

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國105及104年第1季

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	合併財務報表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5~6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14		五
(六) 重要會計項目之說明	14~30		六~二七
(七) 關係人交易	30~31		二八
(八) 質抵押之資產	31		二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	31		三十
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	32		三一
(十三) 附註揭露事項			-
1. 重大交易事項相關資訊	32~33、 34~36		三二
2. 轉投資事業相關資訊	32~33、 34~36		三二
3. 大陸投資資訊	33、37		三二
(十四) 部門資訊	33		三三

會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

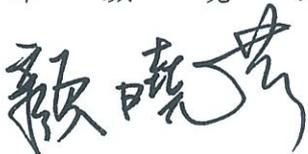
總太地產開發股份有限公司及子公司民國 105 年及 104 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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十三所述，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 105 年及 104 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）113,323 仟元及 110,314 仟元，均占合併資產總額之 1%；負債總額分別為 5 仟元及 0 仟元，均占合併負債總額之 0%；其民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為(0.3)仟元及 5 仟元，均占合併綜合損益總額之 0%。

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



會計師 曾 棟 鋆



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

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 105 年 5 月 9 日

代 碼	資 產	105年3月31日 (經核閱)			104年12月31日 (經查核)			104年3月31日 (經核閱)		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 540,197	5	\$ 886,469	9	\$ 846,890	9			
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	824	-	1,300	-	1,300	-			
1125	備供出售金融資產—流動(附註十一)	419,770	4	567,906	5	2,210	-			
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註八及二九)	595,830	6	545,879	5	427,359	4			
1170	應收票據及帳款(附註九)	1,000	-	4,480	-	14	-			
1200	其他應收款	9,672	-	9,323	-	3,319	-			
1320	存貨—建設業(附註十、二八及二九)	7,983,524	77	7,704,582	73	7,756,442	77			
1470	其他流動資產(附註十六及十七)	454,598	4	438,838	4	615,050	6			
11XX	流動資產總計	<u>10,005,415</u>	<u>96</u>	<u>10,158,777</u>	<u>96</u>	<u>9,652,584</u>	<u>96</u>			
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註十二)	117,288	1	119,477	1	108,616	1			
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動(附註八及二九)	-	-	-	-	141,464	2			
1600	不動產、廠房及設備(附註十四)	137,834	1	136,655	1	130,335	1			
1780	無形資產(附註十五)	18,616	-	17,966	-	17,958	-			
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	4,748	-	1,449	-	4,561	-			
1985	長期預付租金(附註十六)	155,158	2	155,725	2	-	-			
1990	其他非流動資產(附註十七)	11,808	-	11,831	-	12,825	-			
15XX	非流動資產總計	<u>445,452</u>	<u>4</u>	<u>443,103</u>	<u>4</u>	<u>415,759</u>	<u>4</u>			
1XXX	資 產 總 計	<u>\$10,450,867</u>	<u>100</u>	<u>\$10,601,880</u>	<u>100</u>	<u>\$10,068,343</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)	\$ 2,633,780	25	\$ 2,964,380	28	\$ 3,127,154	31			
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動(附註七及十八)	-	-	-	-	1,801	-			
2150	應付票據	114,319	1	122,150	1	123,899	1			
2170	應付帳款	220,193	2	312,546	3	230,665	2			
2180	應付帳款—關係人(附註二八)	2,085	-	2,085	-	24,412	-			
2200	其他應付款(附註十九)	195,276	2	196,131	2	141,312	2			
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	1,996	-	2,089	-	36,546	-			
2312	預收房地款(附註二八及三十)	2,321,907	22	1,999,837	19	2,310,366	23			
2321	一年內到期或執行賣回權公司債(附註十八及二九)	461,211	5	459,832	4	455,627	5			
2399	其他流動負債(附註十九及二八)	140,505	1	165,518	2	155,386	2			
21XX	流動負債總計	<u>6,091,272</u>	<u>58</u>	<u>6,224,568</u>	<u>59</u>	<u>6,607,168</u>	<u>66</u>			
	非流動負債									
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	1,474	-	1,597	-	1,676	-			
2XXX	負債總計	<u>6,092,746</u>	<u>58</u>	<u>6,226,165</u>	<u>59</u>	<u>6,608,844</u>	<u>66</u>			
	歸屬於母公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本	2,293,471	22	2,293,471	22	1,729,464	17			
	資本公積									
3211	資本公積—普通股股票溢價	619,112	6	619,112	6	600,950	6			
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	145,387	2	145,387	1	145,387	2			
3271	資本公積—員工認股權	20,764	-	20,764	-	13,377	-			
3272	資本公積—認股權	13,199	-	13,199	-	13,199	-			
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	211,122	2	211,122	2	172,032	1			
3350	未分配盈餘	1,047,502	10	1,063,684	10	779,019	8			
3400	其他權益	7,564	-	8,976	-	6,071	-			
3XXX	權益總計	<u>4,358,121</u>	<u>42</u>	<u>4,375,715</u>	<u>41</u>	<u>3,459,499</u>	<u>34</u>			
	負債與權益總計	<u>\$10,450,867</u>	<u>100</u>	<u>\$10,601,880</u>	<u>100</u>	<u>\$10,068,343</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 105 年 5 月 9 日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 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
 每股盈餘為元

代 碼		105年1月1日至3月31日		104年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	\$ 17,490	100	\$ 579,876	100
5000	營業成本 (附註二三)	<u>15,729</u>	<u>90</u>	<u>455,147</u>	<u>78</u>
5900	營業毛利	<u>1,761</u>	<u>10</u>	<u>124,729</u>	<u>22</u>
	營業費用 (附註二三)				
6100	推銷費用	3,287	19	40,280	7
6200	管理費用	<u>15,307</u>	<u>87</u>	<u>21,835</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>18,594</u>	<u>106</u>	<u>62,115</u>	<u>11</u>
6900	營業淨利 (損)	(<u>16,833</u>)	(<u>96</u>)	<u>62,614</u>	<u>11</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(1,852)	(11)	(1,813)	-
7100	利息收入	1,095	6	743	-
7190	其他收入	2,037	12	1,817	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益	-	-	4,527	1
7590	什項支出	(2,521)	(14)	-	-
7630	外幣兌換損失淨額	(1,256)	(7)	(1,110)	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	(<u>270</u>)	(<u>2</u>)	<u>-</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>2,767</u>)	(<u>16</u>)	<u>4,164</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利 (損)	(19,600)	(112)	66,778	12
7950	所得稅費用 (利益) (附註四 及二四)	(<u>3,418</u>)	(<u>19</u>)	<u>9,257</u>	<u>2</u>
8200	本期淨利 (損)	(<u>16,182</u>)	(<u>93</u>)	<u>57,521</u>	<u>10</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年1月1日至3月31日		104年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(\$ 2,193)	(13)	(\$ 1,200)	-
8362	備供出售金融資產 未實現利益	<u>781</u>	<u>5</u>	<u>328</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>(1,412)</u>	<u>(8)</u>	<u>(872)</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>(\$ 17,594)</u>	<u>(101)</u>	<u>\$ 56,649</u>	<u>10</u>
	每股盈餘(損失)(附註二五)				
9750	基 本	<u>(\$ 0.07)</u>		<u>\$ 0.29</u>	
9850	稀 釋	<u>(\$ 0.07)</u>		<u>\$ 0.27</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 105 年 5 月 9 日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼		資 本 公 積		保 留 盈 餘 (附 註 二 二)		其 他 權 益 項 目		權 益 總 計
		普 通 股 股 本 (附 註 二 二)	(附 註 十 八 及 二 二)	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	國 外 營 運 機 構 備 供 出 售 財 務 報 表 換 算 金 融 資 產 之 兌 換 差 額	未 實 現 損 益	
A1	104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
D1	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 淨 利	-	-	-	57,521	-	-	57,521
D3	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	(1,200)	328	(872)
D5	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	57,521	(1,200)	328	56,649
Z1	104 年 3 月 31 日 餘 額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 779,019	\$ 5,861	\$ 210	\$ 3,459,499
A1	105 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 2,293,471	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715
D1	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 淨 損	-	-	-	(16,182)	-	-	(16,182)
D3	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	(2,193)	781	(1,412)
D5	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	(16,182)	(2,193)	781	(17,594)
Z1	105 年 3 月 31 日 餘 額	\$ 2,293,471	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,047,502	\$ 8,895	(\$ 1,331)	\$ 4,358,121

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 105 年 5 月 9 日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 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		105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	(\$ 19,600)	\$ 66,778
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	861	713
A20200	攤銷費用	12	46
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨損失(利益)	270	(4,527)
A20900	財務成本	1,852	1,813
A21200	利息收入	(1,095)	(743)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(267)	-
A23100	處分投資利益	(378)	-
A29900	長期預付租金攤銷	567	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	206	-
A31150	應收票據及帳款	3,480	444
A31180	其他應收款	(297)	2,269
A31200	存 貨	(261,663)	(212,854)
A31240	其他流動資產	(15,760)	75,511
A32130	應付票據	(7,831)	(60,513)
A32150	應付帳款	(92,353)	(19,972)
A32180	其他應付款	(855)	6,024
A32210	預收房地款	322,070	123,453
A32230	其他流動負債	(25,013)	104,674
A33000	營運產生之現金流入(出)	(95,794)	83,116
A33100	收取之利息	1,043	743
A33300	支付之利息	(17,921)	(20,150)
A33500	支付之所得稅	(97)	(11)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(112,769)	63,698

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 251,083)	\$ -
B00400	處分備供出售金融資產價款	400,378	-
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	(49,951)	(3,747)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,871)	(5,730)
B02800	處分不動產、廠房及設備	267	-
B04500	購置無形資產	(662)	-
B06700	其他非流動資產減少(增加)	23	(320)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>97,101</u>	<u>(9,797)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	<u>(330,600)</u>	<u>200,000</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(346,272)	253,898
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>886,469</u>	<u>592,992</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 540,197</u>	<u>\$ 846,890</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 105 年 5 月 9 日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經證券暨期貨管理委員會(現為金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局)核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 105 年 5 月 9 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

國際會計準則理事會(IASB)已發布但尚未經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)

本公司及由本公司所控制個體(以下稱「合併公司」)未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)。金管會於 105 年 3 月 10 日公布自 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於 105 年 1 月 1 日前發布，並於 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs(不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs)。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2010-2012週期之年度改善」	2014年7月1日(註2)
「2011-2013週期之年度改善」	2014年7月1日
「2012-2014週期之年度改善」	2016年1月1日(註3)
IFRS 9「金融工具」	2018年1月1日
IFRS 9及IFRS 7之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 10、IFRS 12及IAS 28之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016年1月1日
IFRS 11之修正「聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 15之修正「IFRS 15之闡釋」	2018年1月1日
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 1之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 16及IAS 38之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
IAS 16及IAS 41之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
IAS 19之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 36之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
IAS 39之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
IFRIC 21「公課」	2014年1月1日

註1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註2：給與日於2014年7月1日以後之股份基礎給付交易開始適用IFRS 2之修正；收購日於2014年7月1日以後之企業合併開始適用IFRS 3之修正；IFRS 13於修正時即生效。其餘修正係適用於2014年7月1日以後開始之年度期間。

註3：除IFRS 5之修正推延適用於2016年1月1日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於2016年1月1日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

(一) IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

1. 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
2. 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

(二) IFRS 15「來自客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

1. 辨認客戶合約；
2. 辨認合約中之履約義務；
3. 決定交易價格；
4. 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
5. 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 及相關修正生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 合併基礎

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十三及附表四。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 104 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

參閱 104 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源說明。

六、現金及約當現金

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 280	\$ 340
銀行存款	1,026,797	1,332,467	1,345,150
約當現金			
銀行定期存款	46,532	74,607	20,283
附買回債券	62,458	24,994	49,940
	1,136,027	1,432,348	1,415,713
減：受限制銀行存款	(592,930)	(542,979)	(489,292)
原始到期日超過 3 個月			
之定期存款	(2,900)	(2,900)	(79,531)
	<u>\$ 540,197</u>	<u>\$ 886,469</u>	<u>\$ 846,890</u>

受限制資產及原始到期日超過 3 個月之定期存款係帳列無活絡市場之債務工具投資－流動及非流動。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>持有供交易之金融資產</u>			
<u>非衍生金融資產</u>			
公司債	<u>\$ 824</u>	<u>\$ 1,300</u>	<u>\$ 1,300</u>
<u>持有供交易之金融負債</u>			
<u>衍生工具（未指定避險）</u>			
公司債買賣回選擇權	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,801</u>

八、無活絡市場之債務工具投資

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 592,930	\$ 542,979	\$ 347,828
原始到期日超過 3 個月之			
定期存款	2,900	2,900	79,531
	<u>\$ 595,830</u>	<u>\$ 545,879</u>	<u>\$ 427,359</u>
<u>非 流 動</u>			
受限制銀行存款	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 141,464</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註二九。

九、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

截至 105 年 3 月 31 日暨 104 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司應收票據及帳款均未逾期，因此亦未提列減損。

十、存貨－建設業

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
營建用地	\$ 5,246,093	\$ 5,264,765	\$ 4,978,577
在建房屋	2,457,593	2,146,059	2,450,118
待售房地	279,838	293,758	327,747
	<u>\$ 7,983,524</u>	<u>\$ 7,704,582</u>	<u>\$ 7,756,442</u>
營 建 用 地	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
日出行館	\$ 1,563,339	\$ 1,563,339	\$ 1,559,968
明 日	1,052,018	1,052,018	1,048,461
東 方 悅	776,985	792,282	790,673
東方威尼斯	441,189	441,189	440,556
未 來 駁	354,859	354,859	-
拾 光	272,806	272,806	277,543
文北段 178 地號	270,857	269,455	-
北新段 1045 地號	237,643	237,643	-
溝背段 38 地號	193,570	192,569	-
土地容積	67,746	62,666	62,666
文北段 101 地號	15,081	15,003	-
青 境	-	-	514,319
悅 來	-	-	155,327
其 他	-	10,936	129,064
	<u>\$ 5,246,093</u>	<u>\$ 5,264,765</u>	<u>\$ 4,978,577</u>

在 建 房 屋	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
明 日	\$ 1,813,826	\$ 1,621,082	\$ 960,650
東方威尼斯	368,682	315,300	145,448
拾 光	121,278	83,908	-
日出行館	94,725	91,175	61,614
東 方 悅	52,766	30,032	14,247
青 境	-	-	995,627
悅 來	-	-	266,563
其 他	6,316	4,562	5,969
	<u>\$ 2,457,593</u>	<u>\$ 2,146,059</u>	<u>\$ 2,450,118</u>
待 售 房 地			
雍 河	\$ 272,781	\$ 286,701	\$ 320,690
國 美	7,057	7,057	7,057
	<u>\$ 279,838</u>	<u>\$ 293,758</u>	<u>\$ 327,747</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年1月1日 至3月31日	104年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 17,279	\$ 19,966
利息資本化利率(%)	2.38-2.73	2.52-2.80

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

十一、備供出售金融資產－流動

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	\$ 335,868	\$ 485,748	\$ 2,210
上市櫃股票	83,902	82,158	-
	<u>\$ 419,770</u>	<u>\$ 567,906</u>	<u>\$ 2,210</u>

十二、以成本衡量之金融資產－非流動

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
台中國際育樂股份有限公司 (台中國際育樂公司)	\$ 7,215	\$ 7,215	\$ 1,570
<u>國外未上市櫃普通股</u>			
Azure International Holdings Ltd. (Azure)	110,073	112,262	107,046
	<u>\$ 117,288</u>	<u>\$ 119,477</u>	<u>\$ 108,616</u>

十三、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份(權)百分比(%)		
			105年 3月31日	104年 12月31日	104年 3月31日
本公司	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100	100
	Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	100	100	100
	日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	資產管理服務業	100	100	100

納入合併財務報告之子公司中，除高章營造公司係經會計師核閱外，餘係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

十四、不動產、廠房及設備

105年1月1日 至3月31日		期 初 餘 額	增	添 處	分 期	末 餘 額
<u>成 本</u>						
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -		\$ 45,623
運輸設備	16,430	1,135	(220)			17,345
其他設備	7,980	451	(2,576)			5,855
未完工程	78,963	454	-			79,417
成本合計	<u>148,996</u>	<u>\$ 2,040</u>	<u>(\$ 2,796)</u>			<u>148,240</u>
<u>累計折舊</u>						
運輸設備	5,262	\$ 723	(\$ 220)			5,765
其他設備	7,079	138	(2,576)			4,641
累計折舊合計	<u>12,341</u>	<u>\$ 861</u>	<u>(\$ 2,796)</u>			<u>10,406</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 136,655</u>					<u>\$ 137,834</u>
104年1月1日 至3月31日						
<u>成 本</u>						
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -		\$ 45,623
運輸設備	11,438	-	-	-		11,438
其他設備	9,259	-	(1,494)			7,765
未完工程	70,543	5,730	-			76,273
成本合計	<u>136,863</u>	<u>\$ 5,730</u>	<u>(\$ 1,494)</u>			<u>141,099</u>
<u>累計折舊</u>						
運輸設備	3,448	\$ 488	\$ -			3,936
其他設備	8,097	225	(1,494)			6,828
累計折舊合計	<u>11,545</u>	<u>\$ 713</u>	<u>(\$ 1,494)</u>			<u>10,764</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 125,318</u>					<u>\$ 130,335</u>

合併公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

利息資本化相關資訊如下：

	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
利息資本化金額	\$ 169	\$ 184
利息資本化利率 (%)	2.39-2.46	2.53

十五、無形資產

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>每一類別之帳面金額</u>			
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	762	112	104
	<u>\$ 18,616</u>	<u>\$ 17,966</u>	<u>\$ 17,958</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十六、預付租金

合併公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。本公司於契約簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 78 仟元。

十七、其他資產

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
代付款	\$ 75,971	\$ 47,191	\$ 88,115
留抵稅額	45,623	36,231	61,615
工程存出保證金	23,039	50,835	34,421
預付款項	17,892	9,915	4,139
其 他	<u>303,881</u>	<u>306,497</u>	<u>439,585</u>
	<u>\$ 466,406</u>	<u>\$ 450,669</u>	<u>\$ 627,875</u>
流 動	\$ 454,598	\$ 438,838	\$ 615,050
非 流 動	<u>11,808</u>	<u>11,831</u>	<u>12,825</u>
	<u>\$ 466,406</u>	<u>\$ 450,669</u>	<u>\$ 627,875</u>

十八、借 款

(一) 短期銀行借款

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
抵押借款	\$ 2,438,680	\$ 2,488,680	\$ 2,639,780
信用借款	<u>195,100</u>	<u>475,700</u>	<u>487,374</u>
	<u>\$ 2,633,780</u>	<u>\$ 2,964,380</u>	<u>\$ 3,127,154</u>
年 利 率 (%)			
抵押借款	2.38-2.61	2.45-2.68	2.52-2.75
信用借款	2.58-2.66	2.65-2.73	2.72-2.80

(二) 應付公司債

本公司於 102 年 5 月 13 日委由銀行提供擔保在台灣發行 7 仟單位、票面利率 0% 之新台幣計價可轉換公司債，本金金額共計 700,000 仟元，發行期間 3 年。

發行時每單位公司債持有人有權以每股 28.37 元轉換為本公司之普通股，另因配發現金股利及盈餘轉增資，故自 104 年 12 月 14 日（增資基準日）起，轉換價格調整為新台幣 18.90 元。公司債轉換期間為 102 年 6 月 14 日至 105 年 5 月 3 日，債券持有人亦得於 104 年 5 月 13 日，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿 2 年為債券面額之 2.01%。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分原始認列之有效利率為 1.21%。

發行價款（減除交易成本 5,437 仟元）	\$ 694,563
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 156 仟元）	(20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 36 仟元）	(<u>4,584</u>)
發行日負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 5,245 仟元）	669,975
以有效利率 1.21% 計算之利息	21,043
轉換至普通股	(<u>229,807</u>)
105 年 3 月 31 日負債組成部分	<u>\$ 461,211</u>

十九、其他負債

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 160,224	\$ 149,478	\$ 107,591
應付員工紅利及董監酬勞	17,590	17,590	14,151
應付薪資及獎金	6,782	11,781	7,373
其他	10,680	17,282	12,197
	<u>\$ 195,276</u>	<u>\$ 196,131</u>	<u>\$ 141,312</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 126,693	\$ 127,603	\$ 123,665
代收土地款	13,270	37,380	31,240
暫收款	542	535	481
	<u>\$ 140,505</u>	<u>\$ 165,518</u>	<u>\$ 155,386</u>

二十、退職後福利計畫

105年及104年1月1日至3月31日認列之確定福利計畫相關退休金利益係以104年及103年12月31日精算決定之退休金成本率計算。

二一、資產負債之到期分析

合併公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後1年內及超過1年後將回收或償付之金額如下：

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>105年3月31日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 1,000	\$ -	\$ 1,000
存貨—建設業	3,145,681	4,837,843	7,983,524
其他應收款	9,672	-	9,672
其他流動資產	370,021	84,577	454,598
	<u>\$ 3,526,374</u>	<u>\$ 4,922,420</u>	<u>\$ 8,448,794</u>
<u>負 債</u>			
短期銀行借款	\$ 699,300	\$ 1,934,480	\$ 2,633,780
應付票據	114,319	-	114,319
應付帳款	218,064	4,214	222,278
其他應付款	45,533	149,743	195,276
預收房地款	1,437,701	884,206	2,321,907
其他流動負債	118,940	21,565	140,505
	<u>\$ 2,633,857</u>	<u>\$ 2,994,208</u>	<u>\$ 5,628,065</u>

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>104年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4,480	\$ -	\$ 4,480
存貨－建設業	2,966,857	4,737,725	7,704,582
其他應收款	9,323	-	9,323
其他流動資產	360,807	78,031	438,838
	<u>\$ 3,341,467</u>	<u>\$ 4,815,756</u>	<u>\$ 8,157,223</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,109,300	\$ 1,855,080	\$ 2,964,380
應付票據	121,967	183	122,150
應付帳款	311,771	2,860	314,631
其他應付款	90,761	105,370	196,131
預收房地款	1,176,351	823,486	1,999,837
其他流動負債	127,554	37,964	165,518
	<u>\$ 2,937,704</u>	<u>\$ 2,824,943</u>	<u>\$ 5,762,647</u>
<u>104年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 14	\$ -	\$ 14
存貨－建設業	4,265,517	3,490,925	7,756,442
其他應收款	3,319	-	3,319
其他流動資產	554,275	60,775	615,050
	<u>\$ 4,823,125</u>	<u>\$ 3,551,700</u>	<u>\$ 8,374,825</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,584,574	\$ 1,542,580	\$ 3,127,154
應付票據	123,356	543	123,899
應付帳款	246,202	8,875	255,077
其他應付款	97,502	43,810	141,312
預收房地款	1,882,512	427,854	2,310,366
其他流動負債	154,860	526	155,386
	<u>\$ 4,089,006</u>	<u>\$ 2,024,188</u>	<u>\$ 6,113,194</u>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>220,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 2,200,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>229,347</u>	<u>229,347</u>	<u>172,946</u>
已發行股本	<u>\$ 2,293,471</u>	<u>\$ 2,293,471</u>	<u>\$ 1,729,464</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 104 年 9 月 9 日經董事會決議辦理現金增資發行新股 30,000 仟股，並以每股新台幣 10.5 元溢價發行，增資後實收股本為 2,293,471 仟元。上述現金增資案業經金管會證券期貨局於 104 年 10 月 21 日核准申報生效，並經董事會決議，以 104 年 12 月 14 日為增資基準日。

(二) 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及公司債轉換溢價等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

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

1. 彌補虧損。
2. 提列法定盈餘公積。
3. 依法提列及迴轉特別盈餘公積。
4. 自行提列及迴轉特別盈餘公積。
5. 連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額。
6. 董事、監察人酬勞金係依每年當期淨利加計 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 0.1% 至 2%。員工紅利就每年當期淨利加計 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 0.1% 至 5%。

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

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於 104 年 11 月 11 日董事會擬議之修正公司章程，尚待預計於 105 年 6 月 15 日召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二三。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 105 年 3 月舉行董事會及 104 年 6 月舉行股東常會，分別擬議及決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ 72,792	\$ 39,090		
現金股利	458,694	86,473	\$ 2.0	\$ 0.5
股票股利	-	259,420	-	1.5

二三、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於	屬 於	合 計
	營 業 成 本 者	營 業 費 用 者	
<u>105年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 14,547	\$ 5,939	\$ 20,486
退職後福利			
確定提撥計畫	675	163	838
確定福利計畫	-	(38)	(38)
其他員工福利	501	362	863
折舊費用	-	861	861
攤銷費用	-	12	12

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>104年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 13,336	\$ 10,587	\$ 23,923
退職後福利			
確定提撥計畫	701	217	918
確定福利計畫	-	(41)	(41)
其他員工福利	467	1,360	1,827
折舊費用	-	713	713
攤銷費用	-	46	46

依現行章程規定，本公司係以當年度稅後可分配盈餘分別以 0.1% 至 5% 及 0.1% 至 2% 分派員工紅利及董監事酬勞，104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日係分別按 2% 及 1% 估列員工紅利 1,035 仟元及董監事酬勞 518 仟元。

依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 11 月經董事會擬議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因為稅前淨損，毋須估列員工酬勞及董監事酬勞。

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 105 年 3 月舉行董事會及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 104 年度員工酬勞及董監事酬勞與 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下。104 年度員工酬勞及董監事酬勞尚待預計於 105 年 6 月 15 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

	104年度		103年度	
	現 金	股 票	現 金	紅 利 股 票 紅 利
員工酬勞／紅利	\$ 7,649	\$ -	\$ -	\$ 7,036
董監事酬勞	7,649	-	3,518	-

103 年度員工股票紅利股數為 459 仟股，係按 104 年度決議分紅之金額除以股東會決議日前一日的收盤價(考量除權除息之影響後)15.34 元計算。

105 年 3 月董事會決議配發之員工酬勞及董監事酬勞與 104 年 6 月股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 104 及 103 年度合併財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，及 104 年股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用（利益）主要組成項目

	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
當期所得稅		
本期產生者	\$ -	\$ 10,706
土地增值稅	4	-
遞延所得稅		
本期產生者	(671)	(1,449)
虧損扣抵	(2,751)	-
認列於損益之所得稅費用（利益）	(\$ 3,418)	\$ 9,257

(二) 兩稅合一相關資訊

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	\$ 72,067	\$ 72,067	\$ 86,900
高章營造公司	\$ 26,209	\$ 26,209	\$ 26,157
86 年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -	\$ -

	104 年度（預計）	103 年度（實際）
盈餘分配適用之稅額扣抵比率		
本公司	6.78%	16.32%
高章營造公司	20.48%	20.48%

(三) 所得稅核定情形

本公司及高章營造公司截至 103 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二五、每股盈餘（損失）

	本期淨利(損)	股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (損 失) (元)
<u>105年1月1日至3月31日</u>			
基本每股損失			
本期淨損	(\$ 16,182)	229,347	(\$0.07)
<u>104年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 57,521	198,888	\$0.29
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	432	
轉換公司債	1,493	22,197	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 59,014	221,517	\$0.27

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於104年8月31日。因追溯調整，104年1月1日至3月31日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前 (元)	追溯調整後 (元)
基本每股盈餘	\$ 0.33	\$ 0.29
稀釋每股盈餘	\$ 0.31	\$ 0.27

本公司105年1月1日至3月31日之流通在外可轉換公司債若進行轉換，因具反稀釋作用，故未納入稀釋每股盈餘之計算。

二六、股份基礎給付協議

本公司於103年12月經主管機關核准預計發行員工認股權3,000單位，每一單位可認購普通股1,000股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為5年，憑證持有人於發行屆滿2年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價

格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。截至 105 年 3 月 31 日止尚未發放。

二七、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

1. 帳面金額與公允價值有重大差異之金融資產及金融負債

	105年3月31日		104年12月31日		104年3月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
<u>金融負債</u>						
以攤銷後成本衡量之						
金融負債－可轉換						
公司債	\$ 461,211	\$ 463,979	\$ 459,832	\$ 463,979	\$ 455,627	\$ 484,995

2. 公允價值衡量層級

可轉換公司債之公允價值係屬第一等級公允價值衡量。

(二) 公允價值資訊－按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融負債係屬於第三等級公允價值衡量。
3. 105 年及 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。
4. 第三等級及公允價值衡量之評價技術及輸入值

衍生工具－可轉換公司債之贖回權及賣回權係採用選擇權定價模式估算公允價值，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動率。金融負債當股價波動率增加，該等衍生工具公允價值將會減少。

(三) 金融工具之種類

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 1,139,085	\$ 1,438,538	\$ 1,419,046
備供出售金融資產	419,770	567,906	2,210
透過損益按公允價值衡量	824	1,300	1,300
以成本衡量之金融資產	117,288	119,477	108,616

(接次頁)

(承前頁)

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量	\$ -	\$ -	\$ 1,801
以攤銷後成本衡量	3,626,864	4,057,124	4,103,069

放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及應付公司債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

合併公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款及投資因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

合併公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
具公允價值利率風險			
約當現金—銀行定期存款	\$ 46,532	\$ 74,607	\$ 20,283
約當現金—附買回債券	62,458	24,994	49,940
無活絡市場之債務工具投資	2,900	2,900	79,531
應付公司債（包含一年內到期部分）	461,211	459,832	455,627

(接次頁)

(承前頁)

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
具現金流量利率風險			
銀行存款	\$ 430,907	\$ 786,516	\$ 776,260
無活絡市場之 債務工具投資	592,930	542,979	489,292
短期銀行借款	2,633,780	2,964,380	3,127,154

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，105年及104年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別減少16,099仟元及18,616仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至105年3月31日暨104年12月31日及3月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,512,970仟元、2,230,370仟元及3,728,886仟元。

附註二一係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二八、關係人交易

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下：

- (一) 本公司與董事長簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
國 美	\$ _____ -	\$ _____ -	\$ 18,670

- (二) 本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 38,422 仟元（含稅），截至 105 年 3 月 31 日及 104 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，預收房地款分別為 7,709 仟元、4,666 仟元及 4,427 仟元，其中青境及明日建案各有一戶之預售屋權利已於 104 年 2 月及 104 年 11 月轉讓予非關係人。

本公司於 104 年度與其他關係人簽訂建案－東方悅之預售屋買賣合約價款共計 16,560 仟元（含稅），截至 105 年 3 月 31 日及 104 年 12 月 31 日，預收房地款均為 2,441 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 103 年度與董事長吳錫坤簽訂建案－國美增補契約書，係該建案尚有餘屋，而本公司未依約支付剩餘土地款，經雙方協議由本公司補貼利息及承擔廣告費，於 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日計支付利息 539 仟元，截至 105 年 3 月 31 日及 104 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之未付款（帳列應付帳款），分別為 2,085 仟元、2,085 仟元及 2,666 仟元。

- (三) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日支付融資保證手續費 24,162 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業；截至 104 年 3 月 31 日止尚有 21,746 仟元未支付（帳列應付帳款）。

(四) 主要管理階層薪酬

	105年1月1日 至3月31日	104年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 4,242	\$ 5,817
退職後福利	94	139
	<u>\$ 4,336</u>	<u>\$ 5,956</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、應付公司債及銀行保證之擔保品：

	105年3月31日	104年12月31日	104年3月31日
存貨—建設業	\$ 6,823,759	\$ 6,622,393	\$ 7,155,135
無活絡市場之債務工具投資			
信託專戶存款	454,259	404,308	347,828
無活絡市場之債務工具投資			
質押活期存款	<u>138,671</u>	<u>138,671</u>	<u>141,464</u>
	<u>\$ 7,416,689</u>	<u>\$ 7,165,372</u>	<u>\$ 7,644,427</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於105年3月31日之重大承諾及或有事項為本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約。明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(含稅)	已 收 總 價
明 日	\$ 4,458,710	\$ 1,428,292
東方威尼斯	1,822,780	479,210
拾 光	937,250	204,954
東 方 悅	705,030	93,501
未 來 馭	355,070	106,540
雍 河	<u>38,000</u>	<u>9,410</u>
	<u>\$ 8,316,840</u>	<u>\$ 2,321,907</u>

三一、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按合併公司各個體功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債如下：

外幣資產	105年3月31日			104年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 2,287	32.185	\$ 73,617	\$ 651	32.825	\$ 21,359
人民幣	5,144	4.972	25,578	15,665	4.995	78,249
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>以成本衡量之</u>						
<u>金融資產</u>						
美金	3,420	32.185	110,073	3,420	32.825	112,262
外幣資產	104年3月31日					
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 648	31.30	\$ 20,287			
人民幣	15,223	5.034	76,631			
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>以成本衡量之</u>						
<u>金融資產</u>						
美金	3,420	31.30	107,046			

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	105年1月1日至3月31日			104年1月1日至3月31日		
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換損失
美元	33.143 (美元：新台幣)	(\$ 2,032)	31.30 (美元：新台幣)	(\$ 227)		
人民幣	5.050 (人民幣：新台幣)	776	5.034 (人民幣：新台幣)	(883)		
		(\$ 1,256)		(\$ 1,110)		

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十八。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表五。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

三三、部門資訊

本公司及子公司主要從事興建住宅及商業大樓之出售業務，屬單一產業，亦無國外營運部門，不適用營運部門資訊之揭露。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者		被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬對母子公司背書保證	屬對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
編號	名稱	名稱	與本公司之關係										
1	高章營造公司	本公司	—	\$ 2,346,338 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	220.93%	\$ 2,815,605 (註)	—	Y	—

註：預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過高章營造公司最近期財務報表淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過高章營造公司最近期財務報表淨值之 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 105 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	20,545	\$ 300,718	-	\$ 300,718	
高章營造公司	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	1,650	24,502	-	24,502	
高章營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	合庫貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	3,500	35,150	-	35,150	
	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	4,000	59,400	-	59,400	
Mallow	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	7,215	-	-	
	<u>債券</u>							
Mallow	海灣國際開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	824	-	824	
	<u>股權</u>							
	Azure	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	110,073	18	-	

總太地產開發股份有限公司及子公司
 母子公司間及各子公司間業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與交易人之關係	交 易 往 來 情 形			
				科 目	金 額	交 易 條 件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	本公司	高章營造公司	註一	進 貨	\$ 97,055	依合約規定	555
				在建工程	650,319	依合約規定	6
				未完工程	13,587	依合約規定	-
				應付帳款	69,742	依合約規定	1

註一：與交易人之關係：母公司對子公司。

註二：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 被投資公司資訊
 民國 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額				期 末 持 有 股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額	被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益
				本 期	期 末	去 年	年 底					
本公司	高章營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 192,083	(\$ 1,082)	(\$ 2,003)		
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	102,102	102,102	3,450	100	110,299	-	-		
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,020	(0.3)	(0.3)		

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例(%)	本期認列投資利益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期期末止已匯回台灣投資收益
				自台灣匯出 累積投資金額	匯出	收回	自台灣匯出 累積投資金額					
南京凱雅公司(註二)	房地產開發	美金 17,000	(註一)	\$ 98,486 (美金 3,060)	\$ -	\$ -	\$ 98,486 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 98,486	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,587 (美金 360)	-	-	11,587 (美金 360)	-	18	-	11,587	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註三)
\$ 110,073 (美金 3,420)	\$ 254,905 (美金 7,920)	\$ 2,614,873

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係 Azure 之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。