

總太地產開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國105及104年度

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	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~17		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	18~27		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27		五
(六) 重要會計項目之說明	27~45		六~二五
(七) 關係人交易	46~47		二六
(八) 質抵押之資產	47		二七
(九) 重大或有事項及未認列之合約承諾	48		二八
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	49		二九
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	49		三十
2. 轉投資事業相關資訊	49		三十
3. 大陸投資資訊	50		三十
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	56~65		-

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 年及 104 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、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個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 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太地產開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太地產開發股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太地產開發股份有限公司收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太地產開發股份有限公司可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱個體財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 105 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 5,860,393 仟元，佔總資產 70%。總太地產開發股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及九。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太地產開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太地產開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之

事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太地產開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太地產開發股份有限公司民國 105 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



顏曉芳

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

會計師 曾 棟 鑒



曾棟鑒

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 106 年 3 月 24 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日		104年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 509,975	6	\$ 755,465	7
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及十)	752,095	9	474,673	5
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動 (附註七及二七)	264,143	3	542,979	5
1170	應收票據及帳款 (附註八)	1,010	-	4,480	-
1200	其他應收款 (附註四及二一)	9,237	-	8,935	-
1320	存貨—建設業 (附註四、五、九、二六及二七)	5,860,393	70	7,722,756	73
1470	其他流動資產 (附註十三及十四)	127,370	2	412,935	4
11XX	流動資產總計	<u>7,524,223</u>	<u>90</u>	<u>9,922,223</u>	<u>94</u>
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資 (附註四及十一)	292,096	3	309,094	3
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及十二)	151,072	2	124,652	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二一)	121	-	115	-
1985	長期預付租金 (附註十三)	153,456	2	155,725	2
1990	其他非流動資產 (附註四、十四及十七)	244,977	3	11,759	-
15XX	非流動資產總計	<u>841,722</u>	<u>10</u>	<u>601,345</u>	<u>6</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>	<u>\$10,523,568</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款 (附註十五及二七)	\$ 1,934,480	23	\$ 2,964,380	28
2150	應付票據	84,990	1	92,498	1
2170	應付帳款—非關係人	181,227	2	213,731	2
2180	應付帳款—關係人 (附註二六)	49,112	1	63,672	1
2219	其他應付款 (附註十六)	175,730	2	187,611	2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二一)	317	-	-	-
2312	預收房地款 (附註四及二六)	1,101,872	13	1,999,837	19
2321	一年內到期或執行賣回權公司債 (附註四、十五及二七)	-	-	459,832	4
2399	其他流動負債 (附註十六)	16,513	-	164,695	1
21XX	流動負債總計	<u>3,544,241</u>	<u>42</u>	<u>6,146,256</u>	<u>58</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二一)	1,666	-	1,597	-
2XXX	負債總計	<u>3,545,907</u>	<u>42</u>	<u>6,147,853</u>	<u>58</u>
	權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,304,847	28	2,293,471	22
	資本公積				
3211	資本公積—普通股股票溢價	619,112	8	619,112	6
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	156,115	2	145,387	2
3271	資本公積—員工認股權	20,764	-	20,764	-
3272	資本公積—認股權	12,585	-	13,199	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	283,914	3	211,122	2
3350	未分配盈餘	1,412,700	17	1,063,684	10
3400	其他權益	10,001	-	8,976	-
3XXX	權益總計	<u>4,820,038</u>	<u>58</u>	<u>4,375,715</u>	<u>42</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>	<u>\$10,523,568</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：翁毓鈴



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及二六)	\$ 4,577,919	100	\$ 3,991,064	100
5000	營業成本 (附註二十及二六)	3,270,285	71	3,006,123	75
5900	營業毛利	1,307,634	29	984,941	25
	營業費用 (附註二十及二六)				
6100	推銷費用	265,163	6	229,557	6
6200	管理費用	82,632	2	77,506	2
6000	營業費用合計	347,795	8	307,063	8
6900	營業淨利	959,839	21	677,878	17
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(3,974)	-	(6,018)	-
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額 (附註 四)	43,863	1	56,326	2
7100	利息收入	1,282	-	1,868	-
7190	其他收入	6,987	-	11,890	-
7225	處分投資利益 (附註四)	877	-	522	-
7230	外幣兌換利益 (附註四)	1,041	-	762	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 (附註四)	-	-	6,328	-
7590	什項支出	(2,855)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	47,221	1	71,678	2
7900	稅前淨利	1,007,060	22	749,556	19
7950	所得稅費用 (附註四及二一)	8,785	-	21,634	1
8200	本年度淨利	998,275	22	727,922	18

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金	額 %	金	額 %
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 七)	(\$ 307)	-	(\$ 907)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二一)	<u>52</u>	-	<u>154</u>	-
		(<u>255</u>)	-	(<u>753</u>)	-
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	(2,552)	-	4,027	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	2,369	-	(396)	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額	<u>1,208</u>	-	(<u>1,598</u>)	-
		<u>1,025</u>	-	<u>2,033</u>	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>770</u>	-	<u>1,280</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>	<u>\$ 729,202</u>	<u>18</u>
	每股盈餘 (附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 4.34</u>		<u>\$ 3.63</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.32</u>		<u>\$ 3.24</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：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註十九)	資本公積 (附註四及十九)	保留盈餘 (附註十九)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	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	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	39,090	(39,090)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(86,473)	-	-	(86,473)
B9	普通股股票股利	259,420	-	-	(259,420)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	727,922	-	-	727,922
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	(753)	4,027	(1,994)	1,280
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	727,169	4,027	(1,994)	729,202
E1	現金增資	300,000	23,100	-	-	-	-	323,100
T1	員工股票紅利	4,587	2,449	-	-	-	-	7,036
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	2,293,471	798,462	211,122	1,063,684	11,088	(2,112)	4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038

後附之附註係本個體財務報表之一部分

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

個體現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 1,007,060	\$ 749,556
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,699	1,232
A20200	攤銷費用	267	140
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	-	(6,328)
A20900	財務成本	3,974	6,018
A21200	利息收入	(1,282)	(1,868)
A21300	股利收入	(825)	(989)
A21900	員工認股權酬勞成本	-	8,100
A22400	採用權益法認列之子公司利益之份額	(43,863)	(56,326)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(399)
A23100	處分投資利益	(877)	(522)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	885
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	3,470	(4,022)
A31180	其他應收款	(302)	3,730
A31200	存 貨	1,913,329	(63,385)
A31240	其他流動資產	285,565	270,821
A32130	應付票據	(7,508)	(52,083)
A32150	應付帳款	(47,064)	13,540
A32180	其他應付款	(11,482)	71,048
A32210	預收房地款	(897,965)	(187,076)
A32230	其他流動負債	(148,182)	114,580
A33000	營運產生之現金流入	2,060,283	866,652
A33100	收取之利息	1,282	1,868
A33300	支付之利息	(53,471)	(80,419)
A33500	支付之所得稅	(8,353)	(49,962)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,999,741	738,139

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 1,838,437)	(\$ 565,187)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,564,261	92,522
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	-	(58,317)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資	278,836	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回 股款	36,571	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(29,929)	(10,672)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	532
B03700	存出保證金增加	(232,633)	(115)
B04500	取得無形資產	(1,008)	(102)
B06700	其他非流動資產增加	(151)	(318)
B07300	長期預付租金增加	-	(158,880)
B07600	收取之股利	23,771	28,719
BBBB	投資活動之淨現金流出	(198,719)	(671,818)
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期銀行借款增加(減少)	(1,029,900)	37,226
C01300	償還公司債	(440,400)	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(86,473)
C04600	現金增資	-	315,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(2,046,512)	265,753
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(245,490)	332,074
E00100	年初現金及約當現金餘額	755,465	423,391
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 509,975	\$ 755,465

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：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(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 日經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局）核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 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。

本個體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

本個體財務報告於 106 年 3 月 24 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可將於 106 年適用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）

依據金管會發布之金管證審字第 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，本公司將自 106 年度開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）發布且經金管會認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「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 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

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
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
IAS 1之修正「揭露倡議」	2016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 27之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1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，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及106年適用之IFRSs規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合106年適用之IFRSs新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施IFRSs情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進

行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間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。

(二) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但尚未經金管會認可之 IFRSs。截至本個體財務報告通過發布日止，除 IFRS 9 及 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
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 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 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 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. 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。

本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。

本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。惟本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。

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟本公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

2. IFRS 15「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。

本公司於適用 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，本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。

3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本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，截至本個體財務報告通過發布日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

於編製個體財務報告時，國外營運機構之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

(五) 存貨－建設業

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地。

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

(六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(七) 採用權益法之投資－投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款、無活絡市場之債務工具投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量。備供出售權益投資之股利，係認列於損益。備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。

2. 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減

損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收款項無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

3. 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列損益。公允價值之決定方式請參閱附註二五。其餘金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十一) 收入認列

1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；

- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。不動產銷售所產生之收入係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權時認列。符合前述收入認列前所收取之保證金及分期付款項係帳列預收房地款。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十二) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

本公司為承租人之營業租賃給付，係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十三) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利資產係確定福利退休計畫之提撥剩餘。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 110	\$ 100
銀行存款	670,865	1,276,992
約當現金－銀行定期存款	103,143	21,352
	<u>774,118</u>	<u>1,298,444</u>
減：受限制資產（帳列無活絡市場之債務工具投資－流動）	(<u>264,143</u>)	(<u>542,979</u>)
	<u>\$ 509,975</u>	<u>\$ 755,465</u>

七、無活絡市場之債務工具投資

	105年12月31日	104年12月31日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款	<u>\$ 264,143</u>	<u>\$ 542,979</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註二七。

八、應收票據及帳款

本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，本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。

本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 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司應收票據及帳款均未逾期，因此亦未提列減損。

九、存貨－建設業

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
營建用地	\$ 4,382,447	\$ 5,264,765
在建房屋	1,383,091	2,164,233
待售房地	94,855	293,758
	<u>\$ 5,860,393</u>	<u>\$ 7,722,756</u>

營 建 用 地	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
美 樂 地	\$ 930,925	\$ -
東 方 悅	783,370	792,282
太順段 57 地號 B 區	636,467	-
東方威尼斯	441,999	441,189
TTC 台中高鐵商貿中心	345,649	354,859
拾 光	274,838	272,806
文北段 178 地號	271,084	269,455
北新段 1045 地號	237,643	237,643
溝背段 38 地號	193,570	192,569
早溪段 296-2、32-34、37 地號	184,075	-
土地容積	67,746	62,666
文北段 101 地號	15,081	15,003
日出行館	-	1,563,339
明 日	-	1,052,018
其 他	-	10,936
	<u>\$ 4,382,447</u>	<u>\$ 5,264,765</u>

在 建 房 屋		
東方威尼斯	\$ 576,544	\$ 307,604
東 方 悅	334,056	36,900
拾 光	260,374	80,611
TTC 台中高鐵商貿中心	94,929	-
美 樂 地	67,810	-
太順段 57 地號 B 區	44,217	-

(接次頁)

(承前頁)

在 建 房 屋	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
明 日	\$ -	\$ 1,643,381
日出行館	-	91,175
其 他	5,161	4,562
	<u>\$ 1,383,091</u>	<u>\$ 2,164,233</u>
待 售 房 地		
雍 河	\$ 88,985	\$ 286,701
明 日	5,870	-
國 美	-	7,057
	<u>\$ 94,855</u>	<u>\$ 293,758</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105 年度	104 年度
利息資本化金額	\$ 50,966	\$ 79,689
利息資本化利率 (%)	2.20-2.73	2.45-2.80

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二七。

十、備供出售金融資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	\$ 751,885	\$ 450,630
上市櫃股票	210	24,043
	<u>\$ 752,095</u>	<u>\$ 474,673</u>

十一、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
	金 額	持 股 (%)	金 額	持 股 (%)
<u>非上市 (櫃) 公司</u>				
高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	\$ 215,749	100	\$ 193,581	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	73,334	100	112,493	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	3,013	100	3,020	100
	<u>\$ 292,096</u>		<u>\$ 309,094</u>	

Mallow 於 105 年 8 月減資退回股款美金 1,152 仟元。

105 及 104 年度採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十二、不動產、廠房及設備

105 年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
成 本									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
房屋及建築	-	5,714	-	-	-	-	90,683	-	96,397
運輸設備	7,809	-	-	-	-	-	-	-	7,809
其他設備	3,319	1,991	(2,576)	-	-	-	5,238	-	7,972
未完工程	73,507	22,414	-	-	-	-	(95,921)	-	-
成本合計	<u>130,258</u>	<u>\$ 30,119</u>	<u>(\$ 2,576)</u>	<u>\$ -</u>	<u>157,801</u>				
累計折舊									
房屋及建築	-	\$ 1,640	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,640
運輸設備	2,667	1,302	-	-	-	-	-	-	3,969
其他設備	2,939	757	(2,576)	-	-	-	-	-	1,120
累計折舊合計	<u>5,606</u>	<u>\$ 3,699</u>	<u>(\$ 2,576)</u>	<u>\$ -</u>	<u>6,729</u>				
不動產、廠房及設備 淨額		<u>\$ 124,652</u>							<u>\$ 151,072</u>
104 年度									
成 本									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	4,657	3,644	(492)	-	-	-	-	-	7,809
其他設備	4,598	298	(1,577)	-	-	-	-	-	3,319
未完工程	66,047	7,460	-	-	-	-	-	-	73,507
成本合計	<u>120,925</u>	<u>\$ 11,402</u>	<u>(\$ 2,069)</u>	<u>\$ -</u>	<u>130,258</u>				
累計折舊									
運輸設備	2,023	\$ 1,003	(\$ 359)	-	-	-	-	-	2,667
其他設備	4,287	229	(1,577)	-	-	-	-	-	2,939
累計折舊合計	<u>6,310</u>	<u>\$ 1,232</u>	<u>(\$ 1,936)</u>	<u>\$ -</u>	<u>5,606</u>				
不動產、廠房及設備 淨額		<u>\$ 114,615</u>							<u>\$ 124,652</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建築物

廠房主建物 50 年

機電動力設備 10 年

運輸設備 3 至 6 年

其他設備 2 至 15 年

利息資本化相關資訊如下：

	105 年度	104 年度
利息資本化金額	\$ 190	\$ 730
利息資本化利率 (%)	2.39-2.46	2.46-2.53

十三、預付租金

本公司於 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 95 仟元並於 105 年 1 月調整為 78 仟元。

十四、其他資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
存出保證金	\$ 234,984	\$ 2,351
代付款	24,641	44,513
留抵稅額	13,845	36,231
預付款項	8,207	7,773
工程存出保證金	2,484	29,753
其他	88,186	304,073
	<u>\$ 372,347</u>	<u>\$ 424,694</u>
流動	\$ 127,370	\$ 412,935
非流動	244,977	11,759
	<u>\$ 372,347</u>	<u>\$ 424,694</u>

十五、借 款

(一) 短期銀行借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
抵押借款	\$ 1,868,780	\$ 2,488,680
信用借款	65,700	475,700
	<u>\$ 1,934,480</u>	<u>\$ 2,964,380</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	2.20-2.50	2.45-2.68
信用借款	2.35-2.52	2.65-2.73

(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%。本公司已於債券到期日（105 年 5 月 13 日）按債券面額將剩餘債券全部贖回。

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）	(4,584)
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	21,722
轉換至普通股	(251,297)
贖回公司債	(440,400)
105 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$ -</u>

十六、其他負債

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 125,682	\$ 149,478
應付員工酬勞及董監酬勞	31,146	15,297
應付薪資及獎金	7,088	7,129
其他	<u>11,814</u>	<u>15,707</u>
	<u>\$ 175,730</u>	<u>\$ 187,611</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收土地款	\$ 15,000	\$ 37,380
代收款	<u>1,513</u>	<u>127,315</u>
	<u>\$ 16,513</u>	<u>\$ 164,695</u>

十七、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。本公司經主管機關核准暫停提撥勞工退休準備金。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
確定福利義務現值	\$ 1,587	\$ 1,360
計畫資產公允價值	(<u>10,061</u>)	(<u>9,990</u>)
淨確定福利資產(帳列其他非流動資產)	(<u>\$ 8,474</u>)	(<u>\$ 8,630</u>)

淨確定福利資產變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利資產
104年1月1日餘額	\$ 391	(\$ 9,730)	(\$ 9,339)
利息費用(收入)	8	(<u>206</u>)	(<u>198</u>)
認列於損益	8	(<u>206</u>)	(<u>198</u>)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(54)	(54)
精算損失—人口統計假設變動	12	-	12
精算損失—財務假設變動	62	-	62
精算損失—經驗調整	887	-	887
認列於其他綜合損益	961	(<u>54</u>)	907
104年12月31日餘額	1,360	(<u>9,990</u>)	(<u>8,630</u>)
利息費用(收入)	24	(<u>175</u>)	(<u>151</u>)
認列於損益	24	(<u>175</u>)	(<u>151</u>)

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 淨 福 利 資 產	確 定 福 利 義 務 現 值
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	\$ -	\$ 104	\$ 104
精算損失—人口統計假設變動	14	-	14
精算損失—財務假設變動	68	-	68
精算損失—經驗調整	<u>121</u>	<u>-</u>	<u>121</u>
認列於其他綜合損益	<u>203</u>	<u>104</u>	<u>307</u>
105年12月31日餘額	<u>\$ 1,587</u>	<u>(\$ 10,061)</u>	<u>(\$ 8,474)</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債及公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	105年12月31日	104年12月31日
折現率	1.375%	1.75%
薪資預期增加率	1.625%	1.625%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增減如下：

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>46</u>)	(\$ <u>41</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 48</u>	<u>\$ 43</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 42</u>
減少 0.25%	(\$ <u>45</u>)	(\$ <u>41</u>)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
確定福利義務平均到期期間	13 年	14 年

十八、資產負債之到期分析

本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：

	<u>預期 1 年內 收回或償付</u>	<u>預期超過 1 年 收回或償付</u>	<u>合 計</u>
<u>105年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 1,010	\$ -	\$ 1,010
存貨－建設業	1,648,610	4,211,783	5,860,393
其他應收款	9,237	-	9,237
其他流動資產	<u>86,666</u>	<u>40,704</u>	<u>127,370</u>
	<u>\$ 1,745,523</u>	<u>\$ 4,252,487</u>	<u>\$ 5,998,010</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	84,990	-	84,990
應付帳款	230,339	-	230,339
其他應付款	90,118	85,612	175,730
預收房地款	746,649	355,223	1,101,872
其他流動負債	<u>15,863</u>	<u>650</u>	<u>16,513</u>
	<u>\$ 1,641,659</u>	<u>\$ 1,902,265</u>	<u>\$ 3,543,924</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	2,989,157	4,733,599	7,722,756
其他應收款	8,935	-	8,935
其他流動資產	<u>343,417</u>	<u>69,518</u>	<u>412,935</u>
	<u>\$ 3,345,989</u>	<u>\$ 4,803,117</u>	<u>\$ 8,149,106</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,109,300	\$ 1,855,080	\$ 2,964,380
應付票據	92,498	-	92,498
應付帳款	277,403	-	277,403
其他應付款	82,242	105,369	187,611
預收房地款	1,176,351	823,486	1,999,837
其他流動負債	<u>127,315</u>	<u>37,380</u>	<u>164,695</u>
	<u>\$ 2,865,109</u>	<u>\$ 2,821,315</u>	<u>\$ 5,686,424</u>

十九、權 益

(一) 普通股股本

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>230,485</u>	<u>229,347</u>
已發行股本	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,293,471</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

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。本公司已於 105 年 6 月 15 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二十。

另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%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「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。

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 年及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 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	576,212	86,473	\$ 2.5	\$ 0.5
股票股利	-	259,420	-	1.5

本公司 106 年 3 月 24 日董事會擬議 105 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 99,828	
現金股利	460,969	\$ 2.0

有關 105 年度之盈餘分配案尚待預計於 106 年 6 月 13 日召開之股東常會決議。

二十、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>105年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 22,989	\$ 40,904	\$ 63,893
勞健保費用	2,166	1,633	3,799
退職後福利			
確定提撥計畫	1,212	567	1,779
確定福利計畫	-	(151)	(151)
其他員工福利	908	19,736	20,644
折舊費用	-	3,699	3,699
攤銷費用	-	267	267
<u>104年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	27,342	39,999	67,341
勞健保費用	2,251	1,791	4,042
退職後福利			
確定提撥計畫	1,221	621	1,842
確定福利計畫	-	(198)	(198)
其他員工福利	883	13,116	13,999
折舊費用	-	1,232	1,232
攤銷費用	-	140	140

截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 64 人及 70 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

(一) 105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東常會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監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 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 106 年 3 月 24 日及 105 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

現 金	105 年度		104 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 15,573	1%	\$ 7,649
董監事酬勞	1.5%	15,573	1%	7,649

年度個體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。

104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 106 及 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(二) 103 年度員工紅利及董監事酬勞

本公司於 104 年 6 月舉行股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	現 金 紅 利	股 票 紅 利
員工紅利	\$ -	\$ 7,036
董監事酬勞	3,518	-

上述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收盤價(考量除權除息之影響後)15.34 元計算。

104 年 6 月股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 103 年度個體財務報告認列金額並無差異。

有關本公司 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。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	105 年度	104 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 849	\$ 16,563
未分配盈餘加徵	7,817	593
以前年度之調整	-	2,482
土地增值稅	<u>4</u>	<u>-</u>
	8,670	19,638
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>115</u>	<u>1,996</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,785</u>	<u>\$ 21,634</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	105 年度	104 年度
稅前淨利按法定稅率 (17%)		
計算之所得稅	\$ 171,200	\$ 127,424
稅上不可減除之費損	350	1,025
免稅所得	(170,586)	(108,122)
未分配盈餘加徵	7,817	593
土地增值稅	4	-
未認列之暫時性差異	-	(1,768)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>-</u>	<u>2,482</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,785</u>	<u>\$ 21,634</u>

由於 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 105 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款 (帳列其他應收款)	<u>\$ 7,613</u>	<u>\$ 7,613</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 317</u>	<u>\$ -</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

105 年度	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 115	\$ 6	\$ -	\$ 121
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,468	\$ 25	(\$ 52)	\$ 1,441
未實現兌換利益	129	96	-	225
	<u>\$ 1,597</u>	<u>\$ 121</u>	<u>(\$ 52)</u>	<u>\$ 1,666</u>
<u>104 年度</u>				
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 2,114	(\$ 1,999)	\$ -	\$ 115
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,588	\$ 34	(\$ 154)	\$ 1,468
未實現兌換利益	166	(37)	-	129
	<u>\$ 1,754</u>	<u>(\$ 3)</u>	<u>(\$ 154)</u>	<u>\$ 1,597</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
86 年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 41,146	\$ 72,067

本公司 105 年度預計及 104 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 2.94% 及 6.78%。

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 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。

二二、每股盈餘

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>105 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 998,275	229,966	\$ 4.34
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>987</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 998,275</u>	<u>230,953</u>	<u>\$ 4.32</u>
<u>104 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 727,922	200,608	\$ 3.63
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	822	
轉換公司債	<u>4,995</u>	<u>24,439</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 732,917</u>	<u>225,869</u>	<u>\$ 3.24</u>

若本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。

二三、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 12 月 31 日止尚未執行。

二四、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

本公司資本結構係由淨債務（即銀行借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二五、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12月31日		104年12月31日	
	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	\$ -	\$ -	\$ 459,832	\$ 463,979

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－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 本公司之備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。

2. 105及104年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	105年12月31日	104年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 776,752	\$ 1,304,246
備供出售金融資產	752,095	474,673
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量	2,425,539	3,981,724

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

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本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

本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採用權益法之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

本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：

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
應付公司債	\$ -	\$ 459,832
銀行定期存款	103,143	21,352
具現金流量利率風險		
銀行存款	405,328	733,971
無活絡市場之債務		
工具投資	264,143	542,979
短期銀行借款	1,934,480	2,964,380

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及104年度之稅前淨利將分別減少12,650仟元及16,874仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成財務損失之風險。截至資產負債表日止，本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個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本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

本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營運並減輕現金流量波動之影響。本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。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至105年及104年12月31日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,526,370仟元及2,230,370仟元。

附註十八係說明本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，其係依據本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。

二六、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

- (一) 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 104 年 12 月 31 日止，預收房地款為 4,666 仟元，並於 105 年度認列營業收入為 16,029 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 及 104 年 12 月 31 日，預收房地款分別為 2,803 仟元及 2,441 仟元。

本公司於 105 年度與其他關係人簽訂建案－國美之成屋買賣合約價款共計 12,310 仟元(含稅，不含土地款)，並於 105 年度認列營業收入為 11,724 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 105 及 104 年度已支付利息 383 仟元及 1,120 仟元，截至 104 年 12 月 31 日之未付款(帳列應付帳款)為 2,085 仟元。

- (二) 本公司與高章營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>105 年 12 月 31 日</u>				
東 方 悅	\$ 233,960	\$ 135,697	\$ 147,395	\$ 14,740
拾 光	96,381	52,046	82,888	-
青 境	-	-	-	3,911
悅 來	-	-	-	1,830
明 日	470,208	47,024	470,208	14,107
TTC 台中高 鐵商貿 中心	104,880	45,098	45,098	6,607
Zmart	19,777	1,978	1,978	2,077
明日總部	19,427	5,840	19,427	5,840
東方威尼斯	128,735	29,609	117,149	-
	<u>\$ 1,073,368</u>	<u>\$ 317,292</u>	<u>\$ 884,143</u>	<u>\$ 49,112</u>

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	計 應 付 工 程 款
<u>104 年 12 月 31 日</u>				
東 方 悅	\$ 233,960	\$ 11,698	\$ 11,698	\$ 12,283
拾 光	96,381	30,842	30,842	-
青 境	391,058	70,392	391,058	19,553
悅 來	91,502	14,642	91,502	5,491
明 日	470,238	204,553	423,184	19,750
春 上	-	-	-	4,510
雍 河	136,224	2,752	136,224	-
明日總部	19,467	-	13,587	-
東方威尼斯	128,735	60,506	87,540	-
	<u>\$ 1,567,565</u>	<u>\$ 395,385</u>	<u>\$ 1,185,635</u>	<u>\$ 61,587</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

(三) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 105 及 104 年度支付融資保證手續費分別計 9,141 仟元及 24,162 仟元予其他關係人（帳列存貨－建設業）。

(四) 本公司於 105 年度捐贈 500 仟元予財團法人總太永福教育基金會。

(五) 主要管理階層薪酬

	105 年度	104 年度
短期員工紅利	\$ 18,518	\$ 14,720
退職後福利	148	283
	<u>\$ 18,666</u>	<u>\$ 15,003</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。

二七、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12月31日	104年12月31日
存貨－建設業	\$ 5,062,261	\$ 6,640,567
無活絡市場之債務工具投資		
信託專戶存款	264,143	404,308
無活絡市場之債務工具投資		
質押活期存款	-	138,671
	<u>\$ 5,326,404</u>	<u>\$ 7,183,546</u>

二八、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 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

<u>建案名稱</u>	<u>合約總價(含稅)</u>	<u>已收總價</u>
東方威尼斯	\$ 1,821,250	\$ 497,259
東方悅	975,940	134,640
拾光	937,250	239,438
美樂地	695,970	57,770
TTC 台中高鐵商貿中心	521,380	162,813
雍河	58,310	9,952
	<u>\$ 5,010,100</u>	<u>\$ 1,101,872</u>

(二) 本公司於 105 年 11 月 16 日得標台中市政府公開招標之太原段 140-1 地號，總價款為 2,303,270 仟元，截至 105 年 12 月 31 日止，尚未辦理點交及支付價款。

(三) 未決訟案

廣鴻廣告有限公司於 103 年 3 月起訴請求本公司給付服務費等，本公司以廣鴻廣告有限公司未履行契約先為給付義務為抗辯，兩造於 104 年 1 月 30 日成立部分調解並完成相關給付；台中地方法院於 105 年 3 月 10 日一審判決本公司應給付廣鴻廣告有限公司新台幣 18,667 仟元(含稅)及按年息 5% 計算之利息。目前提起上訴二審，訴訟進行中。截至 105 年 12 月 31 日本公司已提列負債準備計 17,809 仟元(帳列應付帳款)。

二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司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12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	\$ 3,199	32.25	\$ 103,156	\$ 651	32.825	\$ 21,359
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>採權益法之子公司</u>						
美金	2,274	32.25	73,334	3,427	32.825	112,493

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	105年度		104年度	
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換利益
美金	32.263 (美金：新台幣)	<u>\$ 1,041</u>	31.739 (美金：新台幣)	<u>\$ 762</u>

三十、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：附表三。
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：附表四。
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：附表五。
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：附註十五。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(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、本期損益及認列之投資損益、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：附表七。
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。

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 12 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	屬對子公司背書	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	—	\$ 2,262,570 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	229.11%	\$ 2,715,084 (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 12 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	23,953	\$ 351,384	-	\$ 351,384	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	9,780	100,080	-	100,080	
	富蘭克林華美多重收益平衡基金－新台幣 (累積型)	無	備供出售金融資產－流動	1,000	9,910	-	9,910	
	群益安穩貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	18,177	290,511	-	290,511	
	<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	15	210	-	210	
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	3,479	35,008	-	35,008	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	2,934	30,021	-	30,021	
	<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	14	196	-	196	
	富邦金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	169	8,619	-	8,619	
國泰金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	459	22,124	-	22,124		
	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	7,215	-	-	
Mallow	<u>股權</u>							
	Azure International Holdings Ltd. (Azure)	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	73,143	18	-	

總太地產開發股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出			期末		
					股數／單位	金額	股數／單位	金額	股數／單位	售價	帳面成本	處分(損)益	股數／單位	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	17,127	\$ 250,417 (註)	23,909	\$ 350,000	17,083	\$ 250,212	\$ 250,000	\$ 212	23,953	\$ 351,384 (註)
	群益安穩貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	6,284	100,131 (註)	42,001	670,000	30,108	480,651	480,000	651	18,177	290,511 (註)
	元大得利貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	-	-	35,356	570,000	35,356	570,568	570,000	568	-	- (註)

註：係資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市北屯區太原段 140-1 地號	105 年 11 月 16 日	\$2,303,270	尚未支付	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	高章營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 317,292	23%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 49,112)	(16%)	

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 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	
				本期	期末	股數	比率（%）			帳面金額
本公司	高章營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 215,749	\$ 12,047	\$ 43,889
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	65,532	102,102	2,298	100	73,334	(36)	(36)
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,013	10	10

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 12 月 31 日

附表七

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	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 10,600	(註一)	\$ 98,685 (美金 3,060)	\$ -	\$ 37,152 (美金 1,152)	\$ 61,533 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 61,533	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,610 (美金 360)	-	-	11,610 (美金 360)	-	18	-	11,610	-

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)
\$ 73,143 (美金 2,268)	\$ 73,143 (美金 2,268)	\$ 2,892,023

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。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
備供出售金融資產—流動變動明細表		明細表二
無活絡市場之債務工具投資—流動明細表		附註七
存貨明細表		明細表三
其他流動資產明細表		附註十四
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十二
遞延所得稅資產明細表		附註二一
其他非流動資產明細表		附註十四
短期銀行借款明細表		明細表五
應付票據明細表		明細表六
應付帳款明細表		明細表七
其他應付款明細表		附註十六
其他流動負債明細表		附註十六
應付公司債明細表		附註十五
遞延所得稅負債明細表		附註二一
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表八
營業成本明細表		個體綜合損益表
推銷費用明細表		明細表九
管理費用明細表		明細表九
其他收益及費損淨額明細表		個體綜合損益表
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		附註二十

總太地產開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 105 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
庫存現金及週轉金	\$ 110
銀行存款	
支票存款	1,394
活期存款	669,458
外幣活期存款(註)	13
約當現金	
外幣定期存款(註)	<u>103,143</u>
	774,118
減：受限制資產	(<u>264,143</u>)
	<u>\$ 509,975</u>

註：合計美金 3,199 仟元，兌換率 USD1=NT\$32.25。

總太地產開發股份有限公司
備供出售金融資產－流動變動明細表
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年初		增	加		減	少	金融資產 未實現損益	年底		提供擔保 或質押情形
	股	餘額 公平價值		股	公平價值				股	金	
基金及受益憑證											
日盛貨幣市場基金	17,127	\$ 250,417	23,909	\$ 350,000	17,083	\$ 250,000	\$ 967		23,953	\$ 351,384	無
合庫貨幣市場基金	-	-	3,782	38,000	3,782	38,000	-		-	-	無
華頓平安貨幣市場基金	8,765	100,082	8,746	100,000	17,511	200,000	(82)		-	-	無
群益安穩貨幣市場基金	6,284	100,131	42,001	670,000	30,108	480,000	380		18,177	290,511	無
富蘭克林華美多重收益平衡基金－新台幣(累積型)	-	-	1,000	10,009	-	-	(99)		1,000	9,910	無
富蘭克林華美貨幣市場基金	-	-	9,780	100,000	-	-	80		9,780	100,080	無
元大得利貨幣市場基金	-	-	35,356	570,000	35,356	570,000	-		-	-	無
		450,630		1,838,009		1,538,000	1,246			751,885	
國內上市櫃股票											
台灣農林股份有限公司	1,630	24,043	30	428	1,645	25,384	1,123		15	210	無
		\$ 474,673		\$ 1,838,437		\$ 1,563,384	\$ 2,369			\$ 752,095	

總太地產開發股份有限公司
存貨－建設業變動明細表
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

建 案 名 稱	年 初 餘 額	土 地 成 本	工 程 成 本	利 息 資 本 化	轉 列 成 本	重 分 類	年 底 餘 額
國 美	\$ 7,057	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 7,057)	\$ -	\$ -
明 日	2,695,399	-	380,196	6,150	(3,075,875)	-	5,870
TTC 台中高鐵商貿中心	359,262	(9,211)	86,044	4,483	-	-	440,578
東方威尼斯	748,793	810	261,534	7,406	-	-	1,018,543
雍 河	286,701	-	-	-	(197,716)	-	88,985
日出行館	1,654,514	-	(1,141)	18,614	-	(1,671,987)	-
美 樂 地	-	2,416	3,298	-	-	993,021	998,735
太順段 57 地號 B 區	-	1,638	80	-	-	678,966	680,684
東 方 悅	829,182	(8,912)	287,425	9,731	-	-	1,117,426
拾 光	353,417	2,032	175,181	4,582	-	-	535,212
溝背段 38 地號	192,569	1,001	-	-	-	-	193,570
文北段 178 地號	269,455	1,629	-	-	-	-	271,084
文北段 101 地號	15,003	78	-	-	-	-	15,081
北新段 1045 地號	237,643	-	-	-	-	-	237,643
早溪段 296-2、32-34、37 地號	-	184,075	-	-	-	-	184,075
容積移轉用地	62,666	18	-	-	-	5,062	67,746
其 他	<u>11,095</u>	<u>(4,359)</u>	<u>5,002</u>	<u>-</u>	<u>(1,515)</u>	<u>(5,062)</u>	<u>5,161</u>
	<u>\$ 7,722,756</u>	<u>\$ 171,215</u>	<u>\$ 1,197,619</u>	<u>\$ 50,966</u>	<u>(\$ 3,282,163)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,860,393</u>

總太地產開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱	年初餘額		增加(減少)		投資利益 (損失)	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	發放現金股利	年底餘額			市價或 股權淨值
	股數	金額	股數	金額					股數	持股%	金額	
高章營造公司	20,100	\$ 193,581	-	\$ -	\$ 43,889	\$ -	\$ 1,208	(\$ 22,929)	20,100	100	\$ 215,749	\$ 215,749
日太管理公司	300	3,020	-	-	10	-	-	(17)	300	100	3,013	3,013
Mallow	3,450	<u>112,493</u>	(1,152)	(<u>36,571</u>)	(<u>36</u>)	(<u>2,552</u>)	-	-	2,298	100	<u>73,334</u>	<u>73,334</u>
		<u>\$ 309,094</u>		(<u>\$ 36,571</u>)	<u>\$ 43,863</u>	(<u>\$ 2,552</u>)	<u>\$ 1,208</u>	(<u>\$ 22,946</u>)			<u>\$ 292,096</u>	<u>\$ 292,096</u>

總太地產開發股份有限公司

短期銀行借款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 銀 行	借 款 到 期 日	年 利 率 (%)	金 額
信用借款			
台灣土地銀行北屯分行	109.12.29	2.35	\$ 60,700
合作金庫商業銀行彰化分行	107.12.09	2.52	<u>5,000</u>
			<u>65,700</u>
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行	125.01.08	2.20-2.325	1,693,780
合作金庫商業銀行彰化分行	107.04.09	2.50	<u>175,000</u>
			<u>1,868,780</u>
			<u>\$ 1,934,480</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

總太地產開發股份有限公司
應付票據－非關係人明細表
民國 105 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
欣中天然氣股份有限公司	\$ 11,113
亞東預拌混凝土股份有限公司－台中廠	10,206
中歆企業有限公司	8,783
捷翔水電工程有限公司	7,621
典彰工程有限公司	5,671
其 他（註）	<u>41,596</u>
	<u>\$ 84,990</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司
應付帳款－非關係人明細表
民國 105 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
廣鴻廣告有限公司	\$ 17,809
弘笙水電展業有限公司	9,941
其 他 (註)	<u>153,477</u>
	<u>\$ 181,227</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
出售房地收入			
土地收入		\$	2,242,328
房屋收入			<u>2,335,591</u>
		\$	<u>4,577,919</u>

總太地產開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
佣金支出		\$ 232,476	\$ -	\$ 232,476
董監酬勞		-	15,573	15,573
薪資及獎金		11,250	30,069	41,319
廣告費		9,498	191	9,689
租金支出		3,773	2,976	6,749
勞務費		340	2,867	3,207
職工福利		-	6,931	6,931
其他費用		<u>7,826</u>	<u>24,025</u>	<u>31,851</u>
		<u>\$ 265,163</u>	<u>\$ 82,632</u>	<u>\$ 347,795</u>