司於中部地區進行推案計劃，已推出「國美」、「天匯」、「春上」；已申請建築執照中則有「青境」、「悅來」及「明日」等；並有已在開發規劃中的政府 BOT 案與七期商辦大樓之合建。
- ②新竹區營運處：本公司於新竹地區進行推案計劃，推出「雍河」。

##### (4)營建事業群計劃開發之新商品：

未來將視市場狀況及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的建案，並評估買進成屋出售之可行性。為使投資風險降低及加速資金回收，計劃以推出符合消費者需求之產品，目前已積極尋找適合開發之土地，仍以自用住宅為主流，加強土地開發之市場調查及區域客戶需求分析，作為商品定位及規劃設計之依據。

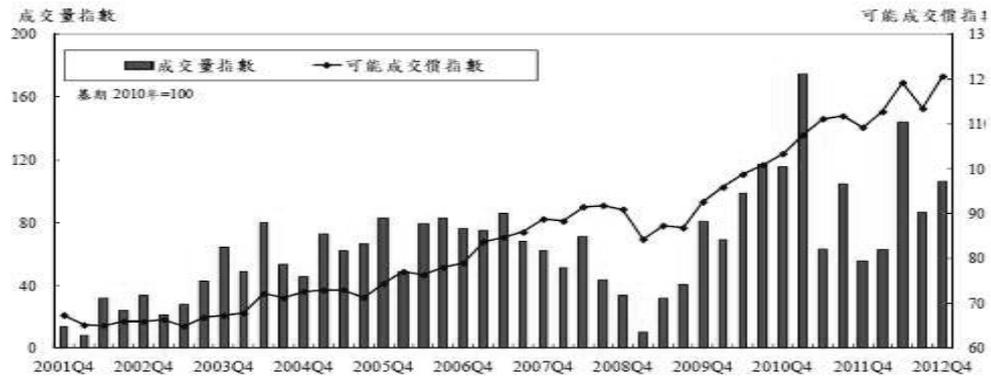
#### 2.產業概況

##### (1)營建業之現況與發展

根據台經院研究，2012年世界各國包括美國、歐盟、日本均紛紛推出相關的寬鬆貨幣政策，使得房市再度浮現游資充斥、投資保值等題材，但受到歐洲主權債務問題蔓延、美國財政懸崖問題逐步浮現、中國經濟顯著走緩等重大課題，加上國內政府推行的油電雙漲、證所稅等議題又引發政治紛擾，減緩廠商與民眾消費信心的影響，我國經濟出現罕見內外皆冷的局面。

2012年我國房市政策趨向緊縮，包括央行針對高價住宅進行選擇性信用管制、金管會針對不動產授信進行四大管理指標及對保險業投資不動產施行七大管制，加上公股與民營銀行持續嚴控房貸，投資人追價意願不高，故2012年國內新成屋及預售屋市場呈現價漲量縮的高檔盤整格局。

## 國泰房地產指數全國價量指數趨勢圖



資料來源:國泰房地產指數季報, 2013 年 1 月

2013年國內經濟成長率將高於2012年,對於民眾購屋需求具正面意義:由於歐債危機將逐步獲得舒緩,且歐元區經濟將擺脫2012年衰退的局面而呈現小幅回升,中國經濟成長力逐漸回升,以及經濟部短期藉由六大精進作法刺激出口、行政院推出中長期振興經濟藍圖,因此2013年我國經濟成長率可望優於2012年。在此情況下,對於民眾購屋需求將具正面意義,惟國內經濟成長相對有限,民眾實質薪資成長不多,購屋痛苦指數持續增加,故其對房市產生的效益也將受到影響。

另一方面,預期政府仍持續加強不動產貸款風險控管措施,以及公股行庫、民營銀行相繼配合調整不動產貸款之下,將使得不動產開發商的土建融貸款、民眾的購屋及修繕貸款等借貸金額相對受限,影響整體產業之供給與需求。

### (2) 產業中之上、中、下游之關聯性

- 房地產的製程從地主、土地仲介、代書、金融業...;到測量、設計、營造、水電、建材、廣告、裝潢...;以及資產管理、物業管理..等,涵蓋範圍之廣,可謂各行各業的火車頭,對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- 房地產需先購入土地,視其使用強度予以開發,在開發過程中需由代書、金融業來進行配套的土地移轉登記及融資等作業。並由測量公司進行實地丈量、鑽探公司進行地質探測,規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。
- 銷售階段需有業務部門及廣告公司執行銷售業務,並需裝潢業進行銷售中心及樣品、實品屋的裝潢設計施工,其間亦需動用多種媒體進行宣傳。
- 營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料,包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備...等,涉及的產業領域多不勝數。完工交屋後,尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護,使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求,從上到下一系列流程,有效促使經濟流通,對景氣提升具有正面的貢獻。

### (3) 產品各種發展趨勢

隨著國人對居住品質日漸重視,個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量,生活機能與學區目前亦為購屋考量因素之一,而施工品質更是建立口碑的關鍵,所以,精緻化人性設計、機能實用多元性和建案位於生活機能較佳處將是未來房屋產品的發展趨勢。

### (4) 營建業之競爭情形

- 由於本公司產品經過專業的規劃與設計,藉由銷售之經驗法則、施工品質掌控及嚴謹之管理政策,以不斷追求創新、品質、服務為圭臬;產品訴求深耕

各級客層，不論是資本成熟型的二、三次換屋族與投資客，或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻且有相對價值的好房子。

B.以本公司經營團隊深耕大台中地區的品牌形象，並實際深入瞭解與取得都市更新know-how，未來積極拓展台中市捷運區段及BOT案件、新竹地區及台北縣市的興建住宅或都市更新業務，冀以文化創意及科技創新為核心，整合行銷與文化社群力量，創造優質好屋，提升競爭實力。

### 3.技術及研發概況

- (1)未來積極蒐集各項土地、房屋市場資訊，加以研討分析，做好正確產品定位及優勢之行銷策略；遴選委託國內之知名設計團隊、建築師與營造廠，提升技術水準，已達到產品服務加值之目標。
- (2)開發休閒式住宅，讓消費者「喜歡回家」，是建築存在的最大理由。建築的可貴，在於讓身處其中家庭感到幸福，舒適幸福空間的首要，讓室內的溫度與氛圍隨四季的變化擁有最佳狀態，讓回家變成一種期待！

### 4.長、短期業務發展計劃

- (1)短期計劃：台中個案(國美)、新竹個案(雍河)餘屋(總金額)去化。
- (2)中期目標：台中廊子區推案，圖面、規劃討論中，待建照取得後，再進行銷售。
- (3)長期目標：近10年來營建業逐漸有品牌區隔，優質的品牌除加工利潤外，漸能獲得品牌加分，增加個案毛利，本團隊自第一建案開始即要建立品牌。另國內營建業少有自有資產，經常性固定營收，以平衡景氣起伏間營收落差，本團隊在長期營運目標即應著眼於此，在資本及營運擴張的同時，如有優質標的物亦應建立低負債自有資產及固定營收，因應景氣起伏，公司本身亦創立自己的文化，深耕客戶族群將公司的售服強項加以發揚，區別公司與線上其他建商的差別，以創造消費者心中最優質品牌。
- (4)配合政府都市更新計劃及公共政策，開發有潛力之土地。

## (二)市場及產銷概況

### 1.市場分析

#### (1)主要產品銷售區域

目前主要以台中市西區五期、八期、太平地區、文心森林公園及國美特區等區位進行土地開發及銷售。

#### (2)市場之未來供需狀況與成長性

##### ①市場佔有率

以本公司99~101年推案量，和台中地區推案為計算基礎，計算公司推案量之市場佔有率如下：

項目/年度	99年	100年	101年
總太地產(A)	49.66億元	8.93億元	15.15億元
台中地區推案量(B)	1,056億元	1,142億元	1,519億元
市場佔有率(A/B)	4.70%	0.78%	1.00%

資料來源：台中市建築開發商業同業公會

## ②市場未來之供需狀況及成長性

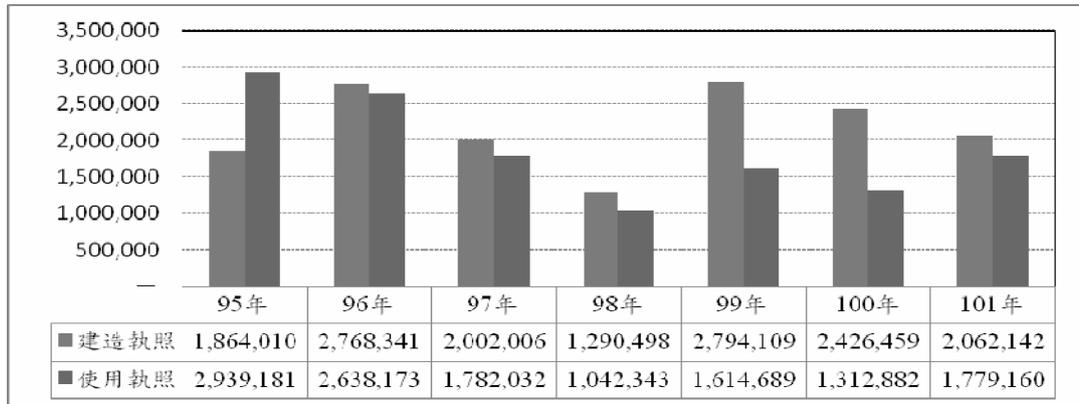
### 供給狀況：

建照執照面積為建案預定興建的面積，然而建商於申請建照核發後，可能會發生修改計劃或延期的情形，因此使用執照的核發表示房屋完工的使用情形，更能準確反應房屋市場狀況。

依最近年度台中地區建造執照及使用執照核發之總樓地板面積分析，95年起住宅建造執照及使用執照總樓地板面積已呈減少趨勢，98年受金融海嘯影響、全球總體經濟衰退，建造執照及使用執照核發總樓地板面積落入低點，99年起因全球景氣回溫，經濟前景看法轉趨樂觀，核發之建造執照總樓地板面積大幅揚升，建商對未來房地產景氣看好。

95~101年台中地區核發住宅區建築物建造執照與使用執照總樓地板面積統計表

單位：平方公尺



資料來源：內政部營建署

### 需求狀況：

一般購屋需求類型可概分為自用型及投資型兩類。其中自用型購屋需求係屬於因人口增加，換屋移居或新購房屋所產生之購屋需求，此種類型為真正房地產的需求者，受總人口數、總家庭戶數所影響。而投資型購屋需求尚可分成兩種類型，第一種為投資型需求，將房地產視為投資工具，遇有獲利空間時，即進場購入做為中長期投資標的，享受租金收入或增值收入；第二種為投機型需求，此種通常為假性需求，常發生於房地產景氣熱絡的時期。投資型購屋需求則受國民所得、市場利率等所影響。

依據國際貨幣基金組織(International Monetary Fund, IMF)於2012年10月發布之全球經濟展望(World Economic Outlook, WEO)，預估台灣地區之經濟成長率將自101年之1.313%緩步成長至106年之4.962%，預期在國民所得持續成長之下，將帶動民眾財富之增長，有助於提高民眾之購屋意願及能力。

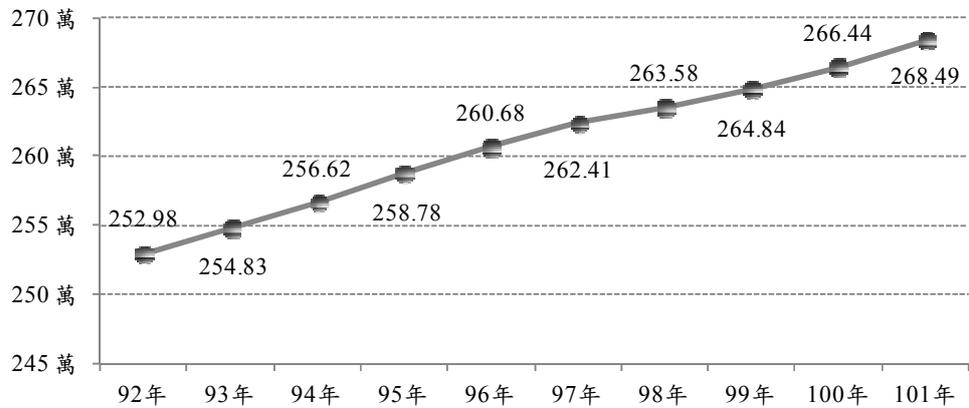
經濟成長率預估表

年 度	100	101(f)	102(f)	103(f)	104(f)	105(f)	106(f)
經濟成長率(%)	4.026	1.313	3.865	4.474	4.702	4.793	4.962

資料來源：國際貨幣基金組織。

另依內政部統計處之人口統計資料，至101年底台中市總人口數為2,684,893人，近十年來人口台中市人口數呈穩定成長現象，故住宅之基本需求量預期應可穩定增加。

台中市人口趨勢圖



資料來源：內政部統計處

此外，除前段所述之所得面因素外，政府為增加一般民眾之購屋能力推出「住宅補貼之購置、修繕住宅貸款利息補貼」及「青年安心成家方案」等優惠貸款計畫，亦能帶動自住型首購或換屋需求。

整體來看，台中地區地處南北等距離，在高鐵通車效應下，台北及高雄已是台中一小時生活圈可達範圍、隨著開放大陸人士來台觀光、台商回流與中部科學園區帶動台中地區觀光與房地產需求大增，本公司積極照應各階層客群的需求，有國美、天匯等豪宅，也有春上等平價住宅，今年的可售推案總額預計可達76億元以上，相較去年有大幅成長。

### (3) 競爭利基

#### ① 優越的土地開發能力

由於本公司董事長已累積營建經驗多年，熟悉台中營建產業之情況，具有豐富之土地資訊來源，所以能在事先發現土地地段之發展潛力，對於各地區優質地段能充分掌握土地來源，透過合建分售、合建分屋及直接購入土地等方式，有效創造其附加價值，並積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

#### ② 掌握市場需求，精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，讓購屋者能喜歡回家，讓回家變成一種期待之優質建案。

#### ③ 精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能掌握工程品質，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

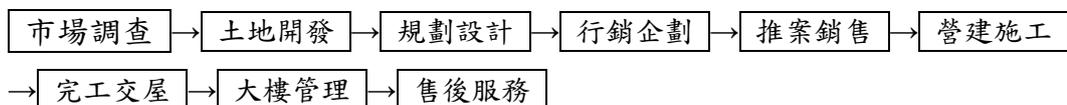
(4)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 政府推動愛台十二項建設，帶動內需經濟，促進房地交易，有利都市發展。</li> <li>2. 持續釋出國有土地。</li> <li>3. 加速都市更新政府，相關法令鬆綁。</li> <li>4. 政府未來可能開放建商登陸。</li> <li>5. 取消對外投資 40%上限。</li> <li>6. 通過民國 99 年台中縣市合併。</li> <li>7. 贈遺稅調降為 10%外國資金回流。</li> <li>8. 政府持續釋放出低率房屋貸款。</li> <li>9. 簽訂 MOU 及 ECFA。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 價格不斷升高，大幅增加開發成本。</li> <li>2. 都市更新手續繁複，行政效率緩慢，政府跟不上時代腳步。</li> <li>3. 奢侈稅打房政策。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發七期、中科、水湳經貿園區、美術館區域之土地。</li> <li>2. 避免供給過量區域之推案。</li> <li>3. 跨區域進行土地開發與拓展業務。</li> <li>4. 推動 BOT 案。</li> </ol>
經濟	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。</li> <li>2. 美元可能續貶。</li> </ol>	全球經濟尚未完全復甦。	加速土地開發速度，趕上本波景氣反轉列車。
房市基本面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前的趨勢在台商回流的買屋潮，是否真供給過剩仍需觀察。</li> <li>2. 主要看好台中大都會歌劇院、新市政中心、國際會展中心等重大建設陸續啟動，加上兩岸三通直航。</li> <li>3. 美國房地產有增溫的趨勢。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原物料有上漲趨勢。</li> <li>2. 土地成本不斷提高。</li> </ol>	選擇公共設施、大眾捷運系統等區域購地。
政治	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 兩岸關係氣氛和緩。</li> <li>2. 全球各國不斷刺激經濟。</li> </ol>		加強個案銷售，產品區隔化，推出符合消費者需求之產品。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之重要用途：高級住宅大樓，包括住宅及停車位。

(2)產品產製過程：



3.主要原料之供應狀況

(1)土地：積極開發尋求適當地區，先行以經營團隊較熟悉的中部地區為發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要向地主購買或以合建方式合作，在供給方面將不虞匱乏。

(2)營建工程：以優良營造廠商為主要合作對象。

(3)材料：為使整體發包作業更零活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

#### 4.最近二年度主要部門別毛利率重大變化之說明

##### (1)毛利率變化情形

年度	100 年度	101 年度
毛利率 (%)	39.68	38.81
毛利率變動率 (%)	-	2.19

101 年度較 100 年度毛利率變動達 2.19%，未有重大變化。

## (2)申報年度及前一年度興建個案分析表

## ①興建營建個案分析表

101年12月31日 單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
國美99年	台中市西區後龍子段262-83地號	1236.93	包工包料	合建分售	99/6/1	102/3	在建中	地上26/地下4	146戶+4店面	15,987.30	1,330,073	2,419,604	45%	完工比例	101(註)	78%	48%	0	531,570	32%	773,290	
天匯99年	台中市南屯區惠禮段42地號	1022.26	包工包料	合建分售	99/10/11	102/6	在建中	地上25/地下4	92戶+4店面	11,205.46	1,071,890	1,836,982	42%	完工比例	101(註)	100%	70%	0	538,067	38%	689,528	
觀景99年	台中市南屯區豐富段365地號	361.73	包工包料	自地自建	100/2/25	101/12	已完工	地上15/地下3	28戶+2店面	2,579.94	365,571	498,479	27%	全部完工	101	100%	90%	0	119,212	90%	450,367	
雍河100年	新竹縣竹北市台科段101地號	1147.2	包工包料	合建分售	100/9/27	103/5	在建中	地上25/地下2	47戶	6,215.11	673,409	850,582	21%	全部完工	103	23%	0	0	0	10%	81,730	
春上101年	台中市南屯區下橋子頭段280地號	1108.06	包工包料	自地自建	101/6/25	103/3	在建中	地上15/地下3	181戶+12店面	9,429.45	1,086,720	1,474,913	26%	全部完工	103	100%	0	0	0	17%	256,676	

註：1.實際數請計算截至增資案送件日之前一日。

2.實際可售總額及個案投入成本如有重大變動原預估數10%以上，應備註說明。

②未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

101年12月31日 單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總成本	預計可 售總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收入認 列方法	土地公告現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地 板面積						
青境	台中市北屯區太原段134.135地號	3,799.01	包工 包料	自地自建	102/8	104/4	地上14/地下2	規劃中	規劃中	--	--	全部完工法	21,000元/m <sup>2</sup>	素地	
悅來	台中市北屯區太原段13地號	676.95	包工 包料	自地自建	102/8	104/6	地上13/地下3	規劃中	規劃中	--	--	全部完工法	31,000元/m <sup>2</sup>	素地	
明日	台中市北屯區太原段100地號	4,080.36	包工 包料	自地自建	102/9	104/9	地上14/地下3	規劃中	規劃中	--	--	全部完工法	36,000元/m <sup>2</sup>	素地	
	台中市南區下橋子頭段242-21,242-22地號	961.95	包工 包料	自地自建	103/12	106/12	地上26/地下3	規劃中	規劃中	--	--	全部完工法	27,900元/m <sup>2</sup>	出租	

5.最近二年度主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上供應商資料

單位:新台幣仟元

項目	100 年				101 年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	高章營造	395,809	40.69	有	高章營造	325,199	31.74	有
2	台灣糖業	90,000	9.25	無	吳錫坤	162,220	15.83	有
3	其他	486,902	50.06	無	其他	537,169	52.43	無
4								
5								
	進貨淨額	972,711	100.00	-	進貨淨額	1,024,588	100.00	-

上述進貨係包含營建土地、發包工程成本及設計成本，不包括工程費用。

(2)近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上銷貨客戶資料

單位:新台幣仟元

項目	100 年				101 年			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	其他	1,693,958	100.00	無	其他	1,768,697	100.00	無
2								
3								
4								
5								
	銷貨淨額	1,693,958	100.00		銷貨淨額	1,768,697	100.00	

## 6.最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品	100 年度		101 年度			
	戶數	車位	成本	戶數	車位	成本
房屋	185	269	1,021,846	132	328	1,077,989
營建用地	0	0	0	2	0	4,229
合計	185	269	1,021,846	134	328	1,082,218

註：1.採完工比例法認列損益者，產量係以完工年度認列總建戶(車位)數乘以完工比例計算。

採全部完工法認列損益者，產量係於完工年度認列總建戶(車位)數。

2.採完工比例法認列損益者，產值係以個案之總成本乘以完工比例計算。

採全部完工法認列損益者，產值係於完工年度計入個案之總成本。

## 7.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品	100 年度			101 年度		
	戶數	車位	銷售	戶數	車位	銷售
營建工程收入	174	237	1,693,958	116	278	1,763,247
營建用地	0	0	0	2	0	5,450
合計	174	237	1,693,958	118	278	1,768,697

註：1.採完工比例法認列損益者，銷量係個案以各該年度已銷戶(車位)數，乘以完工比例計算。

採全部完工法認列損益者，銷量係於完工年度認列個案之總銷售建戶(車位)數。

2.銷值係以各該年度認列之營業收入計。

(三)最近二年度從業員工人數

年 度		100 年度	101 年度	102 年 2 月 28 日
員 工 人 數	經 理 人	7	10	13
	其 他	38	57	54
	合 計	45	67	67
平 均 年 歲		31.33	34.2	34.2
平 服 務 年 均 資		1.5	2.6	2.6
學 歷 分 布 比 率	博 士	-	-	-
	碩 士	4.44%	1.56%	1.49%
	大 專	88.89%	92.19%	92.54%
	高 中	6.67%	6.25%	5.97%
	高 中 以 下	-	-	-

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊登日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情事。
- 4.最近二年度及截至公開說明書刊登日止，公司因污染環境所受損失，處分之總額，並揭露其未來因應對策及可能之支出及賠償之估計金額：無此情事。
- 5.目前污染狀況及其改善公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：不適用。

(五)勞資關係

- 1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1)員工福利措施

- ①員工勞健保、團體保險。
- ②每年舉辦旅遊活動。
- ③慶生活動。
- ④三節禮金、生日禮金。
- ⑤聚餐活動。
- ⑥每次增資提列 10-15%員工認股，認股率依員工考績分配。
- ⑦績效獎金：依員工考績發放。
- ⑧紅利分配：視年度結算的盈餘依規定分配。

- (2)進修訓練：本公司已訂定員工教育訓練辦法，員工除可主動提出或主管視業務需要派往參加各項教育訓練外，每年職工福利委員會另提供定額之進修補

助費用。

### (3)退休制度及實施情形

本公司對正式同仁訂有之退休辦法如下：

①勞基法退休金舊制：可依勞基法退休給付或離職給付二者中，選擇較優者。

#### A.勞基法退休給付：

依服務年資，每滿一年給與兩個基數，超過十五年之年資，每增加一年給與一個基數，總數以四十五個基數為限。

#### B.離職給付：

公司每月依員工固定薪資之5%提撥離職基金，員工離職時依服務年資領取一定比例之離職基金。選擇勞退新制者，自開始提撥新制退休金之月份起，不再提撥退職基金，原已提撥之退職基金予以保留，且退職基金提領年資可繼續累計。

②勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。

每月以工資6%按月為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。

#### (4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司各項制度都依勞基法之相關規定辦理，並設有職工福利委員會推展各項福利措施，勞資關係和諧，並無勞資糾紛及損失的發生。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司於100年2月聘任陶先生擔任業務經理，觀察其任職期間之表現，評估其恐不適合該項工作，故於於100年3月3日發函向台中市勞工局申請核備資遣。陶先生為主張恢復工作職務、恢復名譽及精神慰撫賠償等問題，而向新竹縣政府申請勞資協調，由於雙方無法達成共識，調解不成立。100年6月陶先生向台灣桃園地院起訴請求精神上損害賠償及書面道歉回復名譽，後台灣桃園地院裁定移轉至台灣新竹地方法院管轄。100年9月8日陶鼎銘具狀向新竹地方法院撤回告訴，法院並於9月13日准予撤回，本件遂告終結。

## 二、固定資產及其他不動產應記載事項

### (一)自有資產：

1.取得成本達實收資本額百分之十或新台幣一億元以上之固定資產：無。

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：無。

### (二)租賃資產：

1.資本租賃：取得成本達實收資本額百分之十或新台幣一億元以上之固定資產：無。

2.營業租賃：無達每年租金五百萬元以上之營業租賃資產。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

### 三、轉投資事業

#### (一)轉投資事業概況：

101年12月31日；單位：新台幣仟元；股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值(台幣)	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
高章營造(股)公司	投資海外各項事業	130,000	140,017	11,967,000	100%	140,191	-	權益法	3,378	現金股利5仟元 股票股利1,967仟股	
Billion Gold Securities Ltd.	投資海外各項事業	85,671	846	20,000	100%	846	-	權益法	(118)	0	

#### (二)綜合持股比例：

101年12月31日單位：股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
高章營造(股)公司	11,967,000	100%	-	-	11,967,000	100%
Billion Gold Securities Ltd	20	100%			20	100%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形：無此情事。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部份營業、研發成果移轉子公司者：無此情事。

#### 四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建合約	吳錫坤	98/12/14~合建交屋完成後	台中市西區後壠子段 262-83 地號，合建分售	無
	寶鴻建設實業(股)公司	98/12/28~合建交屋完成後	台中市南屯區惠禮段 42 地號，合建分屋	無
	邵秀葉	99/10/29~合建交屋完成後	新竹縣竹北市台科段 101 地號，合建分售	無
工程合約 (註 1)	高章營造股份有限公司	99/09/17-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	99/11/22-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	100/03/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「觀景」工程承攬工程	無
	祥盟水電工程有限公司	99/11/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」機電工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	99/11/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」預拌混凝土材料	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	99/12/10-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」結構預拌混凝土材料	無
	弘啟開發企業有限公司	100/04/01-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」機電工程	無
	高章營造股份有限公司	100/11/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「雍河」假設、結構新建工程	無
	進嘉石材有限公司	100/12/05-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」石材工程	無
	捷翔水電工程有限公司	101/01/20-全部工程 完竣驗收保固期滿	「雍河」機電工程	無
	高章營造股份有限公司	101/11/12-全部工程完竣驗收保固期滿	「春上」假設、結構新建工程	無
豐揚水電工程有限公司	101/11/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「春上」機電工程	無	

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬以上者

五、其他重要補充說明：無。

### 參、發行計劃及執行情形

#### 一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析

本公司截至目前為止前各次募集與發行及私募有價證券，實際完成日距申報時未逾三年者，計有 99 年辦理現金增資 500,000 仟元以及 100 年辦理現金增資 400,000 仟元，茲就歷次有價證券發行計畫之相關內容及執行效益評估分析如下：

##### (一)99年度辦理現金增資

##### 1.計畫內容

##### (1)主管機關申報生效日期及文號

行政院金融監督管理委員會 99 年 4 月 26 日金管證一字第 0990014299 號函。

##### (2)本次計畫所需資金總額：新台幣500,000仟元。

##### (3)資金來源：現金增資新台幣500,000仟元。

##### (4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			99 年度	
			第三季	第四季
償還銀行借款	99 年第三季	68,700	68,700	—
充實營運資金	99 年第四季	431,300	200,000	231,300
合計		500,000	268,700	231,300
預計可能產生效益	1.償還銀行借款：本公司係用以償付台中市西區大益段 192 地號「品精誠(雙璽區)」之土地融資款 61,000 仟元及興建房屋貸款 7,700 仟元，若以本公司之借款利率 2.09%設算，99 年下半年預計可節省利息支出約為 718 仟元，預計以後每年約可節省利息支出 1,436 仟元。 2.充實營運資金：用以支應 99 年度原有之「品精誠(雙璽區)」及「家在 e 起」建案、新增「國美」及「天匯」建案之營運支出，以及計劃購入豐富段之土地款之營運資金，若以本公司之借款利率 2.68%設算，預計每年約可節省利息支出 11,559 仟元。			

##### 2.資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		100 年 上半年	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	68,700	綜上所述，本公司 99 年度募集計畫之資金支用計畫項目，業已於 99 年第四季全數執行完畢。
		實際	68,700	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
充實營運	支用金額	預定	431,300	

計畫項目	執行狀況		100年 上半年	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
資金		實際	431,300	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司 99 年度辦理現金增資，發行 25,000 仟股，募集金額 500,000 仟元，業已於 99 年 6 月收足股款，原預計於 99 年第三季償還「品精誠(雙壟區)」之土地融資款 61,000 仟元及興建房屋貸款 7,700 仟元，因該建案之工程進度落後，延至第四季完工，故為確保資金調度安全性，本公司配合「品精誠(雙壟區)」工程完工於 99 年 10 月償還銀行借款 68,700 仟元。另充實營運資金 431,300 仟元已依進度於 99 年第四季全數執行完畢，綜上，本公司 99 年度現金增資執行情形尚屬良好。

### 3. 執行效益評估

單位：新台幣仟元；%

項目		年度	98/12/31 (募資前)	99/12/31 (募資後)
基本財務資料	流動資產		725,184	1,753,773
	流動負債		247,976	748,325
	負債總額		247,976	748,325
	股東權益總額		501,708	1,022,382
	利息支出		71	198
財務結構	負債比率		33	42
	長期資金占固定資產比率		5,755	59,719
償債能力	流動比率		292	234
	速動比率		169	158

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

#### (1) 節省利息支出，減輕財務負擔

本公司於 99 年 6 月辦理現金增資募足款項後，因「品精誠(雙壟區)」之工程進度落後，原預計第三季償還之銀行借款 68,700 仟元，延至第四季償還，使 99 年節省之利息費用較原預估減少 359 仟元。

從上表來看，本公司利息支出由 98 年 71 仟元增為 99 年 198 仟元，係本公司於 98~99 年度推出之「家在 e 起」、「國美」、「天匯」及「觀景」等建案之開發，營運資金需求殷切，故於籌資前向銀行融資短期週轉金 50,000 仟元，99

年度所產生之利息支出為 198 仟元。99 年 6 月將募足之現金增資款項 431,300 仟元，適時用於支應上述各建案之營運資金，若無該募資款項挹注，以其各建案所需之資金，均須向銀行舉債支應，依當時銀行借款利率 2.68% 計算，每年將增加 11,559 仟元利息支出，因此顯示前次籌資用於償還銀行借款及充實營運資金，其節省可能產生之利息支出，減輕財務負擔之效益已顯現。

(2) 強化財務結構並提升償債能力

單位：新台幣仟元

98 年 12 月 31 日		99 年 12 月 31 日	
項 目	借款金額	項 目	借款金額
品精誠雙璽區	68,700	短期週轉金	3,000
		家在 e 起 (建築融資)	60,760
		總太觀景 (土地融資)	102,800
合計	68,700	合計	166,560

本公司 99 年度辦理現金增資，其中 68,700 仟元係用於償還「品精誠(雙璽區)」之土地及營建工程融資款，另 431,300 仟元係用於支應「家在 e 起」、「國美」及「天匯」建案之營建工程所需資金，99 年負債比率雖由 98 年度 35% 增加至 42%，主要係本公司掌握市場復甦趨勢，於 98~99 年度推案中之「家在 e 起」、「國美」及「天匯」建案，及規劃中之「觀景」新建案，其中「國美」、「天匯」地處精華區，屬高單價之豪宅建案，總銷金額均在 20 億元以上，致使 99 年底流動資產及流動負債較 98 年大幅增加 1,028,589 仟元及 500,349 仟元，其中流動負債增加部分主要係為以上各建案之預收房地款，增加金額為 349,022 仟元，顯示本公司配合各建案之工程進度所增加之融資款，另 99 年底之銀行借款較 98 年底增加 97,860 仟元，主要係新增「家在 e 起」之建築融資及新開發「觀景」案之土地融資，以及短期週轉金。故 99 年度財務結構及償債比例之各項指標雖較 98 年略為遜色，實因公司營建部門之營運規模擴大下，營運資金需求迫切，99 年度現增募集資金 5 億元，適時運用於償還銀行借款及充實營運資金，使整體財務結構未產生惡化之情形，且在公司穩健經營下仍屬健全。

單位：新台幣仟元

年度	98 年度 (籌資前)	99 年度 (籌資後)	100 年第一季 (籌資後)
項目			
營業收入	523,680	841,939	530,825

資料提供：經會計師簽證或核閱之財務報告

經比較籌資前後本公司之營運概況，在營業收入方面，99 年底 841,939 仟元較 98 年度 523,680 仟元大幅增加 318,259 仟元，主要係本公司向台中縣政府標得之台中縣太平市新興段及育賢段等 5 筆土地，原計劃自行開發興建，但因標得之地號不甚完整，加以數位投資人透過仲介積極表達購地意願，經評估若無法整合週邊土地共同開發，將不利於建案之規劃，遂於 99 年第三、四季陸續出售；加上本公司第四季「品精誠(雙璽區)」完工交屋，致 99 年度營業收入達 841,939 仟元。100 年第一季因「家在 e 起」建案完工交屋，使第一季營業收入達 530,825 仟元較 99 年第一季 83,844 仟元成長 533.11%，顯示本公司 99 年辦理現金增資募集資金用以充實營運資金，對於營運規模增加有相當

助益，其效益應已顯現。

綜上所述，本公司辦理 99 年度現金增資募集資金 500,000 仟元，用於償還銀期借款並充實營運資金後，其預計效益確已顯現，對本公司之營運及股東權益均產生正向影響，未來將可持續減輕本公司之財務負擔以提昇償債能力，增加資金流動性，亦提昇公司資金調度之靈活度，對本公司未來營運甚有助益。

## (二)100年度辦理現金增資

### 1.計畫內容

#### (1)主管機關申報生效日期及文號

行政院金融監督管理委員會 100 年 9 月 9 日金管證發字第 1000040826 號函。

#### (2)本次計畫所需資金總額：新台幣440,000仟元。

#### (3)資金來源：現金增資發行20,000仟股，每股22元，募集新台幣440,000仟元。

#### (4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			100 年度	101 年度
			第四季	第一季
充實營運資金	101 年第一季	440,000	180,000	260,000
合計		440,000	180,000	260,000
預計可能產生效益		以本公司之平均借款利率 2.20% 設算，預計每年約可節省利息支出 9,680 仟元。		

### 2.資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		100 年	101 年	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
			第四季	第一季	
充實營運資金	支用金額	預定	180,000	260,000	綜上所述，本公司 100 年度募集計畫之資金支用計畫項目，業已於 101 年第一季全數執行完畢。
		實際	191,938	251,182	
	執行進度(%)	預定	40.91%	59.09%	
		實際	43.62%	57.09%	
合計	累積支用金額	預定	180,000	440,000	
		實際	191,938	443,120	
	累積執行進度(%)	預定	40.91%	100.00%	
		實際	43.62%	100.71%	

本公司 100 年度辦理現金增資，預計募集資金總額為 440,000 仟元，惟於 100 年 11 月初募集完成時，實際募集金額僅 400,000 仟元。本次募資計畫項目為充實營運資金，實際支用金額為 443,120 仟元，累積實際執行進度達 100.71%，本公司 100 年度現金增資募集之資金已依計畫全數執行完畢，執行情形尚

屬良好。

### 3.執行效益評估

銀行借款及利息支出變動表【表一】

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	99/12/31 (募資前)	100/06/30 (募資前)	100/12/31 (募資後)	101/03/31 (募資後)
短期銀行借款		166,560	199,680	350,680	1,386,790
利息支出		198	20	71	285
利息資本化		1,413	1,900	4,166	5,120
利息支出(含利息資本化)合計		1,611	1,920	4,237	5,405

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

銀行借款餘額表【表二】

單位：新台幣仟元

99/12/31		100/06/30		100/12/31		101/03/31	
項目	餘額	項目	餘額	項目	餘額	項目	餘額
短期週轉金	3,000	短期週轉金	—	短期週轉金	50,000	短期週轉金	50,000
總太觀景 (土地融資)	102,800	總太觀景 (土地融資)	102,800	總太觀景 (土地融資)	102,800	總太觀景 (土地融資)	102,800
家在e起 (建築融資)	60,760	總太觀景 (建築融資)	—	總太觀景 (建築融資)	1,000	總太觀景 (建築融資)	58,900
		天匯 (建築融資)	9,000	天匯 (建築融資)	9,000	天匯 (建築融資)	222,200
		國美 (建築融資)	—	國美 (建築融資)	30,000	國美 (建築融資)	400,100
		春上 (土地融資)	87,880	春上 (土地融資)	157,880	春上 (土地融資)	185,790
						明日 (土地融資)	257,000
						青境 (土地融資)	100,000
						悅來 (土地融資)	10,000
合計	166,560	合計	199,680	合計	350,680	合計	1,386,790

(1)節省實質利息支出，減輕財務負擔

本次現金增資發行新股之資金於100年11月初募集完成，原預計募集總金額440,000仟元作為充實營運資金之用，然實際募集金額為400,000仟元，本公司並於100年第四季及101年第一季依計畫分別投入191,938仟元及251,182仟元以充實營運資金。惟因實際募集總金額較原預計減少40,000仟元，致實際節省利息支出較預計效益減少。

從表一及表二來看，本公司利息支出(含利息資本化)由99年度1,611仟元增加至100年度之4,237仟元，係因本公司100年除原有之「總太觀景」土地融資外，「總太觀景」、「天匯」及「國美」三建案隨工程進度持續增加陸續動

撥建築融資，另因購地所需新增「春上」之土地融資，加上100年10月間推出「雍河」新建案，營運資金需求殷切而向銀行融資短期週轉金50,000仟元，使100年底銀行借款餘額較99年底增加184,120仟元所致；至101年第一季止，除「總太觀景」、「天匯」及「國美」之建築融資及「春上」之土地融資持續動撥外，並新增「明日」、「青境」及「悅來」之土地融資，致銀行借款增加至1,386,790仟元，利息支出(含利息資本化)為5,405仟元。本公司將100年度現金增資所募集之400,000仟元，適時用於支應上述各建案之營運資金，若無該募資款項挹注，以其各建案所需之資金，均須向銀行舉債支應，依當時銀行平均借款利率2.2%計算，每年將增加8,800仟元利息支出，因此顯示前次籌資用於充實營運資金，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益已顯現。

(2)強化財務結構並提升償債能力

單位：新台幣仟元；%

項目		年度			
		99/12/31 (募資前)	100/06/30 (募資前)	100/12/31 (募資後)	101/03/31 (募資後)
財務結構	負債比率	42	47.97	45.42	57.91
	長期資金占固定資產比率	59,718.57	27,174.33	51,363.19	44,666.42
償債能力	流動比率	234.36	206.36	207.78	165.38
	速動比率	158.15	110.33	46.76	22.53

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

本公司100年第四季辦理現金增資用於充實營運資金後，其負債比率由100年第二季籌資前之47.97%降至100年第四季之45.42%，流動比率由100年第二季籌資前之206.36%提升至100年第四季之207.78%；而在速動比率方面因本公司存貨隨各建案工程進度持續增加，以致100年第四季之存貨-在建工程大幅增加，且本公司於100年11月標得太原段及太順段等四筆土地共計1,709,698仟元，截至100年底預付土地款683,879仟元等，使速動比率由100年第二季籌資前之110.33%下降至100年第四季46.76%，另本公司100年第四季長期資金占固定資產比率由100年第二季之27,174.33%提升至51,363.19%，顯示財務結構已有所改善。101年第一季財務結構及償債比例之各項指標較100年略為遜色，主係因既有工案持續興建，土地及建築融資持續動撥，加上新增新工案「明日」、「青境」及「悅來」之土地融資，使流動負債增加幅度大於流動資產，以及本公司於100年11月標得太原段及太順段等四筆土地共計1,709,698仟元，已於101年2月付清全數價款，且於101年3月完成過戶登記，使101年第一季底之存貨4,080,309仟元較100年底之2,683,473仟元增加52.05%所致。顯示本公司100年度辦理現金增資募集資金用以充實營運資金，對於營運規模增加有相當助益，其效益應已顯現。

綜上所述，本公司100年度辦理現金增資募集資金400,000仟元，用於充實營運資金，其預計效益確已顯現，除減輕本公司之財務負擔並提昇資金調度之靈活度外，對本公司未來推案及營運所需之資金挹注亦有所助益。

二、本次現金增資、發行公司債或發行員工認股權憑證計畫應記載事項：

(一)本次計畫之資金來源、計畫項目、預計進度及預計可能產生效益

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 700,000 仟元。

2.資金來源：發行國內第二次有擔保轉換公司債 7,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行期間三年，以面額十足發行，計新台幣 700,000 仟元整。

3.計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

(1)本次籌資計畫項目、預定資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			102 年度	
			第二季	第三季
償還銀行借款	102 年第二季	431,000	431,000	—
支付營建工程款-天匯	102 年第二季	50,000	50,000	—
支付營建工程款-雍河	102 年第三季	79,000	35,000	44,000
支付營建工程款-春上	102 年第三季	140,000	50,000	90,000
合計		700,000	566,000	134,000

註：預計支付之營建工程款金額係含營業稅。

(2)預計產生效益

A.償還銀行借款：依償還之借款利率2.29%估算，預計償還借款後102年度可節省利息支出約4,935仟元，以後每年可節省之利息支出約9,870仟元，並可改善短期償債能力、降低對銀行依存度及增加資金調度彈性。

B.支付營建工程款：

本次募集資金 269,000 仟元擬支應「天匯」、「雍河」及「春上」等建案之營建工程款，依本次投入金額占前述個案總工程款比率 4.66%、11.73%及 12.88%折算，預計於個案完工年度可分別挹注營業收入 85,603 仟元、99,773 仟元、189,969 仟元及營業利益 30,568 仟元、10,811 仟元、37,702 仟元。此外，本次募資金額用以支應營建個案之款項若採公開募集而不以銀行融資因應，以本公司目前平均借款利率 2.37%估算，每年將可節省利息費用約 6,375 仟元。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其債款項之籌集計畫與保管方法：

規定項目	內容說明
公司債種類	國內第二次有擔保轉換公司債
公司名稱	總太地產開發股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	公司債總額為新台幣柒億元，每張金額新台幣 10 萬元
公司債之利率	票面利率 0%
公司債償還方法及期限	(1)發行期間：3 年 (2)償還方法：除依轉換辦法轉換、贖回或賣回外，到期

規定項目	內容說明
	時以債券面額以現金一次還本。
償還公司債款之募集計畫與保管方法	本公司債存續期間之償債款項來源，將由營業活動及融資活動所產生之資金項下支應，另本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。
公司債募得價款之用途及運用計畫	詳公開說明書第 48 頁
前已募集公司債者，其未償還之數額	無
公司債發行價格或最低價格	發行價格依票面金額十足發行
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	額定資本額：2,000,000 仟元 已發行股份總數：133,537,167 股 已發行股份金額：1,335,371,670 元
公司現有全部資產，減去全部負債及無形資產後之餘額	資產總額：6,720,957 仟元 負債總額：4,313,857 仟元 無形資產：1,259 仟元 全部資產減去全部負債及無形資產餘額：2,405,841 仟元
證券管理機關規定之財務報表	詳公開說明書肆、二財務報表應記載事項
公司債權人之受託人名稱及約定事項	日盛國際商業銀行(股)公司信託處
代收款項之銀行或郵局名稱及地址	合作金庫商業銀行東台北分行 台北市忠孝東路四段 325 號
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	承銷機構：合作金庫證券股份有限公司 約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售事務之權利及義務
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	銀行保證
有發行保證人者，其名稱及證明文件	保證機構：合作金庫商業銀行股份有限公司 證明文件：公司債委任保證契約
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或延遲支付本息之事實或現況	無
可轉換股份者，其轉換辦法	詳後附公司債發行及轉換辦法
附認股權者，其認購辦法	不適用
董事會之議事錄	詳見公開說明書第 104 頁董事會之議事錄
公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項	無

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定，核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：

1.募集與發行有價證券之可行性評估

(1)本次募集與發行有價證券於法定程序之可行性

本公司本次募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，業經本公司 102 年 3 月 13 日董事會決議通過在案，經評估其內容及決議程序與公司法、證券交易法、發行人募集與發行有價證券處理準則及其他相關法令規定並無不符，且律師對本次發行轉換公司債計畫業已出具適法性之法律意見書，顯示該計畫內容已符合相關法令規定，故本次發行轉換公司債募集資金計畫應已具備法定程序上之可行性。

(2)本次募集完成之可行性評估

本公司本次發行國內有擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌資本市場接受度及公司未來營運狀況訂定。且本次發行轉換公司債之承銷方式係採承銷團全數包銷並依詢價圈購方式對外銷售，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

(3)本次資金運用計畫之可行性評估

A.償還銀行借款

本公司本次募資計畫中，預計以 431,000 仟元用於償還銀行借款，藉以減輕利息負擔及改善財務結構。本次擬償還之銀行借款係本公司為營運需求而向金融機構動撥之建築融資款，經核閱其借款合同及授信動撥情形，顯示該筆借款確實存在，且契約內容尚無不得提前清償或其他特殊限制條款之規定，因此本次發行轉換公司債資金募集完成後，即可依預定資金運用計畫進行償還銀行借款，故本次發行轉換公司債用以償還銀行借款之計畫應屬可行。

B.支應營建工程款

本次募資計畫預計以 269,000 仟元分別用以支應台中市南屯區惠禮段「天匯」案、新竹縣竹北市台科段「雍河」案及台中市南屯區下橋子頭段「春上」案之營建工程款 50,000 仟元、79,000 仟元及 140,000 仟元，以降低建築融資產生之利息支出。由於營建業具有資本密集、施工期間長及投入金額龐大之產業特性，而其所需資金往往無法全數由自有資金支應，故必需依賴銀行融資或對外募集資金等管道進行籌措。「天匯」、「雍河」及「春上」已分別於 99 年 6 月、100 年 9 月及 101 年 5 月取得建造執照，並於 99 年 10 月、100 年 9 月及 101 年 6 月開工，營建工程持續進行且預計將於 102 年 6 月、103 年 5 月及 103 年 3 月完工，故本次發行轉換公司債用以支應營建工程款之計畫應屬可行。

綜上所述，本公司本次發行國內有擔保轉換公司債計畫就其適法性、資金募集完成及資金運用計畫等各方面均具可行性。

## 2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

### (1) 償還銀行借款

#### A. 節省利息支出，提高營運競爭力

單位：新台幣仟元

項目	99年度(註2)	100年度	101年度
短期銀行借款	166,560	350,680	2,117,890
利息費用(A)(註1)	1,611	4,237	36,859
營業利益(B)	63,717	521,903	557,632
本期純益(損)(C)	(3,991)	572,278	487,267
利息費用占營業利益 (D)=(A)/(B)%	2.53%	0.81%	6.61%
利息費用占本期純益(損)(E)=(A)/(C)%	(40.37)%	0.74%	7.56%

註：含利息資本化金額1,413仟元、4,166仟元及36,189仟元。

註：99年各項損益金額係將電子事業部損益重分類至停業單位利益後之金額。

本公司有鑑於近年來房地產市場波動起伏較大，仰賴過去產業經驗及審慎的態度投入土地開發及建案興建，98年下半年度推出「家在e起」，99年度隨房地產景氣好轉，陸續推出「國美」、「天匯」及「總太觀景」等建案，100年下半年推出「雍河」，101年第二季推出「春上」，102年則規畫於第二~三季分別推出「悅來」、「青境」及「明日」等新建案。因持續推案及購地需求，在自有資金無法完全支應下，遂以向銀行融資借款以為因應，使得本公司短期銀行借款餘額及利息費用(含利息資本化)逐年增加，致利息費用對營業利益及獲利能力造成一定之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金以償還成本較高之銀行借款，將有助於節省利息支出及提昇公司營運競爭力。

另本次預計發行之轉換公司債其票面利率為0%，雖轉換辦法訂有本轉換公司債發行滿兩年為債券持有人賣回基準日，債券持有人執行賣回權時該利息補償金為債券面額之2.01%，惟其實質收益率為1.00%，與本公司目前銀行借款利率2.28%~2.67%相較仍相對偏低，且若投資人全數請求轉換為普通股，則本公司更無需支付任何利息，因此將可有效降低利息支出對獲利侵蝕之影響，故本次發行轉換公司債以償還銀行借款之計畫應屬必要。

#### B. 降低金融機構借款依存度，強化公司財務結構

單位：新台幣仟元

項目	99年度	100年度	101年度
負債比率	42.26%	45.42%	64.19%
流動比率	234.36%	207.78%	152.15%
速動比率	158.15%	46.76%	22.67%
短期銀行借款(A)	166,560	350,680	2,117,890
長期借款	—	—	—
借款總額(B)	166,560	350,680	2,117,890
負債總額(C)	748,325	1,666,970	4,313,857
借款總額/負債總額(D)=(B)/(C)	22.26%	21.04%	49.10%
流動性借款/借款總額(E)=(A)/(B)	100%	100%	100%

建築業具有資本密集、施工期間長之產業特性，加上建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價20%~30%之自備款，其餘款項則須待完工交屋後銀行核貸完成始能進行撥付，故建設業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部份資金，在資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴向金融機構舉借土地及建築融資以為支應，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化，對於資金之取得時有影響，不僅增加財務風險且在長期發展規畫上也將受到限制；再者，透過金融機構舉債經營須考量財務結構安全性及資金調度能力，若過度擴張信用對公司勢將造成財務結構惡化，倘遇產業景氣反轉或經營環境轉劣，則資金調度將更形不易。由上表觀之，本公司最近三年度負債比率分別為42.26%、45.42%及64.19%呈逐年增加趨勢，且流動性借款占借款總額比率皆為100%，顯示其資金來源過於依賴短期融資，將不利於財務穩定及業務發展；另在流動比率及速動比率方面亦呈現下降趨勢，若持續以向銀行借款融通方式支應所需資金，將使公司短期償債能力銳減，連帶使流動性信用風險提高。故本公司藉由本次發行轉換公司債募得資金中之431,000仟元償還銀行借款，藉以降低對金融機構借款依存度及強化財務結構，實有其必要性。

## (2) 支應營建工程款

### A. 開發個案將挹注獲利，提高股東權益

單位：新台幣仟元

建案名稱	台中市南屯區惠禮段 「天匯」	新竹縣竹北市台科段 「雍河」	台中市南屯區下橋子頭段 「春上」
預計銷售金額	1,836,982	850,582	1,474,913
預計個案成本	1,071,890	673,409	1,086,720
預計營業毛利	765,092	177,173	388,193
預計營業費用	109,130	85,009	95,476
預計營業利益	655,962	92,164	292,717
每股盈餘影響數(註)	4.91 元	0.69 元	2.19 元

註：依本公司 101 年底實收資本額 133,537 仟股設算。

本次籌資計畫中269,000仟元係分別用於支應台中市南屯區惠禮段「天匯」案、新竹縣竹北市台科段「雍河」案及台中市南屯區下橋子頭段「春上」案之營建個案工程款。前述個案分別預計於102年第二季、103年第二季及103年第一季完工。「天匯」於100年8月採用完工比例法認列工程利益，101年底完工比例70.32%，認列工程利益498,323仟元，惟於102年度開始適用IFRSs，對營建收入之認列方式採全部完工法，故於102年1月1日追溯調整以前年度已採完工比例法認列之個案損益，待102年度完工時始採全部完工法予以認列，而「雍河」及「春上」則採全部完工法認列工程利益，故「天匯」、「雍河」及「春上」三建案於完工交屋時，預計將分別貢獻本公司營業收入1,836,982仟元、850,582仟元及1,474,913仟元；營業毛利765,092仟元、177,173仟元及388,193仟元；營業利益655,962仟元、92,164仟元及292,717仟元；每股盈餘將分別貢獻4.91元、0.69元及2.19元，對本公司未來營運產生正面助益，故基於對股東權益之利益而言，本次籌資計畫實屬必要。

## B. 避免過度依賴銀行融資，致利息支出增加

本公司取得營建用地及支應營建工程款之資金來源除自有資金外，以透過向銀行舉債融資為最主要籌措管道，本次募資計畫中269,000仟元係分別支應「天匯」、「雍河」及「春上」等營建個案工程款項，若採公開募集而不以銀行融資因應，以本公司目前平均借款利率2.37%估算，每年將可節省利息費用約6,375仟元。此籌資計畫可減少建築融資之動撥，使本公司不致因利息負擔增加及過度信用擴張造成財務結構惡化，故本次發行轉換公司債募集資金用於支應營建個案工程款，實屬必要。

綜上所述，本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主要係向銀行融資借款以支應公司營運上之資金需求，然而銀行借款之資金成本較高，本公司面臨利息支出對獲利之侵蝕及短期償債之壓力，因此為維持公司長期發展之穩定性、減少營運風險及降低對銀行融資之依存度，實有必要增加籌募低成本之長期資金，故本公司本次發行轉換公司債用以償還銀行借款及支應營建工程款，對本公司長期發展而言實有其必要性

## 3. 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

### (1) 本次資金運用計畫及預計進度之合理性

本公司本次發行轉換公司債分別以 431,000 仟元及 269,000 仟元用以償還銀行借款及支應營建工程款，本次籌資案擬採詢價圈購方式辦理承銷，考量主管機關審核時間，詢價圈購時程及承銷、繳款作業等因素，預計於 5 月初收足債款。待收足債款後，其中 431,000 仟元隨即於 6 月時償還銀行借款，因本次償還之銀行借款合同並無不得提前清償限制，故本次償還銀行借款之資金運用計畫及預定進度應屬合理。另「天匯」、「雍河」及「春上」之營建工程款，則依工案興建進度陸續於第二~三季動支，故相關資金運用計畫及預計進度應屬合理。

### (2) 預計可能產生效益之合理性

#### A. 償還銀行借款

① 節省實質利息支出，減輕財務負擔

償還負債明細表

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款餘額	償還金額	預估每年可節省之利息支出	
						102年(註)	以後各年度
合作金庫	2.29%	100/2/23~104/2/23	建築融資	431,000	431,000	4,935	9,870

註：該筆借款預計於 102 年 6 月份償還。

本次發行轉換公司債之資金預計於 102 年 5 月初募集完成，於 6 月時償還銀行借款 431,000 仟元，以本公司預計償還之借款利率 2.29% 設算，102 年度可為本公司節省 4,935 仟元之利息支出，以後各年度則可節省利息支出 9,870 仟元，可適度減輕本公司之財務負擔，對本公司未來營運有所助益，故本次發行可轉換公司債以償還銀行借款，其預計可產生節省利息支出之效益應屬合理。

②強化財務結構並提升償債能力

單位：%

項目	籌資前 101/12/31 (查核數)	籌資後(預估) 102/12/31	
		未轉換	全數轉換
財務結構	負債比率	64.19	53.77
	長期資金占固定資產比率	34,689.44	44,777.35
償債能力	流動比率	152.15	181.63
	速動比率	22.67	27.06

註 1：本次募集資金總額 700,000 仟元，其中 431,000 仟元用於償還銀行借款。

註 2：募資後各項財務比率預估數，係依本公司 101 年度經會計師查核簽證之資產負債表推估。

本公司以金融機構融資借款為因應營運資金需求主要來源，使負債比率相對偏高，基於永續經營穩健性及財務結構安全性，於 5 月初籌資取得長期資金，並將其中之 431,000 仟元用以償還短期借款後，資金運用將更為靈活，未來若隨公司債轉換為普通股而提升自有資金比例，公司財務結構將更為改善。在財務結構方面，籌資後因轉換公司債仍屬負債部位，致負債比率維持 64.19%，惟因轉換公司債附有轉換權利，若全數轉換為普通股後，則負債比率將可獲得改善，下降至 53.77%；而長期資金占固定資產比率亦可由籌資前的 34,689.44% 近一步提升至 44,777.35%；

就償債能力而言，流動比率及速動比率分別由 152.15%及 22.67%提升為 181.63%及 27.06%，均較籌資前改善。整體而言，本公司在發行轉換公司債之後，不僅在財務結構上可以增加資金運用之靈活度，不致因短期的償還需求而受限，並且可以支應較長期的營運週期，不受景氣波動而影響財務之健全，對未來營運及獲利能力之提升甚有助益，故本次用以償還銀行借款藉以強化財務結構並提升償債能力之效益，應屬合理。

#### B. 支應營建工程款

本公司本次發行轉換公司債，募集總金額為700,000仟元，其中269,000仟元係分別支應營建個案－「天匯」、「雍河」及「春上」之營建工程款50,000仟元、79,000仟元及140,000仟元，若前述營建個案工程款不採取銀行借款支應，以本公司目前平均借款利率2.37%估算，每年將可節省利息費用約6,375仟元。

此外，本次籌資款預計投入「天匯」、「雍河」及「春上」等建案之認列損益時點、金額及可能產生效益，請詳「(三)、2.依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性」說明。另若以本次募資金額投入「天匯」、「雍河」及「春上」等建案占各自總工程款比率4.66%、11.73%及12.88%折算，預計於個案完工年度可挹注營業收入85,603仟元、99,773仟元、189,969仟元及營業利益30,568仟元、10,811仟元、37,702仟元。故本次發行轉換公司債以支應營建工程款所產生之效益尚屬合理。

#### 本次募集資金支應營建工程概況

單位：新台幣仟元

項目		天匯	雍河	春上	合計
預估數	預計可售總額 (A)	1,836,982	850,582	1,474,913	4,162,477
	預計工程總成本 (B)	1,071,890	673,409	1,086,720	2,832,019
	估計個案毛利 (C)	765,092	177,173	388,193	1,330,458
	估計營業利益 (D)	655,962	92,164	292,717	1,040,843
102年募資投入 \$ 269,000	營建工程款 (E)	50,000	79,000	140,000	269,000
102年募資投入占估計總成本 % (F)=E/B		4.66%	11.73%	12.88%	
預計效益	營業收入 (G)=F*A	85,603	99,773	189,969	375,345
	營業利益 (G)=F*D	30,568	10,811	37,702	79,081

綜上所述，本次發行轉換公司債用以償還銀行借款及支應營建工程款，其運用計畫、預計進度及預計可能產生效益尚屬合理可期。

4. 各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

(1)各種資金調度來源比較分析

綜觀一般上市(櫃)公司使用的籌資工具大致可分為兩種，一種與股權有關的籌資工具，如現金增資和海外存託憑證(GDR)；另一種與債權有關的籌資工具，如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款，茲將上述資金調度方式之有利及不利因素彙總如下：

項目		有利因素	不利因素
股 權	現金增資發行新股	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。</li> <li>2.係為資本市場較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高。</li> <li>3.員工依法得優先認購10%~15%，可提升員工之認同感及向心力。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。</li> <li>2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。</li> <li>3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。</li> </ol>
	海外存託憑證	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經由海外市場募集資金，可拓展公司之知名度。</li> <li>2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高溢價發行股票。</li> <li>3.籌資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響</li> <li>4.提高自有資本比率，改善財務結構。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司海外知名度及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。</li> <li>2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。</li> <li>3.股本膨脹，對每股盈餘有稀釋效果。</li> </ol>
債 權	國內外轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。</li> <li>2.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。</li> <li>3.轉換公司債之債權人未轉換前對公司無經營權。</li> <li>4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。</li> <li>5.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.流通性較普通股低。</li> <li>2.轉換公司債未全數轉換前，對財務結構改善仍屬有限。</li> <li>3.未轉換，仍有贖回之資金壓力。</li> </ol>

項目	有利因素	不利因素
普通公司債	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。 4.債息帳列費用，有節稅效果。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.易致財務結構惡化，降低競爭力。 3.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。 4.或需銀行保證。
銀行借款或發行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.有效運用財務槓桿，利用較低成本，創造較高之利潤。 3.資金籌措不需經主管機關審核，程序簡便，籌資時間相對較短。 4.資金額度運用之彈性大。 5.對股權沒有稀釋效果。 6.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.融通期限一般較短，且需提供擔保品。 4.限制條款較多且嚴格。 5.長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。 6.到期有還款壓力。

(2)分析比較各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘之影響

上市櫃公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行普通公司債及發行轉換公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，不符合經濟效益，故暫不予考慮。另銀行借款與發行普通公司債之效果相同，因此以下僅就銀行借款、現金增資發行新股及發行轉換公司債等三種方式，比較其對102年度每股盈餘稀釋之影響：

各項籌資方式對本公司 102 年度每股盈餘之影響

單位：新台幣仟元；仟股

項目	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			未轉換	全數轉換
籌資金額	700,000	700,000	700,000	700,000
籌資工具利率(註 1)	2.37%	0%	1.00%	0%
資金成本①	8,295 (註 2)	0	3,500 (註 3)	0
稅前純益影響數② (註 4)②=①	8,295	0	3,500	0
流通在外股數(仟股)③	133,537 (註 5)	151,710 (註 6)	133,537 (註 5)	145,874 (註 7)
每股稅前盈餘減少數④ ④=②/③	0.062	0	0.026	0
較未辦理籌資之每股盈餘 稀釋程度(%) (註 8)	0	11.98	0	8.46

註1：銀行借款利率：係以本公司目前銀行平均借款利率2.37%計算；轉換公司債：票面利率0%；YTP依國內第二次有擔保轉換公司債發行條件以1.00%計算。

- 註2：預計102年5月初籌資完成，6月進行還款，102年度資金成本計算期間約為6個月，銀行借款資金成本為 $700,000\text{仟元} \times 2.37\% \times 6/12 = 8,295\text{仟元}$ 。
- 註3：若轉換公司債全數未轉換，資金成本為 $700,000\text{仟元} \times 1.00\% \times 6/12 = 3,500\text{仟元}$ 。
- 註4：係因各種籌資工具之資金成本以致該年度稅前純益減少數。
- 註5：101年12月31日流通在外股數為133,537仟股。
- 註6：現金增資價格以102年5月3日為定價基準日，以訂價基準日前1、3、5個營業日本公司普通股收盤價之簡單算數平均數取孰低為基準價格28.09元之8折，為22.47元，假設發行價格22.47元，現金增資發行31,153仟股，以流通在外7個月計算，102年加權平均流通在外股數為 $133,537\text{仟股} + 31,153\text{仟股} \times 7/12 = 151,710\text{仟股}$ 。
- 註7：轉換價格以102年5月3日為定價基準日，以定價基準日前1、3、5個營業日本公司普通股收盤價之簡單算數平均數取孰低為基準價格28.09元之溢價率101%估算，為28.37元。假設轉換價格暫訂每股28.37元，以籌資700,000仟元為基礎，扣除凍結期一個月之限制，假設於102年7月初全數轉換，流通在外期間為6個月，102年流通在外加權股數為 $133,537\text{仟股} + (700,000\text{仟元}/28.37\text{元}) \times 6/12 = 145,874\text{仟股}$ 。
- 註8：若辦理現金增資，未考慮資金成本節省下，每股盈餘稀釋度為 $1 - (133,537/151,710) = 11.98\%$ ；若公司債全數轉換，未考慮資金成本節省下，每股盈餘稀釋度為 $1 - (133,537/145,874) = 8.46\%$ 。

#### A. 對每股盈餘稀釋之影響

上表顯示不同資金籌資方式對102年度每股盈餘影響情形。若全數採銀行借款方式籌措資金，由於股本並未變動，故不致對每股盈餘造成稀釋效果，惟將付出較高資金成本而侵蝕獲利水準，公司負債比率亦將大幅增加，提高財務風險；若全數採現金增資方式，雖無資金成本且負債比率亦最低，惟每股盈餘將因股本膨脹而立即稀釋，使得每股獲利能力顯著降低，每股稅前純益減少幅度較大；若全數採轉換公司債方式募集資金，其資金成本較銀行借款為低。

本公司此次籌資採取全數發行轉換公司債方式，資金成本相較採銀行借款方式低廉，且轉換價格高於現金增資價格，對於股本膨脹與每股盈餘稀釋程度，將不若現金增資方式影響程度高而立即，另外轉換公司債轉換為普通股後，可減少公司於債券到期時償還資金的壓力，降低財務負擔以及風險，且由於債權人請求轉換時點不一，亦或可依需要選擇行使賣回權，未必全數轉換為普通股，因此，與現金增資方式相較，採轉換公司債方式對每股盈餘之稀釋效果較小且有延緩稀釋速度效果。綜合考量每股盈餘稀釋程度及對財務結構之影響，辦理國內有擔保轉換公司債籌集資金，對每股盈餘稀釋之影響尚屬適當。

#### B. 對發行人財務負擔之影響

而就財務負擔觀點論之，上述各項可資運用籌資工具中，除現金增資外餘均為負債性質，負債性質之工具均有到期時償還之資金壓力，其中轉換公司債因持有人具有轉換成普通股之權利，到期前債券持有人如將債券轉換成普通

股，則到期時償還之資金壓力將相對減少；此外，一般而言負債性質之籌資工具可能會產生資金成本將增加公司之財務負擔。

就本公司本次轉換公司債發行條件來看，發行期間三年，票面利率為0%，而債券持有人得於發行滿二年時，要求公司按債券面額加計利息補償金(賣回收益率1.00%)，將持有之債券賣回。假設轉換公司債未來年度未轉換，其資金成本較一般融資方式為低，對公司之利息支出成本較少；若假設未來年度全數轉換，即由負債性質轉為資本，實質上公司無需支付利息費用，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力，因而優於銀行借款或發行普通公司債之籌資方式。

### C. 股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

#### ①102 年度股權可能稀釋情形

另就股權可能稀釋情形觀點論之，現金增資發行新股將對股權產生稀釋之情形，銀行借款、普通公司債及轉換公司債等負債性質籌資方式中，除轉換公司債在轉換後始持有股份外，均對股權之稀釋並無影響，而轉換公司債在債權人未要求轉換前對公司並無股權稀釋之情形，而在債權人可轉換期間，債權人將擇一對其較有利的時點再行轉換，因此對股權稀釋具有遞延效果，不致於對公司股權立刻產生膨脹之衝擊。

由上表分析可知，以銀行借款方式籌資，並未使股本膨脹，故無股權稀釋之虞，以下僅就現金增資、發行轉換公司債等籌資方式分析其對股權之可能稀釋情形。

若全數以現金增資發行新股籌資 700,000 仟元，暫定每股發行價格 22.47 元，預計發行新股 31,153 仟股，現金增資對其股權之稀釋比率設算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數}}{\text{目前已發行並流通在外之普通股股數} + \text{現金增資新增之股數}} \\ &= 1 - \frac{133,537 \text{ 仟股}}{133,537 \text{ 仟股} + 31,153 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 81.08\% \\ &= 18.92\% \end{aligned}$$

另若本次以發行轉換公司債方式募集資金，以102年5月3日為訂價基準日前1、3、5日本公司普通股平均收盤價擇低為28.09元，並依101%溢價率設算轉換價格為28.37元，其最大之稀釋比率計算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數}}{\text{目前已發行並流通在外普通股股數} + \text{轉換公司債之轉換股數}} \\ &= 1 - \frac{133,537 \text{ 仟股}}{133,537 \text{ 仟股} + (700,000 \text{ 仟元} / 28.37 \text{ 元})} \\ &= 1 - \frac{133,537 \text{ 仟股}}{133,537 \text{ 仟股} + 24,674 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 84.40\% \\ &= 15.60\% \end{aligned}$$

依上述計算公式觀之，若以現金增資方式籌資對本公司 102 年期末股本稀釋比率為 18.92%；以發行轉換公司債方式辦理，若可轉債投資人全數轉換，股本稀釋比率最高為 15.60%，低於現金增資稀釋效果。

## ②對股東權益之影響

就對現有股東權益之影響觀點論之，以銀行借款方式籌資，僅增加公司負債，淨值並無法提高，對永續經營之助益有限，若以高於面額部份溢價發行新股將可提高股東權益並可提升公司每股淨值；而轉換公司債在轉換前雖會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言，對現有股東權益較得以保障。

綜上所述，本公司本次以發行國內第二次有擔保轉換公司債作為籌資來源，除對本公司當年度股東權益或每股盈餘不會造成重大之稀釋效果外，於未來年度投資人將持有之轉換公司債逐步轉換為普通股後，對自有資本比率之提升、財務結構之健全及獲利能力之強化亦顯著裨益，係符合公司健全之中長期發展規畫。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖剪資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：  
請詳參閱承銷價格計算書(詳附件)。

## (十)資金運用概算及可能產生之效益

1.如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.如為轉投資其他公司，應列明事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

102 年度 1-12 月現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目 / 月份	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	203,344	189,552	574,734	870,436	683,680	1,192,849	1,786,060	1,510,170	1,326,521	823,115	680,569	367,229	203,344
加：非融資性收入 2													
應收帳款票據收現	366,470	285,329	1,986,649	62,729	28,270	1,234,094	61,525	61,555	81,375	77,785	81,385	106,217	4,433,383
其他收入	9,789	2,276	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	27,645
<b>合計</b>	<b>376,259</b>	<b>287,605</b>	<b>1,988,207</b>	<b>64,287</b>	<b>29,828</b>	<b>1,235,652</b>	<b>63,083</b>	<b>63,113</b>	<b>82,933</b>	<b>79,343</b>	<b>82,943</b>	<b>107,775</b>	<b>4,461,028</b>
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現	288,322	287,472	109,889	230,038	185,854	189,201	183,366	219,380	335,939	227,819	396,883	305,886	2,960,049
退代收土地款(合建分售)	43,842	170	1,069,413	1,620	1,620	1,840	1,670	1,670	1,670	1,670	0	1,920	1,127,105
長期股權投資	104,198								228,330				332,528
薪資及費用	13,759	20,770	12,685	12,685	26,485	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	182,284
支付股利/董監酬勞及員工紅利							133,537	26,312					159,849
其他支出	8,175	4,431	11,562	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	84,468
<b>合計</b>	<b>458,296</b>	<b>312,843</b>	<b>1,203,549</b>	<b>251,043</b>	<b>220,659</b>	<b>211,441</b>	<b>338,973</b>	<b>267,762</b>	<b>586,339</b>	<b>249,889</b>	<b>417,283</b>	<b>328,206</b>	<b>4,846,283</b>
要求最低現金餘額 4	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 5=3+4	658,296	512,843	1,403,549	451,043	420,659	411,441	538,973	467,762	786,339	449,889	617,283	528,206	5,046,283
融資前可供支用現金 餘額 (短絀) 6=1+2-5	(78,693)	(35,686)	1,159,392	483,680	292,849	2,017,060	1,310,170	1,105,521	623,115	452,569	146,229	(53,202)	(381,911)
融資淨額 7													
發行轉換公司債					700,000								700,000
借款(還款)	72,110	410,420	(274,735)			(431,000)							(223,205)
受限制銀行存款解約(提存)	(3,865)		(214,221)(註)					21,000		28,000	21,000		(148,086)
合計	68,245	410,420	(488,956)	0	700,000	(431,000)	0	21,000	0	28,000	21,000	0	328,709
<b>期末現金餘額 8=1+2-3+7</b>	<b>189,552</b>	<b>574,734</b>	<b>870,436</b>	<b>683,680</b>	<b>1,192,849</b>	<b>1,786,060</b>	<b>1,510,170</b>	<b>1,326,521</b>	<b>823,115</b>	<b>680,569</b>	<b>367,229</b>	<b>146,798</b>	<b>146,798</b>

註：轉換公司債 700,000 x (1+1%)<sup>2</sup> x 30%

103 年度 1-12 月現金收支預測表

項目 / 月份	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	146,798	106,210	64,072	568,895	339,014	184,463	195,361	83,734	73,874	137,185	396,275	435,713	146,798
加：非融資性收入 2													
應收帳款票據收現	110,739	110,739	1,202,756	104,572	392,502	119,877	139,352	139,352	178,302	178,302	758,651	197,777	3,632,918
其他收入	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	1,558	18,696
<b>合計</b>	<b>112,297</b>	<b>112,297</b>	<b>1,204,314</b>	<b>106,130</b>	<b>394,060</b>	<b>121,435</b>	<b>140,910</b>	<b>140,910</b>	<b>179,860</b>	<b>179,860</b>	<b>760,209</b>	<b>199,335</b>	<b>3,651,614</b>
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現	279,265	279,265	481,585	309,705	309,705	328,151	328,151	296,384	296,384	296,384	296,384	280,533	3,781,894
退代收土地款(合建分售)	1,920	1,920	1,920	1,920	132,410								140,090
薪資及費用	13,700	34,250	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	191,810
支付股利/董監酬勞及員工紅利	0	0	0	0	0	0	150,000	30,000	0	0	0	0	180,000
其他支出	8,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	118,000
<b>合計</b>	<b>302,885</b>	<b>325,435</b>	<b>507,891</b>	<b>336,011</b>	<b>466,501</b>	<b>352,537</b>	<b>502,537</b>	<b>350,770</b>	<b>320,770</b>	<b>320,770</b>	<b>320,770</b>	<b>304,919</b>	<b>4,411,794</b>
要求最低現金餘額 4	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 5=3+4	502,885	525,435	707,891	536,011	666,501	552,537	702,537	550,770	520,770	520,770	520,770	504,919	4,611,794
融資前可供支用現金 餘額 (短絀) 6=1+2-5	(243,790)	(306,928)	560,495	139,014	66,573	(246,639)	(366,266)	(326,126)	(267,036)	(203,725)	635,713	130,129	(813,382)
融資淨額 7													
借款(還款)	150,000	150,000	(219,600)		(82,110)	200,000	250,000	200,000	95,000	400,000	(400,000)		743,290
受限制銀行存款解約(提存)		21,000	28,000			42,000			109,221				200,221
合計	150,000	171,000	(191,600)	0	(82,110)	242,000	250,000	200,000	204,221	400,000	(400,000)	0	943,511
<b>期末現金餘額 8=1+2-3+7</b>	<b>106,210</b>	<b>64,072</b>	<b>568,895</b>	<b>339,014</b>	<b>184,463</b>	<b>195,361</b>	<b>83,734</b>	<b>73,874</b>	<b>137,185</b>	<b>396,275</b>	<b>435,713</b>	<b>330,129</b>	<b>330,129</b>

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計劃、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因：

#### A.營業特性

本公司為營建業，主要以委託營造廠興建住宅及大樓以供租售為主，依照建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均由委託營造廠興建，完工後再將其銷售給一般大眾或公司行號，故從購入營建用地、委託建築師進行設計規畫及申請、請領建照、委託代銷公司進行銷售、委託營造廠進行整地及施工，至完工交屋約需花費2-3年時間，每一階段均須投入大量資金；而消費者購買不動產時，通常僅需自備20%~30%之自備款，其餘款項則待完工交屋並將產權過戶給買主，銀行始能完成核貸並將貸款撥付給購屋者後，購屋者在進行轉付與建設公司，故本公司在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，多仰賴金融機構取得所需之資金。

本公司主要現金流入為銷貨收現，主要支出為開票支付工程款等，基於行業特性及市場景氣之預測，並參酌102年1~2月份之實際營運狀況以作為編製102及103年度各月份之收入與支出之依據，故編製之假設基礎尚屬合理。由本公司102年度現金收支預測表觀之，其中「國美」、「天匯」分別於第一季及第二季完工交屋，其餘「雍河」、「春上」及新推案之「青境」、「悅來」則依銷售狀況與合約內容估計客戶按期匯入之自備款及工程款；另相關之工程支出則依據本公司已動工及擬動工之建案工期，並參酌已簽訂之工程合約，依工程投入進度推估須支付之工程款。

綜上所述，本公司編製現金收支預測表時已考量本公司之產業特性、市場銷售狀況及各案興建進度，以作為編製102及103年度各月份之現金收入及支出之依據，其編製基礎尚屬合理。

#### B.應收帳款收款與應付帳款付款政策

本公司為營建業，除餘屋個案持續銷售外，其餘銷售房屋多採預售制，於客戶簽訂預售屋契約時，先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款，待個案完工時，客戶付清尾款或向銀行辦理貸款撥款後，建設公司才會收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥款之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約金通常都以現金或刷卡的方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。綜上所述，本公司所編製102及103年度現金收支預測表所採之應收帳款收現政策，係依據個案完工時程及預估銀行完成核貸時間所編製，其編製基礎應屬合理。

本公司付款政策可分支付土地款或工程款，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程合約進度而定，本公司對一般廠商係以開立即期票或30~60天期之支票付款。

另本公司於98年12月(即國美案)及99年10月(即雍河案)分別與地主協議以合建分售方式進行土地開發，由地主提供土地，本公司則提供營建所需資金。依合建分售契約約定地主所應得之土地款，由本公司先行代收後再依議定銷售價格分配比例支付予地主，此款項單獨以退代收土地款(合建分售)表達。

本公司為確保建案能順利興建至完工交屋，與地主協議將土地及起造人同時進行不動產信託，並向銀行融資貸款。於信託架構下，為確保款項專款專用，承購戶繳交之房地款須先存入信託專戶中，而該建案之工程款及其他相關費用，需備齊工程相關支付憑證並向受託機構提出申請，方可自信託帳戶中撥付。

本公司編製102及103年度現金收支預測表之應付帳款付款天數，即參酌目前本公司付款政策與實際經營情形為編製基礎，故其編製基礎應屬合理。

### C. 資本支出計畫

為因應公司營運及業務發展需求，並期增加轉投資收益，本公司與其他台灣同業預計在大陸南京市江陵區共同投資60,000仟美元進行當地住房、旅館或商場等項目之興建開發，經102年3月13日董事會決議通過，擬在美金12,000仟元限額內(占上述投資總金額約18%)，直接投資或經由第三地公司之股權投資，間接參與大陸南京市等房地產開發及投資案。本公司於102年元月經經濟部投資審議委員會核准，先行以美金3,420仟元(新台幣104,198仟元)取得薩摩亞Azure International Holding LTD. 18%股權，並間接持有以從事企業管理諮詢及房地產開發為主要業務之南京凱雅房地產開發有限公司及南京極泰企業管理有限公司18%股權，此投入資本作為購買土地與日常營運周轉金之用；其餘約美金8,000仟元(新台幣228,330仟元)，則預計於今年9月份做第二次股本之投資。綜上所述，本公司資本支出計畫編製基礎應屬合理

(3)本次增資計畫如用於償債者，應說明原借款用途及其效益達成情形。如原借款用以購買營建用地或支付營建工程款者，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度等項目，了解原借款用途之必要性及合理性。另就認列損益之時點與金額，了解預計可能產生效益之合理性及其效益達成情形。

#### A.原借款用途

償還負債明細表

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款餘額	償還金額	預估每年可節省之利息支出	
						102年(註)	以後各年度
合作金庫	2.29%	100/2/23~104/2/23	建築融資	431,000	431,000	4,935	9,870

註：該筆借款預計於102年6月份償還。

#### B.原借款用途之必要性、合理性

建設公司必須持續投入購買土地及在建房地之興建，方能長久經營，又因建築業具有資本密集、施工期間長及資金週轉率不及一般產業快速之產業特性，在自有資金無法全數支應營運所需下，透過金融機構舉借土地及建築融資為一重要籌資管道。本次擬償還之銀行借款係向合作金庫商業銀行舉借，為支應台中市南屯區惠禮段「天匯」案營建工程款所需之建築融資，該案截至101年底已全數銷售完畢，銷售率達100%，待102年第二季完工交屋後，預計將可挹注營業利益655,962仟元，故其原借款之用途應有其必要性及合理性。

#### C.原借款效益

本公司本次擬償還之銀行借款主要係作為支應台中市南屯區惠禮段「天匯」案之營建工程款之用，其原借款效益請詳「(三)本次募集與發行有價證券資金計畫如用於購置營建用地或支付營建工程款者，就預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點與金額，評估可能產生效益是否具有合理性」之評估說明。

4.如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

(1)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估效益之合理性

A.本次募資計畫用於支付營建工程款之個案

單位：新台幣仟元

建案名稱	台中市南屯區惠禮段 「天匯」	新竹縣竹北市台科段 「雍河」	台中市南屯區下橋子頭段 「春上」
推案年度/推案方式	99年/預售	100年/預售	101年/預售
預計開工日/完工日	99.10 / 102.06	100.09 / 103.05	101.06 / 103.03
基地地號/面積(坪)	惠禮段 42、43、44 地號 1,022.26 坪	台科段 101 地號 1,147.20 坪	下橋子頭段 280 地號 1,108.06 坪
興建方式/承包性質	合建分屋/包工包料	合建分售/包工包料	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數	25F/B4 92 戶+4 店面	25F/B2 47 戶	15F/B3 181 戶+12 店面
總樓地板面積(坪)	11,205.46	6,215.11	9,429.45
預計銷售金額(未稅)	1,836,982	850,582	1,474,913
預計個案成本(未稅)	1,071,890	673,409	1,086,720
預計營業毛利	765,092	177,173	388,193
預計毛利率	41.65%	20.83%	26.32%
預計營業費用(未稅)	109,130	85,009	95,476
預計營業利益	655,962	92,164	292,717
收入認列方式	完工比例法	全部完工法	全部完工法

B.自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

①台中市南屯區惠禮段「天匯」

單位：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	101 年度 (含以前)	102 年度	資金來源		
				自有資金	銀行融資	公開籌資
土地成本(註)	0	—	—	—	—	—
工程成本	1,036,050	776,375	259,675	555,050	431,000	50,000
利息費用	8,533	5,989	2,544	8,533		
設計費用	25,000	19,890	5,110	25,000		
銷售費用	59,328	59,328	—	59,328		
其他費用	52,108	38,940	13,168	52,108		
合計	1,181,019	900,522	280,497	700,019	431,000	50,000

註：本案係為合建分屋案，故並無土地成本。

②新竹縣竹北市台科段「雍河」

單位：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	101 年度 (含以前)	102 年度	103 年度	資金來源		
					自有資金	銀行融資	公開籌資
土地成本(註)	0	—	—	—	—	—	
工程成本	652,620	152,474	437,032	63,114	491,510	82,110	
利息費用	6,960	4,037	2,192	731	6,960	—	
設計費用	16,563	10,117	5,848	598	16,563	—	
銷售費用	53,586	26,899	12,000	14,687	53,586	—	
其他費用	28,689	20,121	6,404	2,164	28,689	—	
合計	758,418	213,648	463,476	81,294	597,308	82,110	

註：本案係為合建分售案，故並無土地成本。

③台中市南屯區下橋子頭段「春上」

單位：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	101 年度 (含以前)	102 年度	103 年度	資金來源		
					自有資金	銀行融資	公開籌資
土地成本	431,265	419,879	0	11,386	211,665	219,600	—
工程成本	628,862	34,969	490,703	103,190	488,862	—	140,000
利息費用	19,023	5,357	7,491	6,175	19,023	—	—
設計費用	16,267	8,912	4,333	3,022	16,267	—	—
銷售費用	65,420	65,420	-	-	65,420	—	—
其他費用	21,359	9,362	5,200	6,797	21,359	—	—
合計	1,182,196	543,899	507,727	130,570	822,596	219,600	140,000

C. 依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

① 台中市南屯區惠禮段「天匯」

a. 資金總額、不足資金之來源

「天匯」案位於台中市南屯區惠禮段42、43、44地號，係本公司於98年12月與陳明哲及寶鴻建設實業股份有限公司三方簽訂合建分屋契約，由陳明哲提供所有土地(日後關於本建案之權利義務由寶鴻公司概括承受)，本公司提供營建所需資金，因此本營建個案於土地取得上並未有資金投入，而興建成本主係包含工程成本、利息費用、設計費用及銷售費用等管銷支出，所需資金投入金額預估為1,181,019仟元。

就工程款部分，該個案按建築規畫設計，其產品規畫設計成地上25層地下4層之集合住宅大樓，總計規畫為92戶及4個店面，採鋼筋混凝土建造。預估個案營建工程款為1,036,050仟元，利息支出係因該個案建築融資借款而產生，並按預計動撥金額及利率估列，預計利息支出總計為8,533仟元；銷售費用估計約為銷售金額之3.23%左右，估計為59,328仟元；設計費約25,000仟元、其他費用則約52,108仟元。綜上所述，該個案之資金需求總額，包含工程款及相關營建成本、銷售費用等，其編列應屬合理。

就資金來源分析，「天匯」案於99年10月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，101年度(含以前)已支付776,375仟元，預估於102年度需支付工程款259,675仟元，合計金額1,036,050仟元，工程款支出50,000仟元由本次募資款項支應，431,000仟元係來自銀行建築融資，尚餘555,050仟元則以自有資金支應；其餘所需之費用包括利息支出、銷售費用及設計費用等，主要係以自有資金及本個案之預收房地款現金流入支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

台中市南屯區惠禮段「天匯」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於99年10月開工，預計102年第二季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

## ②新竹縣竹北市台科段「雍河」

### a. 資金總額、不足資金之來源

「雍河」案位於新竹縣竹北市台科段101地號，係本公司於99年10月與邵秀葉簽訂合建分售契約，由邵秀葉提供所有土地，本公司提供營建所需資金，因此本營建個案於土地取得上並未有資金投入，而興建成本主係包含工程成本、利息費用、設計費用及銷售費用等管銷支出，所需資金投入金額預估為758,418千元。

就工程款部分，該個案按建築規畫設計，其產品規畫設計成地上25層地下2層之集合住宅大樓，總計規畫為47戶，採RC結構建造。預估個案營建工程款為652,620千元，利息支出係因該個案建築融資借款而產生，並按預計動撥金額及利率估列，預計利息支出總計為6,960千元；銷售費用估計約為銷售金額之6.30%左右，估計為53,586千元；設計費約16,563千元、其他費用則約28,689千元。綜上所述，該個案之資金需求總額，包含工程款及相關營建成本、銷售費用等，其編列應屬合理。

就資金來源分析，「雍河」案於100年9月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，101年含以前年度已支出152,474千元，預估於102~103年度需分別支付工程款437,032千元及63,114千元，合計總金額652,620千元，工程款支出79,000千元由本次募資款項支應，82,110千元係來自銀行建築融資，尚餘491,510千元則以自有資金支應；其餘所需之費用包括利息支出、銷售費用及設計費用等，主要係以自有資金及本個案之預收房地款現金流入支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

### b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

新竹縣竹北市台科段「雍河」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於100年9月開工，預計103年第二季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

### ③台中市南屯區下橋子頭段「春上」

#### a. 資金總額、不足資金之來源

「春上」案位於台中市南屯區，係本公司分別於100年1月及5月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段(280、280-28及280-29地號)及(279-1及279-83地號)之土地買賣契約書，土地成本431,265仟元。本案採自地自建方式興建，除土地成本外，尚包含工程成本、利息費用、設計費用及銷售費用等管銷支出，所需資金投入金額預估為1,182,196仟元。

就工程款部分，該個案按建築規畫設計，其產品規畫設計成地上15層地下3層之集合住宅大樓，總計規畫為181戶及12個店面，採鋼筋混凝土建造。預估個案營建工程款為628,862仟元，利息支出係因該個案建築融資借款而產生，並按預計動撥金額及利率估列，預計利息支出總計為19,023仟元；銷售費用估計約為銷售金額之4.44%左右，估計為65,420仟元；設計費約16,267仟元、其他費用則約21,359仟元。綜上所述，該個案之資金需求總額，包含工程款及相關營建成本、銷售費用等，其編列應屬合理。

就資金來源分析，「春上」土地款部分係以自有資金211,665仟元及銀行融資219,600仟元支應，另本案於101年6月開工，工程款則依工程進度付款，101年度已支出34,969仟元，預估於102~103年度需分別支付工程款490,703仟元及103,190仟元，合計總金額628,862仟元，工程款支出140,000仟元由本次募資款項支應，尚餘488,862仟元則以自有資金支應；其餘所需之費用包括利息支出、銷售費用及設計費用等，主要係以自有資金及本個案之預收房地款現金流入支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

#### b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

台中市南屯區下橋子頭段「春上」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於101年6月開工，預計103年第一季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

### (2) 依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

A.台中市南屯區惠禮段「天匯」

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	營業費用	個案利益
天匯	102	1,836,982	1,071,890	765,092	109,130	655,962

「天匯」建案於99年10月開工，並預計於102年第二季完工，原依完工比例法至101年度已認列498,323仟元之工程利益，惟於102年度開始適用IFRS，對營建收入之認列方法採全部完工法，故於102年1月1日追溯調整以前年度已採完工比例法認列之個案損益，待102年度完工時一併採全部完工法認列之，扣除營建成本及銷售費用等之合理估列，該個案102年度可為本公司增加營業利益655,962仟元。

該案基地位於惠文路、大墩7街、大觀路及大觀路19巷，4面臨路、完整街廓，屬7期南側，處文心森林公園的第1排，面對公園、享永久棟距。採買可至文心路、大墩4街口的文心黃昏市場；惠文路北經公益路、市政路等要道，可進入新市政中心，車程約5分鐘。大墩7街東行接文心路，文心路南轉五權西路西行，可上中山高南屯交流道；文心路未來有捷運綠線經過，文心路、向上路口將設捷運文心森林公園(G10a)站，交通十分便捷。基地面積1,022.26坪，戶數規畫住92戶、店4戶，整棟樓高25樓、地下4樓，坪數為90坪、122坪兩種，約可規畫3~4房之大坪數住宅產品。該個案截至101年底已全數銷售完畢，銷售率達100%，故該個案之效益及達成情形應屬合理可行。

B.新竹縣竹北市台科段「雍河」

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	營業費用	個案利益
雍河	103	850,582	673,409	177,173	85,009	92,164

「雍河」建案於100年9月開工，並預計於103年第二季完工，於102年度開始適用IFRS，對營建收入之認列方法採全部完工法，故預計於103年採全部完工法認列個案損益，配合其營建成本及銷售等費用之合理估列，該個案可為公司增加營業利益92,164仟元。

該案基地位於新竹縣竹北市興隆路近憲政二路南段，地處台科大重劃區內，基地面積1,147.20坪，緊鄰頭前溪畔第1排，中、高樓層可直接眺望頭前溪景觀；出門購物車程約5分鐘可至竹北家樂福商圈，生活採買便利；若從興隆路開車約2分鐘可銜接經國大橋，若沿興隆路五段開車也可達新竹高鐵站，進出園區、往返南北交通皆十分便利。規畫單戶118坪或是雙併產品，戶型規畫單純共計47戶，格局大都採3房格局，為一樓高25樓、地下2樓之豪宅產品，該個案自100年預售推案後，截至101年底已售出11戶銷售率為23%。由於新竹地區的消費者對成屋的接受度較高，加上「雍河」的定位是在豪宅，每戶坪數高達110坪左右，目標

客群鎖定在竹科園區高階主管以上，故銷售速度較為緩慢。

然由於本公司在台中成功打造「東方帝國」、「國美」經典個案已晉身為七期豪宅群聚落中，能見度極高的上市建築公司品牌，如今進軍竹北豪宅市場，將移植台中七期豪宅「一條鞭」售後服務，客戶只要購買房屋，建設公司就會安排監工、驗屋等行程，工程品質可自行把關，而成屋後建商也會定期在藝廊展示畫作，時尚秀、品酒會或是茶會，客戶不用出門，就可享受到頂級售後服務；另經參考鄰近建案瑞騰建設「青川之上」與達麗建設「世界之窗」，其產品定位亦屬百坪之豪宅建案，每坪開價約為30萬元，與本公司差異不大，故待103年第二季完工後預期將可帶動銷售率，並於103年底順利完銷結案。綜上所述，本公司對「雍河」案之效益預估，係參考該地區市場供需所預估，且依工程全部完工及建設業適用IFRS之會計政策認列營業收入、營業毛利及營業利益，故該個案之效益及其達成情形應屬合理可行。

#### C.台中市南屯區下橋子頭段「春上」

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	營業費用	個案利益
春上	103	1,474,913	1,086,720	388,193	95,476	292,717

「春上」建案於101年6月開工，並預計於103年第一季完工，於102年度開始適用IFRS，對營建收入之認列方法採全部完工法，故預計於103年採全部完工法認列個案損益，配合其營建成本及銷售等費用之合理估列，該個案可為公司增加營業利益292,717仟元。

「春上」個案地段優越，位於高工路、南和路口，基地面積1,108.06坪，為三面臨路的角地，沿著南和綠園道可散步到健康公園，也鄰近信義國小、四育國中、中興大學、台中高工及僑泰中學等知名學府，再加上高工和美村商圈近在咫尺，附近生活機能豐富；另鄰近中彰、中投、捷運及生活圈四號道路，可連接高鐵及國道一、三號，到新市政中心僅約15分鐘車程，南來北往洽公出差，交通十分便捷。該個案產品於千坪基地上興建三棟住宅大樓，樓高15樓、地下3樓，規畫雙併、三併到四併格局，分棟管理，其主力建坪為37-51坪小家庭格局，且每坪單價18萬元以下，為一雙薪家庭負擔得起之產品。該個案截至101年底已全數銷售完畢，銷售率達100%，故該個案之效益及達成情形應屬合理可行。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及損益表-我國財務會計準則

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		97年	98年	99年	100年	101年
流動資產		736,550	725,184	1,753,773	3,463,732	6,562,628
基金及投資		900	719	5,000	144,471	140,958
固定資產		2,814	8,718	1,712	3,899	6,939
無形資產		1,819	5,754	120	1,307	1,259
其他資產		9,222	9,309	10,102	56,212	9,173
資產總額		751,305	749,684	1,770,707	3,669,621	6,720,957
流動負債	分配前	271,938	247,976	748,325	1,666,970	4,313,257
	分配後	271,938	247,976	748,325	1,751,772	註2
長期負債		-	-	-	-	-
其他負債		-	-	-	-	600
負債總額	分配前	271,938	247,976	748,325	1,666,970	4,313,857
	分配後	271,938	247,976	748,325	1,751,772	註2
股本		625,321	626,561	895,631	1,101,940	1,335,372
預收股本		-	4,432	1,517	-	-
資本公積		-	-	130,292	334,506	348,690
保留盈餘	分配前	(145,393)	(128,747)	(4,295)	567,983	724,270
	分配後	(145,393)	(128,747)	(4,295)	457,656	註2
金融商品未實現損益		-	40	(148)	(1,198)	(613)
累積換算調整數		(561)	(578)	(615)	(580)	(619)
未認列為退休金成本之淨損失		-	-	-	-	-
股東權益總額	分配前	479,367	501,708	1,022,382	2,002,651	2,407,100
	分配後	479,367	501,708	1,022,382	1,917,849	註2

註1：以上各年度財務資訊均經會計師查核簽證。

註2：101年度盈餘尚未經股東會決議分配。

## 2.簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)				
	97年	98年	99年	100年	101年
營業收入	144,730	523,680	841,939	1,693,958	1,768,697
營業毛利	38,633	87,472	100,618	672,112	686,479
營業損益	(33,315)	20,702	18,745	521,903	557,632
營業外收入及利益	29,475	1,877	1,959	13,869	6,645
營業外費用及損失	20,235	5,648	24,695	332	1,772
繼續營業部門 稅前損益	(24,075)	16,931	(3,991)	535,440	562,505
繼續營業部門 損益	(24,075)	16,931	(3,991)	571,109	487,267
停業部門損益	-	-	-	1,169	-
非常損益	-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	-	-	-	-	-
本期損益	(24,075)	16,931	(3,991)	572,278	487,267
每股盈餘(追溯前)	(0.71)	0.27	(0.05)	6.14	3.65
每股盈餘(追溯後)	(0.59)	0.22	(0.04)	5.80	-

註1：以上各年度財務資訊均經會計師查核簽證。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：

本公司自九十八年起採用新修訂之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」。主要之修訂包括(一)存貨以成本與淨變現價值孰低者衡量，且除同類別存貨外應逐項比較之；(二)未分攤固定製造費用於發生當期認列為銷貨成本；及(三)異常製造成本及存貨跌價損失(或回升利益)應分類為銷貨成本。此項會計變動，對九十八年度之純益並無重大影響。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	審查意見
97年	勤業眾信會計師事務所	呂惠民、吳麗冬	修正式無保留意見
98年	勤業眾信聯合會計師事務所	呂惠民、吳麗冬	修正式無保留意見
99年	勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬、呂惠民	無保留意見
100年	勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬、呂惠民	無保留意見
101年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見

2.最近五年度更換會計師情事：

年度	會計師姓名	更換原因
97年	呂惠民、吳麗冬	無
98年	呂惠民、吳麗冬	無
99年	吳麗冬、呂惠民	無
100年	吳麗冬、呂惠民	無
101年	顏曉芳、吳麗冬	勤業眾信聯合會計師事務所內部職務調整

(四)財務分析

分析項目 (註2)		最近五年度財務分析				
		97年度	98年度	99年度	100年度	101年度
財務結構 (%)	負債占資產比率	36.19	33.07	42.26	45.42	64.19
	長期資金占固定資產比率	17,035.07	5,754.85	59,718.57	51,363.19	34,689.44
償債能力 %	流動比率	270.85	292.44	234.36	207.78	152.15
	速動比率	128.21	169.38	158.15	46.76	22.67
	利息保障倍數	-	25,978.87	-	760,108.45	89,457.31
經營能力	應收款項週轉率 (次)	5.77	22.98	49.96	349.95	182.97
	平均收現日數	63.25	15.89	7.30	1.04	1.99
	存貨週轉率 (次)	0.38	1.27	1.70	0.62	0.26
	應付款項週轉率 (次)	4.45	11.02	11.95	8.97	10.08
	平均銷貨日數	960.52	287.40	214.70	588.70	1,403.84
	固定資產週轉率 (次)	51.43	60.06	491.78	434.45	254.89
	總資產週轉率 (次)	0.19	0.69	0.47	0.46	0.26

獲利能力	資產報酬率(%)		(3.84)	2.26	(0.30)	21.04	9.38
	股東權益報酬率(%)		(6.23)	3.45	(0.52)	37.83	22.09
	占實收資本比率(%)	營業利益	(4.00)	3.30	2.09	47.36	41.75
		稅前純益	(3.85)	2.70	(0.44)	48.59	42.12
	純益率(%)		(16.63)	3.23	(0.47)	33.78	27.54
	每股盈餘(元)		(0.71)	0.27	(0.05)	6.14	3.65
現金流量	現金流量比率(%)		-	75.23	-	(55.87)	-
	現金流量允當比率(%)		22.30	46.99	27.17	6.70	3.29
	現金再投資比率(%)		-	34.76	-	(46.48)	(4.57)
槓桿度	營運槓桿度		0.73	1.32	1.15	1.01	1.01
	財務槓桿度		0.98	1.00	1.01	1.00	1.00

#### 1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

#### 2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

#### 3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率=銷貨淨額/固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/資產總額。

#### 4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。

#### 5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

(2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。

#### 6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

(五)會計科目重大變動說明

最近二年度資產負債表及損益表之會計科目，金額變動達 10%以上且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因如下：

單位：新台幣仟元

年 度 會計科目	100 年 度		101 年 度		增 減 變 動		說 明
	金 額	% (註 1)	金 額	% (註 1)	金 額	% (註 2)	
存貨-建設業	2,683,473	73.13	5,584,417	83.09	2,900,944	108.10	主要係 101 年度購置營建用地及興建建案較多所致。
受限制資產	77,212	2.10	276,537	4.11	199,325	258.15	主要係 101 年新增春上案採預售屋自備款價金返還履約保證所致。
短期銀行借款	350,680	9.56	2,117,890	31.51	1,767,210	503.94	主要係 101 年度動撥天匯、國美、春上、雍河、廊子區案支應工程款及購地款所致。
預收房地款	1,055,397	28.76	1,732,029	25.77	676,632	64.11	主要係 101 年度建案較多所致。
其他流動負債	34,680	0.95	139,869	2.08	105,189	303.31	主要係 101 年度建案較多所致。
普通股股本	1,101,940	30.03	1,335,372	19.87	233,432	21.18	主要係 101 年度辦理盈餘轉增資所致。
未分配盈餘	567,220	15.46	665,770	9.91	98,550	17.37	主要係 100 年度盈餘未全部分配。
所得稅費用(利益)	(35,669)	(2.11)	75,238	4.25	110,907	310.93	主要係 101 年度虧損扣抵已全數抵用，使得遞延所得稅資產減少及所得稅費用增加。
純益	572,278	33.78	487,267	27.55	(85,011)	(14.85)	主要係 101 年度採權益法認列之投資利益淨額減少及所得稅費用增加所致。

註 1：% 指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

## 二、財務報表應記載事項：

- (一)最近二年度之財務報表及會計師查核報告：詳105~185頁。
- (二)最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：詳 186~234頁。
- (三)截至公開說明書刊印日前，最近期經會計師查核簽證之財務報表及母子公司合併財務報表：無。

## 三、財務概況其他重要事項：

- (一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生財務週轉困難情事：無。
- (二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者：無。
- (三)期後事項：無
- (四)其他：無。

#### 四、財務狀況及經營結果檢討分析：

##### (一)財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度	101 年度	差異	
				金額	%
流動資產		3,463,732	6,562,628	3,098,896	89.47
長期股權投資		144,471	140,958	(3,513)	(2.43)
固定資產		3,899	6,939	3,040	77.97
無形資產		1,307	1,259	(48)	(3.67)
其他資產		56,212	9,173	(47,039)	(83.68)
<b>資產總額</b>		<b>3,669,621</b>	<b>6,720,957</b>	<b>3,051,336</b>	<b>83.15</b>
流動負債		1,666,970	4,313,257	2,646,287	158.75
長期負債		-	-	-	-
其他負債		-	600	600	100
<b>負債總額</b>		<b>1,666,970</b>	<b>4,313,857</b>	<b>2,646,887</b>	<b>158.78</b>
股本		1,101,940	1,335,372	233,432	21.18
預收股本		-	-	-	-
資本公積		334,506	348,690	14,184	4.24
保留盈餘		567,983	724,270	156,287	27.52
累積換算調整數		(580)	(619)	(39)	(6.72)
金融商品未實現損益		(1,198)	(613)	585	48.83
<b>股東權益總額</b>		<b>2,002,651</b>	<b>2,407,100</b>	<b>404,449</b>	<b>20.20</b>

註：說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）之主要原因及其影響及未來因應計畫。

說明：

- (1)流動資產增加，主要係因 101 年度購置營建用地及興建建案較多所致。
- (2)其他資產減少，主要係因 101 年度已將虧損扣抵扣抵完畢，使得遞延所得稅資產-非流動減少所致。
- (3)資產總額增加，主要係因流動資產增加所致。
- (4)流動負債增加，主要係因 101 年度短期銀行借款增加所致。
- (5)負債總額增加，主要係因 101 年度短期銀行借款增加所致。
- (6)股本增加，主要係因 101 年度辦理盈餘轉增資所致。
- (7)保留盈餘增加，主要係因 100 年度盈餘未完全分配且 101 年度獲利所致。
- (8)股東權益總額增加，主要係因股本及保留盈餘增加所致。

因應計畫：上述變動對本公司無重大影響。

(二)經營結果

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

單位：新台幣仟元

項目	年度		增(減)金額	變動比例	
	100 年度	101 年度		比	例 %
營業收入總額	1,693,958	1,768,697	74,739		4.41
減：銷貨退回	0	0	0		-
銷貨折讓	0	0	0		-
營業收入淨額	1,693,958	1,768,697	74,739		4.41
營業成本	1,021,846	1,082,218	60,372		5.91
營業毛利	672,112	686,479	14,367		2.14
營業費用	150,209	128,847	(21,362)		(14.22)
營業淨利(損)	521,903	557,632	35,729		6.85
營業外收入及利益	13,869	6,645	(7,224)		(52.09)
營業外費用及損失	332	1,772	1,440		433.73
繼續營業部門稅前淨利(損)	535,440	562,505	27,065		5.05
所得稅費用	(35,669)	75,238	110,907		310.93
繼續營業部門稅後淨利(損)	572,278	487,267	(85,011)		(14.85)
<p>(1)101年度營業收入、成本及毛利均較上年度增加，主要係101年度建案完工驗收及部分建案適用完工比例法認列營收成本所致。</p> <p>(2)101年度營業費用較上年度減少，主要係101年度稅後淨利減少，使得員工紅利及董監酬勞減少所致。</p> <p>(3)101年度所得稅費用較上年度增加，主要係因101年度已將虧損扣抵扣抵完畢，使得101年度遞延所得稅減少所致。</p> <p>(4)101年度稅後淨利較上年度減少，主要係101年度所得稅費用增加所致。</p> <p>預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：公司未來將重心轉向低總價市場，推案方式採自地自建或與地主合建；今年度除持續「觀景」、「國美」、「天匯」、「雍河」及「春上」之興建，擬推出之個案包括台中市北屯區「青境」、「悅來」及「明日」等建案，將有助於營業收入及現金流入。</p>					

### (三)現金流量

最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

#### 1.最近年度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項目/年度	100 年度	101 年度	變動金額
營業活動	(931,353)	(1,506,172)	(574,819)
投資活動	(101,699)	(194,491)	(92,792)
融資活動	589,454	1,658,921	1,069,467
合計	(443,598)	(41,742)	401,856

現金流量變動情形分析：

- (1)營業活動：營業活動淨現金流出，主要係101年度支付5筆土地款及工程款所致。
- (2)投資活動：投資活動淨現金流出，主要係101年度新增春上案採預售屋自備款價金返還履約保證所致。
- (3)融資活動：融資活動淨現金流入，主要係101年度動撥銀行借款所致。

2.流動性不足之改善計畫：無。

3.未來一年現金流動性分析：為因應未來營運需求或其他投資計畫，將以發行國內可轉換公司債或向銀行借款來籌措所需之資金。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：最近年度無重大資本支出。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

單位：新台幣仟元

說明	金額	政策	獲利(虧損)之主要原因	改善計畫	未來其他計畫
高章營造(股)公司	130,000	整合公司營運	-	無	增資 81,330 仟元
Billion Gold Securities Ltd.	85,671	電子事業提供客戶快速產品應用問題的解決及市場拓展和相關資訊的蒐集	純辦公室費用支出	辦理註銷作業中	無

(六)其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

#### (一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

年度	會計師建議意見摘錄	目前改善情況
99 年	無	不適用
100 年	無	不適用
101 年	無	不適用

會計師查核期間並未發現本公司存在重大之內部控制缺失，另本公司稽核人員所列相關缺失亦定期及不定期進行後續追蹤與檢討改善，並無重大缺失之情形。

(二)內部控制聲明書：請參閱第94。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經本會核准或認可之信用評等機構進行評等者，信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：詳第 95 頁。

四、律師法律意見書：詳第 96 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經證期局通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經證期局通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

十一、其他必要補充說明事項：詢圈配售聲明書，參閱 97 頁~103 頁。

十二、上市上櫃公司公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形：

101 年度董事會開會 7 次 (A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數 (B)	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	吳錫坤	7	0	100%	連任
董事	中山建投資(股)公司 代表人：莊永昇	7	0	100%	連任
董事	中山建投資(股)公司 代表人：劉偉如	6	1	85.71%	連任
董事	中山建投資(股)公司 代表人：沈瑞興	4	0	100%	新任 就任日期:101.5.16 101.12.31 辭任
董事	中山建投資(股)公司 代表人：柯惠文	4	0	100%	新任 就任日期:101.5.16
董事	中山建投資(股)公司 代表人：沈恒新	3	1	75%	新任 就任日期:101.5.16 日
董事	巫天森	7	0	100%	連任
董事	陳樹炎	3	0	100%	101.5.16 解任
獨立董事	簡維弘	6	1	85.71%	連任
獨立董事	蔡駿杰	7	0	100%	連任
監察人	簡福榮	6	0	85.71%	連任
監察人	林鳳秋	7	0	100%	連任 101.12.31 改派法人代 表董事
監察人	劉俊隆	7	0	100%	連任

第八屆董事會於 101 年度開會三次；第九屆董事會於民國 101 年 5 月 16 日改選，於 101 年度共開會四次

其他應記載事項：

- 一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：不適用。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
  - (一) 審查獨立董事候選人提名受理情形案，除獨立董事簡維弘及蔡駿杰因利益迴避不加入審議，本案經其他出席董事同意通過。
  - (二) 聘任第二屆「薪資報酬委員會」委員案，獨立董事蔡駿杰及獨立董事簡維弘基於獨立性，不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
  - (三) 本公司董事及監察人100年度董監酬勞案，獨立董事蔡駿杰身兼公司薪資報酬委員會委員，基於權責，主動迴避不參與決議，經其餘出席董事同意通過。
  - (四) 董事、經理人及其親屬購屋方案，除吳錫坤董事、沈瑞興董事及莊永昇董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
- 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與

執行情形評估：101年及102年度迄今之董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊，確實將資訊公告。

- 註：(1) 年度終了日前有董事離職者，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會，故不適用。

2.監察人參與董事會運作情形：

101 年度董事會開會 7 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	簡福榮	6	85.71%	連任
監察人	林鳳秋	7	100%	連任 101.12.31 改派法人代表董事
監察人	劉俊隆	7	100%	連任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接面談。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

- 稽核主管於稽核項目完成之次月底前向各監察人提稽核報告。
- 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。
- 本公司監察人得隨時調查公司業務及財務狀況，並得請董事會提出報告，必要時再與會計師聯絡。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：監察人列席董事會，對董事會決議結果皆無異議。

註：年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)、公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>運作情形</p> <p>(一) 本公司設有發言人及服務人員處理股東建議或糾紛等問題。</p> <p>(二) 本公司定期揭露持有股份超過百分之十之股東及董事、監察人之持股，可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。</p> <p>(三) 本公司與關係企業皆為獨立運作，並嚴格遵守內部控制制度之規範。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</p> <p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 本公司設有董事9席，其中2席為獨立董事。</p> <p>(二) 本公司簽證會計師為國內大型會計師事務所，以獨立超然之立場，遵循法令規範查核本公司財務狀況。</p> <p>本公司已設有發言人及公司網站作為與利害關係人之溝通管道。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司已設有發言人及公司網站作為與利害關係人之溝通管道。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)</p>	<p>(一) 本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。</p> <p>(二) 本公司指定專人負責交易所公開資訊觀測站揭露之工作及公司網站資訊揭露。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司已設置薪酬委員會。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」，並訂有完整的內部控制制度保障股東權益及提昇資訊透明度，其運作並無重大差異</p>	<p>訂有公司「治理實務守則」，請敘明其運作與所訂公司「治理實務守則」之差異情形：本公司已訂定公司「治理實務守則」，並訂有完整的內部控制制度保障股東權益及提昇資訊透明度，其運作並無重大差異。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則之差異情形：本公司已訂定公司「治理實務守則」，並訂有完整的內部控制制度保障股東權益及提昇資訊透明度，其運作並無重大差異。</p>

與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因	運作情形	項目
	<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)：</p> <p>1.員工權益：本公司一向以誠信對待員工，透過充實安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練制度與員工建立起互信互賴之良好關係，並著重保障員工權益。</p> <p>2.僱員關懷：本公司設置職工福利委員會充分照顧同仁及保障其生活條件如：補助員工社團活動、婚喪喜慶及生育補助、旅遊補助等等福利措施。</p> <p>3.投資者關係：本公司設有專人負責投資人關係業務，處理投資人建議、溝通及維護關係等工作。</p> <p>4.供應商關係：本公司與供應商之間一向維持良好關係。</p> <p>5.利害關係人關係：本公司尊重、維護利害關係人應有之合法權益。</p> <p>6.董事及監察人進修之情形：本公司之董事均具有產業專業背景及經營管理實務經驗，本公司訂有「董事及監察人進修要點」，鼓勵董事及監察人利用閒暇之餘參加進修。</p> <p>7.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司依法訂定各種內部規章，並進行各種風險管理及評估。另本公司董事秉持高度之自律，對董事會所列議案如涉有董事本身利害關係致損及公司利益之虞時，不得加入討論與表決。</p> <p>8.客戶政策之執行情形：本公司致力品質改善及專業技術之提升，提供予客戶最好的服務及產品。</p> <p>9.公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董監事購買責任保險。</p>	<p>八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：</p> <p>本公司目前尚未進行公司治理自評，擬逐步規劃及配合主管機關推行。</p>

(四)公司如有設置薪酬委員會者，其組成、職責及運作情形：

本公司民國 100 年 9 月 26 日董事會依法成立薪資報酬委員會，聘請獨立董事蔡駿杰、獨立董事簡維弘及專業獨立人士陳志仁先生為薪資報酬委員會委員，並於同年 11 月 7 日董事會審議通過薪資報酬委員會組織規程，作為薪資報酬委員會職權行使之依循。薪資報酬委員會負責訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。薪資報酬委員會成員資料及薪資報酬委員會運作情形等相關資訊如下：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註 1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)								兼任其他 公開發行公 司薪資報 酬委員 家數	備註 (註 3)
		商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 考試及 領有證書 之專門職 業及技 術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	蔡駿杰			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	
獨立董事	簡維弘		√		√	√	√	√	√	√	√	√	0	
其他	陳志仁			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

## 2.薪酬委員會運作情形：

101 年度薪酬委員會開會 2 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) $(B/A)$ (註)	備註
召集人	蔡駿杰	2	0	100%	連任
委員	簡維弘	2	0	100%	連任
委員	陳志仁	2	0	100%	連任
其他應記載事項：					
<p>一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。</p> <p>二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。</p>					

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

### (五)履行社會責任情形：

公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p> <p>(二) 本公司尚未設置專(兼)職單位。</p> <p>(三) 本公司董事及經理人積極參與政府舉辦之企業經營與社會責任座談會。本公司每月舉辦月會，傳達公司企業文化的執行目標。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 本公司致力於紙張重複利用。</p> <p>(二) 本公司業務係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。</p> <p>(三) 氣候變遷目前已成為投資者與企業都重視的議題，本公司了解氣候變遷除了可能引發天災直接對營運活動影響之外，亦可能導致原物料價格上升甚至供應中斷等間接影響，因此積極響應政府節能減碳政策，減低營運之電力消耗，達到節能省電之效果。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規，相關員工任免、薪酬均依照本公司內控制度管理辦法，以保障員工基本權益。</p> <p>(二) 本公司認為身心健康的員工，才能營造高效率、高品質的工作績效，因此致力於提供員工安全與健康之工作環境。在身體健康上，每2年定期舉辦員工健康檢查，讓員工能掌握自己的健康狀況。在工作安全上，本公司藉由持續的教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀念，加強員工認知能力，降低不安全行為造成意外事故的發生。</p> <p>(三) 本公司每月舉辦月會，傳達公司企業文化的執行目標。</p> <p>(四) 本公司已遵循政府法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五) 本公司要求供應商提供檢驗合格的原材料。</p> <p>(六) 本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動，對社區經營非常用心。並參與捐款活動及捐贈復康巴士，提供社區醫療服務品質。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一) 本公司於年報及公司網頁揭露企業社會責任之相關資訊。</p> <p>(二) 本公司尚未編制企業社會責任報告書，未來將視實務需求編制，加強揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>截至目前為止尚未編制，但未來視需要決定是否編制企業社會責任報告書。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司企業社會責任實務守則及相關規章仍持續研擬制定中。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：</p> <p>(一) 環境保護：各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。</p> <p>(二) 社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。</p> <p>(三) 社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益，秉持回饋社會之心。本公司集團除了提供獎助學金及捐款外，還購買當代藝術畫作響應八八水災愛心義賣活動，認養一畝田扶助在地農民支持有機耕種等。</p> <p>(四) 消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五) 人權、安全衛生：本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。</p>		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>(一)本公司訂有「公司誠信經營守則」規範本公司之董事、監察人、經理人、受僱人或具有實質控制能力者，於從事與本公司相關之商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。</p> <p>本公司另訂有「防範內線交易管理作業程序」，本公司之經營以公平與透明之方式進行商業活動，並不得對客戶、供應商、外部其他人士等利害關係人，透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。</p> <p>(二)本公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會將詳細規範作業程序行為指南及教育訓練等程序</p> <p>(三)公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會加強防範行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正常利益。</p>	<p>(一)與上市上櫃公司誠信經營守則規定相符。</p> <p>(二)未來將配合法令規定予以執行。</p> <p>(三)未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四)公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>(一)本公司與廠商及客戶訂商業契約時，皆要求自身及對方在誠信原則下進行交易。</p> <p>(二)本公司尚未設立推動企業誠信經營專(兼)職單位；本公司設三名監察人及二位獨立董事，督導董事會之運作。</p> <p>(三)本公司董事對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時皆予迴避。</p> <p>(四)本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作。</p>	<p>本公司尚未設立單位及規範事項，未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>本公司尚未設立檢舉管道及違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二)公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>本公司已架設官網  <a href="http://www.zongtai.com.tw/chinese/06_investor/00_overview.php">http://www.zongtai.com.tw/chinese/06_investor/00_overview.php</a>，並指定專人維護，以適時揭露誠信經營、財務資訊</p>	<p>未來將配合法令規定，適告增加資訊揭露方式。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司目前已訂定公司誠信經營守則，內部運作大致皆能符合上市上櫃公司誠信經營守則之要求。</p>		

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形):</p> <p>本公司已訂有「公司經營誠信守則」以資遵循,並另於公司網站中設置「股東專區-公司治理」,充份揭露該行為準則,另公開觀測資站其查詢方式如下:上網進入公開觀測資站,點選「公司治理」,選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。</p>		

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者,應揭露其查詢方式:

- 1、本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循,除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外,並另於公司網站中設置「股東專區-公司治理」,充份揭露公司治理情形,另公開觀測資站其查詢方式如下:上網進入公開資訊觀測站,點選「公司治理」,選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。
- 2、本公司已訂有「道德行為準則」以資遵循,並另於公司網站中設置「股東專區-公司治理」,充份揭露該行為準則,另公開觀測資站其查詢方式如下:上網進入公開觀測資站,點選「公司治理」,選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。

(八)公司最近年度及截至公開說明書刊印日止,與財務報告有關人士(包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總:

102年3月28日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務主管	王麗淑	100.04.12	101.03.02	職務調整
執行長	林茂焜	101.04.03	101.12.31	個人生涯規劃
總經理	沈瑞興	100.04.12	101.12.31	個人生涯規劃

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊,得一併揭露:

本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」,作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩,並於公司網站中設置「公司治理專區」,充份揭露該管理作業程序。

## 陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文 (含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)：請參閱本公開說明書第104頁。

總太地產開發股份有限公司  
(原駿億電子股份有限公司)

內部控制制度聲明書

中華民國 102 年 03 月 13 日

本公司民國 101 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國101年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國102年03月13日董事會通過，出席董事8人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

總太地產開發股份有限公司



董事長：吳錫坤



總經理：沈瑞興



## 承銷商總結意見

總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)本次為辦理公開募集國內第二次有擔保轉換公司債柒仟張，每張新台幣壹拾萬元，合計發行總額為新台幣柒億元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解總太地產開發股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，總太地產開發股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

合作金庫證券股份有限公司



負責人：林文龍(簽章)



承銷部門主管：吳媛才(簽章)



中華民國一〇二年四月二十九日

## 律師法律意見書

總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)本次為募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行柒仟張，每張面額新台幣壹拾萬元，發行金額為新台幣柒億元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

總太地產開發股份有限公司

詹亢戎律師事務所

詹亢戎律師



中 華 民 國 1 0 2 年 4 月 2 9 日

## 聲 明 書

本公司辦理國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)



負責人：董事長 吳錫坤



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

## 聲 明 書

本公司辦理總太地產開發(股)公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：合作金庫證券股份有限公司

負責人：董事長 林文龍



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

## 聲 明 書

本公司辦理總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：大華證券股份有限公司

負 責 人： 許道義



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

## 聲 明 書

本公司辦理總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：國泰綜合證券股份有限公司

代 表 人： 朱士廷



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

## 聲 明 書

本公司辦理總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 王耀興

代理人：證券部經理 蔡春木



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

## 聲 明 書

本公司辦理總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：群益金鼎證券股份有限公司

負 責 人：王 濬 智



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

## 聲 明 書

本公司辦理總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

- 一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：統一綜合證券股份有限公司

代 表 人：鄧 阿 華



中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 二 十 九 日

總太地產開發股份有限公司  
第九屆第 5 次董事會(節錄)



時間：中華民國一〇二年三月十三日(星期三)上午十一時

地點：臺中市西區民權路 239 號 3 樓大會議室

出席人員：如簽到簿

主席：吳錫坤



記錄：楊淑晶



一、報告事項：(略)

二、討論事項：

案由十三：本公司擬發行國內第二次有擔保轉換公司債案，提請討論。

說明：1. 本公司為償還銀行借款、改善財務結構及支付營建工程款，擬發行國內第二次有擔保轉換公司債，每張面額壹拾萬元整，依票面金額十足發行，票面利率 0%，發行期間 3 年，發行總額新臺幣柒億元整。

2. 本次發行有擔保轉換公司債之所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金預定運用進度及預期可能產生之效益等計畫內容請詳附件九；本次相關發行及轉換辦法，請詳附件十。發行與轉換辦法擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並呈報金融監督管理委員會申報生效後發行之。

3. 因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之时效，本次國內有擔保轉換公司債籌資計畫有關之發行金額、發行條件、轉換辦法與發行價格之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理之。

4. 本次有擔保轉換公司債將採詢價圈購方式全數對外公開承銷，並依證券交易法第 8 條及發行人募集與發行有價證券處理準則第 10 條規定不印製實體債券，採帳簿劃撥交付，本次有擔保轉換公司債於主管機關申報生效發行後，將向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。

5. 本次發行有擔保轉換公司債之保證銀行、發行之受託及代理還本付息機構及一切相關細節，擬授權董事長全權處理之。

6. 為配合本公司國內第二次有擔保轉換公司債發行作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切相關發行國內第二次有擔保轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理一切相關發行事宜。

7. 本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

決議：經所有出席董事照案通過。

三、臨時動議

四、散會

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司（原名駿億電子股份有限公司）民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇〇年及九十九年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇〇年及九十九年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國一〇〇年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

總太地產開發股份有限公司已編製民國一〇〇年及九十九年度之合併財務報表，並經本會計師依據查核結果出具無保留意見之查核報告，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 吳 麗 冬

會計師 呂 惠 氏

吳麗冬



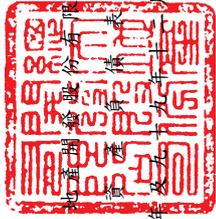
呂惠氏



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 一 年 三 月 一 日



總太地產開發股份有限公司

民國一〇〇九年三月三十一日

單位：新台幣千元，惟  
每股面額為元

代碼	資產	一〇〇九年		九九年		代碼	負債及股東權益	一〇〇九年		九九年	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
1100	流動資產										
1320	現金(附註四)	\$ 245,086	7	\$ 688,684	39	2102	短期銀行借款(附註十三及二二)	\$ 350,680	10	\$ 166,560	9
1320	備供出售金融資產—流動(附註二及五)	3,209	-	2,852	-	2120	應付票據—非關係人	50,043	1	19,347	1
1120	應收票據—非關係人淨額(附註二)	-	-	1,086	-	2140	應付帳款—非關係人	65,480	2	6,192	-
1140	應收帳款—非關係人淨額(附註二)	-	-	8,595	1	2150	應付帳款—附屬人(附註二一)	48,151	1	38,565	2
1190	其他金融資產—流動(附註六及二一)	141,756	4	199,835	11	2160	應付所得稅(附註二及十七)	18,033	-	-	-
1210	存貨—製造業淨額(附註二及七)	-	-	-	-	2170	應付費用	44,506	1	9,610	1
1220	存貨—建設業(附註二、八、二一、二二及二三)	2,683,473	73	569,880	32	2262	預收房地款(附註二及二三)	1,055,397	29	461,807	26
1275	待出售非流動資產(附註二及九)	-	-	5,000	6	2298	其他流動負債(附註二及二一)	34,680	1	45,244	3
1285	遞延銷售費用(附註二)	255,258	7	138,255	8	21XX	流動負債合計	1,666,970	45	748,325	42
1286	遞延所得稅資產—流動(附註二及十七)	8,592	-	-	-		股東權益				
1291	受限制資產(附註四及二二)	77,212	2	107,996	6	3110	普通股股本—每股面額10元；額定120,000仟股；發行：一〇〇年為110,194仟股，九十九年為89,563仟股	1,101,940	30	895,631	51
1298	其他流動資產(附註二及十七)	49,146	1	31,590	2	3140	預收股本	-	-	1,517	-
11XX	流動資產合計	3,463,732	94	1,753,773	99	3211	資本公積	322,084	9	121,542	7
1421	投資(附註二及十)	144,471	4	-	-	3271	發行股票溢價	12,422	-	8,750	-
1425	採權益法之長期股權投資	-	-	5,000	-		員工認股權	-	-	-	-
14XX	投資合計	144,471	4	5,000	-	3320	保留盈餘	763	-	578	-
	固定資產(附註二及十一)					3350	特別盈餘公積	567,220	16	(4,873)	-
1537	成					3420	未分配盈餘(待彌補虧損)	(580)	-	(615)	-
1545	稅具設備	-	-	17,374	1	3450	股東權益其他項目	(1,198)	-	(148)	-
1551	試驗設備	-	-	1,193	-	3XXX	股東權益淨額	2,002,651	55	1,022,382	58
1681	運輸設備	829	-	-	-		負債及股東權益總計	\$ 3,669,621	100	\$ 1,770,707	100
15X1	其他設備	4,189	-	-	-						
15X9	成本合計	5,018	-	10,102	1						
1599	累計折舊	(1,119)	-	10,102	1						
15XX	累計減損	3,899	-	10,102	1						
17XX	固定資產淨額	1,307	-	10,102	1						
	無形資產(附註二及十二)										
1860	其他資產(附註二)										
1880	遞延所得稅資產—非流動(附註十七)	45,299	1	-	-						
18XX	其他資產—其他(附註十四)	10,913	1	10,102	1						
1XXX	其他資產合計	56,212	2	10,102	1						
	資產總計	\$ 3,669,621	100	\$ 1,770,707	100						

後附之附註係本財務報表之一部分



經理人：沈瑞興



董事長：吳錫坤



會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司



民國一〇〇年及九十九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘（虧損）為元

代碼	一〇〇年度		九十九年度	
	金額	%	金額	%
營業收入（附註二）				
4500	\$1,693,958	100	\$ 253,630	33
4800	-	-	522,344	67
4000	<u>1,693,958</u>	<u>100</u>	<u>775,974</u>	<u>100</u>
營業成本（附註十八）				
5500	1,021,846	60	210,097	27
5800	-	-	480,086	62
5000	<u>1,021,846</u>	<u>60</u>	<u>690,183</u>	<u>89</u>
5910	<u>672,112</u>	<u>40</u>	<u>85,791</u>	<u>11</u>
營業費用（附註十八及二一）				
6100	77,132	5	14,939	2
6200	<u>73,077</u>	<u>4</u>	<u>7,135</u>	<u>1</u>
6000	<u>150,209</u>	<u>9</u>	<u>22,074</u>	<u>3</u>
6900	<u>521,903</u>	<u>31</u>	<u>63,717</u>	<u>8</u>
營業外收入及利益				
7110	2,088	-	881	-
7121				
	8,783	1	-	-
7140	220	-	186	-
7480	<u>2,778</u>	-	<u>120</u>	-
7100	<u>13,869</u>	<u>1</u>	<u>1,187</u>	-
營業外費用及損失				
7510	71	-	198	-
7521				
	-	-	5,837	1
7880	<u>261</u>	-	-	-
7500	<u>332</u>	-	<u>6,035</u>	<u>1</u>

（接次頁）

(承前頁)

代碼	一 〇 〇 年 度		九 十 九 年 度	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 535,440	32	\$ 58,869	7
8110 所得稅利益(附註二及十七)	<u>35,669</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8900 繼續營業單位淨利	571,109	34	58,869	7
9100 停業單位利益(損失)(附註七、九及二一)	<u>1,169</u>	<u>-</u>	<u>(62,860)</u>	<u>(8)</u>
9600 純 益(損)	<u>\$ 572,278</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 3,991)</u>	<u>(1)</u>
	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
每股盈餘(虧損)(附註十九)				
9750 基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 5.76</u>	<u>\$ 6.14</u>	<u>(\$ 0.05)</u>	<u>(\$ 0.05)</u>
9850 稀釋每股盈餘(虧損)	<u>\$ 5.63</u>	<u>\$ 6.00</u>	<u>(\$ 0.05)</u>	<u>(\$ 0.05)</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：沈瑞興



會計主管：楊淑晶





總太地產開發股份有限公司

民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股 (附註十六)	本 (附註十六)	預 (附註十六)	收 (附註十六)	股 (附註十六)	本 (附註十六)	資 (附註十六)	公 (附註十六)	積 (附註十六)	保 留 盈 餘 (附註十六)	未 分 配 盈 餘 (待彌補虧損)	股東權益其他項目(附註二)		股東權益淨額
												累 積 換 算 調 整 數 ( $\$$ )	金 融 商 品 未 實 現 利 益 ( $\$$ )	
九十九年初餘額	\$ 626,561	-	\$ 4,432	-	\$ 561	-	-	-	-	\$ 129,308	-	\$ 40	-	\$ 501,708
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	17	-	-	-	17	-	-	-	-	-
員工行使認股權	19,070	( 2,915)	-	-	-	866	-	-	( 881)	-	-	-	-	16,140
現金增資	250,000	-	-	-	-	250,000	-	-	-	-	-	-	-	500,000
資本公積彌補虧損	-	-	-	-	-	( 129,324)	-	-	129,324	-	-	-	-	-
員工認股權酬勞成本	-	-	-	-	-	8,750	-	-	-	-	-	-	-	8,750
九十九年度純損	-	-	-	-	-	-	-	-	( 3,991)	-	-	-	-	( 3,991)
換算調整數之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 37)	-	-	( 37)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 188)	-	( 188)
九十九年底餘額	895,631	-	1,517	-	578	130,292	-	-	( 4,873)	( 615)	( 148)	-	1,022,382	
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	185	-	-	-	( 185)	-	-	-	-	-
員工行使認股權	6,309	( 1,517)	-	-	-	542	-	-	-	-	-	-	-	5,334
現金增資	200,000	-	-	-	-	200,000	-	-	-	-	-	-	-	400,000
員工認股權酬勞成本	-	-	-	-	-	3,672	-	-	-	-	-	-	-	3,672
一〇〇年度純益	-	-	-	-	-	-	-	-	572,278	-	-	-	-	572,278
換算調整數之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	-	-	-	35
按權益法認列被投資之公司備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 405)	-	( 405)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 645)	-	( 645)
一〇〇年底餘額	\$ 1,101,940	-	\$ -	-	\$ 763	\$ 334,506	-	-	\$ 567,220	( \$ 580)	( \$ 1,198)	-	\$ 2,002,651	

後附之附註係本財務報表之一部分



董事長：吳錫坤



經理人：沈瑞興



會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇〇年及九十九年十一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇〇年度	九十九年度
營業活動之現金流量		
純益(損)	\$ 572,278	(\$ 3,991)
遞延所得稅	( 53,891)	-
員工認股權酬勞成本	3,672	8,750
折舊	1,020	4,553
各項攤提	178	2,200
處分投資利益	( 220)	( 202)
存貨跌價回升利益	( 6,751)	( 4,236)
採權益法認列之投資損失(利益)淨額	( 8,783)	5,837
減損損失	-	15,115
預付退休金	( 209)	( 101)
營業資產及負債之淨變動		
應收票據	1,086	4,761
應收帳款	8,595	9,577
其他金融資產—流動	58,548	( 199,093)
存貨—製造業淨額	6,751	4,210
存貨—建設業	( 2,113,593)	( 278,824)
遞延推銷費用	( 117,003)	( 120,808)
其他流動資產	( 17,556)	( 18,181)
應付票據	30,696	17,540
應付帳款	68,874	( 4,875)
應付所得稅	18,033	-
應付費用	34,896	( 314)
預收房地款	593,590	349,022
其他流動負債	( 11,564)	41,116
營業活動之淨現金流出	( 931,353)	( 167,944)
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產價款	50,220	93,202
取得備供出售金融資產	( 51,002)	( 14,000)
受限制資產減少	30,784	11,248
採權益法之長期股權投資增加	( 131,527)	( 4,686)
購置固定資產	( 3,207)	( 3,525)
無形資產增加	( 1,365)	( 147)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇〇年度	九十九年度
存出保證金增加	(\$ 602)	(\$ 692)
處分待出售非流動資產價款	5,000	-
預付長期投資款增加	-	( 5,000)
投資活動之淨現金流入(出)	( 101,699)	76,400
融資活動之現金流量		
短期銀行借款淨增加	184,120	97,860
現金增資	400,000	500,000
員工行使認股權股款	5,334	16,140
融資活動之淨現金流入	589,454	614,000
現金淨增加(減少)	( 443,598)	522,456
年初現金餘額	688,684	166,228
年底現金餘額	\$ 245,086	\$ 688,684
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	\$ 71	\$ 198
不影響現金流量之投資及融資活動		
存貨轉列待出售非流動資產	\$ -	\$ 4,500
固定資產轉列待出售非流動資產	\$ -	\$ 352
無形資產轉列待出售非流動資產	\$ -	\$ 148
無形資產轉列閒置資產	\$ -	\$ 789

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：沈瑞興



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

財務報表附註

民國一〇〇及九十九年度

(金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

一、公司沿革及營業

本公司係依照公司法及有關法令規定於八十六年十一月設立，並於八十九年七月十四日經財政部證券暨期貨管理委員會（現為行政院金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局）核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於九十二年三月三日股票正式掛牌上市。本公司原名駿億電子股份有限公司，於一〇〇年七月變更公司名稱為現名。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本公司於一〇〇及九十九年底之員工人數分別為 45 人及 69 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策之彙總說明如下：

(一) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

外幣長期股權投資按權益法計價者，以被投資公司之外幣財務報表換算後所得之股東權益為依據，兌換差額列入累積換算調整數，作為股東權益之調整項目。

## (二) 會計估計

依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、無形資產攤提、閒置資產折舊、資產減損損失及退休金等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

## (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事工程部分，其營業週期長於一年，是以與建設業務相關之資產負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

## (四) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

公平價值之基礎：開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

## (五) 應收帳款之減損評估

備抵呆帳係按應收款項於資產負債表日之帳齡及收回可能性評估提列。

如附註三所述，本公司自一〇〇年一月一日起採用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文，修訂條文將原始產生之應收款納入適用範圍，故本公司對於應收帳款係於每一資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收帳款之估計未

來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收帳款發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀減損證據可能包含過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，及與應收帳款違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量以該應收帳款原始有效利率折現值間之差額。應收帳款之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目；原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目；備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

#### (六) 資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產及採權益法之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

#### (七) 存 貨

存貨包括原料及製成品。係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

#### (八) 建設業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。於建屋預售時全數符合下列條件者，以完工比例法認列出售房地損益外，其餘均於工程完工交屋時認列：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與年底完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當年度損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

使在建工程（包括營建用地及建築成本）達到可使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建工程之成本。

工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於年底如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

#### (九) 待出售非流動資產

非流動資產若主要將以出售之方式而非透過持續使用回收其帳面價值，並可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能出售之非流動資產時，本公司將其分類為待出售非流動資產。

待出售非流動資產以帳面價值與淨公平價值孰低者衡量，其淨公平價值低於帳面價值之金額，認列為減損損失。若其淨公平價值續後回升，於損益表認列為利益，惟迴轉金額不超過已認列之累計減損損失。

#### (十) 採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達百分之二十以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

取得股權或首次採用權益法時，先將投資成本予以分析處理，投資成本超過可辨認淨資產公平價值部分列為商譽，商譽不予攤銷。若可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則其差額就各非流動資產（非採權益法評價之金融資產、遞延所得稅資產及其他退休給付除外）公平價值等比例減少之，仍有差額時列為非常損益。

本公司與採權益法被投資公司順流交易所產生之利益，按持股比例予以消除；惟如本公司對該被投資公司有控制能力，則予全部消除。本公司與採權益法被投資公司逆流交易所產生之利益，按持股比例予以消除。

#### (十一) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊及累計減損計價。購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：模具設備及試驗設備，二至三年；運輸設備，五年；其他設備，三至五年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本、累計折舊及累計減損均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

#### (十二) 無形資產

電腦軟體及技術授權權利金係以取得成本為入帳基礎，採直線法分三年平均攤銷。

### (十三) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當年度之淨退休金成本。

### (十四) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異、虧損扣抵及未使用投資抵減之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目；無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減，採用當期認列法處理。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十之所得稅，列為股東會決議年度之所得稅費用。

### (十五) 股份基礎給付

發行酬勞性員工認股權憑證，其給與日或修正日於九十三年一月一日至九十六年十二月三十一日間者，適用財團法人中華民國會計研究發展基金會解釋函相關規定，選擇採用內含價值法處理，酬勞成本於符合認股權計畫所規定之員工服務年限內逐期認列為費用。

### (十六) 收入之認列

係於貨物之所有權及顯著風險移轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

銷貨收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率

計算公平價值。

### (十七) 重分類

九十九年度之財務報表若干項目業經重分類，俾配合一〇〇年度財務報表之表達。

### 三、會計變動之理由及其影響

#### 金融商品之會計處理

本公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂係將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍。此項會計變動，對一〇〇年度財務報表並無重大影響。

#### 營運部門資訊之揭露

本公司自一〇〇年起採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，因本公司係屬單一營運部門，故採用該公報對本公司營運部門別資訊之報導方式並未產生重大改變。

### 四、現金

	一〇〇年底	九十九年底
庫存現金	\$ 25	\$ 21
銀行存款		
支票存款	40	40
活期存款	312,800	660,734
外幣活期存款	6,273	8,525
定期存款	<u>3,160</u>	<u>127,360</u>
	322,298	796,680
減：信託專戶存款	( 77,212)	( 81,196)
質押定期存款	<u>-</u>	<u>( 26,800)</u>
	<u>\$ 245,086</u>	<u>\$ 688,684</u>

### 五、備供出售金融資產－流動

	一〇〇年底	九十九年底
基金受益憑證	<u>\$ 3,209</u>	<u>\$ 2,852</u>

六、其他金融資產－流動

	<u>一〇〇年底</u>	<u>九十九年底</u>
存出保證金	\$ 141,387	\$ 190,000
其他應收款	<u>369</u>	<u>9,835</u>
	<u>\$ 141,756</u>	<u>\$ 199,835</u>

本公司於九十八年十二月與建案（天匯）之地主寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分屋方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 120,000 仟元之保證金予寶鴻公司，以作為契約履約之保證，而寶鴻公司則應分別於法定開工日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇〇年底止，已返還之保證計 50,000 仟元。

本公司於九十九年十月與台科段（101 地號）之地主邵秀葉簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 70,000 仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，而邵秀葉則應分別於基地一樓底板完成日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。

七、存貨－製造業淨額

	<u>一〇〇年底</u>	<u>九十九年底</u>
原 料	\$ -	\$ 3,138
製 成 品	<u>-</u>	<u>1,362</u>
	-	4,500
減：轉列待出售非流動資產	<u>-</u>	<u>(4,500)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

一〇〇及九十九年底之備抵存貨跌價損失分別為零元及 6,751 仟元。

一〇〇及九十九年度與存貨相關之銷貨成本（帳列停業單位損益，參閱附註九）分別為 21,094 仟元及 51,138 仟元。一〇〇及九十九年度之銷貨成本分別包括存貨淨變現價值回升利益 6,751 仟元及 4,236 仟元。

## 八、存貨－建設業

### (一) 自地自建

工 程 名 稱	營 建 用 地	在 建 房 地	合 計
<u>一〇〇年底</u>			
總太觀景（豐富段）	\$ 162,837	\$ 83,638	\$ 246,475
春上（下橋子頭段）	417,872	3,109	<u>420,981</u>
			<u>\$ 667,456</u>
<u>九十九年底</u>			
總太觀景	161,573	4,324	<u>\$ 165,897</u>

本公司於九十九年六月參加台中縣太平市新光地區區段徵收配餘地第二次公開標售，共計標得新興段（3 及 130 地號）及育賢段（22、102 及 111 地號）等五筆土地共計 396,490 仟元。該五筆土地已分別於九十九年八月及十月出售，合約總價共計 438,500 仟元，並分別於九十九年九月及十二月收足全數價款且完成過戶登記。

本公司於九十九年七月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段（365 地號）之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司分別於一〇〇年一月及五月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段（280、280-28 及 280-29 號）及（279-1 及 279-83 號）之土地買賣契約書，合約總價分別為 292,154 仟元及 100,000 仟元。

前述交易價格係以專業鑑價金額及雙方議價為參考依據，並已付清全數價款且完成過戶登記。

### (二) 合建分屋

工 程 名 稱	預付土地款	預付房屋款	工程成本	已實現利益	合 計
<u>一〇〇年底</u>					
天 匯	\$ -	\$ -	\$298,291	\$204,388	<u>\$502,679</u>
<u>九十九年底</u>					
家在 e 起	15,120	20,880	272,368	-	\$308,368
天 匯	-	-	27,770	-	<u>27,770</u>
					<u>\$336,138</u>

本公司之建案一天匯於一〇〇年八月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工程名稱	預售契約	截至		預計完工年度	累積認列工程利益
	已售總額 (未稅)	估計總成本	一〇〇年底完工比例		
一〇〇年底					
天匯	\$ 1,728,638	\$ 1,012,994	28.56%	102年3月	\$ 204,388

本公司與台灣糖業股份有限公司（台糖公司）於九十八年四月簽訂合建分屋契約（家在e起），由台糖公司提供所有土地，本公司提供營建所需資金並買回台糖公司所分得之房地，契約價款合計90,000仟元（未稅）。

本公司與陳明哲及寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）三方於九十八年十二月簽訂合建分屋契約（天匯），由陳明哲提供所有土地（日後關於本建案之權利義務由寶鴻公司概括承受），本公司則提供營建所需資金。

本公司與陳明哲及陳素卿三方於九十九年三月簽訂合建分屋契約（大新段），由陳明哲提供所有土地（日後關於本建案之權利義務由陳素卿概括承受），本公司則提供營建所需資金；後茲因情事變更，於九十九年六月經三方協議同意終止合約。

### (三) 合建分售

工程名稱	工程成本	已實現利益	合計
一〇〇年底			
國美	\$ 517,476	\$ 251,370	\$ 768,846
雍河	27,016	-	<u>27,016</u>
			<u>\$ 795,862</u>
九十九年底			
國美	\$ 63,441	-	\$ 63,441
台科段	4,404	-	<u>4,404</u>
			<u>\$ 67,845</u>

本公司之建案－國美於一〇〇年十月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工程名稱	預售契約	估計工程 總成本	截至	預計 完工年度	累積認列 工程利益
	已售總額 (未稅)		一〇〇年底 完工比例		
國美	\$ 1,519,386	\$ 519,505	25.14%	101年12月	\$ 251,370

本公司與董事長吳錫坤分別於九十八年十二月及一〇〇年三月簽訂合建分售契約（國美及光武段），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金；其中合建分售契約（光武段）後茲因情事變更，於一〇〇年六月經雙方協議同意終止合約。

本公司與邵秀葉於九十九年十月簽訂合建分售契約（雍河），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於九十九年一月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。

#### (四) 預付土地款

本公司於一〇〇年十一月參加台中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收及廓子地地區區段徵收區配餘地」，共標得太原段（100、134 及 135 地號）及太順段（13 地號）等四筆土地共計 1,709,698 仟元。截至一〇〇年底已支付 40%計 683,879 仟元；其餘 60%按月攤繳 30%，全部價款已於一〇一年二月繳清。

本公司於一〇〇年十二月向非關係人購買容積移轉用地，共計二十餘筆土地，合約總價為 33,597 仟元，價格係以雙方議價而訂。

#### (五) 利息資本化

	一〇〇年度	九十九年度
利息資本化金額	\$ 4,166	\$ 1,413
利息資本化利率	2.28%-2.38%	2.06%-2.09%

## 九、停業單位

本公司於一〇〇年一月處分屬電子事業部之存貨、固定資產及無形資產予儀鼎半導體股份有限公司（儀鼎半導體公司）；因出售價款計 5,000 仟元低於相關淨資產之帳面價值計 19,326 仟元，故於九十九年底分類為待出售非流動資產時，已認列相關減損損失 14,326 仟元。

列示於損益表中之停業單位損益明細如下，該等停業單位之九十九度損益已重分類表達：

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	<u>九 十 九 年 度</u>
停業單位營業利益（損失）		
營業收入	\$ 15,097	\$ 65,965
營業成本及費用	<u>13,928</u>	<u>128,825</u>
停業單位稅前營業利益（損失）	1,169	( 62,860)
所得稅費用	<u>-</u>	<u>-</u>
停業單位利益（損失）	<u>\$ 1,169</u>	<u>(\$ 62,860)</u>

## 十、採權益法之長期股權投資

被 投 資 公 司 名 稱	一 〇 〇 年 底		九 十 九 年 底	
	金 額	股 權 %	金 額	股 權 %
<u>非上市櫃公司</u>				
高章營造股份有限公司 （高章營造公司）	\$ 136,416	100	\$ -	-
Billion Gold Securities Ltd.	1,003	100	( 469)	100
儀鼎半導體公司	7,052	25	-	-
加：長期投資貸項轉列其他應 收款減項	<u>-</u>	-	<u>469</u>	-
	144,471		-	
預付長期投資款－儀鼎半導 體公司	<u>-</u>	-	<u>5,000</u>	-
	<u>\$ 144,471</u>		<u>\$ 5,000</u>	

一〇〇及九十九年度按權益法認列之投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

子公司之帳目已併入編製合併財務報表。

十一、固定資產

一〇〇年度	年初餘額	增	加	減	少	重	分	類	年底餘額
<b>成 本</b>									
模具設備	\$ 17,374	\$	-	\$ 17,374	\$	-	\$	-	\$ -
試驗設備	1,193	-	-	1,193	-	-	-	-	-
運輸設備	-	-	-	-	829	-	-	829	829
其他設備	2,790	2,070	-	979	308	-	-	4,189	4,189
預付設備款	-	1,137	-	-	(1,137)	-	-	-	-
	<u>21,357</u>	<u>\$ 3,207</u>		<u>\$ 19,546</u>	<u>\$ -</u>			<u>5,018</u>	<u>5,018</u>
<b>累計折舊</b>									
模具設備	5,118	\$	-	\$ 5,118	\$	-	\$	-	-
試驗設備	417	-	-	417	-	-	-	-	-
運輸設備	-	104	-	-	-	-	-	104	104
其他設備	568	916	-	469	-	-	-	1,015	1,015
	<u>6,103</u>	<u>\$ 1,020</u>		<u>\$ 6,004</u>	<u>\$ -</u>			<u>1,119</u>	<u>1,119</u>
累計減損	<u>13,542</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 13,542</u>	<u>\$ -</u>			<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,712</u>							<u>\$ 3,899</u>	<u>3,899</u>
<b>九十九年度</b>									
<b>成 本</b>									
模具設備	\$ 38,473	\$	1,402	\$ 12,755	(\$ 9,746)			\$ 17,374	\$ 17,374
試驗設備	4,025	260	-	2,790	(302)			1,193	1,193
其他設備	1,237	1,863	-	94	(216)			2,790	2,790
	<u>43,735</u>	<u>\$ 3,525</u>		<u>\$ 15,639</u>	<u>(\$ 10,264)</u>			<u>21,357</u>	<u>21,357</u>
<b>累計折舊</b>									
模具設備	10,004	\$	4,376	\$ 5,083	(\$ 4,179)			5,118	5,118
試驗設備	2,030	48	-	1,612	(49)			417	417
其他設備	545	129	-	61	(45)			568	568
	<u>12,579</u>	<u>\$ 4,553</u>		<u>\$ 6,756</u>	<u>(\$ 4,273)</u>			<u>6,103</u>	<u>6,103</u>
累計減損	<u>22,438</u>	<u>\$ 5,626</u>		<u>\$ 8,883</u>	<u>(\$ 5,639)</u>			<u>13,542</u>	<u>13,542</u>
	<u>\$ 8,718</u>							<u>\$ 1,712</u>	<u>1,712</u>

十二、無形資產

一〇〇年度	年初餘額	增	加	攤	銷	重	分	類	年底餘額
電腦軟體	\$ 884	\$	1,365	\$	178	(\$ 764)			\$ 1,307
技術授權權利金	4,446	-	-	-	-	(4,446)			-
	5,330	1,365	-	178	-	(5,210)			1,307
累計減損	<u>5,210</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,210)</u>			<u>-</u>
	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 1,365</u>		<u>\$ 178</u>	<u>(\$ -)</u>				<u>\$ 1,307</u>
<b>九十九年度</b>									
電腦軟體	\$ 1,949	\$	147	\$	498	(\$ 714)			\$ 884
技術授權權利金	12,007	-	-	1,702	-	(5,859)			4,446
	13,956	147	-	2,200	-	(6,573)			5,330
累計減損	<u>8,202</u>	<u>2,644</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,636)</u>			<u>5,210</u>
	<u>\$ 5,754</u>	<u>\$ 2,497</u>		<u>\$ 2,200</u>	<u>(\$ 937)</u>				<u>\$ 120</u>

### 十三、短期銀行借款

	<u>一 〇 〇 年 底</u>	<u>九 十 九 年 底</u>
抵押借款一年利率一〇〇年為 2.28%-2.38%，九十九年為 2.06%-2.09%	\$ 300,680	\$ 163,560
信用借款一年利率一〇〇年為 2.29%，九十九年為 2.01%	<u>50,000</u>	<u>3,000</u>
	<u>\$ 350,680</u>	<u>\$ 166,560</u>

### 十四、員工退休金

本公司員工若適用勞工退休金條例之退休金制度者，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；一〇〇及九十九年度認列之退休金成本分別為 1,403 仟元及 1,885 仟元。

本公司員工若適用勞動基準法之退休金制度者，係屬確定給付退休辦法。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

本公司屬確定給付退休辦法之退休金相關資訊揭露如下：

#### (一) 淨退休金利益組成項目

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	<u>九 十 九 年 度</u>
服務成本	\$ -	\$ 62
利息成本	1	17
退休基金資產之預期報酬	( 183 )	( 180 )
未認列退休金利益攤銷數	<u>( 27 )</u>	<u>-</u>
	<u>(\$ 209 )</u>	<u>(\$ 101 )</u>

#### (二) 退休基金提撥狀況與帳載預付退休金之調節

	<u>一 〇 〇 年 底</u>	<u>九 十 九 年 底</u>
給付義務		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	<u>46</u>	<u>44</u>
累積給付義務	46	44
未來薪資增加之影響數	<u>19</u>	<u>19</u>
預計給付義務	65	63

(接次頁)

(承前頁)

	一〇〇年底	九十九年底
退休基金資產公平價值	(\$ 9,138)	(\$ 9,138)
提撥狀況	( 9,073)	( 9,075)
未認列退休金損益	1,314	1,525
預付退休金	(\$ 7,759)	(\$ 7,550)
既得給付	\$ -	\$ -

(三) 精算假設

	一〇〇年底	九十九年底
折現率	2%	2%
未來薪資水準增加率	1.75%	1.75%
退休基金資產預期投資報酬率	2%	2%

	一〇〇年度	九十九年度
(四) 提撥至退休基金金額	\$ -	\$ -
(五) 由退休基金支付金額	\$ -	\$ -

十五、資產負債之到期分析

本公司於與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

一〇〇年底	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合計
<b>資 產</b>			
其他金融資產—流動	\$ 1,087	\$ 140,669	\$ 141,756
存貨—建設業	1,015,321	1,668,152	2,683,473
遞延推銷費用	168,652	86,606	255,258
其他流動資產	<u>38,828</u>	<u>10,318</u>	<u>49,146</u>
	<u>\$ 1,223,888</u>	<u>\$ 1,905,745</u>	<u>\$ 3,129,633</u>
<b>負 債</b>			
短期銀行借款	\$ 183,800	\$ 166,880	\$ 350,680
應付票據	50,043	-	50,043
應付帳款	113,631	-	113,631
應付費用	44,506	-	44,506
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	<u>14,740</u>	<u>19,940</u>	<u>34,680</u>
	<u>\$ 1,032,787</u>	<u>\$ 616,150</u>	<u>\$ 1,648,937</u>

(接次頁)

(承前頁)

九 十 九 年 底	預 期 一 年 內 收 回 或 償 付	預 期 超 過 一 年 收 回 或 償 付	合 計
資 產			
應收票據	\$ 380	\$ -	\$ 380
應收帳款	81	-	81
其他金融資產—流動	61	190,000	190,061
存貨—建設業	308,368	261,512	569,880
遞延推銷費用	20,113	118,142	138,255
其他流動資產	<u>10,229</u>	<u>9,433</u>	<u>19,662</u>
	<u>\$ 339,232</u>	<u>\$ 579,087</u>	<u>\$ 918,319</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 63,760	\$ 102,800	\$ 166,560
應付票據	18,773	-	18,773
應付帳款	43,707	-	43,707
應付費用	3,479	-	3,479
預收房地款	130,039	331,768	461,807
其他流動負債	<u>21,866</u>	<u>23,402</u>	<u>45,268</u>
	<u>\$ 281,624</u>	<u>\$ 457,970</u>	<u>\$ 739,594</u>

## 十六、股東權益

### 發行普通股

本公司分別於一〇〇年九月二十六及九十九年五月十日經董事會決議辦理現金增資發行新股計 20,000 及 25,000 仟股，增資基準日訂於一〇〇年十一月四日及九十九年六月十七日，每股發行價格為 20 元，該增資案業經證期局核准申報生效，並於一〇〇年十一月二十四日及九十九年七月六日辦妥變更登記。其中依公司法保留 10%由員工認購，依財務會計處理準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」規定採公平價值法處理，並於給與日分別認列薪資費用及資本公積—員工認股權計 3,672 及 8,750 仟元。

### 私募普通股

本公司分別於九十七年十二月十日及九十六年三月九日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為九十七年十二月十六日及九十六年三月二十三日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。九十七年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧

損 34,550 仟元；九十六年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依規定自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓。

#### 員工認股權

本公司分別於九十六年二月至十二月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為五年，憑證持有人於發行屆滿二年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格；認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	一〇〇年度		九十九年度	
	單位	加權平均行使價格 (元)	單位	加權平均行使價格 (元)
年初流通在外	783	\$10.73	4,688	\$ 9.88
本年度行使	( 489)	10.91	( 1,561)	10.34
本年度逾期失效	( <u>161</u> )	10.09	( <u>2,344</u> )	9.29
年底流通在外	<u>133</u>	10.83	<u>783</u>	10.73
年底可行使之認股權	<u>-</u>	-	<u>481</u>	10.96

本公司員工於一〇〇及九十九年度行使認股權 489 單位及 1,561 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計分別匯入股款 5,334 仟元及 16,140 仟元，可轉換普通股分別計 489 仟股及 1,561 仟股，截至九十九年底止尚有 142 仟股未完成資本額變更登記帳列預收股本項下外，餘均已完成資本額變更登記。

截至一〇〇年底止，流通在外之員工認股權相關資訊如下：

行使價格之範圍 (元)	加權平均剩餘合約期限 (年)
\$10.8-\$12.3	0.66 年

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。若採用公平價值法依 Black-Scholes 評價模式認列前述認股權

酬勞成本，其相關假設及財務報表之擬制淨利（損）與每股盈餘（虧損）如下：

假 設		一 〇 〇 年 度	九 十 九 年 度
	無風險利率	1.98%	1.98%
	預期存續期間	5 年	5 年
	預期價格波動率	4.79%-5.11%	4.79%-5.11%
	預期股利率	-	-
淨利（損）	報表列示之淨利（損）	\$ 572,278	(\$ 3,991)
	擬制淨利（損）	\$ 572,092	(\$ 4,590)
稅後基本每股盈餘 （虧損）（元）	報表列示之每股盈餘 （虧損）	\$ 6.14	(\$ 0.05)
	擬制每股盈餘（虧損）	\$ 6.14	(\$ 0.06)

### 資本公積

依照法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢額（包括以超過面額發行普通股，因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之所得產生之資本公積，得撥充資本，其撥充股本每年以實收股本之一定比率為限。依據於一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。因長期股權投資產生之資本公積，不得作為任何用途。

### 盈餘分派及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。

分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

- (一) 提繳稅款。
- (二) 彌補以往年度虧損。
- (三) 提存 10% 為法定盈餘公積。
- (四) 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
- (五) 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。

(六) 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之百分之十。

一〇〇年度估列應付員工紅利為 25,525 仟元；估列應付董監酬勞為 10,210 仟元，係依過去經驗以可能發放之金額為基礎，均按純益（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 5%及 2%計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。依據於一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司由於九十九及九十八年底尚有歷年虧損待彌補，故無法分配盈餘，亦未估列員工紅利及董監酬勞。有關董事會通過擬議及股東會決議之虧損撥補情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司於一〇一年二月二十九日董事會擬議一〇〇年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 56,722	
現金股利	110,327	\$ 1
股票股利	<u>220,653</u>	2
	<u>\$ 387,702</u>	

有關一〇〇年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於一〇一年五月十六日召開之股東會決議。

### 十七、所得稅

(一) 帳列稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅費用與所得稅費用之調節

	<u>一〇〇年度</u>	<u>九十九年度</u>
稅前淨利(損)按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 91,223	(\$ 678)
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	( 42,634)	( 11,209)
暫時性差異	( 2,888)	2,351
當年度產生(抵用)之虧損扣抵	( 12,737)	9,536
當年度抵用之投資抵減	<u>( 14,742)</u>	<u>-</u>
當年度應納所得稅	18,222	-
遞延所得稅		
暫時性差異	2,840	2,766
投資抵減	17,163	( 21,348)
虧損扣抵	18,034	10,820
因稅法改變產生之變動影響數	-	( 13,977)
因稅法改變產生之備抵評價調整	-	13,977
備抵評價金額	<u>( 91,928)</u>	<u>7,762</u>
所得稅利益	<u>(\$ 35,669)</u>	<u>\$ -</u>

所得稅法於九十九年五月修正營利事業所得稅稅率由 20%調降為 17%，並自九十九年度施行。

(二) 淨遞延所得稅資產 (負債)

	一〇〇年底	九十九年底
流 動		
投資抵減	\$ 8,592	\$ 12,737
備抵存貨損失	-	1,148
其 他	-	160
	<u>8,592</u>	<u>14,045</u>
減：備抵評價	-	(14,045)
	<u>\$ 8,592</u>	<u>\$ -</u>
非 流 動		
虧損扣抵	\$ 45,488	\$ 63,522
採權益法認列之投資損失	14,295	14,280
退休金已實際提撥數	(1,319)	(1,283)
投資抵減	-	13,018
非 流 動		
資產減損	\$ -	\$ 1,380
其 他	(131)	-
	<u>58,333</u>	<u>90,917</u>
減：備抵評價	(13,034)	(90,917)
	<u>\$ 45,299</u>	<u>\$ -</u>

(三) 本公司截至九十八年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(四) 本公司截至一〇〇年底得用以扣抵以後年度所得稅額之投資抵減及虧損扣抵金額如下：

法 令 依 據	抵 減 項 目	可抵減總額	尚 未 抵 減 餘 額	最 後 抵 減 年 度
促進產業升級條例	研究發展支出及 人材培訓支出	\$ 8,592	\$ 8,592	一〇一
所得稅法	虧損扣抵	98,380	78,401	一〇五
		49,086	49,086	一〇六
		57,388	57,388	一〇七
		45,972	45,972	一〇八
		36,731	36,731	一〇九

本公司增資擴展投資計劃經核准就新增所得額連續五年免徵營利事業所得稅，其增資擴展投資計劃之免稅期間如下：

增 資 擴 展 案	免 稅 期 間
九十二年度未分配盈餘轉增資投資計劃	一〇〇年一月至一〇四年十二月

(五) 兩稅合一相關資訊

	一〇〇年底	九十九年底
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 2,251	\$ 2,062

截至一〇〇及九十九年底止，本公司無屬於八十六年度（含）以前之未分配盈餘。

一〇〇年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率為 3.58%（預計）。

九十九年底因為累積虧損，故無法分配可扣抵稅額。

依所得稅法規定，本公司分配屬於八十七年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計一〇〇年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

#### 十八、用人、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 24,711	\$ 47,157	\$ 71,868
勞健保費用	2,265	304	2,569
退休金費用	1,285	( 91)	1,194
其他用人費用	1,091	2,554	3,645
折舊費用	-	1,020	1,020
攤銷費用	-	178	178
<u>九十九年度</u>			
用人費用			
薪資費用	8,486	43,428	51,914
勞健保費用	535	2,363	2,898
退休金費用	333	1,451	1,784
其他用人費用	293	1,759	2,052
折舊費用	4,376	177	4,553
攤銷費用	56	2,144	2,200

## 十九、每股盈餘（虧損）

	純 益（損）（分子）		股 數	每股盈餘（虧損）	
	稅 前	稅 後	（分母） （仟股）	稅 前	稅 後
<u>一〇〇年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$536,609	\$572,278	93,175	<u>\$5.76</u>	<u>\$6.14</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	1,881		
員工認股權	-	-	260		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加					
潛在普通股之影響	<u>\$536,609</u>	<u>\$572,278</u>	<u>95,316</u>	<u>\$5.63</u>	<u>\$6.00</u>
<u>九十九年度</u>					
基本及稀釋每股虧損	<u>(\$ 3,991)</u>	<u>(\$ 3,991)</u>	<u>78,423</u>	<u>(\$0.05)</u>	<u>(\$0.05)</u>

本公司發行之員工認股權憑證，對九十九年度之每股虧損不具稀釋效果，故未列入稀釋每股虧損計算。

本公司採用（九六）基秘字第〇五二號函之規定，若企業得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

## 二十、金融商品資訊之揭露

### （一）估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

1. 上述金融商品不包括現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產—流動、受限制資產、短期銀行借款、應付票據、應付帳款及應付費用。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 備供出售金融資產—流動如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。

（二）備供出售金融資產之公平價值係以活絡市場之公開報價直接決定。

(三) 具利率變動現金流量風險之金融資產及金融負債

	<u>一 〇 〇 年 底</u>	<u>九 十 九 年 底</u>
現金流量風險		
銀行存款(包含受限制銀行存款)	\$ 322,233	\$ 796,619
短期銀行借款	350,680	166,560

(四) 一〇〇及九十九年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為 2,088 仟元及 1,052 仟元，利息費用總額（包括資本化利息）分別為 4,237 仟元及 4,218 仟元。

(五) 財務風險資訊

1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司並未從事衍生性金融商品交易，故市場匯率及利率變動之市場風險尚不重大。

2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方未履合約義務之潛在影響，本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司之營運資金短期內尚足以支應，故因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險應不重大。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期銀行借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期銀行借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

## 二一、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
吳錫坤	本公司董事長
吳麗華	本公司董事長之二等親
沈瑞興	本公司總經理
巫天森	本公司董事
劉偉如	本公司法人董事
祚榮投資有限公司 (祚榮投資公司)	董事長為同一人
總太建設開發股份有限公司 (總太建設公司)	董事長為同一人
高章營造公司	本公司董事長為該公司主要股東(並於一〇〇年八月取得所有股權)
儀鼎半導體公司	採權益法評價之被投資公司
Billion Gold Securities Ltd.	本公司之子公司

### (二) 除附註八及九所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

	一〇〇年度		九十九年度	
	金額	%	金額	%
1. 營業收入淨額(帳列 停業單位利益)				
儀鼎半導體公司	\$ 11,508	76	\$ -	-

本公司銷售予關係人之產品種類與非關係人並不相同，故銷售價格無從比較；收款條件係採預收方式，非關係人則為月結 30 至 60 天。

	一〇〇年度		九十九年度	
	金額	%	金額	%
2. 進貨(帳列停業單位 利益)				
儀鼎半導體公司	\$ 2,546	27	\$ -	-

3. 本公司截至一〇〇及九十九年底止與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 ( 未 稅 )	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>一〇〇年底</u>			
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 267,048	\$ 2,670
品精誠 (二期)	199,048	199,048	995
國 美	262,285	205,585	17,640
品精誠 (雙壟區)	106,571	106,571	1,066
天 匯	220,000	112,200	13,860
總太觀景	172,000	70,520	9,030
雍 河	137,600	2,752	2,890
	<u>\$ 1,364,552</u>	<u>\$ 963,724</u>	<u>\$ 48,151</u>
<u>九十九年底</u>			
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 259,036	\$ 25,236
國 美	210,000	12,600	4,410
天 匯	220,000	4,400	4,620
品精誠 (二期)	199,048	199,048	995
品精誠 (雙壟區)	106,571	106,571	3,304
	<u>\$ 1,002,667</u>	<u>\$ 581,655</u>	<u>\$ 38,565</u>

4. 本公司與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇〇年底止已簽訂合建契約明細如下：

建 案 名 稱	合 建 型 態	代 收 土 地 款 (帳列其他流動負債)
國 美	合建分售	<u>\$ 13,250</u>

5. 本公司向總太建設公司租用台中辦公室，租金價格依鄰近地區租金行情協商議定。九十九年度之租金費用為 73 仟元。

	一 〇 〇 年 底		九 十 九 年 底	
	金 額	%	金 額	%
6. 其他應收款 (帳列其他 金融資產—流動)				
儀鼎半導體公司	\$ 264	-	\$ -	-
Billion Gold Securities Ltd.	-	-	8,920	4
	<u>\$ 264</u>	<u>-</u>	<u>\$ 8,920</u>	<u>4</u>

## 7. 有價證券交易

本公司於一〇〇年八月向吳錫坤、吳麗華、沈瑞興、劉偉如及祚榮投資公司取得對高章營造公司計 68%之股權，合計價款共 88,790 仟元，帳列採權益法之長期股權投資項下。

## 8. 融資保證手續費

本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，故委請吳錫坤及巫天森擔任保證人，並於一〇〇年度支付融資保證手續費共計 35,642 仟元，分別帳列存貨－建設業 35,142 仟元及管理費用 500 仟元。

### (三) 董事及監察人薪酬資訊

	一〇〇年度	九十九年度
薪金	\$ 6,646	\$ 3,096
獎金	1,554	334
	<u>\$ 8,200</u>	<u>\$ 3,430</u>

## 二二、質抵押之資產

下列資產業已提供各金融機構作為各項借款之抵押及擔保品：

	一〇〇年底	九十九年底
受限制資產		
信託專戶存款	\$ 77,212	\$ 81,196
質押定期存款	-	26,800
存貨－建設業	<u>1,940,521</u>	<u>565,476</u>
	<u>\$ 2,017,733</u>	<u>\$ 673,472</u>

## 二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，本公司截至一〇〇年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

建案名稱	合約總價	已收總價
國美	\$ 1,594,848	\$ 525,588
天匯	1,771,900	421,644
總太觀景	512,400	100,479
雍河	58,130	7,686
	<u>\$ 3,937,278</u>	<u>\$ 1,055,397</u>

(二) 已簽約之租賃合約其未來應付之租金如下：

期	間	金	額
一〇一	年度	\$	2,200
一〇二	年度		1,200
一〇三	年度		150
		\$	<u>3,550</u>

#### 二四、重大之期後事項

本公司董事會於一〇〇年十一月十七日決議投資設立「總太應用材料股份有限公司」，投資成本計 19,000 仟元，並同時取得 95% 之股份。前述被投資公司於一〇一年一月十三日業經經濟部核准設立，並於一〇一年二月二十日減資 99.5%，依持股比例退還本公司股款 18,905 仟元，爾後於一〇一年二月二十一日增資 900 仟元本公司並未參與，故持股比例調整為 9.5%。

#### 二五、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表六。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

## 二六、營運部門財務資訊

本公司依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定評估及揭露營運部門資訊，惟本公司係屬單一營運部門，主要產業為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或興建，無額外營運部門資訊之揭露。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國一〇〇年度

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證編號	背書保證者名稱	被保證者名稱	背書保證人姓名	背書保證與之關係	對本公司關係	單一企業保證之對象	本背書保證金額	本期最高保證餘額	期末背書保證餘額	以財產擔保金額	累計最近背書保證金額佔最近淨值之比率	背書保證金額表(最高註)	證額
0	本公司	吳錫坤		本公司董事長	係	不適用	\$ 1,130,000	\$ 1,130,000	\$ 1,130,000	\$ -	56%	\$ 40,053,020	
0	本公司	邵秀榮		無		不適用	337,270	337,270	337,270	\$ -	17%	40,053,020	

註：係依本公司一〇〇年底財務報表淨值之 20 倍計算。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國一〇〇年底

附表二

單位：新台幣千元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期股數／單位	帳面金額	持股比例%	市價或淨值	備註
本公司	股票 高章營造公司 儀鼎半導體公司 Billion Gold Securities Ltd.	本公司之子公司 採權益法評價之被投資公司 本公司之子公司	採權益法 採權益法 採權益法	長期股權投資 長期股權投資 長期股權投資	10,000	\$ 136,416	100	\$ 124,163	
					500	7,052	25	7,052	
					20	1,003	100	1,003	
高章營造公司	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金 華南永昌投資級收益組合基金 合庫巴黎台灣領航基金 基金及受益憑證 富蘭高科技基金 合庫領航基金	無 無 無 無 無 無	備供出售 備供出售 備供出售 備供出售 備供出售 備供出售	金融資產－流動 金融資產－流動 金融資產－流動 金融資產－流動 金融資產－流動 金融資產－流動	200	1,438	-	1,438	
					100	985	-	985	
					100	786	-	786	
					100	817	-	817	
					100	786	-	786	
					100	786	-	786	

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國一〇〇年度

單位：新台幣仟元

附表三

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列	科目	交易日期	交易對象	關係	期		買入		賣出		本期金額	
							單位數	金額	單位數	金額	單位數	金額		單位數
本公司	股票	採權益法之長期股權投資		高章營造公司	本公司之子公司		-	\$ -	10,000	\$ 130,000	-	\$ -	10,000	\$ 136,416

註：包括採權益法認列之投資利益 6,821 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國一〇〇年度

單位：新台幣仟元

附表四

取得之公司	財產名稱	交易日期或事實發生日	交易金額	價款支情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉日期		價格法定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係			
本公司	台中市下橋子頭段土地 (280、280-28 及 280-29 地號)	100.01.11	\$ 292,154	已全數支付	王先生	無	-	-	註	營建用地	無
	台中市下橋子頭段土地 (279-1 及 279-83 號)	100.05.24	100,000	已全數支付	林先生	無	-	-	雙方議價	營建用地	無
	台中市太順段土地 (13 地號) 及太原段土地 (100、134 及 135 地號)	100.11.23	1,709,698	已支付 683,879	台中市政府	無	-	-	公開標售	營建用地	無

註：經卓越不動產估價師事務所於一〇〇年一月二十一日出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為 327,953 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇〇年度

附表五

單位：新台幣仟元

進(銷)之公司	交易之對象	關係	交易		情形		交易條件與一般交易不同之情形	應收(付)票據、帳款	
			進(銷)貨金	額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間			除
本公司	高章營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 382,069	29%	依合約規定	無	(\$ 48,151)	( 29%)
高章營造公司	本公司	本公司之母公司	發包工程	( 382,069)	( 34%)	依合約規定	無	48,151	26%
	總太建設公司	董事長為同一人	發包工程	( 712,658)	( 64%)	依合約規定	無	123,627	68%

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇〇年度

附表六

單位：新台幣仟元/仟股

投資公司名稱	被投資公司	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期末	投資未	金額	持	有		本期認列之
									數	率	
本公司	高章營造公司 儀鼎半導體公司 Billion Gold Securities Ltd.	高章營造公司	台灣省台中市 台灣省新竹縣 英屬維京群島	綜合營造業 電子零組件及電子機械製造業 投資海外各項事業	\$ 130,000	10,000	\$ 136,416	100	\$ 26,060	\$ 6,821	
					5,000	500	-	25	8,206	2,052	
					85,671	20	84,144	100	( 90)	( 90)	

## 會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國一〇一年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

總太地產開發股份有限公司已編製民國一〇一年及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師依據查核結果出具無保留意見之查核報告，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

顏曉芳 

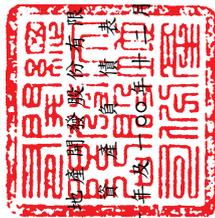
會計師 吳 麗 冬

吳麗冬 

行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 十 三 日



總大陸地產開發股份有限公司

民國一〇一〇年八月三十一日

單位：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

代碼	資產	一〇一〇年	年底	代碼	負債及股東權益	一〇一〇年	年底
		金額	%			金額	%
1100	流動資產			2102	短期銀行借款(附註十三及二二)	\$ 2,117,890	31
1320	現金(附註四)	\$ 203,344	3	2120	應付票據-非關係人	107,658	2
	備供出售金融資產-流動(附註二及五)	2,566	-	2140	應付帳款-非關係人	65,480	2
1120	應收票據-非關係人淨額(附註二及三)	6,075	-	2150	應付帳款-關係人(附註二一)	48,151	1
1140	應收帳款-非關係人淨額(附註二及三)	13,258	-	2170	應付所得稅(附註二及十七)	14,391	-
1190	其他金融資產-流動(附註六及二一)	96,746	2	2262	應付費用	43,657	1
1220	存貨-建設業(附註二、七、二一、二二及二三)	5,584,417	83	2298	預收房地款(附註二、二一及二二)	1,732,029	26
1285	遞延推銷費用(附註二)	298,207	5	21XX	其他流動負債(附註二及二一)	139,869	2
1286	遞延所得稅資產-流動(附註二及十七)	-	-		流動負債合計	4,313,257	64
1291	受限制資產(附註四及二二)	276,537	4		其他負債	600	-
1298	其他流動資產	81,478	1	2820	存入保證金	-	-
11XX	流動資產合計	6,562,628	98	2XXX	負債合計	4,313,857	64
1421	投資(附註二)	140,863	2	3110	股東權益	1,101,940	30
1480	採權益法之長期股權投資(附註九及二一)	140,958	2		普通股股本-每股面額10元；額定：一〇一年為200,000仟股，一〇〇一年為120,000仟股；發行：一〇一年為133,537仟股，一〇〇一年為110,194仟股	336,268	5
14XX	以成本衡量之金融資產-非流動(附註十)	95	-		資本公積	12,422	-
	投資合計	281,816	4	3211	發行股票溢價	322,084	9
1551	固定資產(附註二及十一)	140,958	2	3271	員工認股權	12,422	-
	成本				保留盈餘	56,722	1
1681	運輸設備	5,317	-	3310	法定盈餘公積	-	-
15X1	其他設備	4,292	-	3320	特別盈餘公積	763	-
15X9	累計折舊	(2,670)	-	3350	未分配盈餘	665,770	10
15XX	固定資產淨額	6,939	-	3420	股東權益其他項目	(619)	-
	無形資產(附註二及十二)	1,259	-	3450	累積換算調整數	(580)	-
	其他資產(附註二)	-	-	3XXX	金融商品未實現損失	(1,198)	-
1860	遞延所得稅資產-非流動(附註二及十七)	9,173	1		股東權益合計	2,407,100	36
1880	其他資產-其他(附註十四)	9,173	1		負債及股東權益總計	6,720,957	100
18XX	其他資產合計	18,346	2				
1XXX	資產總計	\$ 6,720,957	100			\$ 6,720,957	100

後附之附註係本財務報表之一部分



經理人：吳錫坤



董事長：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



民國一〇一年及一〇〇年十一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘為元

代碼	一〇一年度		一〇〇年度		
	金額	%	金額	%	
4000	營業收入（附註二、八及二一）	\$1,768,697	100	\$1,693,958	100
5000	營業成本（附註八、十八及二一）	<u>1,082,218</u>	<u>61</u>	<u>1,021,846</u>	<u>60</u>
5910	營業毛利	<u>686,479</u>	<u>39</u>	<u>672,112</u>	<u>40</u>
	營業費用（附註十八及二一）				
6100	推銷費用	74,202	4	77,132	5
6200	管理及總務費用	<u>54,645</u>	<u>3</u>	<u>73,077</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>128,847</u>	<u>7</u>	<u>150,209</u>	<u>9</u>
6900	營業利益	<u>557,632</u>	<u>32</u>	<u>521,903</u>	<u>31</u>
	營業外收入及利益				
7110	利息收入	716	-	2,088	-
7121	採權益法認列之投資利益淨額（附註二）	3,331	-	8,783	1
7140	處分投資利益（附註二）	-	-	220	-
7480	什項收入	<u>2,598</u>	<u>-</u>	<u>2,778</u>	<u>-</u>
7100	合計	<u>6,645</u>	<u>-</u>	<u>13,869</u>	<u>1</u>
	營業外費用及損失				
7510	利息費用（附註二及七）	670	-	71	-
7540	處分投資損失（附註二）	72	-	-	-
7560	兌換損失—淨額（附註二）	1,012	-	-	-
7880	什項支出	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>-</u>
7500	合計	<u>1,772</u>	<u>-</u>	<u>332</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代碼	一 〇 一 年 度		一 〇 〇 年 度	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 562,505	32	\$ 535,440	32
8110 所得稅費用(利益)(附註二及十七)	<u>75,238</u>	<u>4</u>	<u>( 35,669)</u>	<u>( 2)</u>
8900 繼續營業單位淨利	487,267	28	571,109	34
9100 停業單位利益(附註八及二一)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,169</u>	<u>-</u>
9600 純 益	<u>\$ 487,267</u>	<u>28</u>	<u>\$ 572,278</u>	<u>34</u>
	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
每股盈餘(附註十九)				
9750 基本每股盈餘	<u>\$ 4.21</u>	<u>\$ 3.65</u>	<u>\$ 4.76</u>	<u>\$ 5.08</u>
9850 稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.18</u>	<u>\$ 3.62</u>	<u>\$ 4.65</u>	<u>\$ 4.96</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤

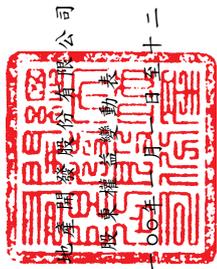


經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶





總太 地產開發股份有限公司

股東權益變動表

民國一〇一〇年及一〇一一年一月一日至十二月三十一日

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

	股本		盈餘		股東權益其他項目 (附註二)		股東權益合計
	附註二及十六	附註二及十六	附註十六	附註十六	金融商品	未實現損失	
	附註二及十六	附註二及十六	附註十六	附註十六	附註十六	附註十六	附註十六
一〇〇年初餘額	\$ 895,631	\$ 1,517	\$ 130,292	\$ 578	\$ 615	\$ 148	\$ 1,022,382
提列特別盈餘公積	-	-	-	185	-	-	-
員工行使認股權	6,309	( 1,517)	542	-	-	-	5,334
現金增資	200,000	-	200,000	-	-	-	400,000
員工認股權酬勞成本	-	-	3,672	-	-	-	3,672
一〇〇年度純益	-	-	-	-	-	-	572,278
換算調整數之變動	-	-	-	-	35	-	35
認列被投資公司金融商品未實現損益之變動	-	-	-	-	-	( 405)	( 405)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	( 645)	( 645)
一〇〇年底餘額	1,101,940	-	334,506	763	580	( 1,198)	2,002,651
一〇〇年度盈餘分配	-	-	56,722	-	-	-	-
法定盈餘公積	-	-	-	1,015	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	( 56,722)	-	-
現金股利-每股1元	-	-	-	-	( 1,015)	-	-
股票股利-每股2元	220,653	-	-	-	( 110,327)	-	( 110,327)
員工紅利轉增資	11,451	-	-	-	( 220,653)	-	-
員工行使認股權	1,328	-	110	-	-	-	1,438
一〇一一年度純益	-	-	-	487,267	-	-	487,267
換算調整數之變動	-	-	-	-	( 39)	-	( 39)
認列被投資公司金融商品未實現損益之變動	-	-	-	-	-	228	228
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	357	357
一〇一一年底餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 1,778	\$ 619	( \$ 613)	\$ 2,407,100

後附之附註係本財務報表之一部分



董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
純益	\$ 487,267	\$ 572,278
遞延所得稅	53,891	( 53,891)
折舊	1,564	1,020
各項攤提	554	178
處分投資損失(利益)	72	( 220)
採權益法認列之投資利益淨額	( 3,331)	( 8,783)
預付退休金	( 247)	( 209)
處分固定資產利益	( 1)	-
員工認股權酬勞成本	-	3,672
存貨跌價回升利益	-	( 6,751)
被投資公司發放現金股利	5	-
營業資產及負債之淨變動		
應收票據	( 6,075)	1,086
應收帳款	( 13,258)	8,595
其他金融資產—流動	45,010	58,548
存貨—製造業淨額	-	6,751
存貨—建設業	( 2,900,944)	( 2,113,593)
遞延推銷費用	( 42,949)	( 117,003)
其他流動資產	( 32,332)	( 17,556)
應付票據	57,615	30,696
應付帳款	44,132	68,874
應付所得稅	( 3,642)	18,033
應付費用	24,676	34,896
預收房地款	676,632	593,590
其他流動負債	105,189	( 11,564)
營業活動之淨現金流出	( 1,506,172)	( 931,353)
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產價款	1,001	50,220
受限制資產減少(增加)	( 199,325)	30,784
購置固定資產	( 4,618)	( 3,207)
無形資產增加	( 506)	( 1,365)
存出保證金減少(增加)	2,308	( 602)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一一年度	一〇〇年度
處分採權益法之長期股權投資價款	\$ 7,050	\$ -
取得以成本衡量之金融資產	( 19,000)	-
以成本衡量之金融資產減資退回股款	18,905	-
處分固定資產價款	15	-
其他資產增加	( 321)	-
取得備供出售金融資產	-	( 51,002)
採權益法之長期股權投資增加	-	( 131,527)
處分待出售非流動資產價款	-	5,000
投資活動之淨現金流出	<u>( 194,491)</u>	<u>( 101,699)</u>
融資活動之現金流量		
短期銀行借款淨增加	1,767,210	184,120
員工行使認股權股款	1,438	5,334
發放現金股利	( 110,327)	-
存入保證金增加	600	-
現金增資	-	400,000
融資活動之淨現金流入	<u>1,658,921</u>	<u>589,454</u>
現金淨減少	( 41,742)	( 443,598)
年初現金餘額	<u>245,086</u>	<u>688,684</u>
年底現金餘額	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 245,086</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	<u>\$ 721</u>	<u>\$ 71</u>
支付所得稅	<u>\$ 24,989</u>	<u>\$ 189</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

財務報表附註

民國一〇一及一〇〇年度

(金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

一、公司沿革及營業

本公司係依照公司法及有關法令規定於八十六年十一月設立，並於八十九年七月十四日經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局）核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於九十二年三月三日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本公司截至一〇一及一〇〇年底之員工人數分別為 67 人及 45 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策之彙總說明如下：

(一) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

外幣長期股權投資按權益法計價者，以被投資公司之外幣財務報表換算後所得之股東權益為依據，兌換差額列入累積換算調整數，作為股東權益之調整項目。

(二) 會計估計

依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、無形資產攤提、閒置資產折舊、資產減損損失、退休金及員工分紅暨董監酬勞費用等之提列，

必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事工程部分，其營業週期長於一年，是以與建設業務相關之資產負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

### (四) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

公平價值之基礎：開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

現金股利於除息日認列收益，但依據投資前淨利宣告之部分，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。債務商品原始認列金額與到期金額間之差額，採用利息法攤銷之利息，認列為當年度損益。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

### (五) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，係為未上市（櫃）股票，以原始認列之成本衡量。股利之會計處理，與備供出售金融資產相同。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

#### (六) 應收帳款之減損評估

對於應收帳款係於資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之事件致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收帳款發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀減損證據可能包含過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，及與應收帳款違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量以該應收帳款原始有效利率折現值間之差額。應收帳款之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目；原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目；備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

#### (七) 資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產及採權益法之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

#### (八) 建設業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。於建屋預售時全數符合下列條件者，以完工比例法認列出售房地損益外，其餘均於工程完工交屋時認列：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。

3. 買方支付之價款已達契約總價款 15%。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與年底完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當年度損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

使在建工程（包括營建用地及建築成本）達到可使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建工程之成本。

工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於年底如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

#### (九) 待出售非流動資產

非流動資產若主要將以出售之方式而非透過持續使用回收其帳面價值，並可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能出售之非流動資產時，本公司將其分類為待出售非流動資產。

待出售非流動資產以帳面價值與淨公平價值孰低者衡量，其淨公平價值低於帳面價值之金額，認列為減損損失。若其淨公平價值續後回升，於損益表認列為利益，惟迴轉金額不超過已認列之累計減損損失。

#### (十) 採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達 20%以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

取得股權或首次採用權益法時，先將投資成本予以分析處理，投資成本超過可辨認淨資產公平價值部分列為商譽，商譽不予攤銷。若可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則其差額就各非流動資產（非採權益法評價之金融資產、遞延所得稅資產及其他退休給付除外）公平價值等比例減少之，仍有差額時列為非常損益。

本公司與採權益法被投資公司順流交易所產生之利益，按持股比例予以消除；惟如本公司對該被投資公司有控制能力，則予全部消除。本公司與採權益法被投資公司逆流交易所產生之利益，按持股比例予以消除。

#### (十一) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊計價。購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：運輸設備，五至六年；其他設備，三至五年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本及累計折舊均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

#### (十二) 無形資產

電腦軟體及技術授權權利金係以取得成本為入帳基礎，採直線法分三年平均攤銷。

#### (十三) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當年度之淨退休金成本。

#### (十四) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異、虧損扣抵及未使用投資抵減之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目；無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減，採用當期認列法處理。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%之所得稅，列為股東會決議年度之所得稅費用。

#### (十五) 股份基礎給付

發行酬勞性員工認股權憑證，其給與日或修正日於九十三年一月一日至九十六年十二月三十一日間者，適用財團法人中華民國會計研究發展基金會解釋函相關規定，選擇採用內含價值法處理，酬勞成本於符合認股權計畫所規定之員工服務年限內逐期認列為費用。

#### (十六) 收入之認列

係於貨物之所有權及顯著風險移轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

銷貨收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

### 三、會計變動之理由及其影響

#### 金融商品之會計處理

本公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂係將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍。此項會計變動，對一〇〇年度財務報表並無重大影響。

#### 四、現金

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
庫存現金	\$ 56	\$ 25
銀行存款		
支票存款	40	40
活期存款	439,093	312,800
外幣活期存款	40,692	6,273
定期存款	<u>-</u>	<u>3,160</u>
	479,881	322,298
減：信託專戶存款	( <u>276,537</u> )	( <u>77,212</u> )
	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 245,086</u>

#### 五、備供出售金融資產－流動

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
基金受益憑證	<u>\$ 2,566</u>	<u>\$ 3,209</u>

#### 六、其他金融資產－流動

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
存出保證金	\$ 96,732	\$ 141,387
其他應收款	<u>14</u>	<u>369</u>
	<u>\$ 96,746</u>	<u>\$ 141,756</u>

本公司於九十八年十二月與建案（天匯）之地主寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分屋方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 120,000 仟元之保證金予寶鴻公司，以作為契約履約之保證，而寶鴻公司則應分別於法定開工日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一及一〇〇年底止，已返還之保證金分別計 80,000 仟元及 50,000 仟元。

本公司於九十九年十月與建案（雍河）之地主邵秀葉簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 70,000 仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，而邵秀葉則應分別於基地一樓底板完成日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一年底止，已返還之保證金計 14,000 仟元。

#### 七、存貨－建設業

(一) 自地自建

工 程 名 稱	營 建 用 地	在 建 房 地	待 售 房 地	合 計
<u>一〇一年底</u>				
明日 (太原段 100 地號)	\$ 1,079,205	\$ 12,512	\$ -	\$ 1,091,717
青境 (太原段 134、 135 地號)	507,292	9,791	-	517,083
春上 (下橋子頭段)	419,182	55,974	-	475,156
下橋子頭段 242-21、22 地 號	411,968	144	-	412,112
悅來 (太順段 13 地號)	128,258	2,555	-	130,813
總太觀景	-	-	37,456	<u>37,456</u>
				<u>\$ 2,664,337</u>
<u>一〇〇年底</u>				
春上 (下橋子頭段)	417,872	3,109	-	\$ 420,981
總太觀景 (豐富段)	162,837	83,638	-	<u>246,475</u>
				<u>\$ 667,456</u>

本公司於九十九年七月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段 (365 地號) 之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司分別於一〇〇年一月及五月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段 (280、280-28 及 280-29 地號) 及 (279-1 及 279-83 地號) 之土地買賣契約書，合約總價分別為 292,154 仟元及 100,000 仟元。

前述交易價格係以專業鑑價金額及雙方議價為參考依據，並已付清全數價款且完成過戶登記。

本公司於一〇〇年十一月參加台中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收區及廊子地地區區段徵收區」投標，共標得太原段 (100、134 及 135 地號) 及太順段 (13 地號) 等四筆土地共計 1,709,698 仟元，截至一〇〇年底已支付 40% 價款計 683,879 仟元，其餘 60% 按月攤繳 30%，上述價款已全數於一〇一年二月付清且於同年三月完成過戶登記。

本公司於一〇一年十月與林金池先生簽訂台中市下橋子頭段 (242-21、242-22 及 242-89 地號) 之土地買賣契約書，其中 242-89 地號帳列容積移轉用地，合約總價共計 412,818 仟元，並已付清全數價款且完成過戶登記。

(二) 合建分屋

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇一年底</u>			
天 匯	\$ 736,728	\$ 498,323	<u>\$ 1,235,051</u>
<u>一〇〇年底</u>			
天 匯	298,291	204,388	<u>\$ 502,679</u>

本公司之建案一天匯於一〇〇年八月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預售契約		完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 (未 稅)	估 計 總 成 本			
<u>一〇一年底</u>					
天 匯	\$ 1,833,761	\$ 1,125,111	70.32%	102 年	\$ 498,323
<u>一〇〇年底</u>					
天 匯	1,728,638	1,012,994	28.56%	102 年	204,388

本公司與台灣糖業股份有限公司（台糖公司）於九十八年四月簽訂合建分屋契約（家在 e 起），由台糖公司提供所有土地，本公司提供營建所需資金並買回台糖公司所分得之房地，契約價款合計 90,000 仟元（未稅），已於一〇〇年一月付清全數價款且於一〇〇年二月完成過戶登記。建案一家在 e 起於一〇〇年三月完工交屋並結轉工程利益。

本公司與陳明哲及寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）三方於九十八年十二月簽訂合建分屋契約（天匯），由陳明哲提供所有土地（日後關於本建案之權利義務由寶鴻公司概括承受），本公司則提供營建所需資金。

### (三) 合建分售

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇一年底</u>			
國 美	\$ 959,364	\$ 474,008	\$ 1,433,372
雍 河	188,738	-	<u>188,738</u>
			<u>\$ 1,622,110</u>

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇〇年底</u>			
國 美	\$ 517,476	\$ 251,370	\$ 768,846
雍 河	27,016	-	<u>27,016</u>
			<u>\$ 795,862</u>

本公司之建案－國美於一〇〇年十月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預 售 契 約		估 計 工 程 總 成 本	完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 ( 未 稅 )					
<u>一〇一年底</u>						
國 美	\$ 1,630,421	\$ 643,932	48.05%	102 年	\$ 474,008	
<u>一〇〇年底</u>						
國 美	1,519,386	519,505	25.14%	102 年	251,370	

本公司與董事長吳錫坤分別於九十八年十二月及一〇〇年三月簽訂合建分售契約（國美及光武段），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金；其中合建分售契約（光武段）後茲因情事變更，於一〇〇年六月經雙方協議同意終止合約。

本公司與邵秀葉於九十九年十月簽訂合建分售契約（雍河），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於九十九年一月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。

#### (四) 容積移轉用地

本公司分別於一〇一及一〇〇年度向非關係人購買容積移轉用地，共計二十餘筆土地，取得價款分別為 34,037 及 33,597 仟元。前述交易價格係雙方議價而訂，已分別於一〇一年一月及十二月付清全數價款且完成過戶登記。

前述容積移轉用地，其中二筆土地取得價款計 4,229 仟元，分別於一〇一年四月及六月出售，合約總價共計 5,450 仟元，已全數收足價款且完成過戶登記。

本公司於一〇一年九月依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，將提供台中市政府容積移轉之用地，價款計 486 仟元轉入建案－春上之土地成本。

截至一〇一及一〇〇年底止，帳列容積移轉用地分別計 62,919 仟元及 33,597 仟元。

#### (五) 利息資本化

	一〇一年度	一〇〇年度
利息資本化金額	\$ 36,189	\$ 4,166
利息資本化利率	2.28%-2.67%	2.28%-2.38%

#### 八、停業單位

本公司於一〇〇年一月處分屬電子事業部之存貨、固定資產及無形資產予儀鼎半導體股份有限公司（儀鼎半導體公司）；因出售價款計 5,000 仟元低於相關淨資產之帳面價值計 19,326 仟元，故於九十九年底分類為待出售非流動資產時，已認列相關減損損失。

列示於損益表中之停業單位損益明細如下：

	一〇〇年度
停業單位營業利益	
營業收入	\$ 15,097
營業成本及費用	<u>13,928</u>
停業單位稅前營業利益	1,169
所得稅費用	<u>-</u>
停業單位利益	<u>\$ 1,169</u>

#### 九、採權益法之長期股權投資

被投資公司名稱	一〇一年底		一〇〇年底	
	金 額	股權 %	金 額	股權 %
<u>非上市櫃公司</u>				
高章營造股份有限公司 （高章營造公司）	\$ 140,017	100	\$ 136,416	100
Billion Gold Securities Ltd.	846	100	1,003	100
儀鼎半導體公司	-	-	<u>7,052</u>	25
	<u>\$ 140,863</u>		<u>\$ 144,471</u>	

一〇一及一〇〇年度按權益法認列之投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

子公司之帳目已併入編製合併財務報表。

十、以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	一〇一年底
<u>國內非上市櫃公司</u>	
總太應用材料股份有限公司 (總太應用材料公司)	\$ <u>95</u>

所持有之上述股票投資因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

本公司董事會於一〇〇年十一月十七日決議投資設立「總太應用材料股份有限公司」，投資成本計 19,000 仟元，並同時取得 95% 之股份。前述被投資公司於一〇一年一月十三日業經經濟部核准設立，並於一〇一年二月二十日減資 99.5%，依持股比例退還本公司股款 18,905 仟元，爾後於一〇一年二月二十一日增資 900 仟元本公司並未參與，故持股比例降至為 9.5%。

十一、固定資產

一〇一年度	年初餘額	增	加	減	少	年底餘額
成本						
運輸設備	\$ 829	\$ 4,488		\$ -		\$ 5,317
其他設備	<u>4,189</u>	<u>130</u>		<u>27</u>		<u>4,292</u>
	<u>5,018</u>	<u>\$ 4,618</u>		<u>\$ 27</u>		<u>9,609</u>
累計折舊						
運輸設備	104	\$ 457		\$ -		561
其他設備	<u>1,015</u>	<u>1,107</u>		<u>13</u>		<u>2,109</u>
	<u>1,119</u>	<u>\$ 1,564</u>		<u>\$ 13</u>		<u>2,670</u>
固定資產淨額	<u>\$ 3,899</u>					<u>\$ 6,939</u>

一〇〇年度	年初餘額	增	加	減	少	重分類	年底餘額
成本							
模具設備	\$ 17,374	\$ -	\$ 17,374		\$ -		\$ -
試驗設備	1,193	-	1,193		-		-
運輸設備	-	-	-		829		829
其他設備	2,790	2,070	979		308		4,189
預付設備款	-	<u>1,137</u>	-		( <u>1,137</u> )		-
	<u>21,357</u>	<u>\$ 3,207</u>	<u>\$ 19,546</u>		<u>\$ -</u>		<u>5,018</u>

(接次頁)

(承前頁)

一〇〇年度	年初餘額	增	加	減	少	重分類	年底餘額
累計折舊							
模具設備	\$ 5,118	\$ -		\$ 5,118		\$ -	\$ -
試驗設備	417	-		417		-	-
運輸設備	-	104		-		-	104
其他設備	568	916		469		-	1,015
	<u>6,103</u>	<u>\$ 1,020</u>		<u>\$ 6,004</u>		<u>\$ -</u>	<u>1,119</u>
累計減損	<u>13,542</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 13,542</u>		<u>\$ -</u>	<u>-</u>
固定資產淨額	<u>\$ 1,712</u>						<u>\$ 3,899</u>

## 十二、無形資產

一〇一一年度	年初餘額	增	加	攤	銷	重分類	年底餘額
電腦軟體	<u>\$ 1,307</u>	<u>\$ 506</u>		<u>\$ 554</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,259</u>
一〇〇年度							
電腦軟體	\$ 884	\$ 1,365		\$ 178	(\$ 764)		\$ 1,307
技術授權權利金	<u>4,446</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>( 4,446)</u>		<u>-</u>
	5,330	1,365		178	( 5,210)		1,307
累計減損	<u>5,210</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>( 5,210)</u>		<u>-</u>
	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 1,365</u>		<u>\$ 178</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 1,307</u>

## 十三、短期銀行借款

	一〇一一年底	一〇〇年底
抵押借款一年利率一〇一年為 2.28%-2.52%，一〇〇年為 2.28%	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款一年利率一〇一年為 2.29%-2.67%，一〇〇年為 2.29%-2.38%	<u>827,780</u>	<u>90,000</u>
	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 350,680</u>

## 十四、員工退休金

本公司員工若適用勞工退休金條例之退休金制度者，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；一〇一及一〇〇年度認列之退休金成本分別為 1,746 仟元及 1,403 仟元。

本公司員工若適用勞動基準法之退休金制度者，係屬確定給付退休辦法。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

本公司屬確定給付退休辦法之退休金相關資訊揭露如下：

(一) 淨退休金利益組成項目

	一〇一年度	一〇〇年度
利息成本	\$ 1	\$ 1
退休基金資產之預期報酬	( 183)	( 183)
未認列退休金利益攤銷數	( 19)	( 27)
	<u>(\$ 201)</u>	<u>(\$ 209)</u>

(二) 退休基金提撥狀況與帳載預付退休金之調節

	一〇一年底	一〇〇年底
給付義務		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	413	46
累積給付義務	413	46
未來薪資增加之影響數	98	19
預計給付義務	511	65
退休基金資產公平價值	( 9,384)	( 9,138)
提撥狀況	( 8,873)	( 9,073)
未認列退休金損失	867	1,314
預付退休金	<u>(\$ 8,006)</u>	<u>(\$ 7,759)</u>
既得給付	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(三) 精算假設

	一〇一年底	一〇〇年底
折現率	1.875%	2%
未來薪資水準增加率	1.5%	1.75%
退休基金資產預期投資報酬率	1.875%	2%

(四) 提撥至退休基金金額

	一〇一年度	一〇〇年度
(四) 提撥至退休基金金額	<u>\$ 47</u>	<u>\$ -</u>
(五) 由退休基金支付金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

## 十五、資產負債之到期分析

本公司於與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

一 〇 一 年 底	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<b>資 產</b>			
應收票據	\$ 6,075	\$ -	\$ 6,075
應收帳款	13,258	-	13,258
其他金融資產—流動	40,687	56,059	96,746
存貨—建設業	2,705,879	2,878,538	5,584,417
遞延推銷費用	209,476	88,731	298,207
其他流動資產	<u>59,981</u>	<u>21,497</u>	<u>81,478</u>
	<u>\$ 3,035,356</u>	<u>\$ 3,044,825</u>	<u>\$ 6,080,181</u>
<b>負 債</b>			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	107,658	-	107,658
應付帳款	119,766	37,997	157,763
應付費用	43,657	-	43,657
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	<u>139,869</u>	<u>-</u>	<u>139,869</u>
	<u>\$ 2,672,128</u>	<u>\$ 1,626,738</u>	<u>\$ 4,298,866</u>
一 〇 〇 年 底			
<b>資 產</b>			
其他金融資產—流動	\$ 1,087	\$ 140,669	\$ 141,756
存貨—建設業	1,015,321	1,668,152	2,683,473
遞延推銷費用	168,652	86,606	255,258
其他流動資產	<u>38,828</u>	<u>10,318</u>	<u>49,146</u>
	<u>\$ 1,223,888</u>	<u>\$ 1,905,745</u>	<u>\$ 3,129,633</u>
<b>負 債</b>			
短期銀行借款	\$ 183,800	\$ 166,880	\$ 350,680
應付票據	50,043	-	50,043
應付帳款	113,631	-	113,631
應付費用	44,506	-	44,506
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	<u>14,740</u>	<u>19,940</u>	<u>34,680</u>
	<u>\$ 1,032,787</u>	<u>\$ 616,150</u>	<u>\$ 1,648,937</u>

## 十六、股東權益

### 發行普通股

本公司於一〇〇年九月二十六日經董事會決議辦理現金增資發行新股計 20,000 仟股，增資基準日訂於一〇〇年十一月四日，每股發行價格為 20 元，該增資案業經證期局核准申報生效，並於一〇〇年十一月二十四日辦妥變更登記。其中依公司法保留 10% 由員工認購，依財務會計處理準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」規定採公平價值法處理，並於給與日分別認列薪資費用及資本公積－員工認股權計 3,672 仟元。

### 私募普通股

本公司分別於九十七年十二月十日及九十六年三月九日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為九十七年十二月十六日及九十六年三月二十三日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。九十七年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；九十六年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依規定自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓，並於一〇一年七月經証期局核准公開發行。

### 員工認股權

本公司分別於九十六年二月至十二月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為五年，憑證持有人於發行屆滿二年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格；認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	一〇一一年度		一〇〇年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83	783	\$10.73
本年度行使	(133)	10.83	(489)	10.91
本年度逾期失效	-	-	(161)	10.09
年底流通在外	-	-	133	10.83
年底可行使之認股權	-	-	-	-

本公司員工分別於一〇一及一〇〇年度行使認股權 133 單位及 489 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計分別匯入股款 1,438 仟元及 5,334 仟元，可轉換普通股分別計 133 仟股及 489 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。若採用公平價值法依 Black-Scholes 評價模式認列前述認股權酬勞成本，其相關假設及財務報表之擬制淨利與每股盈餘如下：

		一〇〇年度
假 設	無風險利率	1.98%
	預期存續期間	5 年
	預期價格波動率	4.79%-5.11%
淨 利	報表列示之淨利	\$ 572,278
	擬制淨利	\$ 572,092
稅後基本每股盈餘 (元)	報表列示之每股盈餘	\$ 5.08
	擬制每股盈餘	\$ 5.08

### 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因長期股權投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

## 盈餘分派及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。

分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

- (一) 提繳稅款。
- (二) 彌補以往年度虧損。
- (三) 提存 10% 為法定盈餘公積。
- (四) 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
- (五) 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。
- (六) 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之 10%。

一〇一及一〇〇年度估列應付員工紅利分別為 17,542 仟元及 25,525 仟元；估列應付董監酬勞分別為 8,771 仟元及 10,210 仟元，係依過去經驗以可能發放之金額為基礎；員工紅利分別按純益（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 4% 及 5% 計算，董監酬勞則按 2% 計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司由於九十九年底尚有歷年虧損待彌補，故無法分配盈餘，亦未估列員工紅利及董監酬勞。

本公司於一〇一年五月經股東會決議通過一〇〇年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>
法定盈餘公積	\$ 56,722	
特別盈餘公積	1,015	
現金股利	110,327	\$ 1
股票股利	<u>220,653</u>	2
	<u>\$ 388,717</u>	

本公司於一〇一年五月十六日經股東會決議配發一〇〇年度員工紅利及董監事酬勞分別為股票 1,145 仟股(計 25,525 仟元)及現金 10,210 仟元。

股東會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與一〇〇年度財務報表認列之金額並無差異。

本公司於一〇二年三月十三日經董事會擬議一〇一年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>
法定盈餘公積	\$ 48,727	
特別盈餘公積	( 546)	
現金股利	133,537	\$ 1
股票股利	<u>66,769</u>	0.5
	<u>\$ 248,487</u>	

有關一〇一年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於一〇二年五月二十八日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 十七、所得稅

(一) 帳列稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用與所得稅費用之調節如下：

	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 95,626	\$ 91,223
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	( 38,330)	( 42,634)
暫時性差異	281	( 2,888)
調整項目之所得稅影響數		
當年度抵用之虧損扣抵	( 45,488)	( 12,737)
當年度抵用之投資抵減	( 8,592)	( 14,742)
未分配盈餘加徵 10%	<u>17,850</u>	<u>-</u>
當年度應納所得稅	21,347	18,222
遞延所得稅		
暫時性差異	( 281)	2,840
虧損扣抵	45,488	18,034
投資抵減	8,592	17,163
備抵評價金額	<u>92</u>	<u>( 91,928)</u>
所得稅費用 (利益)	<u>\$ 75,238</u>	<u>(\$ 35,669)</u>

(二) 淨遞延所得稅資產 (負債)

	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
流 動		
未實現兌換損失	\$ 172	\$ -
投資抵減	<u>-</u>	<u>8,592</u>
	172	8,592
減：備抵評價	<u>( 172)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,592</u>
非 流 動		
採權益法認列之投資損失	\$ 14,315	\$ 14,295
退休金已實際提撥數	( 1,361)	( 1,319)
虧損扣抵	-	45,488
其 他	<u>-</u>	<u>( 131)</u>
	12,954	58,333
減：備抵評價	<u>( 12,954)</u>	<u>( 13,034)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,299</u>

(三) 本公司截至九十九年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(四) 本公司增資擴展投資計劃經核准就新增所得額連續五年免徵營利事業所得稅，其增資擴展投資計劃之免稅期間如下：

增 資 擴 展 案	免 稅 期 間
九十二年度未分配盈餘轉增資投資計劃	一〇〇年一月至一〇四年十二月

(五) 兩稅合一相關資訊

	一〇一年底	一〇〇年底
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 14,594	\$ 2,251

本公司無屬於八十六年度（含）以前之未分配盈餘。

一〇一年度預計及一〇〇年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 5.74% 及 4.29%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於八十七年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計一〇一年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

#### 十八、用人、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇一年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,443	\$ 30,854	\$ 62,297
勞健保費用	2,840	241	3,081
退休金費用	1,626	( 81)	1,545
其他用人費用	1,179	3,073	4,252
折舊費用	-	1,564	1,564
攤銷費用	-	554	554
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	24,711	47,157	71,868
勞健保費用	2,265	304	2,569
退休金費用	1,285	( 91)	1,194
其他用人費用	1,091	2,554	3,645
折舊費用	-	1,020	1,020
攤銷費用	-	178	178

十九、每股盈餘

	純 益 ( 分 子 )		股 數 ( 分 母 ) ( 仟 股 )	每 股 盈 餘 ( 元 )	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
<u>一〇一年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$562,505	\$ 487,267	133,463	<u>\$ 4.21</u>	<u>\$ 3.65</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	—	—	<u>963</u>		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	<u>\$562,505</u>	<u>\$ 487,267</u>	<u>134,426</u>	<u>\$ 4.18</u>	<u>\$ 3.62</u>
<u>一〇〇年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$ 536,609	\$572,278	112,742	<u>\$ 4.76</u>	<u>\$ 5.08</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	—	—	2,276		
員工認股權	—	—	<u>315</u>		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	<u>\$ 536,609</u>	<u>\$ 572,278</u>	<u>115,333</u>	<u>\$ 4.65</u>	<u>\$ 4.96</u>

本公司採用(九六)基秘字第〇五二號函之規定，若企業得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

計算每股盈餘時，無償配股之影響已列入追溯調整。因追溯調整，一〇〇年度稅後基本每股盈餘及稀釋每股盈餘，分別由 6.14 元及 6 元減少為 5.08 元及 4.96 元。

## 二十、金融商品資訊之揭露

### (一) 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

1. 上述金融商品不包括現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產—流動、受限制資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據、應付帳款、應付費用及存入保證金。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 備供出售金融資產—流動均有活絡市場公開報價，故以此市場價格為公平價值。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 備供出售金融資產之公平價值係以活絡市場之公開報價直接決定。

(三) 具利率變動現金流量風險之金融資產及金融負債

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
現金流量風險		
銀行存款(包含受限制銀行存款)	\$ 479,785	\$ 322,233
短期銀行借款	2,117,890	350,680

(四) 一〇一及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為 716 仟元及 2,088 仟元，利息費用總額(包括資本化利息)分別為 36,859 仟元及 4,237 仟元。

### (五) 財務風險資訊

#### 1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司並未從事衍生性金融商品交易，故市場匯率及利率變動之市場風險尚不重大。

#### 2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方未履合約義務之潛在影響，本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織，因此不預期有重大之信用風險。

### 3. 流動性風險

本公司之營運資金短期內尚足以支應，故因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險應不重大。

### 4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期銀行借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期銀行借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

## 二一、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
吳錫坤	本公司董事長
劉素如	本公司董事長之配偶
吳麗華	本公司董事長之二等親
巫天森	本公司董事
劉偉如	本公司法人董事代表
蕭佳怡	本公司法人董事代表之配偶
沈瑞興	本公司總經理（於一〇一年十二月離職）
施佑霖	本公司總經理之配偶（總經理於一〇一年十二月離職）
總太建設開發股份有限公司 （總太建設公司）	董事長為同一人
高章營造公司	本公司之子公司（於一〇〇年八月取得所有股權）
儀鼎半導體公司	採權益法評價之被投資公司（於一〇一年六月處分所有股權）
祚榮投資有限公司 （祚榮投資公司）	董事長為同一人

(二) 除附註七及八所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

	一 〇 〇 年 度	
	金 額	%
1. 營業收入淨額 (帳列 停業單位利益)		
儀鼎半導體公司	\$ 11,508	76

本公司銷售予關係人之產品種類與非關係人並不相同，故銷售價格無從比較；收款條件係採預收方式，非關係人則為月結 30 至 60 天。

	一 〇 〇 年 度	
	金 額	%
2. 進貨 (帳列停業單位 利益)		
儀鼎半導體公司	\$ 2,546	27

本公司向關係人進貨之產品種類與非關係人並不相同，故進貨價格無從比較；付款條件均為 60 天。

3. 本公司截至一〇一及一〇〇年底止與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 ( 未 稅 )	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>一〇一年底</u>				
國 美	\$ 262,285	\$ 37,800	\$ 243,385	\$ -
天 匯	221,765	85,365	197,565	-
總太觀景	172,000	101,480	172,000	5,160
雍 河	137,600	67,424	70,176	7,224
春 上	150,320	18,038	18,038	15,784
	<u>\$ 943,970</u>	<u>\$ 310,107</u>	<u>\$ 701,164</u>	<u>\$ 28,168</u>
<u>一〇〇年底</u>				
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 8,012	\$ 267,048	\$ 2,670
品精誠 (二期)	199,048	-	199,048	995
國 美	262,285	192,985	205,585	17,640
品精誠 (雙壘區)	106,571	-	106,571	1,066
天 匯	220,000	107,800	112,200	13,860
總太觀景	172,000	70,520	70,520	9,030
雍 河	137,600	2,752	2,752	2,890
	<u>\$ 1,364,552</u>	<u>\$ 382,069</u>	<u>\$ 963,724</u>	<u>\$ 48,151</u>

4. 本公司與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇一及一〇〇年底止已簽訂合建契約明細如下：

<u>建 案 名 稱</u>	<u>合 建 型 態</u>	<u>代 收 土 地 款</u> <u>(帳列其他流動負債)</u>
<u>一〇一年底</u>		
國 美	合建分售	<u>\$ 42,392</u>
<u>一〇〇年底</u>		
國 美	合建分售	<u>\$ 13,250</u>

	<u>一 〇 〇 年 底</u>	<u>金 額</u>	<u>%</u>
5. 其他金融資產—流動 儀鼎半導體公司		<u>\$ 264</u>	<u>-</u>

6. 本公司於一〇一年度與劉素如、施佑霖、蕭佳怡及吳麗華等四人分別簽訂建案—國美及天匯之預售屋買賣合約總價款共計 105,291 仟元，截至一〇一年底止，代收土地（帳列其他流動負債）及預收房屋款分別計 7,660 仟元及 69,310 仟元；上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

7. 有價證券交易

本公司於一〇〇年八月向吳錫坤、吳麗華、沈瑞興、劉偉如及祚榮投資公司取得對高章營造公司計 68%之股權，合計價款共 88,790 仟元，帳列採權益法之長期股權投資項下。

8. 融資保證手續費

本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，故委請吳錫坤及巫天森擔任保證人，並於一〇〇年度支付融資保證手續費共計 35,642 仟元，分別帳列存貨—建設業 35,142 仟元及管理費用 500 仟元。

9. 背書保證

<u>被 保 證 人</u>	<u>保 證 事 項</u>	<u>一 〇 一 年 底</u>
高章營造公司	銀行融資額度	<u>\$ 20,000</u>

### (三) 董事及監察人薪酬資訊

	一〇一一年度	一〇〇年 度
薪 資	\$ 20,834	\$ 6,646
獎 金	2,086	1,554
	<u>\$ 22,920</u>	<u>\$ 8,200</u>

### 二二、質抵押之資產

下列資產業已提供各金融機構作為各項借款之抵押及擔保品：

	一〇一一年 底	一〇〇年 底
受限制資產		
信託專戶存款	\$ 276,537	\$ 77,212
存貨－建設業	5,459,040	1,940,521
	<u>\$ 5,735,577</u>	<u>\$ 2,017,733</u>

### 二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，本公司截至一〇一年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價	已 收 總 價
國 美	\$ 1,716,758	\$ 743,817
天 匯	1,886,950	684,888
總太觀景	52,500	14,693
雍 河	411,980	41,600
春 上	1,514,580	247,031
	<u>\$ 5,582,768</u>	<u>\$ 1,732,029</u>

(二) 已簽約之租賃合約其未來應付之租金如下：

期 間	金 額
一〇二年度	\$ 1,316
一〇三年度	50
	<u>\$ 1,366</u>

### 二四、重大之期後事項：

本公司於一〇二年一月經經濟部投資審議委員會核准，以美金3,420仟元取得薩摩亞 Azure International Holdings LTD. 18%股權，並間接持有南京凱雅房地產開發有限公司及南京極泰企業管理有限公司18%股權，前述大陸投資事業係從事企業管理諮詢及房地產開發等業務。

## 二五、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表五。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

## 二六、營運部門財務資訊

本公司依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定評估及揭露營運部門資訊，惟本公司係屬單一營運部門，主要產業為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或興建，無額外營運部門資訊之揭露。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國一〇一年度

附表一

單位：新台幣仟元

為保編	他人背書保證		背書者稱	被背書者個人名稱	背書保對象與本公司之關係	對單一企業保證之金額(註一)	本背書保期最長期保額	未到期保額	背書餘額	以背書保財產擔保之金額	累計最近背書保金額佔表外淨值之比率	背書最高額(註二)	保證額
	姓名	金額											
0	本公司		吳錫坤 邵秀榮 高章營造公司	本公司董事長 無 本公司之子公司	不適用 不適用 \$ 240,710	\$ 1,130,000 337,270 20,000	\$ 1,130,000 337,270 20,000	\$ - - -	\$ - - -	46.94% 14.01% 0.83%	\$ 9,628,400 9,628,400 962,840		

註一：係依本公司一〇一一年底財務報表淨值之 10% 計算。

註二：係依本公司一〇一一年底財務報表淨值之 4 倍計算。

註三：係依本公司一〇一一年底財務報表淨值之 40% 計算。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 期末持有有價證券情形

民國一〇一一年底

附表二

單位：新台幣千元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	日期	期末				備註
					股數／單位	帳面金額	持股比例%	市價或淨值	
本公司	股票 高章營造公司 Billion Gold Securities Ltd. 總太應用材料公司	本公司之子公司 本公司之子公司 無	採權益法之長期股權投資 採權益法之長期股權投資 以成本衡量之金融資產－非流動		11,967	\$ 140,017	100	\$ 140,191	
					20	846	100	846	
					9.5	95	9.5	95	
高章營造公司	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金 合庫巴黎台灣領航基金 基金及受益憑證 雷蘭高科技基金 合庫巴黎台灣領航基金 台中國際育樂股份有限公司	無 無 無 無 無 無	備供出售金融資產－流動 備供出售金融資產－流動 備供出售金融資產－流動 備供出售金融資產－流動 備供出售金融資產－流動 以成本衡量之金融資產－非流動		200	1,628	-	1,628	
					100	938	-	938	
					100	893	-	893	
					100	938	-	938	
				1	1,570	-	1,570		

總太地產開發股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一一年度

附表三

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易事實發生日期或	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格法定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有權人	移轉日期			
本公司	台中市下橋子頭段土地(242-21、242-22及242-89號)	101.10.02	\$ 412,818	已全數支付	林先生	無	—	—	註	營建用地	無

註：係由雙方議價而定，並經卓越不動產估價師事務所出具估標的物報告，依勒估標的比較價格為 427,248 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一一年度

附表四

單位：新台幣仟元

進之公司	貨公司	交易對象	關係	交易			情形	交易條件與一般交易不同之情形	應收(付)票據、帳款
				進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率			
本公司 高章營造公司		高章營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 310,108	18%	授信期間 依合約規定	無	應收(付)票據、帳款 佔總應收(付)票據、帳款之比率 ( 11%)
		本公司	本公司之母公司	發包工程	( 310,108)	( 54%)	依合約規定	無	28,168 41%
		總太建設公司	董事長為同一人	發包工程	( 249,777)	( 44%)	依合約規定	無	40,482 58%

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇一一年度

附表五

單位：新台幣千元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額	資本額	持有比率(%)	持帳面金額	有被投資公司		本期認列之
								本期	損益	
本公司	高韋營造公司 Billion Gold Securities Ltd. 儀鼎半導體公司(註)	台灣省台中市 英屬維京群島 台灣省新竹縣	綜合營造業 投資海外各項事業 電子零件及電子機械製造業	\$ 130,000	11,967	100	\$ 140,017	\$ 15,805	\$ 3,378	( 118 )
				\$ 130,000	20	100	846	( 118 )	(	71
				85,671	-	-	-	285		

註：已於一〇一一年六月處分全數持股。

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與現金流量。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

會計師 吳 麗 冬


行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 十 三 日



總代理：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

民國一〇八年十一月十一日

單位：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

代碼	資產	一〇	一〇	一〇	底	年	底	年	底	年	底
代碼	負債及股東權益	一〇	一〇	一〇	底	年	底	年	底	年	底
代碼	流動負債	一〇	一〇	一〇	底	年	底	年	底	年	底
1100	現金(附註四)	\$	402,090	382,966	10	2102	短期銀行借款(附註十三及二二)	\$	2,117,890	31	360,680
1320	備供出售金融資產—流動(附註二及五)		4,397	4,812	-	2120	應付票據—非關係人		128,030	2	123,954
1120	應收票據—非關係人淨額(附註二及三)		6,075	1,553	-	2140	應付帳款—非關係人		235,328	4	190,732
1130	應收票據—關係人(附註二、三及二一)		-	36,291	1	2160	應付所得稅(附註二及十七)		16,240	-	22,738
1140	應收帳款—非關係人淨額(附註二及三)		13,797	8,804	-	2170	應付費用		49,515	1	49,377
1150	應收帳款—關係人(附註二、三及二一)		40,482	87,336	2	2262	預收房地稅(附註二、二一及二二三)		1,732,029	25	1,055,397
1190	其他金融資產—流動(附註六及二一)		107,441	146,115	4	2298	其他流動負債(附註二、二一及二二三)		143,889	2	36,245
1220	存貨—建設業(附註二、七、二一、二二及二三)		5,552,011	2,699,106	70	21XX	流動負債合計		4,422,921	65	1,852,371
1285	遞延所得稅資產—流動(附註二及七)		298,207	255,258	7	2810	其他負債		16	-	-
1286	遞延所得稅資產—非流動(附註二及七)		-	8,592	-	2820	應計退休基金負債(附註二及十四)		600	-	-
1291	受限制資產(附註四及二二)		276,647	79,321	2	28XX	其他負債合計		616	-	-
1298	其他流動資產		90,247	54,355	2	2XXX	負債合計		4,423,537	65	1,852,371
11XX	流動資產合計		6,791,394	3,764,509	98	3110	股東權益		-	-	-
1421	投資(附註二)		-	7,052	-		普通股股本—每股面額10元；額定：一〇一年為200,000仟股，一〇〇年為120,000仟股；發行：一〇一年為133,537仟股，一〇〇年為110,194仟股		1,335,372	19	1,101,940
1480	採權益法之長期股權投資(附註九及二一)		-	-	-		資本公積		336,268	5	322,084
14XX	以成本衡量之金融資產—非流動(附註十)		1,665	7,052	-		發行股票溢價		12,422	-	12,422
1551	投資合計		1,665	7,052	-		員工認股權		-	-	-
1580	固定資產(附註二及十一)		-	-	-		保留盈餘		56,722	1	-
1681	成本		8,440	3,953	-		法定盈餘公積		1,778	-	763
1681	運輸設備		8,906	10,762	-		特別盈餘公積		665,770	10	567,220
15X1	其他設備		17,346	14,715	-		未分配盈餘		-	-	-
15X9	成本合計		(8,330)	(7,087)	-		股東權益其他項目		(619)	-	(580)
15XX	累計折舊		9,016	7,628	-		累積換算調整數		(613)	-	(1,198)
17XX	固定資產淨額		19,126	19,161	1		金融商品未實現損失		2,407,100	35	2,002,651
1860	無形資產(附註二及十二)		-	-	-		股東權益合計		6,830,637	100	3,855,022
1880	其他資產(附註二)		-	45,299	1		負債及股東權益總計		6,830,637	100	3,855,022
18XX	遞延所得稅資產—非流動(附註十七)		9,436	11,373	1						
18XX	其他資產—其他(附註十四)		9,436	56,672	1						
18XX	其他資產合計		19,126	113,344	2						
1XXX	資產總計		6,830,637	3,855,022	100						

後附之附註係本合併財務報表之一部分



會計主管：楊淑晶



經理人：吳錫坤



董事長：吳錫坤

總太地產開發股份有限公司及子公司  
合 併 損 益 表  
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元，惟合併  
每股盈餘為元

代碼	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	%	金額	%
	營業收入（附註八、十八及二一）			
4500	\$2,131,274	99	\$2,733,807	100
4800	<u>11,252</u>	<u>1</u>	<u>840</u>	<u>-</u>
4000	2,142,526	100	2,734,647	100
5500	營業成本（附註八、十八及二一）			
	<u>1,427,624</u>	<u>66</u>	<u>2,019,327</u>	<u>74</u>
5910	<u>714,902</u>	<u>34</u>	<u>715,320</u>	<u>26</u>
	營業費用（附註十八及二一）			
6100	74,202	4	77,132	3
6200	<u>73,665</u>	<u>3</u>	<u>92,374</u>	<u>3</u>
6000	<u>147,867</u>	<u>7</u>	<u>169,506</u>	<u>6</u>
6900	<u>567,035</u>	<u>27</u>	<u>545,814</u>	<u>20</u>
	營業外收入及利益			
7110	1,266	-	2,341	-
7121				
	71	-	2,052	-
7140	-	-	1,766	-
7480	<u>3,338</u>	<u>-</u>	<u>3,901</u>	<u>-</u>
7100	<u>4,675</u>	<u>-</u>	<u>10,060</u>	<u>-</u>
	營業外費用及損失			
7510	768	-	104	-
7540	72	-	-	-
7560				
	1,012	-	-	-
7530				
	-	-	61	-
7880	<u>2,556</u>	<u>-</u>	<u>325</u>	<u>-</u>
7500	<u>4,408</u>	<u>-</u>	<u>490</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代碼	一 〇 一 年 度		一 〇 〇 年 度	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 567,302	27	\$ 555,384	20
8110 所得稅費用(利益)(附註二及十七)	<u>80,035</u>	<u>4</u>	<u>( 29,364)</u>	<u>( 1)</u>
8900 繼續營業單位淨利	487,267	23	584,748	21
9100 停業單位利益(附註八及二一)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,169</u>	<u>-</u>
9600 合併總純益	<u>\$ 487,267</u>	<u>23</u>	<u>\$ 585,917</u>	<u>21</u>
歸屬予：				
9601 母公司股東	\$ 487,267	23	\$ 572,278	21
9602 少數股權	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,639</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 487,267</u>	<u>23</u>	<u>\$ 585,917</u>	<u>21</u>
合併每股盈餘(附註十九)				
9750 基本每股盈餘	<u>\$ 4.21</u>	<u>\$ 3.65</u>	<u>\$ 4.76</u>	<u>\$ 5.08</u>
9850 稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.18</u>	<u>\$ 3.62</u>	<u>\$ 4.65</u>	<u>\$ 4.96</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶





總太地產開發股份有限公司  
合併資產負債變動表

民國一〇一一年及一〇一〇年一月至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股東權益其他項目 (附註二)		保 留 盈 餘 ( 附 註 十 六 )		資本公積 (附註二及十六)	預 收 股 本 (附註二及十六)	股 (附註二及十六)	備供出售金融資產未實現損益	換算調整數之變動	少數股權	股東權益合計
	累 積 換 算 金 融 商 品 調 整 數 未 實 現 損 失	少 數 股 權	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積							
一〇〇年初餘額	\$ 615	\$ 148	\$ 578	\$ 578	\$ 130,292	\$ 1,517	\$ 895,631	-	-	\$ -	\$ 1,022,382
提列特別盈餘公積	-	-	185	185	-	-	-	-	-	-	-
員工行使認股權	-	-	-	-	542	( 1,517)	6,309	-	-	-	5,334
現金增資	-	-	-	-	200,000	-	200,000	-	-	-	400,000
員工認股權酬勞成本	-	-	-	-	3,672	-	-	-	-	-	3,672
一〇〇年度合併總純益	-	-	-	572,278	-	-	-	-	-	13,639	585,917
換算調整數之變動	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	( 1,050)	-	-	-	-	-	-	-	-	( 1,050)
少數股權減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 13,639)	( 13,639)
一〇〇年底餘額	( 580)	( 1,198)	763	567,220	334,506	-	1,101,940	-	-	-	2,002,651
一〇一年度盈餘分配	-	-	-	( 56,722)	-	-	-	-	-	-	-
法定盈餘公積	-	-	1,015	1,015	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	( 110,327)	-	-	-	-	-	-	( 110,327)
現金股利-每股 1 元	-	-	-	( 220,653)	-	-	220,653	-	-	-	-
股票股利-每股 2 元	-	-	-	-	14,074	-	11,451	-	-	-	25,525
員工紅利轉增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
員工行使認股權	-	-	-	-	110	-	1,328	-	-	-	1,438
一〇一年度合併總純益	-	-	-	487,267	-	-	-	-	-	-	487,267
換算調整數之變動	( 39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 39)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一〇一年度底餘額	( 619)	( 613)	1,778	665,770	348,690	-	1,335,372	-	-	-	\$ 2,407,100

後附之附註係本合併財務報表之一部分



董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年十一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
合併總純益	\$ 487,267	\$ 585,917
遞延所得稅	53,891	( 53,891)
折 舊	3,176	1,653
各項攤提	754	178
處分投資損失(利益)	72	( 220)
採權益法認列之投資利益	( 71)	( 2,052)
預付退休金	( 244)	( 209)
處分固定資產損失(利益)	( 1)	61
員工認股權酬勞成本	-	3,672
存貨跌價回升利益	-	( 6,751)
營業資產及負債之淨變動		
應收票據	31,769	( 35,344)
應收帳款	41,861	27,387
其他金融資產—流動	38,674	49,183
存貨—製造業淨額	-	6,751
存貨—建設業	( 2,852,905)	( 2,129,226)
遞延推銷費用	( 42,949)	( 117,003)
其他流動資產	( 35,852)	( 2,402)
應付票據	4,076	39,036
應付帳款	44,596	46,576
應付所得稅	( 6,498)	22,738
應付費用	25,663	35,160
預收房地款	676,632	593,590
預收工程款—營造業	( 13,248)	( 9,915)
其他流動負債	<u>107,644</u>	<u>( 21,767)</u>
營業活動之淨現金流出	<u>( 1,435,693)</u>	<u>( 966,878)</u>
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產價款	1,001	50,220
受限制資產減少(增加)	( 197,326)	28,675
購置固定資產	( 4,618)	( 3,612)
處分固定資產價款	15	82
無形資產增加	( 506)	( 1,365)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一年度	一〇〇年度
其他資產增加	(\$ 322)	(\$ 544)
處分採權益法之長期股權投資價款	7,050	-
取得以成本衡量之金融資產	( 20,570)	-
處分以成本衡量之金融資產價款	18,905	-
存出保證金減少	2,306	-
取得備供出售金融資產	-	( 51,002)
處分待出售非流動資產價款	-	5,000
少數股權減少	-	( 13,639)
合併子公司之淨現金流入	<u>-</u>	<u>38,963</u>
投資活動之淨現金流入(出)	<u>( 194,065)</u>	<u>52,778</u>
融資活動之現金流量		
短期銀行借款淨增加	1,757,210	194,120
員工行使認股權股款	1,438	5,334
發放現金股利	( 110,327)	-
存入保證金增加	600	-
現金增資	<u>-</u>	<u>400,000</u>
融資活動之淨現金流入	<u>1,648,921</u>	<u>599,454</u>
匯率影響數	<u>( 39)</u>	<u>35</u>
現金淨增加(減少)	19,124	( 314,611)
年初現金餘額	<u>382,966</u>	<u>697,577</u>
年底現金餘額	<u>\$ 402,090</u>	<u>\$ 382,966</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	<u>\$ 820</u>	<u>\$ 104</u>
支付所得稅	<u>\$ 32,642</u>	<u>\$ 2,050</u>

(接次頁)

(承前頁)

本公司於一〇〇年八月取得高章營造股份有限公司(高章營造公司),取得時其資產與負債之公平價值表列如下:

現金		\$ 168,963
應收帳款		116,346
其他流動資產		26,698
固定資產		4,044
商譽		17,854
其他資產		467
應付帳款		( 169,576)
預收工程款	(\$ 1,405,658)	
加:在建工程	<u>1,382,495</u>	( 23,163)
其他流動負債		( <u>11,633</u> )
淨額		130,000
取得股權百分比		<u>100%</u>
取得高章營造公司支付之現金		130,000
減:併入子公司取得之現金		( <u>168,963</u> )
取得高章營造公司之淨現金流入		<u>\$ 38,963</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長:吳錫坤



經理人:吳錫坤



會計主管:楊淑晶



總太地產開發股份有限公司及子公司  
 合併財務報表附註  
 民國一〇一及一〇〇年度  
 (金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

一、公司沿革及營業

本公司係依照公司法及有關法令規定於八十六年十一月設立，並於八十九年七月十四日經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局）核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於九十二年三月三日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本公司及子公司截至一〇一及一〇〇年底之員工人數分別為 125 人及 118 人。

有關列入合併財務報表之子公司主要業務及持股情形如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 ( % )	
			一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
本公司	Billion Gold Securities Ltd. (Billion Gold)	投資海外各項事業	100	100
	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100

本公司於一〇〇年八月取得高章營造公司，故合併損益僅含取得後之損益。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策彙總說明如下：

(一) 合併財務報表編製準則

本公司直接或間接持有被投資公司有表決權股份 50%以上，可直接或間接控制被投資公司之人事、財務、業務經營或推定有控制能力者，均編入合併財務報表；符合編入合併財務報表之被投資公

司如附註一所示。編製合併財務報表時，母子公司間重要之交易事項及其餘額均已銷除。

納入合併財務報表之國外子公司財務報表，係依下列方式換算為新台幣金額：資產及負債科目—按資產負債表日之匯率換算，股本—按歷史匯率換算，年初保留盈餘—以年初換算餘額結轉，損益科目—按加權平均匯率換算；外幣財務報表換算所產生之兌換差額作為累積換算調整數並列於股東權益項下。

#### (二) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

#### (三) 會計估計

依照前述準則及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、無形資產攤提、閒置資產折舊、資產減損損失、退休金及員工分紅暨董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

#### (四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事工程部份，其營業週期長於一年，是以與建設業務及營造業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

#### (五) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東

權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

公平價值之基礎：開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

現金股利於除息日認列收益，但依據投資前淨利宣告之部分，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。債務商品原始認列金額與到期金額間之差額，採用利息法攤銷之利息，認列為當年度損益。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

#### (六) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，係為未上市（櫃）股票，以原始認列之成本衡量。股利之會計處理，與備供出售金融資產相同。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

#### (七) 應收帳款之減損評估

對於應收款項係於資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收款項原始認列後發生之事件致使應收款項之估計未來現金流量受影響者，該應收款項視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收帳款發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收款項組合之客觀減損證據可能包含本公司及子公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收款項違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量折現間的差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目。原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目。備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

#### (八) 資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產及採權益法之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值（包含商譽）與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

#### (九) 建設業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。於建屋預售時全數符合下列條件者，以完工比例法認列出售房地損益外，其餘均於工程完工交屋時認列：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款 15%。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

使在建工程（包括營建用地及建築成本）達到可使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建工程之成本。

工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於年底如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

#### (十) 營造工程合約會計處理及收入認列

長期工程除工程成本無法合理預估或工程承包帳款之收現可能性有重大不確定，採全部完工法認列工程損益外，其餘皆採完工比例法計算損益，按工程投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

完工比例法係依期末完工比例分別計算累積工程收入及工程成本，各減除已認列之累積工程收入及工程成本後，分別作為當年度之工程收入及工程成本。當工程合約估計發生虧損時，則立即認列全部之損失，但如以後期間估計損失減少時，應將其減少數沖回，作為該年度之利益。

長期工程合約之在建工程，係按實際成本加按完工比例法認列之工程利益計價；如有估計工程損失，則該項損失列為在建工程之減項。依工程合約分期或按進度所收取之款項帳列預收工程款，俟工程完工後與相關之在建工程沖轉。

每項在建工程餘額超過預收工程款餘額時，預收工程款列為在建工程之減項，並列於流動資產項下；反之，在建工程則列為預收工程款之減項，並列於流動負債項下。

#### (十一) 待出售非流動資產

非流動資產若主要將以出售之方式而非透過持續使用回收其帳面價值，並可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能出售之非流動資產時，本公司將其分類為待出售非流動資產。

待出售非流動資產以帳面價值與淨公平價值孰低者衡量，其淨公平價值低於帳面價值之金額，認列為減損損失。若其淨公平價值續後回升，於損益表認列為利益，惟迴轉金額不超過已認列之累計減損損失。

#### (十二) 採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達 20%以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

#### (十三) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊計價。固定資產購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：運輸設備，五至六年；其他設備，三至五年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本及累計折舊均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

#### (十四) 無形資產

電腦軟體及技術授權權利金係以取得成本為入帳基礎，採直線法分三年平均攤銷。

#### (十五) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當期之淨退休金成本。

#### (十六) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異、虧損扣抵及未使用投資抵減之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減，採用當期認列法處理。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%之所得稅，列為股東會決議年度之所得稅費用。

#### (十七) 股份基礎給付

發行酬勞性員工認股權憑證，其給與日或修正日於九十三年一月一日至九十六年十二月三十一日間者，適用財團法人中華民國會計研究發展基金會解釋函相關規定，選擇採用內含價值法處理，酬勞成本於符合認股權計畫所規定之員工服務年限內逐期認列為費用。

#### (十八) 收入之認列

係於貨物之所有權及顯著風險移轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

銷貨收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

### 三、會計變動之理由及其影響

#### 金融商品之會計處理

本公司及子公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂係將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍。此項會計變動，對一〇〇年度合併財務報表並無重大影響。

### 四、現金

	一〇一一年底	一〇〇年底
庫存現金	\$ 361	\$ 343
銀行存款		
支票存款	80	80
活期存款	637,496	451,479
外幣活期存款	40,692	7,118
定期存款	<u>108</u>	<u>3,267</u>
	678,737	462,287
減：信託專戶存款	( 276,537 )	( 77,212 )
質押定期存款	( 108 )	( 107 )
質押活期存款	<u>( 2 )</u>	<u>( 2,002 )</u>
	<u>\$ 402,090</u>	<u>\$ 382,966</u>

### 五、備供出售金融資產－流動

	一〇一一年底	一〇〇年底
基金受益憑證	<u>\$ 4,397</u>	<u>\$ 4,812</u>

### 六、其他金融資產－流動

	一〇一一年底	一〇〇年底
存出保證金	\$ 104,827	\$ 145,746
其他應收款	<u>2,614</u>	<u>369</u>
	<u>\$ 107,441</u>	<u>\$ 146,115</u>

本公司於九十八年十二月與建案（天匯）之地主寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分屋方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 120,000 仟元之保證金予寶鴻公司，以作為契約履約之保證，而寶鴻公司則應分別於法定開工日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一及一〇〇年底止，已返還之保證金分別計 80,000 仟元及 50,000 仟元。

本公司於九十九年十月與建案（雍河）之地主邵秀葉簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 70,000 仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，而邵秀葉則應分別於基地一樓底板完成日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一年底止，已返還之保證金計 14,000 仟元。

## 七、存貨－建設業

### (一) 自地自建

工 程 名 稱	營建用地	在建房地	待售房地	合 計
<u>一〇一年底</u>				
明日（太原段 100 地號）	\$1,079,205	\$ 12,512	\$ -	\$1,091,717
青境（太原段 134、 135 地號）	507,292	9,791	-	517,083
春上（下橋子頭段）	419,182	63,673	-	482,855
下橋子頭段 242-21、22 地號	411,968	144	-	412,112
悅來（太順段 13 地號）	128,258	2,555	-	130,813
總太觀景	-	-	37,456	<u>37,456</u>
				<u>\$2,672,036</u>
<u>一〇〇年底</u>				
春上（下橋子頭段）	417,872	3,109	-	\$ 420,981
總太觀景（豐富段）	162,837	71,605	-	<u>234,442</u>
				<u>\$ 655,423</u>

本公司於九十九年七月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段（365 地號）之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司分別於一〇〇年一月及五月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段（280、280-28 及 280-29 地號）及（279-1 及 279-83 地號）之土地買賣契約書，合約總價分別為 292,154 仟元及 100,000 仟元。

前述交易價格係以專業鑑價金額及雙方議價為參考依據，並已付清全數價款且完成過戶登記。

本公司於一〇〇年十一月參加台中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收區及廊子地地區區段徵收區」投標，共標得太原段（100、134及135地號）及太順段（13地號）等四筆土地共計1,709,698仟元，截至一〇〇年底已支付40%價款計683,879仟元，其餘60%按月攤繳30%，已於一〇一年二月付清全數價款且於一〇一年三月完成過戶登記。

本公司於一〇一年十月與林金池先生簽訂台中市下橋子頭段（242-21、242-22及242-89地號）之土地買賣契約書，其中242-89地號帳列容積移轉用地，合約總價共計412,818仟元，並已付清全數價款且完成過戶登記。

(二) 合建分屋

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇一年底</u>			
天 匯	\$ 710,421	\$ 498,323	<u>\$ 1,208,744</u>
<u>一〇〇年底</u>			
天 匯	282,667	204,388	<u>\$ 487,055</u>

本公司之建案一天匯於一〇〇年八月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預 售 契 約 已 售 總 額 ( 未 稅 )	估 計 總 成 本	完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
<u>一〇一年底</u>					
天 匯	\$ 1,833,761	\$ 1,125,111	70.32%	102 年	\$ 498,323
<u>一〇〇年底</u>					
天 匯	1,728,638	1,012,994	28.56%	102 年	204,388

本公司與台灣糖業股份有限公司（台糖公司）於九十八年四月簽訂合建分屋契約（家在e起），由台糖公司提供所有土地，本公司提供營建所需資金並買回台糖公司所分得之房地，契約價款合計90,000仟元（未稅），已於一〇〇年一月付清全數價款且於一〇〇年二月

完成過戶登記。建案一家在 e 起於一〇〇年三月完工交屋並結轉工程利益。

本公司與陳明哲及寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）三方於九十八年十二月簽訂合建分屋契約（天匯），由陳明哲提供所有土地（日後關於本建案之權利義務由寶鴻公司概括承受），本公司則提供營建所需資金。

### (三) 合建分售

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇一年底</u>			
國 美	\$ 956,088	\$ 474,008	\$ 1,430,096
雍 河	178,216	-	<u>178,216</u>
			<u>\$ 1,608,312</u>
<u>一〇〇年底</u>			
國 美	508,956	251,370	\$ 760,326
雍 河	37,594	-	<u>37,594</u>
			<u>\$ 797,920</u>

本公司之建案一國美於一〇〇年十月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預 售 契 約		完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 (未 稅)	估 計 工 程 總 成 本			
<u>一〇一年底</u>					
國 美	\$ 1,630,421	\$ 643,932	48.05%	102 年	\$ 474,008
<u>一〇〇年底</u>					
國 美	1,519,386	519,505	25.14%	102 年	251,370

本公司與董事長吳錫坤分別於九十八年十二月及一〇〇年三月簽訂合建分售契約（國美及光武段），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金；其中合建分售契約（光武段）後茲因情事變更，於一〇〇年六月經雙方協議同意終止合約。

本公司與邵秀葉於九十九年十月簽訂合建分售契約（雍河），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案一國美之所需資金，於十九年一月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。

#### (四) 容積移轉用地

本公司分別於一〇一及一〇〇年度分別向非關係人購買容積移轉用地，共計二十餘筆土地，取得價款分別為 34,037 及 33,597 仟元。前述交易價格係雙方議價而訂，已分別於一〇一年一月及十二月付清全數價款且完成過戶登記。

前述容積移轉用地，其中二筆土地取得價款計 4,229 仟元，分別於一〇一年四月及六月出售，合約總價共計 5,450 仟元，已全數收足價款且完成過戶登記。

本公司於一〇一年九月依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，將提供台中市政府容積移轉之用地，價款計 486 仟元轉入建案一春上之土地成本。

截至一〇一及一〇〇年底止，帳列容積移轉用地分別計 62,919 仟元及 33,597 仟元。

#### (五) 營造工程

工 程 名 稱	在 建 工 程	預 收 工 程 款
一〇〇年底		
居 易	\$ -	\$ 13,248
東方帝國	41,232	-
	<u>\$ 41,232</u>	<u>\$ 13,248</u>

前述之建案一居易及東方帝國係採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預售契約		截 至 一 〇 〇 預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 ( 未 稅 )	估 計 工 程 總 成 本		
一〇〇年底				
居 易	\$ 702,533	\$ 669,079	75.06%	101 年 \$ 25,112
東方帝國	987,498	965,545	92.54%	101 年 20,316
				<u>\$ 45,428</u>

(六) 利息資本化

	一〇一年度	一〇〇年度
利息資本化金額	\$ 36,189	\$ 4,166
利息資本化利率	2.28%-2.67%	2.28%-2.38%

八、停業單位

本公司於一〇〇年一月處分屬電子事業部之存貨、固定資產及無形資產予儀鼎半導體股份有限公司（儀鼎半導體公司）；因出售價款計 5,000 仟元低於相關淨資產之帳面價值計 19,326 仟元，故於九十九年底分類為待出售非流動資產時，已認列相關減損損失。

列示於損益表中之停業單位利益明細如下：

	一〇〇年度
停業單位營業利益	
營業收入	\$ 15,097
營業成本及費用	<u>13,928</u>
停業單位稅前營業利益	1,169
所得稅費用	-
停業單位利益	<u>\$ 1,169</u>

九、採權益法之長期股權投資

被投資公司名稱	一〇〇年底 金額	股權%
<u>非上市櫃公司</u>		
儀鼎半導體公司	<u>\$ 7,052</u>	<u>25</u>

採權益法評價之長期股權投資及其投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

十、以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	一〇一年底
<u>國內非上市櫃公司</u>	
台中國際育樂股份有限公司	\$ 1,570
總太應用材料股份有限公司 (總太應用材料公司)	<u>95</u>
	<u>\$ 1,665</u>

所持有之上述股票投資因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

本公司董事會於一〇〇年十一月十七日決議投資設立「總太應用材料股份有限公司」，投資成本計 19,000 仟元，並同時取得 95%之股份。前述被投資公司於一〇一年一月十三日業經經濟部核准設立，並於一〇一年二月二十日減資 99.5%，依持股比例退還本公司股款 18,905 仟元，爾後於一〇一年二月二十一日增資 900 仟元本公司並未參與，故持股比例降至為 9.5%。

#### 十一、固定資產

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
累計折舊		
運輸設備	\$ 2,083	\$ 1,107
其他設備	<u>6,247</u>	<u>5,980</u>
	<u>\$ 8,330</u>	<u>\$ 7,087</u>

#### 十二、無形資產

<u>一〇一年度</u>	<u>年初餘額</u>	<u>增</u>	<u>加</u>	<u>攤</u>	<u>銷</u>	<u>減</u>	<u>少</u>	<u>年底餘額</u>
電腦軟體	\$ 1,307	\$ 506		\$ 554		\$ -		\$ 1,259
商譽	17,854	-		-		-		17,854
遞延退休金成本	-	13		-		-		13
	<u>\$ 19,161</u>	<u>\$ 519</u>		<u>\$ 554</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ 19,126</u>
<u>一〇〇年度</u>								
電腦軟體	\$ 884	\$ 1,365		\$ 178		(\$ 764)		\$ 1,307
技術授權權利金	4,446	-		-		( 4,446)		-
商譽	-	17,854		-		-		17,854
	5,330	19,219		178		( 5,210)		19,161
累計減損	5,210	-		-		( 5,210)		-
	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 19,219</u>		<u>\$ 178</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ 19,161</u>

#### 十三、短期銀行借款

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
抵押借款一年利率一〇一年為 2.28%-2.52%，一〇〇年為 2.28%	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款一年利率一〇一年為 2.29%-2.67%，一〇〇年為 2.29%-2.38%	<u>827,780</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 360,680</u>

#### 十四、員工退休金

本公司及高章營造公司員工若適用勞工退休金條例之退休金制度者，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；Billion Gold 係按當地政府規定按月為其深圳辦事處員工繳納基本養老保險費，並交由當地政府有關部門統籌安排及支付退休員工退休金，均屬確定提撥退休金辦法。本公司及子公司一〇一及一〇〇年度認列之退休金成本分別為 3,406 仟元及 3,261 仟元。

本公司及高章營造公司員工若適用勞動基準法之退休金制度者，係屬確定給付退休辦法。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

本公司屬確定給付退休辦法之退休金相關資訊揭露如下：

##### (一) 淨退休金利益組成項目

	一〇一年度	一〇〇年度
利息成本	\$ 3	\$ 1
退休基金資產之預期報酬	( 183)	( 183)
未認列退休金利益攤銷數	( 13)	( 27)
	<u>(\$ 193)</u>	<u>(\$ 209)</u>

##### (二) 退休基金提撥狀況與帳載預付退休金之調節

	一〇一年底	一〇〇年底
給付義務		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	<u>435</u>	<u>46</u>
累積給付義務	435	46
未來薪資增加之影響數	<u>113</u>	<u>19</u>
預計給付義務	548	65
退休基金資產公平價值	( <u>9,390</u> )	( <u>9,138</u> )
提撥狀況	( 8,842)	( 9,073)
未認列過渡性淨給付義務	( 93)	-
未認列退休金利益	932	1,314
補列之應計退休金負債	<u>13</u>	<u>-</u>
預付退休金	<u>(\$ 7,990)</u>	<u>(\$ 7,759)</u>
既得給付	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(三) 精算假設

	一〇一一年底	一〇〇年底
折現率	1.875%	2%
未來薪資水準增加率	1.5%-2%	1.75%
退休基金資產預期投資報酬率	1.875%	2%

	一〇一一年度	一〇〇年度
(四) 提撥至退休基金金額	<u>\$ 53</u>	<u>\$ -</u>
(五) 由退休基金支付金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十五、資產負債之到期分析

本公司及子公司於與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

一〇一一年底	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>資 產</u>			
應收票據	\$ 6,075	\$ -	\$ 6,075
應收帳款	53,419	860	54,279
其他金融資產—流動	50,003	57,438	107,441
存貨—建設業	2,674,703	2,877,308	5,552,011
遞延推銷費用	209,476	88,731	298,207
其他流動資產	<u>68,472</u>	<u>21,775</u>	<u>90,247</u>
	<u>\$ 3,062,148</u>	<u>\$ 3,046,112</u>	<u>\$ 6,108,260</u>
<u>負 債</u>			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	128,028	2	128,030
應付帳款	171,904	63,424	235,328
應付費用	49,515	-	49,515
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	<u>140,034</u>	<u>3,855</u>	<u>143,889</u>
	<u>\$ 2,750,659</u>	<u>\$ 1,656,022</u>	<u>\$ 4,406,681</u>
<u>一〇〇年底</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據	\$ 37,844	\$ -	\$ 37,844
應收帳款	96,140	-	96,140
其他金融資產—流動	5,446	140,669	146,115
存貨—建設業	1,036,000	1,663,106	2,699,106
遞延推銷費用	168,652	86,606	255,258
其他流動資產	<u>49,214</u>	<u>5,141</u>	<u>54,355</u>
	<u>\$ 1,393,296</u>	<u>\$ 1,895,522</u>	<u>\$ 3,288,818</u>

(接次頁)

(承前頁)

一〇一年底	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
負 債			
短期銀行借款	\$ 193,800	\$ 166,880	\$ 360,680
應付票據	123,954	-	123,954
應付帳款	190,732	-	190,732
應付費用	49,377	-	49,377
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
預收工程款—營造業	13,248	-	13,248
其他流動負債	<u>15,691</u>	<u>20,554</u>	<u>36,245</u>
	<u>\$ 1,212,869</u>	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 1,829,633</u>

## 十六、股東權益

### 發行普通股

本公司於一〇〇年九月二十六日經董事會決議辦理現金增資發行新股計 20,000 仟股，增資基準日訂於一〇〇年十一月四日，每股發行價格為 20 元，該增資案業經證期局核准申報生效，並於一〇〇年十一月二十四日辦妥變更登記。其中依公司法保留 10% 由員工認購，依財務會計處理準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」規定採公平價值法處理，並於給與日分別認列薪資費用及資本公積—員工認股權計 3,672 仟元。

### 私募普通股

本公司分別於九十七年十二月十日及九十六年三月九日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為九十七年十二月十六日及九十六年三月二十三日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。九十七年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；九十六年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依規定自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓，並於一〇一年七月經證期局核准公開發行。

## 員工認股權

本公司分別於九十六年二月至十二月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為五年，憑證持有人於發行屆滿二年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格；認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	一〇一一年度		一〇〇年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83	783	\$10.73
本年度行使	(133)	10.83	(489)	10.91
本年度逾期失效	-	-	(161)	10.09
年底流通在外	-	-	133	10.83
年底可行使之認股權	-	-	-	-

本公司員工分別於一〇一及一〇〇年度行使認股權 133 單位及 489 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計分別匯入股款 1,438 仟元及 5,334 仟元，可轉換普通股分別計 133 仟股及 489 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。若採用公平價值法依 Black-Scholes 評價模式認列前述認股權酬勞成本，其相關假設及財務報表之擬制淨利與每股盈餘如下：

		一〇〇年度
假設	無風險利率	1.98%
	預期存續期間	5 年
	預期價格波動率	4.79%-5.11%
淨利	報表列示之淨利	\$ 572,278
	擬制淨利	\$ 572,092
稅後基本每股盈餘 (元)	報表列示之每股盈餘	\$ 5.08
	擬制每股盈餘	\$ 5.08

## 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因長期股權投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

## 盈餘分派及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。

分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

- (一) 提繳稅款。
- (二) 彌補以往年度虧損。
- (三) 提存 10% 為法定盈餘公積。
- (四) 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
- (五) 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。
- (六) 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之 10%。

一〇一及一〇〇年度估列應付員工紅利分別為 17,542 仟元及 25,525 仟元；估列應付董監酬勞分別為 8,771 仟元及 10,210 仟元，係依過去經驗以可能發放之金額為基礎；員工紅利分別按純益（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 4% 及 5% 計算，董監酬勞則按 2% 計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅

利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司由於九十九年底尚有歷年虧損待彌補，故無法分配盈餘，亦未估列員工紅利及董監酬勞。

本公司於一〇一年五月經股東會決議通過一〇〇年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>
法定盈餘公積	\$ 56,722	
特別盈餘公積	1,015	
現金股利	110,327	\$ 1
股票股利	<u>220,653</u>	2
	<u>\$ 388,717</u>	

本公司於一〇一年五月十六日經股東會決議配發一〇〇年度員工紅利及董監事酬勞分別為股票 1,145 仟股(計 25,525 仟元)及現金 10,210 仟元。

股東會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與一〇〇年度財務報表認列之金額並無差異。

本公司於一〇二年三月十三日經董事會擬議一〇一年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>
法定盈餘公積	\$ 48,727	
特別盈餘公積	( 546)	
現金股利	133,537	\$ 1
股票股利	<u>66,769</u>	0.5
	<u>\$ 248,487</u>	

有關一〇一年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於一〇二年五月二十八日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 十七、所得稅

### (一) 帳列稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用與所得稅費用之調節

	<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 99,128	\$ 96,725
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	( 37,888)	( 42,842)
暫時性差異	281	( 2,888)
當年度抵用之虧損抵減	( 45,488)	( 12,737)
當年度抵用之投資抵減	( 8,592)	( 14,742)
未分配盈餘加徵 10%	<u>17,850</u>	<u>-</u>
當年度應納所得稅	25,291	23,516
遞延所得稅		
暫時性差異	( 281)	2,840
虧損扣抵	45,488	18,034
投資抵減	8,592	17,163
備抵評價金額	92	( 91,928)
以前年度所得稅調整	<u>853</u>	<u>1,011</u>
所得稅費用 (利益)	<u>\$ 80,035</u>	<u>(\$ 29,364)</u>

### (二) 淨遞延所得稅資產 (負債)

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
流    動		
未實現兌換損失	\$ 172	\$ -
投資抵減	<u>-</u>	<u>8,592</u>
	172	8,592
減：備抵評價	( <u>172</u> )	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,592</u>
非  流  動		
採權益法認列之投資損失	\$ 14,315	\$ 14,295
退休金已實際提撥數	( 1,361)	( 1,319)
虧損扣抵	-	45,488
其  他	<u>-</u>	<u>( 131)</u>
	12,954	58,333
減：備抵評價	( <u>12,954</u> )	( <u>13,034</u> )
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,299</u>

(三) 本公司及高章營造公司截至九十九年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(四) 本公司增資擴展投資計劃經核准就新增所得額連續五年免徵營利事業所得稅，其增資擴展投資計劃之免稅期間如下：

增 資 擴 展 案	免 稅 期 間
九十二年度未分配盈餘轉增資投資計劃	一〇〇年一月至一〇四年十二月

(五) 兩稅合一相關資訊

	可扣抵稅額帳戶餘額		稅額扣抵比率(%)	
	一〇一年底	一〇〇年底	一〇一年度 (預計)	一〇〇年度 (實際)
	本公司	\$ 14,594	\$ 2,251	5.74
高章營造公司	20,829	17,653	20.48	20.48

本公司及高章營造公司無八十六年度以前之未分配盈餘。

依所得稅法規定，本公司及高章營造公司分配屬於八十七年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司及高章營造公司預計一〇一年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

#### 十八、用人、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇一年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 73,587	\$ 37,285	\$ 110,872
勞健保費用	5,572	826	6,398
退休金費用	3,116	97	3,213
其他用人費用	2,809	5,384	8,193
折舊費用	-	3,176	3,176
攤銷費用	-	754	754

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 68,267	\$ 52,574	\$ 120,841
勞健保費用	5,467	475	5,942
退休金費用	3,070	( 18)	3,052
其他用人費用	2,563	4,065	6,628
折舊費用	-	1,653	1,653
攤銷費用	-	178	178

### 十九、合併每股盈餘

	純 益 ( 分 子 )		股 數 ( 分 母 ) ( 仟 股 )	合 併 每 股 盈 餘 ( 元 )	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
<u>一〇一一年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$562,505	\$ 487,267	133,463	\$ <u>4.21</u>	\$ <u>3.65</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	963		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	\$ <u>562,505</u>	\$ <u>487,267</u>	<u>134,426</u>	\$ <u>4.18</u>	\$ <u>3.62</u>
<u>一〇〇年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$ 536,609	\$572,278	112,742	\$ <u>4.76</u>	\$ <u>5.08</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	2,276		
員工認股權	-	-	315		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	\$ <u>536,609</u>	\$ <u>572,278</u>	<u>115,333</u>	\$ <u>4.65</u>	\$ <u>4.96</u>

本公司採用（九六）基秘字第〇五二號函之規定，若企業得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

計算每股盈餘時，無償配股之影響已列入追溯調整。因追溯調整，一〇〇年度稅後基本每股盈餘及稀釋每股盈餘，分別由 6.14 元及 6 元減少為 5.08 元及 4.96 元。

## 二十、金融商品資訊之揭露

### (一) 估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

1. 上述金融商品不包括現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產—流動、受限制資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據、應付帳款、應付費用及存入保證金。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 備供出售金融資產—流動均有活絡市場公開報價，故以此市場價格為公平價值。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 備供出售金融資產之公平價值係以活絡市場之公開報價直接決定。

(三) 具利率變動現金流量風險之金融資產及金融負債

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
現金流量風險		
銀行存款(包含受限制銀行存款)	\$ 678,296	\$ 461,864
短期銀行借款	2,117,890	360,680

(四) 一〇一及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為 1,266 仟元及 2,341 仟元，利息費用總額（包括資本化利息）分別為 36,957 仟元及 4,270 仟元。

(五) 財務風險資訊

1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司及子公司並未從事衍生性金融商品交易，故市場匯率及利率變動之市場風險尚不重大。

2. 信用風險

金融資產受到本公司及子公司之交易對方未履合約義務之潛在影響，本公司及子公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司及子公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司及子公司之營運資金短期內尚足以支應，故因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險應不重大。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司及子公司之短期銀行借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期銀行借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

二一、關係人交易

(一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
吳錫坤	本公司董事長
劉素如	本公司董事長之配偶
吳麗華	本公司董事長之二等親
巫天森	本公司董事
劉偉如	本公司法人董事代表

(接次頁)

(承前頁)

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
蕭 佳 怡	本公司法人董事代表之配偶
沈 瑞 興	本公司總經理 (於一〇一年十二月離職)
施 佑 霖	本公司總經理之配偶 (總經理於一〇一年十二月離職)
總太建設開發股份有限公司 (總太建設公司)	董事長為同一人
高章營造公司	本公司之子公司 (於一〇〇年八月取得所有股權)
儀鼎半導體公司	採權益法評價之被投資公司 (於一〇一年六月處分所有股權)
祚榮投資有限公司 (祚榮投資公司)	董事長為同一人

(二) 除附註七及八所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>%</u>
1. 營業收入淨額 (帳列 停業單位利益) 儀鼎半導體公司	<u>\$ 11,508</u>	<u>76</u>

本公司銷售予關係人之產品種類與非關係人並不相同，故銷售價格無從比較；收款條件係採預收方式，非關係人則為月結 30 至 60 天。

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>%</u>
2. 進貨 (帳列停業單位 利益) 儀鼎半導體公司	<u>\$ 2,546</u>	<u>27</u>

本公司向關係人進貨之產品種類與非關係人並不相同，故進貨價格無從比較；付款條件均為 60 天。

3. 高章營造公司截至一〇一及一〇〇年底止與總太建設公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 ( 未 稅 )	工 程 收 入	完 工 比 例 ( % )	預 收 工 程 款	應 收 帳 款	應 收 票 據
<u>一〇一年底</u>						
東方帝國	\$ 987,498	\$ 73,645	100	\$ -	\$ 40,482	\$ -
居 易	<u>703,486</u>	<u>176,133</u>	100	-	-	-
	<u>\$1,690,984</u>	<u>\$ 249,778</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,482</u>	<u>\$ -</u>
<u>一〇〇年底</u>						
居 易	\$ 702,533	\$ 352,483	75.06	\$ 540,951	\$ 51,636	\$ 18,441
東方帝國	<u>987,498</u>	<u>360,175</u>	92.54	<u>872,688</u>	<u>35,700</u>	<u>17,850</u>
	<u>\$1,690,031</u>	<u>\$ 712,658</u>		<u>\$1,413,639</u>	<u>\$ 87,336</u>	<u>\$ 36,291</u>

4. 本公司與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇一及一〇〇年底止已簽訂合建契約明細如下：

建 案 名 稱	合 建 型 態	代 收 土 地 款 ( 帳 列 其 他 流 動 負 債 )
<u>一〇一年底</u>		
國 美	合建分售	<u>\$ 42,392</u>
<u>一〇〇年底</u>		
國 美	合建分售	<u>\$ 13,250</u>
		<u>一 〇 〇 年 底</u>
		<u>金 額 %</u>
5. 其他金融資產—流動		
儀鼎半導體公司		<u>\$ 264</u> <u>-</u>

6. 本公司於一〇一年度與劉素如、施佑霖、蕭佳怡及吳麗華等四人分別簽訂建案—國美及天匯之預售屋買賣合約總價款共計 105,291 仟元，截至一〇一年底止，代收土地（帳列其他流動負債）及預收房屋款分別計 7,660 仟元及 69,310 仟元；上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

7. 有價證券交易

本公司於一〇〇年八月向吳錫坤、吳麗華、沈瑞興、劉偉如及祚榮投資公司取得對高章營造公司計 68%之股權，合計總價款共 88,790 仟元。

## 8. 融資保證手續費

本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，故委請吳錫坤及巫天森擔任保證人，並於一〇〇年度支付融資保證手續費共計35,642仟元，分別帳列存貨－建設業35,142仟元及管理費用500仟元。

### (三) 董事及監察人薪酬資訊

	一〇一一年度	一〇〇年度
薪 資	\$ 24,118	\$ 9,435
獎 金	3,986	5,248
	<u>\$ 28,104</u>	<u>\$ 14,683</u>

## 二二、質抵押之資產

下列資產業已提供各金融機構作為各項借款之抵押及擔保品：

	一〇一一年底	一〇〇年底
受限制資產		
信託專戶存款	\$ 276,537	\$ 77,212
質押定期存款	108	107
質押活期存款	2	2,002
存貨－建設業	<u>5,426,634</u>	<u>1,904,344</u>
	<u>\$ 5,703,281</u>	<u>\$ 1,983,665</u>

## 二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，本公司及子公司截至一〇一一年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價	已 收 總 價
國 美	\$ 1,716,758	\$ 743,817
天 匯	1,886,950	684,888
總太觀景	52,500	14,693
雍 河	411,980	41,600
春 上	<u>1,514,580</u>	<u>247,031</u>
	<u>\$ 5,582,768</u>	<u>\$ 1,732,029</u>

(二) 已簽約之租賃合約其未來應付之租金如下：

期	間	金	額
一〇二年度		\$	2,216
一〇三年度			88
		\$	<u>2,304</u>

(三) 未決訟案

高章營造公司於一〇〇年十月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於一〇一年十一月二十八日經台中地方法院判決高章營造公司敗訴，裁定求償金額為 4,996 仟元，並自九十八年十二月六日起至清償日止按年息 5% 加計利息。惟高章營造公司對上述一審判決不服，隨提起上訴，目前由台灣高等法院審理中。惟基於穩健原則，高章營造公司已就求償金額提列 50% 之負債準備計 2,498 仟元(帳列其他流動負債項下)。

#### 二四、重大之期後事項

本公司於一〇二年一月經經濟部投資審議委員會核准，以美金 3,420 仟元取得薩摩亞 Azure International Holdings LTD. 18% 股權，並間接持有南京凱雅房地產開發有限公司及南京極泰企業管理有限公司 18% 股權，前述大陸投資事業係從事企業管理諮詢及房地產開發等業務。

#### 二五、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表四。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表五。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

二六、母公司與子公司及各子公司間之業務及重要交易往來情形及金額

附表六。

二七、營運部門財務資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司及子公司之應報導部門為建設部及營造部。

(一) 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	一〇一年度	一〇〇年度	一〇一年度	一〇〇年度
建設部	\$ 1,768,697	\$ 1,693,958	\$ 557,632	\$ 521,903
營造部	<u>373,829</u>	<u>1,040,689</u>	<u>9,403</u>	<u>23,911</u>
繼續營運單位總額	<u>\$ 2,142,526</u>	<u>\$ 2,734,647</u>	567,035	545,814
利息收入			1,266	2,341
採權益法認列之投資利益			71	2,052
公司一般收入及利益			3,338	5,667
利息費用			( 768)	( 104)
公司一般費用及損失			( 3,640)	( 386)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 567,302</u>	<u>\$ 555,384</u>
停業單位利益			<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,169</u>

部門損益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、處分資產損益、兌換損益、採權益法認列之投資利益、利息費用以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 部門資產

本公司及子公司並未提供應報導部門資產資訊予營運決策者使用，故資產之衡量為零。

## 二八、事先揭露採用國際財務報導準則相關事項

本公司及子公司依據行政院金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）九十九年二月二日發布之金管證審字第 0990004943 號函令之規定，於事先揭露採用國際財務報導準則之情形如下：

- (一) 依據金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下稱 IFRSs）函暨相關指引編製合併財務報告，為因應上開修正，本公司及子公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由財務部經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計 畫 內 容	主要執行單位	目 前 執 行 情 形
1. 評估階段：		
（98 年 12 月至 99 年 12 月）		
(1) 成立專案小組及訂定採用 IFRSs 轉換計畫	會計部門	已完成
(2) 完成現行會計政策與 IFRSs 差異之辨認	會計部門	已完成
(3) 完成 IFRSs 合併個體之辨認	會計部門	已完成
(4) 完成 IFRSs「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇對公司影響之評估	會計部門	已完成
(5) 完成資訊系統應做調整之評估	資訊部門	已完成
(6) 完成內部控制應做調整之評估	內稽部門	已完成
2. 轉換階段：		
（99 年 12 月至 100 年 12 月）		
(1) 決定 IFRSs 會計政策	會計部門	已完成
(2) 決定所選用 IFRSs「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	會計部門	已完成
3. 實施階段：		
（101 年 1 月至 102 年 12 月）		
(1) 完成編制 IFRSs 開帳日資產負債表	會計部門	已完成
(2) 完成編制 IFRSs 2012 年比較財務資訊之編製	會計部門	預計一〇二年三月完成
(3) 完成相關內部控制（含財務報導流程及相關資訊系統）之調整	內稽部門	已完成

(二) 合併公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異及影響說明如下：

1. 一〇一年一月一日資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs	IFRSs	IFRSs	說明	
項目金額	之影響金額	金額	項目		
<b>資 產</b>					
現金	\$ 382,966	(\$ 3,267)	\$ 379,699	現金	6.(1)
—	-	3,267	3,267	無活絡市場之債券投資	6.(1)
存貨—建設業	2,699,106	( 459,571)	2,239,535	存貨—建設業	6.(5)
遞延所得稅資產—流動	8,592	( 8,592)	-	—	6.(2)
遞延推銷費用	255,258	( 255,258)	-	遞延推銷費用	6.(6)
其他流動資產	-	146,857	146,857	其他流動資產	6.(6)
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341	遞延所得稅資產—非流動	6.(2)
無形資產	19,161	400	19,561	無形資產	6.(3)
其他資產—其他	11,373	910	12,283	其他資產—其他	6.(3)
					(4)
<b>負 債</b>					
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450	遞延所得稅負債—非流動	6.(2)
<b>權 益</b>					
保留盈餘	567,983	( 567,242)	741	保留盈餘	5.6.(4)
					(5)(6)
累積換算調整數	( 580)	580	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	5.

2. 一〇一年十二月三十一日資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs	IFRSs	IFRSs	說明	
項目金額	之影響金額	金額	項目		
<b>資 產</b>					
存貨—建設業	\$ 5,552,011	( 987,855)	\$ 4,564,156	存貨—建設業	6.(5)
遞延推銷費用	298,207	( 298,207)	-	—	6.(6)
其他流動資產	90,247	214,754	305,001	其他流動資產	6.(6)
以成本衡量之金融資產—非流動	1,665	( 1,665)	-	—	6.(7)
備供出售金融資產—非流動	4,397	1,665	6,062	備供出售金融資產—非流動	6.(7)
無形資產	19,126	200	19,326	無形資產	6.(3)
其他資產—其他	9,436	633	10,069	其他資產—其他	6.(3)
					(4)
<b>負 債</b>					
應計退休金負債	16	17	33	應計退休金負債	6.(4)
<b>權 益</b>					
保留盈餘	724,270	( 1,071,072)	( 346,802)	保留盈餘	5.6.(4)
					(5)(6)
累積換算調整數	( 619)	580	( 39)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	5.

### 3. 一〇一年度綜合損益表項目之調節

我國一般公認會計原則			IFRSs				
項	目	金額	影響金額	金額	項	目	說明
營業收入		\$ 2,142,526	(\$ 1,315,920)	\$ 826,606	營業收入		6.(5)
營業成本		1,427,624	( 738,162)	689,462	營業成本		6.(5)
營業費用		147,867	( 74,409)	73,458	營業費用		6.(4)
<u>其他綜合損益</u>							
—		-	( 39)	( 39)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		5.
—		-	481	481	確定福利計畫精算損失		6.(4)

### 4. 轉換日提列之特別盈餘公積

依金管會於一〇一年四月六日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司帳列累積換算調整數轉入保留盈餘之金額為（580）仟元，是以不予提列特別盈餘公積。

### 5. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報表之基礎時應遵循之程序。依據該準則，本公司及子公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（一〇一年一月一日）之初始資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。本公司及子公司採用之主要豁免選項說明如下：

#### 企業合併

本公司對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」。因此，於一〇一年

一月一日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依一〇〇年底按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

#### 員工福利

本公司及子公司將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至 IFRSs 日認列於保留盈餘。

#### 累積換算差異數

本公司及子公司於轉換至 IFRSs 日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日轉認列於保留盈餘。

上述豁免選項對合併公司之影響已併入以下「6.轉換至 IFRSs 之重大調節說明」中說明。

### 6. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

本公司及子公司現行會計政策與未來依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異如下：

#### (1) 存款期間超過三個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至 IFRSs 後，定期存款期間超過三個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過三個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

#### (2) 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至 IFRSs 後，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

(3) 遞延費用

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用係帳列其他資產項下。轉換至 IFRSs 後，遞延費用將依其性質重分類為無形資產。

(4) 退休金

確定福利退休金計畫之精算損益

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

(5) 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至 IFRSs 後，若不動產工程協議不符合 IAS11 工程合約之定義，則應按 IAS18 相關規定辦理。

(6) 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至 IFRSs 後，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

(7) 以成本衡量之金融資產

依現行證券發行人財務報告編製準則，持有未於證券交易所上市或未於櫃買中心櫃檯買賣之股票且未具重大影響力者，應列為以成本衡量之金融資產。轉換至 IFRSs 後，指定為備供出售金融資產或未指定為透過損益按公允價值衡量金融資產之權益工具投資，應分類為備供出售金融資產，並以公允價值衡量。

(三) 本公司及子公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會認可之二〇一〇年 IFRSs 版本以及金管會於一〇〇年十二月二十二日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。本公司及子公司上述之評估結果，可能因未來主管機關發布規範採用 IFRSs 相關事項之函令暨國內其他法令因配合採用 IFRSs 修改規定所影響，而與未來實際差異有所不同。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國一〇一一年度

附表一

單位：新台幣仟元

為保編	他人證名	背書者稱	被背書者個人名稱	背書保證對象與本公司關係	對保對象(註一)	單一企業背書額(註一)	本背書保證最高額	末期保書餘額	未保書餘額	以背書財產擔保之金額	累計背書保證金額佔最近淨值之比率	背書最高額(註二及三)	證額
0	本公司		吳錫坤 邵秀榮 高章營造公司	本公司董事長 無 本公司之子公司	不適用 不適用 \$ 240,710		\$ 1,130,000 337,270 20,000	\$ 1,130,000 337,270 20,000	\$ - - -	\$ - - -	46.94% 14.01% 0.83%	\$ 9,628,400 9,628,400 962,840	

註一：係依本公司一〇一一年底財務報表淨值之 10% 計算。

註二：係依本公司一〇一一年底財務報表淨值之 4 倍計算。

註三：係依本公司一〇一一年底財務報表淨值之 40% 計算。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 期末持有有價證券情形

民國一〇一一年底

附表二

單位：新台幣千元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數／單位	帳面金額	持股比例%	期末		註
							市價	淨值	
本公司	股票 高章營造公司(註) Billion Gold Securities Ltd. 總太應用材料公司(註)	本公司之子公司 本公司之子公司 無	採權益法之長期股權投資	11,967	\$ 140,017	100	\$	140,191	
			採權益法之長期股權投資	20	846	100		847	
			以成本衡量之金融資產－非流動	9.5	95	9.5		95	
			備供出售金融資產－流動	200	1,628	-		1,628	
高章營造公司	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金 合庫巴黎台灣領航基金 基金及受益憑證 雷蘭高科技基金 合庫巴黎台灣領航基金 台中國際育樂股份有限公司	無 無 無 無 無 無	備供出售金融資產－流動	100	938	-		938	
			備供出售金融資產－流動	100	893	-		893	
			備供出售金融資產－流動	100	938	-		938	
			以成本衡量之金融資產－非流動	1	1,570	-		1,570	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一一年度

附表三

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日期或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得使用情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市下橋子頭段土地(242-21、242-22及242-89號)	101.10.02	\$ 412,818	已全數支付	林先生	無	-	-	\$ -	註	營建用地	無	

註：係由雙方議價而定，並經卓越不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為 427,248 仟元。

附表四

單位：新台幣仟元

總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一一年度

進(銷)之公司	交易對象	關係	交易		情形		交易條件與一般交易不同之情形	應收(付)票據、帳款之比率
			進(銷)貨金	估總連(銷)貨之比率	授信期間	授信期間		
本公司	高章營造公司(註)	本公司之子公司	\$ 310,108	18%	依合約規定	無	無	(\$ 28,168) ( 11%)
高章營造公司	本公司(註)	本公司之母公司	( 310,108)	( 54%)	依合約規定	無	無	28,168 41%
	總太建設公司	董事長為同一人	( 249,777)	( 44%)	依合約規定	無	無	40,482 58%

註：業已沖銷。



總太地產開發股份有限公司及子公司  
 母公司與子公司之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國一〇一〇一及一〇〇年度

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註)	交易		往來		來情		形或收 或率(%)
				科目	金額	金額	條件	佔合併總資產之比率		
0	<u>一〇一年度</u> 本公司	高章營造公司	1	營業成本 存貨—建設業 應付帳款	\$ 310,108	310,108	依合約規定	14	14	
1	高章營造公司	本公司	2	營業收入 應收帳款 預收工程款	34,504 28,168 310,108 28,168 34,504		依合約規定 依合約規定 依合約規定 依合約規定 依合約規定	1 - 14 - 1		
0	<u>一〇〇年度</u> 本公司	高章營造公司	1	營業成本 存貨—建設業 應付帳款	\$ 382,069	382,069	依合約規定	14	14	
1	高章營造公司	本公司	2	營業收入 應收帳款 預收工程款	32,595 48,151 382,069 48,151 32,595		依合約規定 依合約規定 依合約規定 依合約規定 依合約規定	1 1 14 1 1		

註：與交易人之關係：(1)母公司對子公司；(2)子公司對母公司。

員工認股權憑證辦理情形：

- (一)公司尚未屆期之員工認股權憑證主管機關申報生效日期、發行日期、發行單位數、發行得認購股數占已發行股份總數比率、認股存續期間、履約方式、限制認股期間及比率、截至公開說明書刊印日止已執行取得股數、已執行認股金額、未執行認股數量、未執行認股者其每股認購價格、未執行認股數量占已發行股份總數比率及對股東權益影響：無。

(二)累積至公開說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：

102年3月28日

職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年2月26日發行)				未執行(96年2月26日發行)			
				已執行認股數量	已執行認股價格	已執行認股金額	已執行認股數量占已發行股份總數比率	未執行認股數量(註2)	未執行認股價格	未執行認股金額	未執行認股數量占已發行股份總數比率
經理人	黃正華(註1)	300仟股	1.77%	104仟股	7.7元	800,800元	0.12%	0	7.70	0元	-
	李智文(註1)										
	施養明(註1)										
	劉碩彰(註1)										
	陳寶味(註1)										
	楊淑晶										
無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無
員工	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無

註1：陳寶味於96年07月31日離職；黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

102年3月28日

職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年10月04日發行)				未執行(96年10月04日發行)			
				已執行認股數量	已執行認股價格	已執行認股金額	已執行認股數量占已發行股份總數比率	未執行認股數量(註2)	未執行認股價格	未執行認股金額	未執行認股數量占已發行股份總數比率
經理人員	黃正華(註1)	37仟股	0.11%	29,600股	12.3元	364,080元	0.03%	0	12.30	0元	-
	李智文(註1)										
	施養明(註1)										
	王光贊(註1)										
	劉碩彰(註1)										
	楊淑晶										
員工	無										

不適用

註1：黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；王光贊於98年8月1日解任；劉碩彰於99年11月30日離職。  
 註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

102年3月28日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年12月31日發行)				未執行(96年12月31日發行)			
					已執行認股數量	已執行認股價格	已執行認股金額	已執行認股數量占已發行股份總數比率	未執行認股數量(註2)	未執行認股價格	未執行認股金額	未執行認股數量占已發行股份總數比率
經理	總經理	黃正華 (註1)	600仟股	1.38%	169,000股	10.8元	1,825仟元	0.15%	0	10.8元	0	-
	副總經理	李智文 (註1)										
	副總經理	施養明 (註1)										
	總經理	王光贊 (註1)										
	副總經理	劉碩彰 (註1)										
	會計主管	楊淑晶										
人員	無											
員工	不適用											

註1：黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；王光贊於98年8月1日解任；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募員工認股權憑證辦理情形：無。

## 附錄一

### 總太地產開發股份有限公司 國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法 (以下簡稱「本辦法」)

#### 一、債券名稱：

總太地產開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第二次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

#### 二、發行日期：

民國102年5月13日。(以下簡稱「發行日」)。

#### 三、發行總額及每張面額：

發行總額為新臺幣柒億元整，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，依票面金額十足發行。

#### 四、發行期間：

發行期間三年，自民國102年5月13日開始發行，至民國105年5月13日到期(以下簡稱「到期日」)。

#### 五、票面利率：

本轉換公司債之票面年利率0%。

#### 六、還本付息日期及方式：

依本辦法第五條規定，本轉換公司債之票面年利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。

#### 七、擔保情形：

- (一) 本轉換公司債委由合作金庫商業銀行股份有限公司為保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證責任自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人行使賣回權時應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (二) 本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

(三) 在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託銀行簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「委任保證契約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

(四) 本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本公司債債權人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行本轉換公司債之保證責任。

#### 八、轉換標的：

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

#### 九、轉換期間：

(一) 債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿一個月之次日(民國102年6月14日)起，至到期日前十日(民國105年5月3日)止，除依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司之普通股，並依本辦法第十條、第十三條及第十五條規定辦理。

(二) 自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十個營業日起，至權利分派基準日止，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止，停止轉換。

#### 十、請求轉換程序：

(一) 債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保結算所」)提出申請，集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。

(二) 華僑及外國人持有本轉換公司債轉換為股票時，統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。

#### 十一、轉換價格及其調整：

(一) 本轉換公司債轉換價格訂定基準日為102年5月3日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以101%為計算依據(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式

調整之。依上述方式，轉換價格為每股28.37元。

- (二) 本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工紅利發行新股者無須適用以下約定外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加(包含但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之(有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之)。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \begin{matrix} \text{已發行股數} \\ \text{(註2)} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{每股繳款額} \\ \text{(註3)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{新股發行或} \\ \text{私募股數} \end{matrix}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行或私募股數}}$$

註1：如為股票分割則為分割基準日，如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整，如係以私募辦理現金增資，或增加之股份係私募有價證券，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓其他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

- (三) 本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時，應按所佔每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格，並應公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率})$$

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為準。

- (四) 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註1)之轉換或認股價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公

司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格（計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前已發行股數(註2)} \times \text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格} + \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{已發行股數} + \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括已私募股數)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

(五)本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{減資前已發行普通股股數}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

註：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

## 十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

## 十三、轉換後新股之上市：

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司（以下簡稱「證交所」）上市買賣，上述事項由本公司洽證交所上市買賣同意後公告之。

十四、本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

## 十五、無法換發壹股之餘額處理：

轉換成普通股時，若有不足壹股之畸零股，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之（計算至新臺幣元，角以下四捨五入）。

## 十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

### (一)現金股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
2. 當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
3. 債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

### (二)股票股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
2. 當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止本轉換公司債轉換。
3. 債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

## 十七、轉換後之權利義務：

轉換後之新股，其權利義務與本公司普通股股份相同。

## 十八、本公司對本轉換公司債之贖回權：

(一)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國102年6月14日)起至發行期間屆滿前四十日(民國105年4月3日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國102年6月14日)起至發行期間屆滿前四十日(民國105年4月3日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予

債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

(三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。

#### 十九、債券持有人的賣回權：

本轉換公司債以發行滿二年(民國104年5月13日)為債券持有人賣回基準日。本公司應於賣回基準日之三十日前(民國104年4月13日前)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並公告債券持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷），要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿二年為債券面額之2.01%(賣回收益率1%)。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

二十、所有本公司收回（包括由次級市場買回）、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再行賣出或發行。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理，另稅賦事宜依當時稅法之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司信託處為債券持有人的受託人，代表債券持有人的利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

## 附錄二

### 總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)

#### 國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

##### 一、說明

總太地產股份有限公司(以下簡稱「總太公司」或「該公司」)本次發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣柒億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行張數柒仟張，發行價格按票面金額發行。

##### 二、該公司最近三年度之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新台幣元

項目 年度	每股稅後 純益(註)	股利分派			合計
		現金股利	無償配股		
			盈餘配股	資本公積	
99年	(0.04)	—	—	—	—
100年	5.08	1.00	2.00	—	3.00
101年	3.65	1.00	0.50	—	1.50

資料來源：總太公司各年度經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站

註1：每股盈餘係按普通股加權平均股數計算。

註2：101年度盈餘分配案尚未經股東會通過。

(二)以101年12月31日財務報告之股東權益，按流通在外股數計算之每股淨值：

說 明	金 額
101年12月31日股東權益	2,407,100仟元
101年12月31日發行在外股數(註)	133,537仟股
101年12月31日每股帳面淨值	18.03(元/股)

資料來源：總太公司101年度經會計師查核簽證之財務報告

(三)最近三年度經會計師查核簽證之財務資料

##### 1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目/年度	99.12.31	100.12.31	101.12.31
流動資產	1,753,773	3,463,732	6,562,628
基金及長期投資	5,000	144,471	140,958
固定資產	1,712	3,899	6,939
無形資產	120	1,307	1,259
其他資產	10,102	56,212	9,173
資產總額	1,770,707	3,669,621	6,720,957
流動負債(分配前)	748,325	1,666,970	4,313,257
長期負債	—	—	—
其他負債	—	—	600
負債總額(分配前)	748,325	1,666,970	4,313,857
股本	897,148	1,101,940	1,335,372
資本公積	130,292	334,506	348,690
保留盈餘(分配前)	(4,295)	567,983	724,270
股東權益其他調整項目	(763)	(1,778)	(1,232)
股東權益(分配前)	1,022,382	2,002,651	2,407,100

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

## 2.簡明損益表

單位：新台幣仟元

項目/年度	99 年度	100 年度	101 年度
營業收入	841,939	1,693,958	1,768,697
營業毛利	100,618	672,112	686,479
營業利益	18,745	521,903	557,632
營業外收入及利益	1,959	13,869	6,645
營業外費用及損失	24,695	332	1,772
稅前(損)益	(3,991)	535,440	562,505
稅後(損)益	(3,991)	572,278	487,267
每股盈餘(元)	(0.05)	6.14	3.65

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

### 三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性之評估

總太公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債係以詢價圈購方式辦理，發行總額為新台幣 700,000 仟元，每張票面金額為新台幣壹拾萬元整，依票面金額十足發行，發行期間為三年，票面利率為 0%，發行時轉換價格之訂定，係配合國內轉換公司債發行之相關法令，並視國內證券市場轉換債交易及發行概況暨該公司未來營運之發展等因素訂定，其計算方法及訂立原則如下：

#### (一)轉換價格之訂定方式與合理性之評估

依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條規定：承銷商輔導發行公司發行國內轉換公司債，其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向本公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。本次轉換公司債係以上述基準價格乘以訂定之轉換溢價率 101.00%作為轉換價格(計算至新台幣分為止，以下四捨五入)。

#### 1.轉換價格訂立原則

- (1)採用基準日前一、三、五個營業日普通股收盤價之簡單算數平均數擇一為基準價格，主要係避免轉換價格偏離時價以保障投資人權益免受股票市場價格波動之影響，並能充分反應市場狀況，上述考量有助於訂定比較公平之基準價格，並符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定。
- (2)另參考國內證券市場轉換公司債之發行及交易概況與發行公司未來之營運展望，將本次轉換公司債之轉換溢價率訂定為 101.00%。

#### 2.合理性評估

本次轉換公司債之轉換價格之訂定，係兼顧券商公會自律規則之規定、發行及交易概況與發行公司未來之營運展望暨保障投資人權益所訂立，其訂定方式應屬合理。

#### (二)發行價格合理性評估

本次發行之轉換公司債係利用二元樹狀一因數模式以分別推估各項選擇權之價值，並求得本次轉換公司債之理論價格；每張發行價格之訂定，主要係參考本轉換債券理論價格扣除流動性貼水後金額之九成訂定之。

#### 1.本債券理論價格評價理論之說明

轉換公司債因兼具股票與債券兩項商品特色，概念上常被視為是普通公司債與股票選擇權之組合，但是目前國內轉換公司債的發行條件設計中，除賦予投資人於一定條件下執行其轉換為普通股之權利外，尚包含有贖回條款、賣回條款、凍結期以及轉換價格重設等條件，故轉換公司債發行時之理論價值實際上並非是單純債券與選擇權價值的加總，而是轉換價值、發行公司贖回權價值、投資人賣回權價值、純債券價值與繼續持有價值等互相影響之結果，因此造成轉換公司債訂價過程相對困難。傳統的訂價

方法係以債券折現法計算普通公司債部分的價值，而以 Black-Scholes 選擇權評價模型(簡稱 BS 模型)衡量股票選擇權部分的價值，再將其加總得到轉換公司債之理論價值。但是，BS 模型未能將轉換公司債中所內含之諸多選擇權同時列入考量；再者，傳統的訂價方法，完全未考慮債券與股票選擇權之間的依存性，故並不是一個合適的評價方式。

本定價模型其理論基礎為 Cox, Ross 及 Rubinstein(1979, 簡稱 CRR 模型)所提出之二項樹(Binomial Tree)模型為基礎，再加入轉換價格重設點、投資人賣回權、發行公司提前贖回等條件，來衡量轉換公司債的理論價值。CRR 模型除了有易於瞭解的優點外，將股價以非連續的方式展開，使評價者得以將轉換公司債中所包含的任何權利一一納入考量，進而求得轉換公司債的理論價值。由於樹狀法屬於數值分析方法，其評價求解方式係透過連續反覆求解過程，而非套入類似 BS 模型的封閉解公式。而轉換公司債理論價值之計算亦可經由不同形式之數值方法求算，CRR 模型的二項樹法僅為其中之一，三項樹法(Trinomial Tree)、蒙地卡羅模擬法(Monte Carlo simulations)等亦可適用，端視評價者的選擇而定；此外轉換公司債通常於票面利率外，尚有賣回利息補償金之設計，故實務上計算轉換公司債理論價值除了考慮股價波動因素外，尚有將利率波動因素一併導入之二因數二項樹(Two Factors Binomial Tree)模型；然而若考量轉換公司債理論價值之計算程式，實為一連串於二項樹各節點(node)對投資人「當期轉換」、「要求賣回」、「強制贖回」或「繼續持有」之各種可能決策間求取利益極大化之逆推(backward induction)過程，其間利率的變動雖可能影響投資人於個別節點上對繼續持有轉換公司債至下一期之折現後期望值，但因用於折現之利率其變動相對股價波動幅度並不顯著，對個別節點決策之影響效果有限，加以利率之均數復歸(Mean Reversion)特性，於二項樹模型展開之各節點間其效果大致仍可互為抵銷，故在倒推求取極大值過程所收斂出之發行時理論價值，最終仍將趨近於由轉換價格、股價變動及期初折現利率等所決定之轉換公司債價值，因此評價轉換公司債過程中是否加入利率變動因素並無太大意義。且在計算轉換公司債理論價值時，若以精確性為前提，則至少應考慮四個變數：股價、利率、股價波動率、利率波動率之四因數模型，但實際進行運算時，連僅考慮股價、利率之二因數模型在執行上都相當繁複，因為在二因數模型中，每增加一個精確度，計算量呈指數增加，而金融商品的計算需要相當高的精確度，此天文數字所需計算量一般電腦並無法負荷。此外，每當引進一個新的變數，不但須估計本身相關參數，與其他變數之間的相關性亦要估計，如此一來，雖增加了變數有其好處，但造成估計上誤差的增加與相當高的計算量，對整體評價模型反而是不利的。故在簡化評價過程，不致大幅影響評價之精確性，而能客觀反應轉換公司債理論價值之考量下，本評價過程選擇以股價為主之一因數二項樹模型。

## 2. 本次轉換公司債之理論價值

本二元樹狀一因數評價模式所使用之參數及說明

參數項	數值	說明
發行期間	3 年	—
基準價格	28.09 元	按發行轉換辦法，以民國 102/05/03 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數孰低為基準價格 28.09 元。
轉換價格	28.37 元	依自律規則第十七條之規定，以基準價格乘以暫定轉換溢價率 101% 為計算依據(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入)，暫訂定轉換價格為每股 28.37 元。
波動度	25.48%	1. 以 102/05/02 及其前一年之每日收盤價為樣本期間。 2. 以樣本期間之還原股價計算日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差進行年化，可得股價波動度。

參數項	數值	說 明
無風險利率	0.7628%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 102/04/30，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為央債 102 甲-4 期(剩餘年限約為 1.777 年)及央債 102 甲-2 期(剩餘年限約為 4.712 年)之 0.6699%及 0.8929%，以插補法計算可轉債存續期 3.000 年殖利率為 0.7628%，為無風險利率數值。
風險折現率	1.2159%	取證券櫃檯買賣中心，TWAA 公司債參考利率表(擔保銀行為合作金庫商業銀行，中華信評對其之國內長期信用評等為 twAA)於 102/04/30，交易商對 3 年期公司債報價之平均利率為 1.2159%，為風險折現率的參考值。

#### (1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於三年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以擔保銀行之債信風險為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 1.2159% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：

$$\frac{100,000}{(1+1.2159\%)^3} = 96,440$$

#### (2)轉換權

轉換權之計算方式為將贖回權條件、賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具贖回權、不具賣回權之轉換公司債價值 103,850 元，將其扣除純債券價值 96,440 元，得轉換權價值 7,410 元。

#### (3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 690 元即為賣回權的價值。

#### (4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(20)元即為買回權的價值。

#### (5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

### 3.合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 104,520 元，以 102 年 05 月 02 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.355%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 103,123 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 103,123×0.9=92,811 元)，符合金管會之規定。綜上所述，本次轉換公司債之發行價格訂定，應屬合理。

#### 四、可轉換公司債發行條件之訂定

考慮該公司近年來之經營績效與未來發展潛力因素，及未來國內債券市場利率走勢，經與該公司議定轉換公司債之發行條件摘要如下：

項目	內容
發行總額	新台幣柒億元
擔保狀況	有擔保
發行價格	每張按面額之 100%發行
發行年限	三年期
票面利率	0%
轉換標的	總太公司普通股
轉換價格之訂定	本債券轉換價格之訂定，取基準日前一、三、五個營業日總太公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以 101%為計算依據(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)。
轉換價格調整	依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」所載有關轉換公司債反稀釋調整之方式辦理，即依轉換辦法第十一條第(二)項至第(五)項辦理有關反稀釋調整。
投資人賣回權及到期贖回權	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本債券發行滿二年為債券持有人得要求總太公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿二年為債券面額之 2.01%(賣回收益率 1%)。</li> <li>2.除債券持有人依本辦法第十條轉換為總太公司普通股或總太公司依發行及轉換辦法第十八條提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，總太公司於本債券到期時依債券面額以現金一次償還。</li> </ol>
公司贖回權	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若總太公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十者，總太公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自總太公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，總太公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。</li> <li>2.本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，總太公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自總太公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，總太公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。</li> </ol>
凍結期	發行滿一個月
上櫃掛牌	本債券向中華民國證券櫃檯買賣中心申請上櫃掛牌

發行公司：總太地產開發股份有限公司  
(原駿億電子股份有限公司)



董事長：吳 錫 坤



(本用印僅限於總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保  
轉換公司債轉換價格計算書使用)

中 華 民 國 一 〇 二 年 五 月 三 日

主辦證券商：合作金庫證券股份有限公司



負責人：林文龍



(本用印僅限於總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)國內第二次有擔保  
轉換公司債轉換價格計算書使用)

中 華 民 國 一 〇 二 年 五 月 三 日

總太地產開發股份有限公司  
(原駿億電子股份有限公司)



董事長：吳錫坤



