

# 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.)

## 簡式公開說明書

(發行一〇三年度員工認股權憑證)

- 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：發行一〇三年度員工認股權憑證
  - (一) 發行單位數：發行總額為 3,000 單位。
  - (二) 每單位認股權憑證得認購之股數：每單位認股權憑證得認購股數為 1,000 股。
  - (三) 認股條件：請參閱本公開說明書第 32 頁。
  - (四) 履約方式：以本公司發行新股交付。
- 三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：不適用。
- 四、本次發行之相關費用：
  - (一) 承銷費用：不適用。
  - (二) 其他費用（主要包含會計師、律師等費用）約新台幣捌萬元整。
- 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://mops.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

中華民國一〇三年十二月三十一日刊印



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	0.61
現金增資	819,500,000	47.38
盈餘轉增資	481,033,820	27.81
發行轉換公司債	182,133,800	10.53
現金增資(私募)	471,250,000	27.25
員工認股權	31,487,000	1.82
減資彌補虧損	(266,440,240)	(15.40)
合計	1,729,464,380	100.00

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：請至公開資訊觀測站([http:// mops.twse.com.tw](http://mops.twse.com.tw))查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：不適用。

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

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：[www.deloitte.com.tw](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：不適用。

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：翁毓玲 職稱：品牌行銷部副總經理 電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：[3056zt@zongtai.com.tw](mailto:3056zt@zongtai.com.tw)

代理發言人：柯惠文 職稱：財務經理

電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：[kellyko@zongtai.com.tw](mailto:kellyko@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：1,729,464,380 元	公司地址：新竹縣竹北市高鐵七路 65 號 5 樓之 8	電話：(03)6675630			
設立日期：中華民國八十六年十一月十日	網址： <a href="http://www.zongtai.com.tw">www.zongtai.com.tw</a>				
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 代理發言人：柯惠文	職稱：品牌行銷部副總經理 職稱：財務部經理			
股票過戶機構：統一綜合證券(股)公司 服務代理部	電話：02-2746-3797 地址：105 臺北市松山區東興路 8 號 B1 樓	網址： <a href="http://www.pscnet.com.tw">www.pscnet.com.tw</a>			
股票承銷機構：不適用	電話：不適用 地址：不適用	網址：不適用			
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 地址：台中市臺灣大道二段 218 號 27 樓	網址： <a href="http://www.deloitte.com.tw">www.deloitte.com.tw</a>			
複核律師：不適用	電話：不適用	網址：無			
信用評等機構：不適用	電話：不適用 地址：不適用	網址：不適用			
評等標的	發行公司：無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，	評等日期：無	評等等級：無		
	本次發行公司債：不適用。	評等日期：無	評等等級：無		
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：14.39% (103 年 11 月 30 日)	全體監察人持股比率：14.78% (103 年 11 月 30 日)				
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(103 年 11 月 30 日)					
<b>職 稱</b>	<b>姓 名</b>	<b>持 股 比 例</b>	<b>職 稱</b>	<b>姓 名</b>	<b>持 股 比 例</b>
董事長	吳錫坤	6.69%	獨立董事	簡維弘	0%
董事	巫天森	0.96%	獨立董事	蔡駿杰	0%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：林鳳秋	6.74%	監察人	祚榮投資有限公司；代表人：盧銘偉(於 103 年 11 月 27 解任)	14.19%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：莊永昇	6.74%	監察人	簡福榮	0.20%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：劉偉如	6.74%	監察人	劉俊隆	0.39%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：沈恒新	6.74%	大股東	祚榮投資有限公司	14.19%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：柯惠文	6.74%			
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	
				15 頁	
風 險 事 項		參閱本公開說明書之說明		參閱本文之頁次	
				4 頁	
去 ( 1 0 2 ) 年 度		營業收入：3,879,195 仟元 稅前純益：1,425,427 仟元 每股盈餘：9.27 元		66 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 31 頁			
本次公開說明書刊印日期：103 年 12 月 31 日			刊印目的：發行 103 年度員工認股權憑證		
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
<b>壹、公司概況</b> .....	1
一、公司簡介.....	1
二、風險事項.....	4
三、公司組織.....	7
四、資本及股份.....	11
<b>貳、營運概況</b> .....	15
一、公司之經營.....	15
二、轉投資事業.....	28
三、重要契約.....	29
<b>參、發行計劃及執行情形</b> .....	31
一、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事項.....	31
二、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....	31
三、本次併購發行新股應記載事項.....	31
<b>肆、財務概況</b> .....	36
一、最近五年度簡明財務資料.....	36
二、財務報告應記載事項.....	41
三、財務概況其他重要事項.....	41
四、財報狀況及經營結果之檢討分析.....	42
<b>伍、特別記載事項</b> .....	46
一、內部控制制度執行狀況.....	46
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.....	46
三、證券承銷商評估總結意見.....	46
四、律師法律意見書.....	46
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	46
六、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.....	46
七、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.....	46
八、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項.....	46

# 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『品精誠雙璽區』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。

民國 102 年 8 月：101 年盈餘及員工分紅轉增資柒仟貳佰捌拾陸萬柒仟捌佰玖拾元，

增資後股本為新台幣壹拾肆億捌佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾元整。  
民國 102 年 11 月：公司債轉換增資新台幣肆佰捌萬捌仟陸拾陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億肆仟玖佰壹拾貳萬貳佰貳拾元整。  
民國 103 年 3 月：公司債轉換增資新台幣肆佰捌拾伍萬伍佰壹拾股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟柒佰陸拾貳萬伍仟參佰貳拾元整。  
民國 103 年 6 月：公司債轉換增資新台幣壹拾捌萬參仟玖佰零陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。  
民國 103 年 8 月：現金增資新台幣貳億參仟萬元，增資後實收資本額為新台幣壹拾柒億貳仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。

## 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，102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337,270仟元，並約定於訂約後應支付70,000仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，102年10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20,000仟元。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：

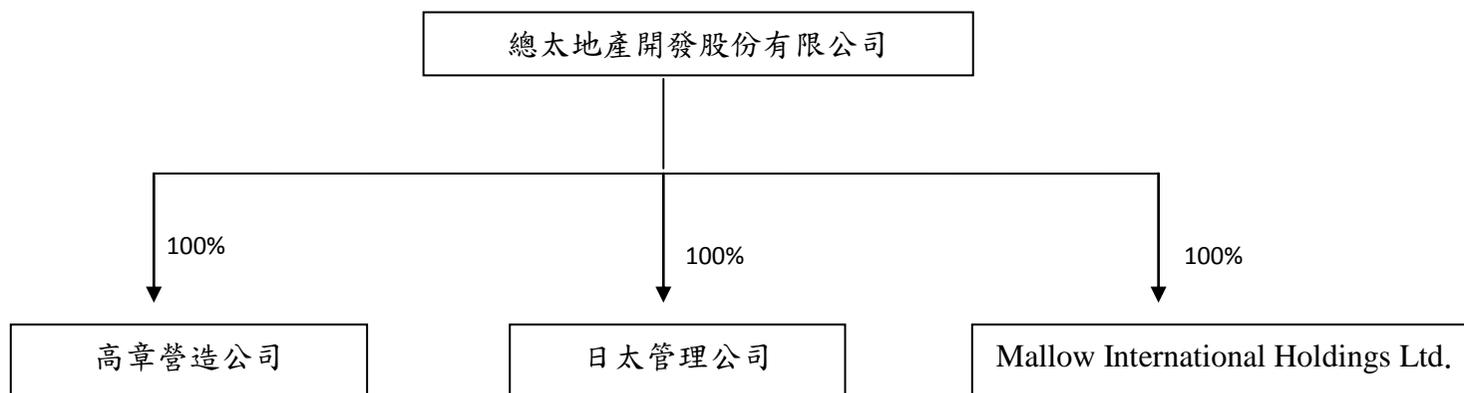
- 1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無此情形。
- 2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：高章營造股份有限公司(以下簡稱高章營造)公司於100年10月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於102年12月11日經台中地方法院二審判決高章營造敗訴須賠償1,343仟元及按年息5%計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，截至102年底高章營造已提列負債準備計2,498仟元(帳列其他應付款)，經評估，該金額尚小對高章營造之財務業務應無重大影響。泳盈鋼鐵有限公司已於103年9月29日提第三審上訴。
- 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) 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

103年9月30日，單位：新台幣仟元/股

關係企業名稱	與公司關係	持股比例	股份	實際投資金額 (仟元)	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%	20,100,000	197,110	無
日太資產管理(股)公司	本公司之子公司	100%	300,000	3,000	無
Mallow International Holdings Ltd.	本公司之子公司	100%	3,450,000	102,102	無

## (二)董事及監察人

## 1.董事及監察人資料

103年11月30日

職稱	姓名	初次選任日期	任期	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			股數	持股比率	職稱
董事長	吳錫坤	96.05.15	3年	101.05.16	9,727,500	8.82%	11,565,000	6.69%	0	0	0	0	霧峰農工 總太建設董事長	總太建設董事長 祚榮投資負責人	董事 監察人	巫天森 劉俊隆	二等親
董事	巫天森	96.05.15	3年	101.05.16	1,501,179	1.36%	1,652,050	0.96%	233,002	0.13%	0	0	高職 總太建設董事	總太建設董事 金冠輪車業董事	董事長	吳錫坤	姐夫
董事	中山建投資(股)公司	96.05.15	3年	101.05.16	8,525,520	7.73%	11,661,887	6.74%	0	0	0	0	-	-	-	-	-
法人董事代表	林鳳秋(註1,3)	98.06.19	3年	101.05.16	180,872	0.16%	50,315	0.03%	0	0	0	0	台中商專 總太建設董事長室主任	本公司特助	無	無	無
法人董事代表	莊永昇(註1)	100.07.01	3年	101.05.16	0	0%	29,692	0.02%	63,630	0.04%	0	0	逢甲大學 高章營造董事長	中山建董事長 高章營造董事長	無	無	無
法人董事代表	劉偉如(註1)	98.06.19	3年	101.05.16	13,000	0.01%	20,584	0.01%	70,000	0.04%	0	0	僑光技術學院 總太建設財務副總	本公司特助 財務主管	無	無	無
法人董事代表	沈恒新(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	0	0%	148	0%	0	0	0	0	朝陽科技大學 高章營造協理	高章營造副總	無	無	無
法人董事代表	柯惠文(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	55,388	0.05%	60,013	0.03%	0	0	0	0	勤益科技大學 總太地產財務部主任	本公司財務部 經理	無	無	無
獨立董事	簡維弘	98.06.19	3年	101.05.16	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	95.06.19	3年	101.05.16	1,488	0%	1,874	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

職稱	姓名	初次選任日期	任期	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
監察人	祚榮投資有限公司	103.05.20	3年	101.05.16	24,540,216	16.37%	24,540,216	14.19%	0	0	0	0	-	-	-	-	-
法人監察人代表	盧銘偉(註2)	103.05.20	3年	101.05.16	629,000	0.36%	629,000	0.36%	0	0	0	0	台灣大學會計系畢業 上海財金大學碩士 勤業會計師事務所查帳領組	郭家琪會計師事務所會計師，至興精機(股)公司、福懋科技(股)公司、F-眾達科技獨立董事	無	無	無
監察人	簡福榮(註4)	96.05.16	3年	101.05.16	0	0%	353,653	0.20%	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	96.05.16	3年	101.05.16	389,513	0.35%	675,485	0.39%	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：係中山建投資股份有限公司法人代表人。

註2：係祚榮投資有限公司法人代表人，於103年11月27日解任。

註3：98.06.19~101.12.31擔任監察人，自101.12.31起擔任中山建投資(股)公司法人董事代表。

註4：96.05.16~101.05.16擔任穆永興投資(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

103年11月30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%)
祚榮投資有限公司	吳錫坤(50.8%)、劉素如(34.8%) 吳祚榮(7.20%)、吳舜文(7.20%)

## 3.董事及監察人資料

姓名	條件	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	V	0
巫天森			V	V				V		V		V	V		0
林鳳秋			V			V	V	V		V	V	V			0
莊永昇			V			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			0
柯惠文		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
盧銘偉		V	V	V	V	V	V	V	V		V	V			3
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。

#### 四、資本及股份

##### (一)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：仟股；仟元

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
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	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
	12.30							
99.05	7.70	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
	12.30							
	10.80							
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	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
	12.30							
	10.80							
100.03	7.70	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
	12.30							
	10.80							
100.05	7.70	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
	12.30							
	10.80							
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	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
	12.30							
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
102.08	-	200,000	2,000,000	140,824	1,408,240	股息及紅利	無	102.08.08 經授商字第 10201160320 號
102.11	-	200,000	2,000,000	144,912	1,449,120	公司債轉換	無	102.11.28 經授商字第 10201242480 號
103.03	-	200,000	2,000,000	149,763	1,497,625	公司債轉換	無	103.03.25 經授商字第 10301046480 號
103.06	-	200,000	2,000,000	149,946	1,499,464	公司債轉換	無	103.06.03 經授商字第 10301098140 號
103.08	10.00	200,000	2,000,000	172,946	1,729,464	現金增資	無	103.08.15 經授商字第 10301160320 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。

## (二)最近股權分散情形

### 1.主要股東名單

103年5月20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		24,540,216	16.37%
吳錫坤		11,565,000	7.71%
中山建投資股份有限公司		9,870,655	6.58%
劉素如		5,109,000	3.41%
莊明郎		4,400,943	2.94%
陳景松		1,706,200	1.14%
英屬維京群島商明洲投資有限公司台灣分公司		1,550,000	1.03%
巫天森		1,471,484	0.98%
熊育賢		1,453,000	0.97%
林淑女		1,392,000	0.93%
合 計		63,058,498	42.06%

### 2.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：

#### (1)放棄增資認股之情形：

職稱	姓名	101年度		102年度		當 年 度	
		可認股數	實認股數	可認股數	實認股數	可認股數	實認股數
董事長	吳錫坤	0	0	0	0	1,423,412	0
獨立董事	蔡駿杰	0	0	0	0	229	0
監察人兼 大股東	祚榮投資有限 公司	0	0	0	0	3,011,341	0
監察人	劉俊隆	0	0	0	0	82,889	0

#### (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
103年度	中山建投資(股)公司	董事	580,000	21元
103年度	施宏霖	法人董事代表之未成年子女	70,000	21元
103年度	巫孟軒	董事之未成年子女	120,000	21元
103年度	吳麗華	董事長之二等親	120,000	21元
103年度	吳秀滿	董事長之二等親	200,000	21元
103年度	吳錫蓉	董事長之二等親	200,000	21元

(三)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	101 年	102 年	當年度截至 103 年 9 月 30 日
		每股市價	最 高		34.25
最 低			18.90	23.00	17.95
平 均			27.28	31.31	26.85
每股淨值	分 配 前		10.01	18.60	17.41
	分 配 後(註 1)		9.14	16.80	-
每股 盈餘	加權平均股數		133,462,905	142,321,248	156,399,093
	追溯調整股數		140,136,050	-	-
	每 股 盈 餘	調 整 前	(0.12)	9.27	0.03
調 整 後		(0.12)	9.27	-	
每股 股利	現 金 股 利		1	1.8	-
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	0.5	0	
		資 本 公 積 配 股	0	0	
	累 積 未 付 股 利		0	0	-
投資報酬 分 析	本益比(註 2)		-	3.38	895
	本利比(註 3)		27.28	17.39	-
	現金股利殖利率(註 4)		3.67%	5.75%	-

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。

(四)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。本公司每年決算如有「當期淨利」，則應依下列順序，計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：(一) 彌補虧損。(二) 提列法定盈餘公積。(三) 依法提列及迴轉依法應提列特別盈餘公積。(四) 自行提列及迴轉自行提列特別盈餘公積。(五) 連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。董事、監察人酬勞金，係依每年「當期淨利」加計前項第(一)至(四)款規定數額後剩餘之數提撥 0.1% 至 2%。員工紅利係依每年「當期淨利」加計前項第(一)至(四)款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5%。

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 102 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 2%，董監酬勞 2%)，並認列為 102 年度之營業費用。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：無。

4.盈餘分配議案業經股東會決議者：

(1)股東會決議配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與董事會擬議分配金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形。

本公司 103 年 5 月 20 日股東會決議通過配發員工現金紅利 12,009,708 元及配發董事、監察人酬勞 12,009,708 元。

(2)股東會決議配發員工股票紅利，所配發股數及其占盈餘轉增資之比例：不適用。

(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。

本次配發之員工紅利及董監事酬勞，視為 102 年度之費用，該年度設算之基本每股盈餘為 9.27 元。

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102年度實際配發員工紅利-股票17,541,620元(609,931股)及董事、監察人酬勞8,770,810元。與101年度認列員工分紅及董事、監察人酬勞並無差異。

## 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	102年營業額	營業比重
營建工程收入	3,876,165	99.92%
工程收入	3,030	0.08%
合計	3,879,195	100%

(3)目前主要之產品

A.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」、「青境」、「悅來」及「明日」、「東方威尼斯」；已申請建築執照中則有「太順段」、「建功段」等。

B.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)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。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

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。由於在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

就近 20 年國內房地產市場來看，在經歷數次景氣高峰期後，自民國 79 年起便逐漸走下坡，民國 80 年起新銀行陸續設立，由於營業初期大多選擇房貸及建築融資等作為業務開展之對象，加上政府將於全省實施容積率管制措施，致使建設公司紛紛趕照搶建，預售屋推案數量驟增，產生了房地產超額供給之情形，在大量餘屋去化不易之情況下，導致房地產景氣逐漸下滑，而民國 89 年網路泡沫化危機牽連臺北股市自高點 10,393 點暴跌至

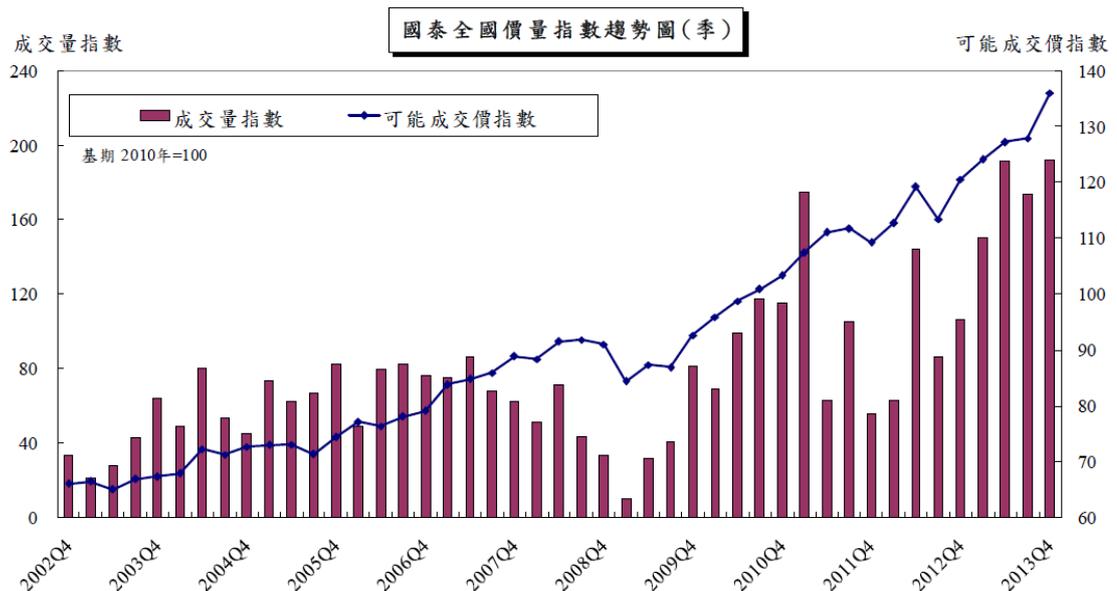
3,411 點，以及民國 92 年度 SARS 疫情衝擊，使得房市面臨持續低迷之窘境，在房地產市場歷經 10 年空頭之環境下，政府為振興不動產市場發展，於民國 92 年度時通過不動產證券化條例，並採行增撥 2,800 億優惠利率房貸與土地增值稅減半徵收延長一年等重大利多措施，使得房地產價格開始上漲，業者推案意願也隨之增強。

民國 96 年在臺北股市創下近年新高，使得部分資金獲利了結轉入高價豪宅市場，而新臺幣升值與油價上漲之走勢，對於通貨膨脹疑慮再起，進一步推升房地產價格。惟因房市在已 4 年連續上漲下，當時臺北市購屋所得比近 10 倍，在購屋負擔攀高影響民眾購屋意願與能力，而在政策面金管會加強對於房貸之金融檢查，使得銀行貸款條件轉趨嚴謹。而民國 97 年下半年度受全球金融海嘯影響，民眾無薪假與失業狀況頻傳，房價及成交量均呈現下滑趨勢，為避免房價崩盤，除政府持續降息外，亦增撥 2,000 億優惠利率房貸與推出青年安心成家住宅補貼、調降遺贈稅率致使海外資金回流等利多政策，並隨 ECFA 協商已逐漸確定，兩岸經貿交流日趨正常化及自由化，整體經濟大環境呈現一片欣欣向榮景象，使得民國 98 年下半年度至民國 99 年度之房地產市場已逐步增溫熱絡。

民國 100 年度隨房價與交易量大幅翻揚，使得高房價成為民怨之首，政府在政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，以落實民眾居住正義，於 100 年 6 月實施特種貨物及勞務稅條例(即所謂奢侈稅)，非自用住宅 1 年內轉讓課徵 15% 稅率，2 年內遞減至 10% 稅率，而央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購買第 2 間房融資成數，以緊縮建商與投資客之金援，而為打擊投資客養房，並推動國內不動產交易價格透明化，擬仿效美國、日本、韓國等強制登錄不動產真實交易價格資訊之制度，於民國 100 年 12 月經立法院正式三讀通過不動產經紀業管理條例、平均地權條例與地政士法等三法修正案，意即辦理土地、成屋、預售屋的交易移轉皆須按照私契約之實際交易價格來登錄，公開揭露將以區段化、去識別化為準，並為未來實際課稅鋪路，另於 101 年 1 月各地政府則調高土地公告現值，全國平均調漲 8%，創下 17 年來新高，藉以增加土地買賣稅負擔，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅，展現打擊市場短期炒作之決心，加上外在環境受到歐債所產生的全球經濟衰退疑慮加深與總統大選之不確定因素紛擾，導致消費降低及投資人信心不足，房屋市場買方觀望氣氛濃厚。民國 101 年度隨著總統大選落幕後，短期政治不確定性紛擾暫告一段落，選前觀望的購屋族群開始進場尋屋，按國泰房地產指數季報顯示，101 年第四季可能成交價指數持續上升至 120.60 點，而 30 天成交量指數亦提高至 106.29 點，較 100 年第四季呈現上揚趨勢，顯示房市發展仍具有一定之動能。民國 102 年度在政策利空與資金低利利多雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。民國 102 年第一季因房地產實價登錄而被壓抑的買氣，在利空出盡下爆發，102 年度新推個案市場以相當高的氣勢出發；

102 年第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機，日本寬鬆貨幣政策刺激，通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣；102 年第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵，增長了國內開發商與購屋者的觀望氛圍，維持價量俱穩的格局，市場買氣相對保守。102 年第四季市場雖然美國量化寬鬆退場，但是退場步調低於市場預期，奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下，由大幅調整轉變為微幅修正。整體市場利空出盡心態明顯，在中南部的帶頭下，房市繼續往上攻堅。展望民國 103 年度市場趨勢，金融面部分，美國量化寬鬆確定逐步退場，資金量能緩退與利率緩升；歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。此外，國內高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較可能維持價量俱穩格局。

整體而言，隨奢侈稅開始實施與實價登錄政策已於 101 年 8 月 1 日正式上路，可知「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在政府針對投資客查稅，以及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房以上屋主於銀行貸款時進行額度限制，並透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預期將可適度抑制市場短期炒作行為，自住型之購屋需求將成為房市之主力，而中長期則可因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故擁有良好立地條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞，而 ECFA 簽訂後，兩岸經濟關係預期將可更加緊密，對房地產市場後市發展亦具正面助益，故對於具備企業品牌之長期經營業者而言，只要能精選開發地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控，將得以創造更為優異之營運表現，且具備未來之成長動能。



資料來源：102年第四季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

## (2) 產業中之上、中、下游之關聯性

- A.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，可謂各行業的火車頭，對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- B.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。
- C.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。
- D.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

- A.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、新竹地區及雙北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！

## (二)市場及產銷概況

### 1.市場分析

#### (1)主要產品銷售區域

目前主要以台中市廊子區、興大特區、國美特區及南屯區等區位進行土地開發及銷售。

#### (2)市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

##### A.市場佔有率

本公司 100~102 年分別推出「雍河」、「春上」及「悅來」、「青境」、「明日」，以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：

單位：新台幣億元

項目/年度	100 年度	101 年度	102 年度
總太公司(A)	8.58	14.76	77.54
台中地區推案量(B)	1,142	1,519	1,720
市場佔有率(A/B)	0.75%	0.97%	4.51%

資料來源：100~102 年度各季國泰房地產指數季報

##### B.市場未來之供需狀況及成長性

###### (A)供給狀況：

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示，101 年度全國推案金額為 11,546 億元，較 100 年度之 10,063 億元成長達 14.74%，就推案戶數來看，101 年度可銷戶數為 62,777 戶，較 100 年度之 53,683 戶亦成長 16.94%，惟以 101 年度各季推案狀況來看，可謂經歷保守、衝刺、調節與再衝刺四個階段，101 年第一季在持續面臨奢侈稅效應，與國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高，單季推案金額略降至 2,011 億元，第二季隨油電雙漲所帶來之通膨壓力，促使保值需求提高，進而為房地產市場帶來一波預期買氣，加以建商因前季總統大選與市況未明而延後至第二季推案，以及部分建商提前推案之雙重效應下，單季推案金額創下 3,682 億元之歷史新高紀錄，第三季因市場高檔盤整格局開始出現鬆動跡象，加以歐債危機持續衝擊與國內股市不振，使得房地產市場買氣相對保守，單季推案金額略降至 2,816 仟元，第四季由於具有一定年底季節性因素支撐，且因房地產比價效應持續發酵所造成之補漲現象，使得該季推案規模持續擴大，單季推案金額略升至 3,037 億元。

102 年度則在總體經濟略見好轉，貨幣供給量逐步回升，以及日本採取量化寬鬆政策等因素下，使得新推案戶數達 82,393 戶，個案總銷金額則達 14,427 億元，較去年度呈現增加趨勢。整體而言，透過政

府穩定房價之相關措施，雖使得短期房市有較大之波動，惟此過程反可讓市場長期累積之壓力逐漸釋放，對於長期市場健全發展來看應有相當助益。

101 年度與 102 年度各季推案狀況

項目	101 年度					102 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179
總可銷戶數(戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,011	3,682	2,816	3,037	11,546	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427

資料來源：101 年度及 102 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心，

若以 101 年度臺北市、新北市、桃竹地區、臺南市與高雄市各區推案狀況來看，在新北市業已升格為直轄市，而捷運網與快速道路漸趨完善，加以平均價格仍低於臺北市，在建商預估可吸引眾多換屋、首購及投資與需求民眾購屋下，使得新北市推案量仍達 3,119 億元，為全國最高，推案地區以新莊與淡水為主，惟受房價已逐步上揚，致使維繫市場動能之比價效應逐漸減弱，使得推案金額較去年同期減少 14.29%。桃竹地區新推案呈現價量俱增格局，推案金額達 2,636 億元，成長 30.50%，推案地區以竹北市與桃園市比重最大，主要來自於臺北都會區自住客轉移所致。臺北市新推案呈現價漲量縮格局，推案金額略為成長 3.85%，達 2,321 億元，每坪可能成交單價上揚 8.98%，至 73.87 萬元，在臺北市土地供給已逐步吃緊下，並無特定行政區有較大規模之推案。高雄地區推案金額達 1,541 億元，增加幅度為全國之冠達 100.39%，在推案量倍增下使得價格壓力大增，成交單價漲幅僅 1.34%，主要推案地區為左營與鼓山等行政區。臺中地區推案金額為 1,519 億元，成長幅度亦達 33.01%，其中價格漲幅達 14.49% 為全國最高，主要推案地區為西屯區、南屯區與北屯區。臺南地區推案金額則為 409 億元，較去年同期增加 57.92%，該區域明顯呈現地方型市場特色，較不易受到奢侈稅與國際經濟因素之影響，主要推案地區為永康、安南與東區。無論從建商推案量與每坪可能成交價來看，101 年度房市熱長已有逐步轉向中南部之現象。另以成交價格方面，101 年度全臺每坪可能成交價格為 25.19 萬元，較 100 年度成長 7.48%，持續呈現價漲之走勢。

102 年度新北市仍為推案量最大之區域，推案金額為 4,790 億元，推案金額較去年同期大幅增加 53.58%，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄落，與台北市的比價效應逐漸消失，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。整體而言，102 年度新北市市場明顯量體放大過快，導致從第一季後價格難以推升，與台北市的比價效應逐漸減弱，近三年累積超過一兆元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。台北市持續處

於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季上漲後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，後續市場壓力不小。台中市 102 年度推案金額為 1,720 億元，較去年同期成長 13.21%，持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸，台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐。台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，大樓類型推案不但出現在高價區，中低價區也有出現，整體市場結構相較其他縣市紮實，惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案量再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高，顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

### 101 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	11,546	2,321	3,119	2,636	1,519	409	1,541
	年變動率	14.74	3.85	(14.29)	30.50	33.01	57.92	100.39
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	25.19	73.87	38.23	17.99	16.42	12.57	15.49
	年變動率	7.48	8.98	6.76	3.78	14.49	12.04	1.34

資料來源：101 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

### 102 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	14,427	2,270	4,790	3,931	1,720	540	1,178
	年變動率	24.95	(2.19)	53.58	49.11	13.21	31.99	(23.57)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	27.61	80.14	40.79	20.22	18.13	13.21	17.05
	年變動率	9.61	8.49	6.70	12.37	10.41	5.44	10.07

資料來源：102 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

(B)需求狀況：

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表可知，103年截至2月28日止之全國總戶口為8,294仟戶，以全國人口約23,379仟人來看，每戶人口約2.82人，隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，使得家庭結構小型化趨勢更形明顯，故雖近年人口成長速度趨緩，惟在近20年每戶人口已減少約1人之下，家庭戶數仍呈現持續成長之走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 80 年底至 102 年底戶數與人口數

年度	戶數(戶)	年戶數增加率 (%)	人口數(人)	年人口增加率 (%)	戶量(人/戶)
80 年底	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81 年底	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82 年底	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83 年底	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84 年底	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85 年底	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86 年底	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87 年底	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88 年底	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89 年底	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90 年底	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年底	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年底	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年底	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年底	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年底	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96 年底	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年底	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年底	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103 年 2 月底止	8,293,789	0.09	23,379,129	0.02	2.82

資料來源：內政部統計處

就買賣移轉棟數來看，99 年度全臺買賣移轉棟數突破 40 萬棟，達 406,689 棟，成交量創歷年來高點，且較 98 年之 388,298 棟成長 4.74%，顯示房市已逐步擺脫金融海嘯陰霾，在世界各國同步實施低利政策發酵、經濟狀況逐漸好轉與市場游資充斥下，創造房市需求的榮景。然短期價格漲幅過快，已漸有偏離合理市場行情之跡象，政府為抑制炒樓風氣及打擊投資客，避免資產泡沫拖累正常經濟體系之發展，除透過升息、採行選擇性信用管制措施與緊縮土建融成數等措施外，更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施，以求抑制過熱之房市發展，使得 100 年度全臺買賣移轉棟數降至 361,704 棟，年減約 11%，而 101 年度除第一季面臨總統大選不確定之氛圍，後續則因國際經濟環境諸多危機紛擾，使得購屋族群呈現暫時觀望心態，買方追價力道轉弱，致使 101 年底之買賣移轉棟數持續降至 329,741 棟，降幅約 8.84%。而按住展雜誌所統計之房地產景氣燈號指標，其中屬於需求面指標之來客組數與成交組數自 100 年度開始已有呈現下降趨勢，而整體燈號指數則轉向衰退注意之黃藍燈信號，並延續至 101 年底。

102 年度隨國際經濟局勢已有所改善，全球資金活絡影響，使得房市亦有逐步增溫之跡象，頗有「利空出盡」味道，住展風向球已於 102 年前五個月連續出現代表「復甦安全」之綠色燈號，建商與購屋者之信心指數明顯回溫，不過，隨著總體經濟差，下半年房市又再轉冷，加上房市供給量過大、房價過高問題未解決，在政府不動產管制政策及 QE 退場等因素影響，導致買方觀望，而賣方仍堅守價格，實際議價率維持原狀。同樣基於走避短期利空因素，使得一月份市場整體推案急縮，其中又以反映市場冷熱更速的預售市場更明顯。房市自 102 年 6 月連續第七個月呈現衰退注意的黃藍燈，103 年 1 月更出現代表「谷底衰退」之藍燈，創下 102 年以來的新低分 31 分，而住展 2 月房市風向球擺脫谷底藍燈，來到象徵緩步回溫的黃藍燈，主要係氣溫回升，加上選舉話題開始加溫，致業者搶時機適時推案。房市目前仍處於價高量縮之盤整態勢，整體市場對未來呈現保守觀望之氣氛。



### (3)競爭利基

#### A.優越的土地開發能力

由於本公司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。

#### B.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。

#### C.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. 利率持續寬鬆，刺激消費者購置不動產投資。</li> <li>3. 政府推動居住正義，推行「健全房屋市場方案」</li> <li>4. 政府加速都市更新，相關法令鬆綁。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。</li> <li>2. 都市更新手續繁複，行政作業成本提高。</li> <li>3. 特種貨物及勞務稅的課徵。</li> <li>4. 央行信用管制政策。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強土地開發及產品規劃，以增加產品附加價值。</li> <li>2. 委託符合品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。</li> <li>3. 改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間。</li> <li>4. 產品差異化及建立品牌口碑，並以自住型及首購族為目標客戶，減低奢侈稅之衝擊。</li> <li>5. 採取穩健的財務策略。</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. 生活品質提升，換屋人口增加</li> </ol>	經濟尚未完全復甦	加速土地開發速度，以因應景氣之復甦。
房市基本面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台商回流的買屋投資潮。</li> <li>2. 台中大都會歌劇院、新市</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，加強管控成本，

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
	政中心、國際會展中心等 重大建設陸續啟動。		建立產品差異化及品牌，推出 符合消費者需求之產品。

## 2.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	101 年度	102 年度
毛利率 (%)	16.59	42.38
毛利率變動率 (%)	—	155.46

建築業認列損益之方式因各建案興建方式不同，故據此產業之特性，不易在同一基礎上進行比較各建案之營業收入或毛利率變動情形，故不擬進行毛利率價量分析。

## (2)申報年度及前一年度興建個案分析表

## A.興建營建個案分析表

102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)
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	369,412	498,478	26%	全部 完工	101	100%	90%	447,327	90%	113,669	90%	450,367
															102	100%	10%	51,151	10%	15,397	10%	48,112
國美 99年	台中市西區 後壠子段 262-83 地號	1236.93	包工包料	合建分售	99/6/1	102/3	已完工	地上 26 /地下 4	146 戶 +4 店面	15,987.30	1,326,378	2,438,655	46%	全部 完工	102	89%	81%	1,985,273	81%	895,453	85%	2,066,158
天匯 99年	台中市南屯 區惠禮段 42 地號	1022.26	包工包料	合建分屋	99/10/11	102/7	已完工	地上 25 /地下 4	92 戶 +4 店面	11,205.46	1,106,296	1,839,741	40%	全部 完工	102	100%	100%	1,839,741	100%	733,445	100%	1,839,741
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	103/9	在建中	地上 25 /地下 2	47 戶	6,215.11	691,168	857,638	19%	全部 完工	103	36%	-	-	-	-	10%	86,152
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	103/9	在建中	地上 15 /地下 3	181 戶+12 店面	9,429.45	1,087,839	1,475,824	26%	全部 完工	103	100%	-	-	-	-	24%	350,824
悅來 102年	台中市北屯 區太順段 13 地號	676.95	包工包料	自地自建	102/5/15	104/3	在建中	地上 13 /地下 3	96 戶 +2 店面	5,283.14	524,000	704,964	26%	全部 完工	104	100%	-	-	-	-	19%	131,857
青境 102年	台中市北屯 區太原段 134.135 地號	3,799.01	包工包料	自地自建	102/6/26	104/3	在建中	地上 14 /地下 2	453 戶+20 戶 透天	20,592.27	1,900,400	2,673,670	29%	全部 完工	104	100%	-	-	-	-	18%	492,308
明日 102年	台中市北屯 區太原段 100 地號	4,140.03	包工包料	自地自建	102.11.04	104/9	在建中	地上 14 /地下 3	648 戶+36 店面	26,877.20	2,940,000	4,375,060	33%	全部 完工	104	79%	-	-	-	-	12%	544,137
東方 威尼斯 103年	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	預計 103/05	106/5	在建中	地上 24 /地下 3	132 戶 +2 店面	7,473.25	1,160,000	1,888,950	39%	全部 完工	106	42%	-	-	-	-	4%	75,865

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

102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						
—	台中市南 屯區建功 段 10、11 地號	464.45	包工包料	自地自建	103/12	105/12	地上 15 /地下 3	規劃中	規劃中	—	—	—	全部 完工法	31,000 元/m2	素地
—	台中市北 屯區太順 段 54 地號	1,683.36	包工包料	自地自建	104/03	106/03	地上 15 /地下 3	規劃中	規劃中	—	—	—	全部 完工法	33,500 元/m2	素地
—	台中市北 屯區太順 段 57、61、 62、60-25 地號	3571.06	包工包料	自地自建	103/12	105/11	地上 14 /地下 2	規劃中	規劃中	—	—	—	全部 完工法	33,037 元/m2	素地

## 二、轉投資事業

### (一)轉投資事業概況：

103年9月30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	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	綜合營造業	197,110	155,938	20,100,000	100%	155,938	—	權益法	94	現金股利5仟元及股票股利1,422仟股	—
日太資產管理(股)公司	資產管理服務業	3,000	3,004	300,000	100%	3,004	—	權益法	(17)	0	—
Mallow International Holdings Ltd.	投資海外各項事業	102,102	104,318	3,450,000	100%	104,318	—	權益法	—	0	—

(二)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財務績效及財務狀況之影響：無此情事。

### 三、重要契約

#### (一)總太地產開發股份有限公司

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	台中市西區後墘子段 262-83 地號，合建分售	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)	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
	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
	亞東預拌混凝土(股)公司 台中廠	102/6/20-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」預拌混凝土材料	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	102/7/5-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」鋼筋材料	無
	高章營造股份有限公司	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	102/8/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」假設、結構新建工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	102/11/15-全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」鋼筋材料	無
	高章營造股份有限公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	捷翔水電工程有限公司	102/12/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」機電工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司 台中廠	103/1/15-全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」預拌混凝土材料	無
上邑工程有限公司	103/09/25-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」泥作工程-ABCD 棟	無	
捷翔水電工程有限公司	103/09/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」水電工程	無	

註 1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬以上者

(二)高章營造股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約 (註)	總太地產開發(股)公司台中分公司	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
	總太地產開發(股)公司台中分公司	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
	總太地產開發(股)公司台中分公司	100/03/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「觀景」工程承攬工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	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
	總太地產開發(股)公司台中分公司	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
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/8/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	103/01/20~全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」模板工程(ABCDE棟)	無
	寅材工程有限公司	103/01/30~全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」模板工程(FGH棟)	無
	寅材工程有限公司	102/06/20~全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」模板工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬以上者

### 參、發行計劃及執行情形

#### 一、本次發行員工認股權憑證計畫應記載事項

本次發行員工認股權證發行及認股辦法：請詳下頁。

#### 二、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

#### 三、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

# 總太地產開發股份有限公司

## 一〇三年度員工認股權憑證發行及認股辦法

### 一、發行目的

本公司為吸引及留任公司所需之專業人才，並激勵員工、提升員工向心力與生產力及歸屬感，以共同創造公司及股東之利益，依據證券交易法第二十八條之三及金管會發布之「發行人募集與發行有價證券處理準則」等相關規定，訂定本公司本次員工認股權憑證發行及認股辦法。

### 二、發行期間

預定於金管會(以下簡稱主管機關)申報生效通知到達之日起一年內，得視實際需求，一次或分次發行，實際發行日期由董事會授權董事長訂定之。

### 三、認股權人之資格條件

以認股資格基準日前到職之本公司及子公司全職員工為限。認股基準日由董事長決定。實際得為認股權人之員工及得認股之數量，將參酌年資、職級、工作績效、過去及預期整體貢獻或特殊貢獻功績及發展潛力等因素為決定原則等，由總經理擬訂後，提報董事會同意；惟具經理人身份者，應先經薪資報酬委員會之同意。

本公司依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第五十六條之一第一項規定發行員工認股權憑證累計給予單一認股權人得認購股數，加計認股權人累計取得限制員工權利新股之合計數，不得超過已發行股份總數之千分之三，且加計本公司依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第五十六條第一項規定發行員工認股權憑證累計給予單一認股權人得認購股數，不得超過已發行股份總數之百分之一。

### 四、發行總數

本次發行總額為 3,000 單位，每單位認股權憑證得認購之股數為 1,000 股。因認股權行使而需發行之普通股新股總數為 3,000,000 股。

### 五、認股條件

(一) 認購價格：依發行當日本公司普通股收盤價格為認股價格。

(二) 權利期間：

- (1) 本認股權憑證之存續期間為 5 年，存續期間屆滿後，未行使之認股權憑證視同放棄認股權利，認股權人不得再行主張其認股權利；該認股權憑證不得轉讓，但因繼承者不在此限。
- (2) 認股權憑證不得質押、贈予他人或作其他方式之處分。
- (3) 認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年後可依下列認股權憑證授予期間及比例行使認股權：

認股權憑證授予期間	累積最高可行使認股權比例
屆滿 2 年	60%
屆滿 3 年	100%

- (4) 認股權人自公司授予員工認股權憑證後，遇有違反勞動契約或工作規則等重大過失，本公司有權就其尚未具行使權之認股權憑證予以全部或部份收回並註銷。

(三) 認購股份之種類：本公司普通股股票。

(四) 認股權人因故離職，應於認股權憑證存續期間內依下列方式處理：

(1) 離職（含自願離職、資遣）：

已具行使權之認股權憑證，得自離職日起 30 日內（惟不得逾越本認股權憑證之存續期間）行使認股權利；未具行使權之認股權憑證，於離職當日即視為放棄認股權利。

(2) 退休

已授予之認股權憑證，於退休時，可行使全部之認股權利。除仍應於被授予認股權憑證屆滿二年後方得行使外，未具行使權之認股權憑證，得由董事長或其授權主管人員核准後，不受本辦法第五條第二項有關時程屆滿可行使認股比例之限制。惟該認股權利，應自退休日起或被授予認股權憑證屆滿二年起（以日期較晚者為主）一年內行使之，並仍以認股權憑證存續期間為限。

(3) 留職停薪：

依政府法令規定及遇個人重大疾病、家庭重大變故、赴國外進修等原因經由公司特別核准之留職停薪員工，已具行使權之認股權憑證，得自留職停薪起始日起一個月內行使認股權利。未具行使權利之認股權憑證得於復職後恢復權益，惟認股權行使期間應依留職停薪期間往後遞延，並以認股權憑證存續期間為限。

(4) 一般死亡：

已具行使權之認股權憑證，由繼承人自死亡日起一年內行使認股權，未具行使權之認股權憑證，於死亡當日即視為放棄認股權利。

(5) 因受職業災害殘疾或死亡者：

A. 因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，已授予之認股權憑證，於離職時，可行使全部之認股權利；未具行使權之認股權憑證，不受本辦法第五條第二項有關時程屆滿可行使認股比例之限制。除法令另有規定者，不在此限。此外，該認股權利，應自離職日起或被授予認股權憑證屆滿二年起（以日期較晚者為主）一年內行使之，惟不得逾越認股權憑證之有效存續期間。未於前述期間內行使權利者，視同放棄其認股權利。

B. 因受職業災害致死亡者，已授予之認股權憑證，於死亡時，繼承人可以行使認股權人剩餘之全部認股權利；未具行使權之認股權憑證，不受第五條第二項有關時程屆滿可行使認股比例之限制。除法令另有規定者，不在此限。此外，該認股權利，應自認股權人死亡日起或被授予認股權憑證屆滿二年起（以日期較晚者為主）一年內由繼承人行使之，惟不得逾越認股權憑證之有效存續期間。未於前述期間內行使權利者，視同放棄其認股權利。

(6) 調職人員

如認股權人請調至關係企業或其他公司時，其員工認股權憑證應比照本項第一點關於自願離職或依勞基法相關規定解雇之方式處理。惟因本公司營運所需，經本公司總經理核定指派需轉任本公司關係企業或其他公司之認股權人，其已授予認股權憑證之權利義務均不受轉任之影響。

(7) 其他終止僱傭關係

上述原因外，其他未約定之終止或調整僱傭關係者，得由董事長核定其依第五條第二項所規定之認股權利與其行使期限。

(五) 放棄認股權利之認股權憑證處理方式：對於放棄認股權利或經本公司撤銷之員工認股權憑證，本公司將予註銷。

## 六、履約方式：

以本公司發行新股方式交付。

## 七、認股價格之調整：

- (一) 本認股權憑證發行後，遇有本公司普通股股份發生變動(含私募)時(即辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積或法定公積轉增資、公司合併、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)，除因員工紅利發行新股者外，認股價格應依下列公式調整之(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。

$$\text{調整後之認股價格} = \text{調整前認股價格} \times \left[ \frac{\text{已發行股數} + (\text{每股繳款額} \times \text{新股發行股數})}{\text{每股時價}} \right] \div (\text{已發行股數} + \text{新股發行股數})$$

- (1) 已發行股數係指普通股已發行股份總數，不含「未註銷或未轉讓之庫藏股」、「認股權股款繳納憑證」及「債券換股權利證書」之股數。
  - (2) 每股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。
  - (3) 與他公司合併時，增資新股每股繳款金額為合併基準日前第 45 個營業日起連續 30 個營業日本公司普通股平均收盤價。
  - (4) 受讓其他公司股份發行新股，則每股繳款金額為受讓之他公司最近期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。
  - (5) 遇有調整後認股價格高於調整前認股價格時，則不予調整。
- (二) 認股權憑證發行後，如遇有當年度發放普通股現金股利占每股時價之比率如有超過百分之一點五者，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調整認股價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。

調整後認股價格＝

$$\text{調整前認股價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率})$$

註：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

- (三) 本認股權憑證發行後，遇有本公司因非庫藏股註銷之減資致普通股減少股份時，認股價格應依下列公式於減資基準日調整之(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。

調整後認股價格＝

$$\text{調整前認股價格} \times \left[ \frac{(\text{減資換發新股票前最後交易日收盤價} - \text{減資每股退還股款})}{\text{減資換發新股票前最後交易日收盤價}} \right] \times (\text{減資前已發行股數} / \text{減資後已發行股數})$$

(註)若減資非為退還股東股款，則「減資每股退還股款」之金額為零。

- (四) 遇有同時發放現金股利及股票股利(含盈餘轉增資及資本公積轉增資)時，則先扣除現金股利後，再依股票股利金額調整認購價格。

## 八、行使認股權之程序：

- (一) 認股權人除約定停止認股期間或法定停止過戶期間或本辦法另有規定者外，得依本辦法第五條第二項所訂之時程行使認股權利，並填具認股申請書向本公司股務代理機構提出申請，經審核書件完備後即通知認股權人繳納股款至指定銀行，認股權人一經繳款後，即不得撤銷認股繳款，而逾期未繳款者，視為放棄其認股權利。

- (二)本公司股務代理機構於確認收足股款後，將其認購之股數登載於本公司股東名簿，並於五個營業日內以集保劃撥方式發給新發行之普通股。
- (三)新發行之普通股自向認股權人交付之日起上市買賣。
- (四)第一項所稱約定停止認股期間：
  - 1.本公司向台灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶或現金增資認股停止過戶前三個營業日起，至權利分派基準日止期間。
  - 2.辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止之期間停止認購。

#### 九、辦理資本額變更登記：

- (一)除約定停止認股期間外，本公司將每季至少一次向主管機關辦理資本額變更登記。辦理資本變更登記之基準日由董事會另行訂定之。
- (二)為配合股本變更登記，凡認股權人將認股申請書送達本公司股務代理機構，並於基準日完成繳款者，參與該次資本額變更登記。

十、本公司所交付之新發行普通股其權利義務與本公司普通股股票相同。

#### 十一、稅賦

認股權人依本辦法所認購之股票及其交易所產生之稅賦，均按照當時中華民國之稅法規定辦理。

#### 十二、簽約及保密

- (一)本公司完成法定發行程序後，即由承辦部門通知認股權人簽署「員工認股權憑證受領同意書」，經認股權人完成「員工認股權憑證受領同意書」簽署完成後，即視為取得受領權利；未依規定完成簽署者，即視同放棄受領權利。
- (二)凡經通知簽署後，均應遵守保密規定，不得探詢他人或將本案相關內容及個人權益告知他人，若有違反，本公司有權收回並註銷其尚未具行使權之認股權憑證。

#### 十三、其他重要事項

- (一)經董事會三分之二以上董事出席及出席董事超過二分之一同意，並報經主管機關核准後生效，認股權憑證發行前如有修改時亦同。若於送件審核過程中，因主管機關審核之要求而須做修正時，授權董事長修訂本辦法，嗣後再提董事會追認後始得發行。
- (二)本辦法有關認股權人名單、簽署、繳款、換發股票等事宜之相關手續及詳細作業時間與細節等，由本公司承辦單位另行通知認股權人辦理之。
- (三)本辦法如有未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

## 肆、財務概況

### 一、最近五年度簡明財務資料

#### (一)財務分析

##### 1.財務分析-國際財務會計報導準則(合併)

分析項目 (註2)		最近五年度財務分析					103年9月 30日止
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務 結構(%)	負債占資產比率	-	-	-	76.79	65.51	69.53
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	14,831.88	5,765.52	2,597.22
償債 能力 %	流動比率	-	-	-	129.33	159.95	138.03
	速動比率	-	-	-	26.00	25.03	21.04
	利息保障倍數	-	-	-	8,427.47	533,967.79	1,520,300
經營 能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	8.50	128.00	800.98
	平均收現日數	-	-	-	43	3	0
	存貨週轉率(次)	-	-	-	0.20	0.40	0.02
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	2.03	4.78	0.31
	平均銷貨日數	-	-	-	1,825	913	18,250
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	-	-	-	99.32	118.99	4.55
	總資產週轉率(次)	-	-	-	0.18	0.56	0.04
獲利 能力	資產報酬率(%)	-	-	-	(0.34)	19.07	0.04
	權益報酬率(%)	-	-	-	(1.15)	64.00	0.15
	稅前純益占實收資本比率(%) (註6)	-	-	-	4.78	95.17	0.87
	純益率(%)	-	-	-	(1.94)	34.01	1.48
	每股盈餘(元)	-	-	-	(0.12)	9.27	0.03
現金 流量	現金流量比率(%)	-	-	-	註2	註2	註2
	現金流量允當比率(%)	-	-	-	3.63	2.65	註2
	現金再投資比率(%)	-	-	-	註2	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.13	1.00	1.60
	財務槓桿度	-	-	-	1.01	1.00	1.00

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1、長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係102年度購入辦公用之土地，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2、流動比率：主要係102年度存貨增加所致。
- 3、利息保障倍數：主要係102年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益增加所致。
- 4、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係102年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較101年度大，使營業收入增加所致。
- 5、存貨週轉率、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主要係102年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較101年度大，致營業成本增加所致。
- 6、總資產週轉率：主要係102年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較101年度大，使營業收入增加所致。
- 7、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率及每股盈餘：主要係102年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 8、現金流量允當比率：主要係102年度最近五年度存貨增加額較101年度增加所致。
- 9、現金再投資比率：主要係102年度不動產、廠房及設備毛額及營運資金較101年度增加所致。

註1：本公司98~100年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102年度之財務報告係經會計師查核簽證；另101年度財務比率係以102年度財報依IFRSs調節後之數字計算。

註2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

本表財務分析公式如下：

#### 1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

#### 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)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

#### 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)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註4)

#### 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)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。(註5)

#### 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(註6)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

2.財務分析-國際財務會計報導準則(個體)

分析項目 (註 2)		最近五年度財務分析				
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	-	-	-	76.34	65.30
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	19,270.93	6,113.39
償債能力 %	流動比率	-	-	-	127.67	156.99
	速動比率	-	-	-	20.73	19.19
	利息保障倍數	-	-	-	8,929.55	註 3
經營能力	應收款項週轉率 (次)	-	-	-	46.84	400.88
	平均收現日數	-	-	-	8	1
	存貨週轉率 (次)	-	-	-	0.09	0.40
	應付款項週轉率 (次)	-	-	-	1.54	5.65
	平均銷貨日數	-	-	-	4,056	913
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	-	-	-	83.55	129.36
	總資產週轉率 (次)	-	-	-	0.10	0.56
獲利能力	資產報酬率 (%)	-	-	-	(0.35)	19.28
	權益報酬率 (%)	-	-	-	(1.15)	64.00
	稅前純益占實收資本比率 (%) (註 6)	-	-	-	4.43	94.85
	純益率 (%)	-	-	-	(3.55)	34.04
	每股盈餘 (元)	-	-	-	(0.12)	9.27
現金流量	現金流量比率 (%)	-	-	-	註 4	註 4
	現金流量允當比率 (%)	-	-	-	3.62	2.64
	現金再投資比率 (%)	-	-	-	註 4	註 4
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.08	1.00
	財務槓桿度	-	-	-	1.01	1.00

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)

- 1、長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係 102 年度購入辦公用之土地，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2、流動比率：主要係 102 年度存貨增加所致。
- 3、利息保障倍數：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益增加所致。
- 4、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 5、存貨週轉率、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，致營業成本增加所致。
- 6、總資產週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 7、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率及每股盈餘：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 8、現金流量允當比率：主要係 102 年度最近五年度存貨增加額較 101 年度增加所致。
- 9、現金再投資比率：主要係 102 年度不動產、廠房及設備毛額及營運資金較 101 年度增加所致。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：財務分析公式請詳上表註 2 之說明。

註 3：102 年度本公司利息皆已資本化，故無利息費用，因此不擬計算利息保障倍數。

註 4：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

3.財務分析-我國財務會計準則(合併)

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註 1)				
			98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	
財務結構	負債佔資產比率		33.11	42.26	48.05	64.76	
	長期資金佔固定資產比率		5,748.92	57,827.03	26,253.94	26,698.09	
償債能力	流動比率(%)		292.43	234.32	203.22	153.55	
	速動比率(%)		169.54	158.11	57.26	27.89	
	利息保障倍數		26,177.46	30,653.03	538,128.84	78,679.55	
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.98	46.05	38.07	22.04	
	平均收現日數		16	8	10	17	
	存貨週轉率(次)		1.28	1.58	1.23	0.34	
	應付款項週轉率(次)		11.02	11.94	10.66	4.21	
	平均銷貨日數		285	231	297	1,074	
	固定資產週轉率(次)		60.01	438.89	358.50	237.63	
	總資產週轉率(次)		0.70	0.43	0.70	0.31	
獲利能力	資產報酬率(%)		2.26	(0.30)	20.83	9.13	
	股東權益報酬率(%)		3.45	(0.52)	38.73	22.09	
	佔實收資本 額比例(%)	營業利益		2.44	6.48	49.53	42.46
		稅前利益		2.72	6.59	50.40	42.48
	純益率(%)		3.23	(0.51)	21.42	22.74	
	每股盈餘(元)		0.27	(0.05)	6.14	3.65	
現金流量	現金流量比率(%)		72.98	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)		42.76	26.55	6.47	3.21	
	現金再投資比率(%)		33.68	註 2	註 2	註 2	
槓桿度	營運槓桿度		1.50	1.17	1.01	1.01	
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

4.財務分析-我國財務會計準則(個體)

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註 1)			
			98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
財務結構	負債佔資產比率		33.07	42.26	45.42	64.19
	長期資金佔固定資產比率		5,754.85	59,718.57	51,363.19	34,689.44
償債能力	流動比率(%)		292.44	234.36	207.78	152.15
	速動比率(%)		169.38	158.15	46.76	22.67
	利息保障倍數		25,978.87	30,545.45	760,108.45	89,457.31
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.98	49.96	349.95	182.97
	平均收現日數		16	7	1	2
	存貨週轉率(次)		1.27	1.70	0.62	0.26
	應付帳款週轉率		11.02	11.95	8.97	5.04
	平均銷貨日數		287	215	589	1,404
	固定資產週轉率(次)		60.06	491.78	434.45	254.89

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註 1)				
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	
	總資產週轉率(次)	0.69	0.47	0.46	0.26	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.26	(0.30)	21.04	9.38	
	股東權益報酬率(%)	3.45	(0.52)	37.83	22.09	
	佔實收資本額 比例(%)	營業利益	3.30	2.09	47.36	41.75
		稅前利益	2.70	(0.44)	48.59	42.12
	純益率(%)	3.23	(0.47)	33.78	27.54	
每股盈餘(元)	0.27	(0.05)	6.14	3.65		
現金流量	現金流量比率(%)	75.23	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)	46.99	27.17	6.70	3.29	
	現金再投資比率(%)	34.76	註 2	註 2	註 2	
槓桿度	營運槓桿度	1.32	1.15	1.01	1.01	
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

計算公式如下：

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／平均固定資產淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

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)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(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)。

## 二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.101年度財務報告及會計師查核報告：請參閱第56頁至第63頁。

2.102年度財務報告及會計師查核報告：請參閱第64頁至第70頁。

3.103年度第三季合併財務報告及會計師核閱報告：請參閱第71頁至第77頁。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計科目明細表

1.101年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱第78頁至第85頁。

2.102年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱第86頁至第92頁。

(三)發行人申報(請)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或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：不適用。

## 三、財務概況及其他重要事項應記載事項

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：無此情形。

#### 四、財務狀況及經營結果之檢討分析

##### (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	101 年度	102 年度	差 異	
				金額	%
應收帳款		13,797	255	(13,542)	(98.15)
應收帳款-關係人		40,482	-	(40,482)	(100.00)
存貨-建設業		4,564,156	6,523,009	1,958,853	42.92
其他應收款		2,614	12,852	10,238	391.66
以成本衡量之金融資產		1,665	103,503	101,838	6,116.40
無活絡市場之債券投資－非流動		2	146,958	146,956	7,347,800.00
不動產、廠房及設備		9,016	56,184	47,168	523.16
<b>資產總額</b>		<b>5,760,163</b>	<b>8,080,012</b>	<b>2,319,849</b>	<b>40.27</b>
應付帳款		235,328	439,558	204,230	86.79
當期所得稅負債		16,240	89,188	72,948	449.19
應付公司債		0	451,223	451,223	100.00
資本公積		348,690	515,899	167,209	47.95
保留盈餘		(346,800)	772,518	1,119,318	322.76
<b>股東權益總額</b>		<b>1,336,610</b>	<b>2,786,295</b>	<b>1,449,685</b>	<b>108.46</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)應收帳款減少，主要係 101 年度觀景案跨年度交屋所致。
- (2)應收帳款-關係人減少，主要係 102 年度子公司無承攬總太建設營建工程所致。
- (3)存貨-建設業增加，主要係 102 年度購置營建用地所致。
- (4)其他應收款增加，主要係 102 年度應收國美、天匯工程廠商應負擔費用所致。
- (5)以成本衡量之金融資產增加，主要係 102 年度投資 Mallow 轉投資大陸所致。
- (6)無活絡市場之債券投資－非流動增加，主要係 102 年發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
- (7)不動產、廠房及設備增加，主要係 102 年購入辦公用之土地所致。
- (8)資產總額增加，主要係 102 年度存貨增加所致。
- (9)應付帳款增加，主要係 102 年度國美、天匯完工交屋，應付工程款增加所致。
- (10)當期所得稅負債增加，主要係 102 年度稅前淨利增加所致。
- (11)應付公司債增加，主要係 102 年度發行可轉換公司債所致。
- (12)資本公積增加，主要係 102 年度可轉換公司債進行轉換產生轉換溢價所致。
- (13)保留盈餘增加，主要係 102 年度國美、天匯完工致淨利較前期增加所致。
- (14)股東權益總額增加，主要係保留盈餘增加所致。

因應計畫：上述變動對本公司無重大影響。

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因

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 比	動 例 %
	101 年度	102 年度			
營業收入總額	826,606	3,879,195	3,052,589		369.29
減：銷貨退回	0	0	0		-
銷貨折讓	0	0	0		-
營業收入淨額	826,606	3,879,195	3,052,589		369.29
營業成本	689,462	2,235,092	1,545,630		224.18
營業毛利	137,144	1,644,103	1,506,959		1,098.82
營業費用	73,458	296,302	222,844		303.36
營業淨利(損)	63,686	1,347,801	1,284,115		2,016.32
營業外收入及支出	269	77,626	77,357		28,757.25
繼續營業部門稅前淨利(損)	63,955	1,425,427	1,361,472		2,128.80
所得稅費用	80,035	105,900	25,865		32.32
繼續營業部門稅後淨利(損)	(16,080)	1,319,527	1,335,607		8,306.01

(1)102年度營業收入、成本及毛利均較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工所致。

(2)102年度營業費用較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工，使得佣金支出增加所致。

(3)102年度所得稅費用較上年度增加，主要係因102年度國美、天匯建案完工增加獲利所致。

(4)102年度稅前及稅後淨利較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工增加獲利所致。

2.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：公司未來推案將重心轉向首購、首換族群市場，推案方式採自地自建或與地主合建；今年度除持續「雍河」、「春上」、「青境」、「悅來」、「明日」及「東方威尼斯」之興建，擬推出之個案包括台中市南屯區建功段、北屯區太順段等建案，將有助於營業收入及現金流入。

### (三)現金流量

#### 1.102 年度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項目/年度	101 年度	102 年度	變動金額
營業活動	(1,435,468)	(565,483)	869,985
投資活動	(191,130)	(247,610)	(56,480)
籌資活動	1,648,921	967,439	(681,482)
匯率變動對現金之影響	(39)	(865)	(826)
合計	22,284	153,481	131,197

#### 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102年度支付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102年度投資Mallow轉投資大陸及發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
- (3)籌資活動：籌資活動淨現金流入，主要係102年度動撥銀行借款及發行有擔保可轉換公司債所致。

#### 2.流動性不足之改善計劃

##### (1)流動性分析

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	註 2	註 2	—
現金流量允當比率(%)	2.65	3.63	(27)
現金再投資比率(%)	註 2	註 2	—

#### 增減比例變動說明：

本公司102年度與101年度營業活動均為淨現金流出，故不擬計算現金流量比率及現金再投資比率，而因本公司最近五年度逐漸轉型營建業後，需購置營建用地及興建建案使存貨增加，致現金流量允當比率降低。

- (2)現金不足額之補救措施：102 年度透過辦理發行可轉換公司債及銀行融資挹注營運資金。

3.未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	全年其他活 動現金流量 (3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
270,815	(1,246,094)	909,980	(65,299)	-	483,000

1.本年度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支付購地款與工程款所致。  
 (2)投資活動：未來一年預計轉投資南京凱雅與南京極泰共117,000仟元。  
 (3)融資活動：主要為動撥興建中及規劃營建個案之建築及土地融資所致。  
 2.流動性不足之改善計畫及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，已於103年7月16日發行現金增資483,000仟元籌措所需之資金。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

- 1.重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
- 2.預期可能產生收益：無。

(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	197,110	整合公司營運	-	無	無
日太資產管理(股)公司	3,000	多方拓展業務及承接 政府或民間 BOT 案	純辦公室費 用支出	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	101,198	投資海外各項事業	-	無	增資 117,000 仟元

(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：無。

(二)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：不適用。

四、律師法律意見書：不適用。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：詳第 93 頁。

六、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。

七、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。

### 八、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：

102 年度董事會開會 5 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	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：莊永昇	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：劉偉如	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：林鳳秋	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：柯惠文	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：沈恒新	5	0	100%	
董事	巫天森	5	0	100%	
獨立董事	簡維弘	5	0	100%	
獨立董事	蔡駿杰	5	0	100%	

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)董事長兼總經理報酬調整案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入審議，本案經其他出席董事同意通過。

(二)本公司與子公司高章營造股份有限公司簽訂建築工程承攬契約案，除沈恒新董事、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)本公司董事及監察人101年度董監酬勞案，獨立董事蔡駿杰、獨立董事簡維弘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)惠民段商辦合作興建意向書案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事同意通過。
- (五)支付融資保證手續費予保證人案，除吳錫坤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。
- (六)經理人及董事二親等親屬購屋方案，除沈恒新董事、吳錫坤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。
- (七)取得台中市道路容積移轉土地案，除吳錫坤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：102年及103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：

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	4	80%	
監察人	劉俊隆	5	100%	

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：

1.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。

2.稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。

3.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>(一) 本公司設有發言人及股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>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」訂有公司治理實務守則者，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>		

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
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>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>	
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：	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。	

(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 員會 成員 家數	備註 (註 3)
		商務、法 務、財 務、會 計或 公司 業 務所 需相 關系 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：

(1).本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2).本屆委員任期：101年5月16日至104年5月15日，102年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

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%	
委員	簡維弘	2	0	100%	
委員	陳志仁	2	0	100%	
其他應記載事項： 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。 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。					

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；本公司設二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>

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
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。	本公司尚未設建立檢舉管道及違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度。	未來將配合法令規定予以執行。
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (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)。	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	未來將配合法令規定，適告增加資訊揭露方式。
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： 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。		
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)： 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。		

(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：

103年12月31日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務主管	劉偉如	101.03.02	102.1.15	解任：職務調整
財務主管	賴博文	102.01.15	103.09.30	解任：職務調整
稽核主管	紀明成	100.06.01	103.09.30	解任：辭職

(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。

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

總太地產開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日



單位：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

代 碼	資 產	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底					
		金	額 %	金	額 %			金	額 %	金	額 %				
	流動資產						流動負債								
1100	現 金 (附註四)	\$	402,090	6	\$	382,966	10	2102	短期銀行借款 (附註十三及二二)	\$	2,117,890	31	\$	360,680	9
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	3
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	5
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	1
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	1
1150	應收帳款—關係人 (附註二、三及二一)		40,482	1		87,336	2	2262	預收房地款 (附註二、二一及二三)		1,732,029	25		1,055,397	28
1190	其他金融資產—流動 (附註六及二一)		107,441	2		146,115	4	2264YY	預收工程款—營造業 (附註二、二一及七)		-	-		13,248	-
1220	存貨—建設業 (附註二、七、二一、二二及二三)		5,552,011	81		2,699,106	70	2298	其他流動負債 (附註二、二一及二三)		143,889	2		36,245	1
1285	遞延推銷費用 (附註二)		298,207	5		255,258	7	21XX	流動負債合計		4,422,921	65		1,852,371	48
1286	遞延所得稅資產—流動 (附註二及十七)		-	-		8,592	-		其他負債						
1291	受限制資產 (附註四及二二)		276,647	4		79,321	2	2810	應計退休金負債 (附註二及十四)		16	-		-	-
1298	其他流動資產		90,247	1		54,355	2	2820	存入保證金		600	-		-	-
11XX	流動資產合計		6,791,394	100		3,764,509	98	28XX	其他負債合計		616	-		-	-
	投 資 (附註二)							2XXX	負債合計		4,423,537	65		1,852,371	48
1421	採權益法之長期股權投資 (附註九及二一)		-	-		7,052	-		股東權益						
1480	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註十)		1,665	-		-	-	3110	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	28
14XX	投資合計		1,665	-		7,052	-		資本公積						
	固定資產 (附註二及十一)							3211	發行股票溢價		336,268	5		322,084	9
1551	運輸設備		8,440	-		3,953	-	3271	員工認股權		12,422	-		12,422	-
1681	其他設備		8,906	-		10,762	-		保留盈餘						
15X1	成本合計		17,346	-		14,715	-	3310	法定盈餘公積		56,722	1		-	-
15X9	累計折舊		( 8,330 )	-		( 7,087 )	-	3320	特別盈餘公積		1,778	-		763	-
15XX	固定資產淨額		9,016	-		7,628	-	3350	未分配盈餘		665,770	10		567,220	15
17XX	無形資產 (附註二及十二)		19,126	-		19,161	1		股東權益其他項目						
	其他資產 (附註二)							3420	累積換算調整數		( 619 )	-		( 580 )	-
1860	遞延所得稅資產—非流動 (附註十七)		-	-		45,299	1	3450	金融商品未實現損失		( 613 )	-		( 1,198 )	-
1880	其他資產—其他 (附註十四)		9,436	-		11,373	-	3XXX	股東權益合計		2,407,100	35		2,002,651	52
18XX	其他資產合計		9,436	-		56,672	1		負債及股東權益總計		\$ 6,830,637	100		\$ 3,855,022	100
1XXX	資 產 總 計		\$ 6,830,637	100		\$ 3,855,022	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	11,252	1	840	-
4000	2,142,526	100	2,734,647	100
5500	營業成本（附註八、十八及二一）			
	1,427,624	66	2,019,327	74
5910	714,902	34	715,320	26
	營業費用（附註十八及二一）			
6100	74,202	4	77,132	3
6200	73,665	3	92,374	3
6000	147,867	7	169,506	6
6900	567,035	27	545,814	20
	營業外收入及利益			
7110	1,266	-	2,341	-
7121				
	71	-	2,052	-
7140	-	-	1,766	-
7480	3,338	-	3,901	-
7100	4,675	-	10,060	-
	營業外費用及損失			
7510	768	-	104	-
7540	72	-	-	-
7560				
	1,012	-	-	-
7530				
	-	-	61	-
7880	2,556	-	325	-
7500	4,408	-	490	-

（接次頁）

(承前頁)

代碼	一〇一一年度		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及子公司

合併股東權益變動表

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

	股 本 (附註二及十六)	預收股本 (附註二及十六)	資本公積 (附註二及十六)	保 留 盈 餘 ( 附 註 十 六 )			股東權益其他項目 ( 附註二 )			
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	累 積 換 算 調 整 數	金 融 商 品 未 實 現 損 失	少 數 股 權	股東權益合計
一〇〇年初餘額	\$ 895,631	\$ 1,517	\$ 130,292	\$ -	\$ 578	(\$ 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	1,101,940	-	334,506	-	763	567,220	( 580)	( 1,198)	-	2,002,651
一〇一年度盈餘分配										
法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	( 56,722)	-	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	( 1,015)	-	-	-	-
現金股利—每股 1 元	-	-	-	-	-	( 110,327)	-	-	-	( 110,327)
股票股利—每股 2 元	220,653	-	-	-	-	( 220,653)	-	-	-	-
員工紅利轉增資	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	-	25,525
員工行使認股權	1,328	-	110	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	585	-	585
一〇一年底餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	\$ 665,770	(\$ 619)	(\$ 613)	\$ -	\$ 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	107,644	( 21,767)
營業活動之淨現金流出	( 1,435,693)	( 966,878)
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	-	38,963
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	-	400,000
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



會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

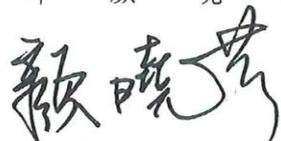
總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、及民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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、經金融監督管理委員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 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 102 及 101 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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 1 0 3 年 3 月 4 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代碼	資	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金 (附註六)	\$	555,571	7	\$	402,090	7	\$	379,806	12
1125	備供出售金融資產 (附註四及十二)		1,518	-		4,397	-		4,812	-
1147	無活絡市場之債券投資 (附註八及二九)		221,368	3		276,644	5		80,479	2
1150	應收票據 (附註九)		-	-		6,075	-		1,553	-
1160	應收票據—關係人 (附註九及二八)		-	-		-	-		36,291	1
1170	應收帳款 (附註九)		255	-		13,797	-		8,804	-
1180	應收帳款—關係人 (附註九及二八)		-	-		40,482	1		87,336	3
1190	應收建造合約款 (附註十)		-	-		-	-		41,232	1
1200	其他應收款		12,852	-		2,614	-		-	-
1320	存貨—建設業 (附註四、十一及二九)		6,523,009	81		4,564,156	79		2,198,303	67
1470	其他流動資產 (附註十七)		428,226	5		410,029	7		347,728	11
11XX	流動資產總計		<u>7,742,799</u>	<u>96</u>		<u>5,720,284</u>	<u>99</u>		<u>3,186,344</u>	<u>97</u>
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十三)		103,503	1		1,665	-		-	-
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註八及二九)		146,958	2		2	-		2,002	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)		-	-		-	-		7,052	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及二八)		56,184	1		9,016	-		7,628	-
1780	無形資產 (附註四及十六)		18,470	-		19,113	1		19,161	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二四)		1,307	-		-	-		55,341	2
1990	其他非流動資產 (附註十七及二十)		10,791	-		10,083	-		12,282	-
15XX	非流動資產總計		<u>337,213</u>	<u>4</u>		<u>39,879</u>	<u>1</u>		<u>103,466</u>	<u>3</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,760,163</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,289,810</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款 (附註十八及二九)	\$	2,524,904	31	\$	2,117,890	37	\$	360,680	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十八)		233	-		-	-		-	-
2150	應付票據		131,280	2		128,030	2		123,954	4
2170	應付帳款		439,558	5		235,328	4		190,732	6
2200	其他應付款 (附註十九)		48,843	1		52,013	1		49,377	1
2230	當期所得稅負債 (附註四及二四)		89,188	1		16,240	-		22,738	1
2190	應付建造合約款 (附註十)		-	-		-	-		13,248	-
2312	預收房地款 (附註四、二八及三十)		1,482,326	18		1,732,029	30		1,055,397	32
2399	其他流動負債 (附註十九及二八)		124,378	2		141,390	3		36,245	1
21XX	流動負債總計		<u>4,840,710</u>	<u>60</u>		<u>4,422,920</u>	<u>77</u>		<u>1,852,371</u>	<u>56</u>
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註四、十八及二七)		451,223	6		-	-		-	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)		1,784	-		-	-		1,450	-
2640	應計退休金負債 (附註四及二十)		-	-		33	-		-	-
2645	存入保證金		-	-		600	-		-	-
25XX	非流動負債總計		<u>453,007</u>	<u>6</u>		<u>633</u>	<u>-</u>		<u>1,450</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計		<u>5,293,717</u>	<u>66</u>		<u>4,423,553</u>	<u>77</u>		<u>1,853,821</u>	<u>56</u>
	歸屬於本公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本		1,449,120	18		1,335,372	23		1,101,940	34
3130	債券換股權利證書		48,505	-		-	-		-	-
	資本公積									
3211	資本公積—普通股股票溢價		347,711	4		336,268	6		322,084	10
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價		142,429	2		-	-		-	-
3271	資本公積—員工認股權		12,422	-		12,422	-		12,422	-
3272	資本公積—認股權		13,337	-		-	-		-	-
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		105,449	2		56,722	1		-	-
3320	特別盈餘公積		1,232	-		1,778	-		763	-
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)		665,837	8	(	405,300)	( 7)	(	22)	-
3400	其他權益		253	-	(	652)	-	(	1,198)	-
3XXX	權益總計		<u>2,786,295</u>	<u>34</u>		<u>1,336,610</u>	<u>23</u>		<u>1,435,989</u>	<u>44</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,760,163</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,289,810</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

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

合併綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二八）	\$ 3,879,195	100	\$ 826,606	100
5000	營業成本（附註二三）	<u>2,235,092</u>	<u>57</u>	<u>689,462</u>	<u>83</u>
5900	營業毛利	<u>1,644,103</u>	<u>43</u>	<u>137,144</u>	<u>17</u>
	營業費用（附註二三及二八）				
6100	推銷費用	173,743	5	24,755	3
6200	管理費用	<u>122,559</u>	<u>3</u>	<u>48,703</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>296,302</u>	<u>8</u>	<u>73,458</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>1,347,801</u>	<u>35</u>	<u>63,686</u>	<u>8</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,633	-	1,266	-
7190	其他收入	76,234	2	3,409	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	( 1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	( 267)	-	( 3,322)	-
7625	處分投資損失（附註四）	( 7,935)	-	( 72)	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>77,626</u>	<u>2</u>	<u>269</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	1,425,427	37	63,955	8
7950	所得稅費用（附註四及二四）	<u>105,900</u>	<u>3</u>	<u>80,035</u>	<u>10</u>
8200	本年度淨利（淨損）	<u>1,319,527</u>	<u>34</u>	<u>( 16,080)</u>	<u>( 2)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	( 481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	( 20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>( 2)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

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  
 合併權益變動表  
 民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股	普通股本 (附註十八及二二)	債券換股權利證書 (附註十八)	資本公積 (附註十八及二二)	保留盈餘 (附註二二)			其他權益項目		權益總計
					法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融資產 未實現損益	
A1	101 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,101,940	\$ -	\$ 334,506	\$ -	\$ 763	(\$ 22)	\$ -	(\$ 1,198)	\$ 1,435,989
	100 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	(56,722)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	(1,015)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(110,327)	-	-	(110,327)
B9	普通股股票股利	220,653	-	-	-	-	(220,653)	-	-	-
D1	101 年度淨損	-	-	-	-	-	(16,080)	-	-	(16,080)
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(481)	(39)	585	65
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	(16,561)	(39)	585	(16,015)
T1	員工股票紅利	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	25,525
N1	員工認股權計畫下發行之普通股	1,328	-	110	-	-	-	-	-	1,438
Z1	101 年 12 月 31 日餘額	1,335,372	-	348,690	56,722	1,778	(405,300)	(39)	(613)	1,336,610
	101 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	48,727	-	(48,727)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(133,538)	-	-	(133,538)
B9	普通股股票股利	66,768	-	-	-	-	(66,768)	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(546)	546	-	-	-
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目— 認股權而產生者	-	-	20,004	-	-	-	-	-	20,004
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	-	1,319,527	-	-	1,319,527
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	97	774	131	1,002
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,319,624	774	131	1,320,529
I1	可轉換公司債轉換	40,881	48,505	135,762	-	-	-	-	-	225,148
T1	員工股票紅利	6,099	-	11,443	-	-	-	-	-	17,542
Z1	102 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)	\$ 2,786,295

後附之附註係本合併財務報告之一部分

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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,425,427	\$ 63,955
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,027	3,175
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融負債之淨利益	( 4,351)	-
A20900	利息費用	267	768
A21200	利息收入	( 2,633)	( 1,266)
A23100	處分投資損失	7,935	72
A29900	其他項目	-	( 70)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	6,075	31,769
A31150	應收帳款	54,024	41,861
A31170	應收建造合約款	-	41,232
A31180	其他應收款	( 10,238)	( 2,614)
A31200	存 貨	( 1,913,690)	( 2,352,031)
A31240	其他流動資產	( 18,175)	( 62,301)
A32130	應付票據	3,250	4,076
A32150	應付帳款	204,230	44,596
A32170	應付建造合約款	-	( 13,248)
A32180	其他應付款	14,372	26,561
A32210	預收房地款	( 249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	( 17,012)	105,145
A32240	應計退休金負債	( 33)	33
A33000	營運產生之現金流出	( 496,586)	( 1,391,101)
A33100	收取之利息	2,633	1,266
A33300	支付之利息	( 39,034)	( 12,991)
A33500	支付之所得稅	( 32,496)	( 32,642)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 565,483)	( 1,435,468)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	( 740,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	743,452	1,001

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(\$ 91,680)	(\$ 194,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 101,198)	( 20,570)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回 股款	-	18,905
B01800	取得採用權益法之投資	( 8,250)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	-	7,050
B02300	處分子公司	758	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 50,195)	( 4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	55
B03800	存出保證金減少(增加)	( 96)	2,306
B04500	取得無形資產	-	( 506)
B06700	其他非流動資產增加	( 496)	( 588)
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 247,610)	( 191,130)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,757,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	( 133,538)	( 110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	( 600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,648,921
DDDD	匯率變動對現金之影響	( 865)	( 39)
EEEE	現金淨增加數	153,481	22,284
E00100	年初現金餘額	402,090	379,806
E00200	年底現金餘額	\$ 555,571	\$ 402,090

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



## 會計師核閱報告

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 103 年及 102 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。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核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開合併財務報表之整體表示查核意見。

如合併財務報表附註四所述，列入合併財務報表之子公司中，部分非重要子公司之財務報表及附註揭露之相關資訊，係依據各該公司同期間未經會計師核閱之財務報表編製。該等非重要子公司民國 103 年及 102 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）107,322 仟元及 118,201 仟元，分別占合併資產總額之 1.1%及 1.8%；負債總額分別為 0 仟元及 110 仟元，均占合併負債總額之 0%；其民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 11 仟元、(555)仟元、(604)仟元及(703)仟元，各占合併綜合損益總額之(0.1%)、(0.1%)、(9.2%)及(0.1%)。

依本會計師核閱結果，除上段所述列入合併財務報表之部分非重要子公司之財務報表及附註所揭露之相關資訊，倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

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 103 年 11 月 11 日

總太地產開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國 103 年 9 月 30 日暨民國 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	103年9月30日 (經核閱)		102年12月31日 (經查核)		102年9月30日 (經核閱)	
		金額	%	金額	%	金額	%
	<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 500,115	5	\$ 555,571	7	\$ 1,408,086	21
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註七)	1,180	-	-	-	-	-
1125	備供出售金融資產(附註十一)	1,614	-	1,518	-	491,655	8
1147	無活絡市場之債券投資(附註八及二六)	328,671	4	221,368	3	142,705	2
1170	應收票據及帳款(附註九)	723	-	255	-	1,183	-
1180	應收帳款－關係人(附註九及二五)	-	-	-	-	7,025	-
1200	其他應收款	6,078	-	12,852	-	13,480	-
1320	存貨－建設業(附註十、二五及二六)	8,031,432	81	6,523,009	81	3,767,492	57
1470	其他流動資產(附註十五)	614,116	6	428,226	5	393,453	6
11XX	流動資產總計	<u>9,483,929</u>	<u>96</u>	<u>7,742,799</u>	<u>96</u>	<u>6,225,079</u>	<u>94</u>
	<b>非流動資產</b>						
1543	以成本衡量之金融資產(附註十二)	105,606	1	103,503	1	102,699	2
1546	無活絡市場之債券投資－非流動(附註八及二六)	141,355	2	146,958	2	213,762	3
1600	不動產、廠房及設備(附註十三及二五)	115,979	1	56,184	1	56,832	1
1780	無形資產(附註十四)	18,076	-	18,470	-	18,626	-
1840	遞延所得稅資產(附註二二)	5,379	-	1,307	-	-	-
1990	其他非流動資產(附註十五)	12,442	-	10,791	-	12,108	-
15XX	非流動資產總計	<u>398,837</u>	<u>4</u>	<u>337,213</u>	<u>4</u>	<u>404,027</u>	<u>6</u>
1XXX	資產總計	<u>\$ 9,882,766</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,629,106</u>	<u>100</u>
	<b>負債及權益</b>						
	<b>流動負債</b>						
2102	短期銀行借款(附註十六及二六)	\$ 3,300,654	33	\$ 2,524,904	31	\$ 1,417,951	21
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註七及十六)	7,945	-	233	-	771	-
2150	應付票據	144,225	2	131,280	2	178,635	3
2170	應付帳款	339,866	3	387,011	5	464,074	7
2200	其他應付款(附註十七)	112,995	1	101,390	1	137,745	2
2230	當期所得稅負債(附註二二)	1,035	-	89,188	1	99,603	1
2312	預收房地款(附註二五及二七)	2,428,803	25	1,482,326	18	984,175	15
2321	一年內到期或執行賣回權公司債(附註十六及二六)	452,000	5	-	-	-	-
2399	其他流動負債(附註十七及二五)	83,003	1	124,378	2	168,576	3
21XX	流動負債總計	<u>6,870,526</u>	<u>70</u>	<u>4,840,710</u>	<u>60</u>	<u>3,451,530</u>	<u>52</u>
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債(附註十六及二六)	-	-	451,223	6	571,315	9
2570	遞延所得稅負債(附註二二)	1,626	-	1,784	-	1,383	-
2645	存入保證金	-	-	-	-	600	-
25XX	非流動負債總計	<u>1,626</u>	<u>-</u>	<u>453,007</u>	<u>6</u>	<u>573,298</u>	<u>9</u>
2XXX	負債總計	<u>6,872,152</u>	<u>70</u>	<u>5,293,717</u>	<u>66</u>	<u>4,024,828</u>	<u>61</u>
	<b>歸屬於本公司業主之權益</b>						
	<b>股本</b>						
3110	普通股股本	1,729,464	17	1,449,120	18	1,408,239	21
3130	債券換股權利證書	-	-	48,505	-	40,881	1
	<b>資本公積</b>						
3211	資本公積－普通股股票溢價	600,711	6	347,711	4	347,711	5
3213	資本公積－轉換公司債轉換溢價	145,387	2	142,429	2	64,915	1
3271	資本公積－員工認股權	12,422	-	12,422	-	12,422	-
3272	資本公積－認股權	13,199	-	13,337	-	16,954	-
	<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	172,032	2	105,449	2	105,449	2
3320	特別盈餘公積	-	-	1,232	-	1,232	-
3350	未分配盈餘	334,945	3	665,837	8	600,597	9
3400	其他權益	2,454	-	253	-	(414)	-
31XX	本公司業主之權益總計	<u>3,010,614</u>	<u>30</u>	<u>2,786,295</u>	<u>34</u>	<u>2,597,986</u>	<u>39</u>
36XX	非控制權益	-	-	-	-	6,292	-
3XXX	權益總計	<u>3,010,614</u>	<u>30</u>	<u>2,786,295</u>	<u>34</u>	<u>2,604,278</u>	<u>39</u>
	<b>負債與權益總計</b>	<u>\$ 9,882,766</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,629,106</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分  
(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 11 月 11 日查核報告)

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

合併綜合損益表

民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘（虧損）為元

代 碼		103年7月1日至9月30日		102年7月1日至9月30日		103年1月1日至9月30日		102年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二五)	\$ 88,981	100	\$ 2,153,403	100	\$ 293,761	100	\$ 3,854,355	100
5000	營業成本(附註二一)	45,578	51	1,337,426	62	157,425	54	2,251,786	58
5900	營業毛利	43,403	49	815,977	38	136,336	46	1,602,569	42
	營業費用(附註二一及二五)								
6100	推銷費用	30,000	34	76,502	4	62,106	21	175,789	4
6200	管理費用	21,175	24	67,313	3	58,609	20	144,287	4
6000	營業費用合計	51,175	58	143,815	7	120,715	41	320,076	8
6900	營業淨利(損)	( 7,772)	( 9)	672,162	31	15,621	5	1,282,493	34
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	1,160	1	168	-	2,150	1	1,091	-
7190	其他收入	887	1	3,691	-	4,813	2	80,978	2
7230	外幣兌換利益(損失)	1,559	2	( 222)	-	573	-	1,961	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益	( 5,173)	( 6)	3,709	1	( 7,711)	( 3)	3,813	-
7590	什項支出	( 243)	-	48	-	( 244)	-	( 269)	-
7000	營業外收入及支出 合計	( 1,810)	( 2)	7,394	1	( 419)	-	87,574	2
7900	稅前淨利(損)	( 9,582)	( 11)	679,556	32	15,202	5	1,370,067	36
7950	所得稅費用(附註二二)	2,105	2	57,148	3	10,839	4	115,990	3
8200	本期淨利(損)	( 11,687)	( 13)	622,408	29	4,363	1	1,254,077	33
	其他綜合損益								
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	1,901	2	( 1,471)	-	2,105	1	( 30)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	132	-	388	-	96	-	268	-
8300	本期其他綜合損益 淨額	2,033	2	( 1,083)	-	2,201	1	238	-
8500	本期綜合損益總額	( \$ 9,654)	( 11)	\$ 621,325	29	\$ 6,564	2	\$ 1,254,315	33
	淨利(損)歸屬於：								
8610	本公司業主	( \$ 11,687)	( 13)	\$ 622,654	29	\$ 4,363	1	\$ 1,254,384	33
8620	非控制權益	-	-	( 246)	-	-	-	( 307)	-
8600		( \$ 11,687)	( 13)	\$ 622,408	29	\$ 4,363	1	\$ 1,254,077	33
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	( \$ 9,654)	( 11)	\$ 621,571	29	\$ 6,564	2	\$ 1,254,622	33
8720	非控制權益	-	-	( 246)	-	-	-	( 307)	-
8700		( \$ 9,654)	( 11)	\$ 621,325	29	\$ 6,564	2	\$ 1,254,315	33
	每股盈餘(虧損)(附註二三)								
9750	基 本	( \$ 0.07)		\$ 4.41		\$ 0.03		\$ 8.92	
9850	稀 釋	( \$ 0.07)		\$ 3.68		\$ 0.03		\$ 8.06	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 11 月 11 日核閱報告)

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

合併權益變動表

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	本公司						其他權益項目		總計	非控制權益	權益合計
		股本 (附註二十)		資本公積 (附註十六)		保留盈餘 (附註二十)		國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益			
		普通股股本	債券換股權利證書	及二十)	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)					
A1	102年1月1日餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	(\$ 405,300)	(\$ 39)	(\$ 613)	\$ 1,336,610	\$ -	\$ 1,336,610
B1	101年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	48,727	-	( 48,727)	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	( 133,538)	-	-	( 133,538)	-	( 133,538)
B9	普通股股票股利	66,768	-	-	-	-	( 66,768)	-	-	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	( 546)	546	-	-	-	-	-
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	16,954	-	-	-	-	-	16,954	-	16,954
D1	102年1月1日至9月30日淨利(損)	-	-	-	-	-	1,254,384	-	-	1,254,384	( 307)	1,254,077
D3	102年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	( 30)	268	238	-	238
D5	102年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,254,384	( 30)	268	1,254,622	( 307)	1,254,315
I1	可轉換公司債轉換	-	40,881	64,915	-	-	-	-	-	105,796	-	105,796
T1	員工股票紅利	6,099	-	11,443	-	-	-	-	-	17,542	-	17,542
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,599	6,599
Z1	102年9月30日餘額	\$ 1,408,239	\$ 40,881	\$ 442,002	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 600,597	(\$ 69)	(\$ 345)	\$ 2,597,986	\$ 6,292	\$ 2,604,278
A1	103年1月1日餘額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)	2,786,295	\$ -	\$ 2,786,295
B1	102年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	66,583	-	( 66,583)	-	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	( 269,904)	-	-	( 269,904)	-	( 269,904)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	( 1,232)	1,232	-	-	-	-	-
D1	103年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	-	4,363	-	-	4,363	-	4,363
D3	103年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,105	96	2,201	-	2,201
D5	103年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	4,363	2,105	96	6,564	-	6,564
E1	現金增資	230,000	-	253,000	-	-	-	-	-	483,000	-	483,000
I1	可轉換公司債轉換	50,344	( 48,505)	2,820	-	-	-	-	-	4,659	-	4,659
Z1	103年9月30日餘額	\$ 1,729,464	\$ -	\$ 771,719	\$ 172,032	\$ -	\$ 334,945	\$ 2,840	(\$ 386)	\$ 3,010,614	\$ -	\$ 3,010,614

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 11 月 11 日核閱報告)

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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 15,202	\$ 1,370,067
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,656	2,395
A20200	攤銷費用	436	744
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 負債之淨損失(利益)	7,711	( 3,813)
A20900	財務成本	1	-
A21200	利息收入	( 2,150)	( 1,091)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	243	-
A23100	處分投資損失(利益)	( 41)	84
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	( 1,180)	-
A31150	應收票據及帳款	( 468)	52,146
A31180	其他應收款	6,774	( 9,769)
A31200	存 貨	( 1,442,278)	792,067
A31240	其他流動資產	( 185,890)	150,459
A32130	應付票據	12,945	50,605
A32150	應付帳款	( 47,145)	272,281
A32180	其他應付款	11,605	59,739
A32210	預收房地款	946,477	( 747,854)
A32230	其他流動負債	( 41,375)	27,186
A32240	應計退休金負債	-	( 33)
A33000	營運產生之現金流入(出)	( 716,477)	2,015,213
A33100	收取之利息	2,150	1,091
A33300	支付之利息	( 60,710)	( 36,939)
A33500	支付之所得稅	( 103,222)	( 32,342)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	( 878,259)	1,947,023

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 80,000)	(\$ 740,000)
B00400	處分備供出售金融資產價款	80,041	253,053
B00600	取得無活絡市場之債券投資	( 101,700)	-
B00700	處分無活絡市場之債券投資價款	-	76
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 101,198)
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	-	95
B02200	取得子公司之淨現金流入	-	243
B02300	處分子公司	-	758
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 64,098)	( 553)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,404	-
B04500	取得無形資產	( 42)	-
B06700	其他非流動資產增加	( 1,651)	( 213,722)
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 166,046)	( 801,248)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	775,750	( 699,939)
C01200	發行可轉換公司債	-	694,563
C04500	發放現金股利	( 269,904)	( 133,538)
C04600	現金增資	483,000	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	988,846	( 138,914)
DDDD	匯率變動對現金之影響	3	( 865)
EEEE	現金淨增加(減少)數	( 55,456)	1,005,996
E00100	期初現金餘額	555,571	402,090
E00200	期末現金餘額	\$ 500,115	\$1,408,086

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國103年11月11日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



## 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



總大地產開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

代 碼	資 產	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現 金 (附註四)	\$ 203,344	3	\$ 245,086	7	2102	短期銀行借款 (附註十三及二二)	\$ 2,117,890	31	\$ 350,680	10
1320	備供出售金融資產—流動 (附註二及五)	2,566	-	3,209	-	2120	應付票據—非關係人	107,658	2	50,043	1
1120	應收票據—非關係人淨額 (附註二及三)	6,075	-	-	-	2140	應付帳款—非關係人	129,595	2	65,480	2
1140	應收帳款—非關係人淨額 (附註二及三)	13,258	-	-	-	2150	應付帳款—關係人 (附註二一)	28,168	-	48,151	1
1190	其他金融資產—流動 (附註六及二一)	96,746	2	141,756	4	2160	應付所得稅 (附註二及十七)	14,391	-	18,033	-
1220	存貨—建設業 (附註二、七、二一、二二及二三)	5,584,417	83	2,683,473	73	2170	應付費用	43,657	1	44,506	1
1285	遞延推銷費用 (附註二)	298,207	5	255,258	7	2262	預收房地款 (附註二、二一及二三)	1,732,029	26	1,055,397	29
1286	遞延所得稅資產—流動 (附註二及十七)	-	-	8,592	-	2298	其他流動負債 (附註二及二一)	139,869	2	34,680	1
1291	受限制資產 (附註四及二二)	276,537	4	77,212	2	21XX	流動負債合計	4,313,257	64	1,666,970	45
1298	其他流動資產	81,478	1	49,146	1		其他負債				
11XX	流動資產合計	6,562,628	98	3,463,732	94	2820	存入保證金	600	-	-	-
	投 資 (附註二)					2XXX	負債合計	4,313,857	64	1,666,970	45
1421	採權益法之長期股權投資 (附註九及二一)	140,863	2	144,471	4		股東權益				
1480	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註十)	95	-	-	-	3110	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	20	1,101,940	30
14XX	投資合計	140,958	2	144,471	4		資本公積				
	固定資產 (附註二及十一)					3211	發行股票溢價	336,268	5	322,084	9
	成 本					3271	員工認股權	12,422	-	12,422	-
1551	運輸設備	5,317	-	829	-		保留盈餘				
1681	其他設備	4,292	-	4,189	-	3310	法定盈餘公積	56,722	1	-	-
15X1	成本合計	9,609	-	5,018	-	3320	特別盈餘公積	1,778	-	763	-
15X9	累計折舊	(2,670)	-	(1,119)	-	3350	未分配盈餘	665,770	10	567,220	16
15XX	固定資產淨額	6,939	-	3,899	-		股東權益其他項目				
17XX	無形資產 (附註二及十二)	1,259	-	1,307	-	3420	累積換算調整數	(619)	-	(580)	-
	其他資產 (附註二)					3450	金融商品未實現損失	(613)	-	(1,198)	-
1860	遞延所得稅資產—非流動 (附註二及十七)	-	-	45,299	1	3XXX	股東權益合計	2,407,100	36	2,002,651	55
1880	其他資產—其他 (附註十四)	9,173	-	10,913	1		負債及股東權益總計	\$ 6,720,957	100	\$ 3,669,621	100
18XX	其他資產合計	9,173	-	56,212	2						
1XXX	資 產 總 計	\$ 6,720,957	100	\$ 3,669,621	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



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>2,778</u>	-
7100	合計	<u>6,645</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>261</u>	-
7500	合計	<u>1,772</u>	-	<u>332</u>	-

(接次頁)

(承前頁)

代碼	一〇一一年度		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

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：除另予註明者外，  
係新台幣仟元

	股本 (附註二及十六)	預收股本 (附註二及十六)	資本公積 (附註二及十六)	保 留 盈 餘 ( 附 註 十 六 )			股 東 權 益 其 他 項 目 ( 附 註 二 )		股 東 權 益 合 計
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘 ( 待 彌 補 虧 損 )	累 積 換 算 調 整 數	金 融 商 品 未 實 現 損 失	
一〇〇年初餘額	\$ 895,631	\$ 1,517	\$ 130,292	\$ -	\$ 578	(\$ 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
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	567,220	( 580)	( 1,198)	2,002,651
一〇〇年度盈餘分配									
法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	( 56,722)	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	( 1,015)	-	-	-
現金股利—每股 1 元	-	-	-	-	-	( 110,327)	-	-	( 110,327)
股票股利—每股 2 元	220,653	-	-	-	-	( 220,653)	-	-	-
員工紅利轉增資	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	25,525
員工行使認股權	1,328	-	110	-	-	-	-	-	1,438
一〇一年度純益	-	-	-	-	-	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
一〇一年年底餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	\$ 665,770	(\$ 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



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 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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個體財務報表表示意見。

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，以合理確信個體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個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體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，第一段所述個體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編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國 102 年度個體財務報表重要會計項目明細表，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，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

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 1 0 3 年 3 月 4 日

總大地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現 金 (附註六)	\$ 270,815	4		\$ 203,344	3		\$ 241,926	8	
1125	備供出售金融資產 (附註四及十一)	1,518	-		2,566	-		3,209	-	
1147	無活絡市場之債券投資—流動 (附註八及二八)	221,337	3		276,537	5		80,372	2	
1170	應收票據及帳款 (附註九)	5	-		19,333	-		-	-	
1200	其他應收款	12,844	-		15	-		369	-	
1320	存貨—建設業 (附註四、十及二八)	6,597,711	82		4,612,086	82		2,227,715	72	
1470	其他流動資產 (附註十六)	419,451	5		392,964	7		337,391	11	
11XX	流動資產總計	<u>7,523,681</u>	<u>94</u>		<u>5,506,845</u>	<u>97</u>		<u>2,890,982</u>	<u>93</u>	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十二)	-	-		95	-		-	-	
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註八及二八)	146,956	2		-	-		-	-	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	296,753	4		125,308	3		140,657	5	
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及二七)	52,987	-		6,939	-		3,899	-	
1801	電腦軟體 (附註四及十五)	617	-		1,259	-		1,307	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二三)	-	-		-	-		55,341	2	
1990	其他非流動資產 (附註四、十六及十九)	10,631	-		10,021	-		12,223	-	
15XX	非流動資產總計	<u>507,944</u>	<u>6</u>		<u>143,622</u>	<u>3</u>		<u>213,427</u>	<u>7</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款 (附註十七及二八)	\$ 2,524,904	31		\$ 2,117,890	37		\$ 350,680	11	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十七)	233	-		-	-		-	-	
2150	應付票據	118,976	2		107,658	2		50,043	2	
2170	應付帳款—非關係人	359,383	5		129,595	2		65,480	2	
2180	應付帳款—關係人 (附註二七)	61,734	1		28,168	1		48,151	2	
2200	其他應付款 (附註十八)	34,335	-		43,657	1		44,506	1	
2230	當期所得稅負債 (附註四及二三)	86,434	1		14,391	-		18,033	1	
2312	預收房地款 (附註四及二七)	1,482,326	18		1,732,029	31		1,055,397	34	
2399	其他流動負債 (附註十八及二七)	123,998	2		139,869	2		34,680	1	
21XX	流動負債總計	<u>4,792,323</u>	<u>60</u>		<u>4,313,257</u>	<u>76</u>		<u>1,666,970</u>	<u>54</u>	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註四、十七及二八)	451,223	5		-	-		-	-	
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二三)	1,784	-		-	-		1,450	-	
2645	存入保證金	-	-		600	-		-	-	
25XX	非流動負債總計	<u>453,007</u>	<u>5</u>		<u>600</u>	<u>-</u>		<u>1,450</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>5,245,330</u>	<u>65</u>		<u>4,313,857</u>	<u>76</u>		<u>1,668,420</u>	<u>54</u>	
	權益									
	股本									
3110	普通股股本	1,449,120	18		1,335,372	24		1,101,940	35	
3130	債券換股權利證書	48,505	1		-	-		-	-	
	資本公積									
3211	資本公積—普通股股票溢價	347,711	4		336,268	6		322,084	10	
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	142,429	2		-	-		-	-	
3271	資本公積—員工認股權	12,422	-		12,422	-		12,422	1	
3272	資本公積—認股權	13,337	-		-	-		-	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	105,449	2		56,722	1		-	-	
3320	特別盈餘公積	1,232	-		1,778	-		763	-	
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	665,837	8		( 405,300 )	( 7 )		( 22 )	-	
3400	其他權益	253	-		( 652 )	-		( 1,198 )	-	
3XXX	權益總計	<u>2,786,295</u>	<u>35</u>		<u>1,336,610</u>	<u>24</u>		<u>1,435,989</u>	<u>46</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,876,165	100	\$ 452,777	100
5000	營業成本（附註二二及二七）	<u>2,275,510</u>	<u>58</u>	<u>332,345</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	<u>1,600,655</u>	<u>42</u>	<u>120,432</u>	<u>27</u>
	營業費用（附註二二及二七）				
6100	推銷費用	173,742	5	24,755	5
6200	管理費用	<u>90,801</u>	<u>2</u>	<u>29,689</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>264,543</u>	<u>7</u>	<u>54,444</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,336,112</u>	<u>35</u>	<u>65,988</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額（附註 四）	77	-	( 8,411)	( 2)
7100	利息收入	2,143	-	717	-
7190	其他收入（附註四）	75,206	2	2,635	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	( 1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 759)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>84,387</u>	<u>2</u>	<u>( 6,830)</u>	<u>( 2)</u>
7900	稅前淨利	1,420,499	37	59,158	13
7950	所得稅費用（附註四及二三）	<u>100,972</u>	<u>3</u>	<u>75,238</u>	<u>17</u>
8200	本年度淨利（淨損）	<u>1,319,527</u>	<u>34</u>	<u>( 16,080)</u>	<u>( 4)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	( 481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	( 20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>( 4)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體權益變動表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	股 份	普 通 股 本 (附註十七及二一)	債 券 換 股 權 利 證 書 (附註十七)	資 本 公 積 (附註四、 十七及二一)	保 留 盈 餘 (附註二一)			其 他 權 益 項 目		權 益 總 計
					法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘 (待彌補虧損)	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	
A1	101 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,101,940	\$ -	\$ 334,506	\$ -	\$ 763	(\$ 22)	\$ -	(\$ 1,198)	\$ 1,435,989
	100 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	( 56,722)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	( 1,015)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	( 110,327)	-	-	( 110,327)
B9	普通股股票股利	220,653	-	-	-	-	( 220,653)	-	-	-
D1	101 年度淨損	-	-	-	-	-	( 16,080)	-	-	( 16,080)
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	( 481)	( 39)	585	65
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	( 16,561)	( 39)	585	( 16,015)
T1	員工股票紅利	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	25,525
N1	員工認股權計畫下發行之普通股	1,328	-	110	-	-	-	-	-	1,438
Z1	101 年 12 月 31 日 餘 額	1,335,372	-	348,690	56,722	1,778	( 405,300)	( 39)	( 613)	1,336,610
	101 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	48,727	-	( 48,727)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	( 133,538)	-	-	( 133,538)
B9	普通股股票股利	66,768	-	-	-	-	( 66,768)	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	( 546)	546	-	-	-
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目 — 認股權而產生者	-	-	20,004	-	-	-	-	-	20,004
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	-	1,319,527	-	-	1,319,527
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	97	774	131	1,002
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,319,624	774	131	1,320,529
I1	可轉換公司債轉換	40,881	48,505	135,762	-	-	-	-	-	225,148
T1	員工股票紅利	6,099	-	11,443	-	-	-	-	-	17,542
Z1	102 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)	\$ 2,786,295

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,420,499	\$ 59,158
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,190	1,564
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	( 4,351)	-
A20900	利息費用	-	670
A21200	利息收入	( 2,143)	( 717)
A22400	採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	( 77)	8,411
A29900	其他項目	( 205)	71
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	19,328	( 19,333)
A31180	其他應收款	( 12,829)	354
A31200	存 貨	( 1,940,462)	( 2,370,545)
A31240	其他流動資產	120,469	( 55,573)
A32130	應付票據	11,318	57,615
A32150	應付帳款	263,354	44,132
A32180	其他應付款	8,220	23,076
A32210	預收房地款	( 249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	( 15,871)	105,189
A33000	營運產生之現金流出	( 379,621)	( 1,468,742)
A33100	收取之利息	2,143	717
A33300	支付之利息	( 38,767)	( 12,893)
A33500	支付之所得稅	( 27,165)	( 24,989)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 443,410)	( 1,505,907)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	( 690,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	691,335	1,001
B00600	無活絡市場之債券投資增加	( 91,756)	( 196,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 19,000)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 18,905
B01800	取得採用權益法之投資	( 171,308)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	758	7,050
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 48,238)	( 4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	15
B03800	存出保證金減少	-	2,306
B04500	取得電腦軟體	-	( 506)
B06700	其他非流動資產增加	( 147,449)	( 584)
B07600	收取之股利	5	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 456,558)	( 191,596)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,767,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	( 133,538)	( 110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	( 600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,658,921
EEEE	現金淨增加(減少)數	67,471	( 38,582)
E00100	年初現金餘額	203,344	241,926
E00200	年底現金餘額	\$ 270,815	\$ 203,344

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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申報案件檢查表  
會計師複核彙總意見

總太地產開發股份有限公司本次為發行員工認股權憑證 3,000 單位，每單位可認購普通股 1,000 股，可認購普通股計 3,000,000 股，每股面額 10 元，合計發行新股 30,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報，業依規定填報案件檢查表，並經本會計師採取必要程序予以複核，特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本複核意見。

依本會計師意見，總太地產開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之案件檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響發行員工認股權憑證之情事。

此 致

總太地產開發股份有限公司

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



中 華 民 國 103 年 12 月 17 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

