

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 108 及 107 年第 3 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	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師核閱報告	3~4	-
四、合併資產負債表	5	-
五、合併綜合損益表	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	13~16	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16	五
(六) 重要會計項目之說明	17~35	六~二七
(七) 關係人交易	35~37	二八
(八) 質抵押之資產	37	二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	37	三十
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 其 他	38	三一
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	38~39	三二
2. 轉投資事業相關資訊	38~39	三二
3. 大陸投資資訊	38~39	三二
(十四) 部門資訊	39~40	三三

會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

前 言

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,758,115 仟元及 143,121 仟元，分別占合併資產總額之 16% 及 1%；負債總額分別為 571,385 仟元及 65 仟元，分別占合併負債總額之 9% 及 0%；其民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 4,753 仟元、

(1,709)仟元、648 仟元及 2,039 仟元，分別占合併綜合損益總額之 1%、(3%)、0%及 1%。又如合併財務報表附註十一所述，民國 108 年及 107 年 9 月 30 日採用權益法之投資分別為 40,976 仟元及 14,928 仟元；及其民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列損失之份額分別為 484 仟元、44 仟元、1,236 仟元及 72 仟元；暨合併財務報表附註揭露該等子公司及被投資公司之相關資訊係以其同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及被投資公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達總太集團民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 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 蔣 淑 菁



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 0 8 年 1 1 月 1 1 日

代 碼	資 產	108年9月30日 (經核閱)		107年12月31日 (經查核)		107年9月30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)	\$ 411,081	4	\$ 1,451,408	15	\$ 1,069,163	11
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	100,300	1	23	-	901,952	9
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及二九)	561,455	5	458,636	5	421,569	4
1172	應收票據及帳款(附註八、二二及二八)	1,896	-	3,429	-	16,711	-
1200	其他應收款(附註二四)	3,800	-	1,934	-	1,736	-
1320	存貨—建設業(附註九、二八及二九)	9,228,850	86	7,201,287	75	6,858,521	70
1470	其他流動資產(附註十五及十六)	157,579	1	129,502	1	76,957	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註二二)	42,990	-	43,771	-	39,018	1
11XX	流動資產總計	10,507,951	97	9,289,990	96	9,385,627	96
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七)	18,875	-	19,550	-	19,550	-
1550	採用權益法之投資(附註十一)	40,976	-	19,711	-	14,928	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)	142,962	1	148,324	2	149,811	2
1755	使用權資產(附註四及十三)	175,882	2	-	-	-	-
1780	無形資產(附註十四)	18,024	-	18,223	-	18,322	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	2,541	-	4,555	-	4,328	-
1985	長期預付租金(附註十五)	-	-	148,916	2	149,484	2
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	12,636	-	14,593	-	14,530	-
15XX	非流動資產總計	411,896	3	373,872	4	370,953	4
1XXX	資 產 總 計	\$ 10,919,847	100	\$ 9,663,862	100	\$ 9,756,580	100
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十七及二九)	\$ 4,342,390	40	\$ 3,270,450	34	\$ 3,294,680	34
2130	合約負債—流動(附註二二、二八及三十)	1,270,438	12	1,201,300	12	1,088,492	11
2150	應付票據	36,737	-	124,349	1	52,560	1
2170	應付帳款	182,414	2	217,777	2	197,621	2
2219	其他應付款(附註十八)	160,363	1	140,918	2	133,468	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	-	-	50,386	1	56,278	1
2280	租賃負債—流動(附註四及十三)	1,953	-	-	-	-	-
2399	其他流動負債(附註十八)	120,935	1	7,343	-	9,457	-
21XX	流動負債總計	6,115,230	56	5,012,523	52	4,832,556	50
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	2,032	-	2,775	-	2,569	-
2580	租賃負債—非流動(附註四及十三)	24,607	-	-	-	-	-
2645	存入保證金	16,000	-	6,000	-	6,000	-
25XX	非流動負債總計	42,639	-	8,775	-	8,569	-
2XXX	負債總計	6,157,869	56	5,021,298	52	4,841,125	50
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,092,153	19	2,085,205	22	2,316,895	24
3140	預收股本	558	-	-	-	-	-
3200	資本公積	813,547	7	812,764	8	812,537	8
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	491,894	5	458,543	5	458,543	5
3350	未分配盈餘	1,363,826	13	1,282,252	13	1,323,663	13
3400	其他權益	-	-	3,800	-	3,817	-
3XXX	權益總計	4,761,978	44	4,642,564	48	4,915,455	50
	負債及權益總計	\$ 10,919,847	100	\$ 9,663,862	100	\$ 9,756,580	100

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 108 年 11 月 11 日核閱報告)

董事長：翁毓鈴



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及子公司

合併綜合損益表

民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日 以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未經本會計師查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	108年7月1日至9月30日		107年7月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	\$ 2,930,104	100	\$ 541,531	100	\$ 3,128,653	100	\$ 2,522,945	100
5000	<u>2,384,851</u>	<u>81</u>	<u>436,764</u>	<u>81</u>	<u>2,540,426</u>	<u>81</u>	<u>1,898,004</u>	<u>75</u>
5900	<u>545,253</u>	<u>19</u>	<u>104,767</u>	<u>19</u>	<u>588,227</u>	<u>19</u>	<u>624,941</u>	<u>25</u>
	營業費用(附註二三及二八)							
6100	33,642	1	26,890	5	94,732	3	170,051	7
6200	<u>26,178</u>	<u>1</u>	<u>14,135</u>	<u>2</u>	<u>51,244</u>	<u>1</u>	<u>46,179</u>	<u>2</u>
6000	<u>59,820</u>	<u>2</u>	<u>41,025</u>	<u>7</u>	<u>145,976</u>	<u>4</u>	<u>216,230</u>	<u>9</u>
6900	<u>485,433</u>	<u>17</u>	<u>63,742</u>	<u>12</u>	<u>442,251</u>	<u>15</u>	<u>408,711</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出							
7100	1,387	-	1,642	-	5,775	-	5,032	-
7130	1	-	214	-	1	-	16,932	1
7190	1,988	-	2,930	1	3,642	-	5,386	-
7210	-	-	-	-	414	-	-	-
7225	3,801	-	-	-	3,801	-	-	-
7230	845	-	528	-	3,689	-	5,279	-
7510	(135)	-	(7)	-	(426)	-	(10)	-
7590	-	-	-	-	(4,237)	-	(100)	-
7635	-	-	-	-	-	-	-	-
	透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益(損失)							
7770	(64)	-	765	-	(528)	-	(8,911)	-
7770	<u>(484)</u>	<u>-</u>	<u>(44)</u>	<u>-</u>	<u>(1,236)</u>	<u>-</u>	<u>(72)</u>	<u>-</u>
7000	<u>7,339</u>	<u>-</u>	<u>6,028</u>	<u>1</u>	<u>10,895</u>	<u>-</u>	<u>23,536</u>	<u>1</u>
7900	492,772	17	69,770	13	453,146	15	432,247	17
7950	<u>19,941</u>	<u>1</u>	<u>7,394</u>	<u>1</u>	<u>24,398</u>	<u>1</u>	<u>57,191</u>	<u>2</u>
8200	<u>472,831</u>	<u>16</u>	<u>62,376</u>	<u>12</u>	<u>428,748</u>	<u>14</u>	<u>375,056</u>	<u>15</u>
	其他綜合損益							
8310	不重分類至損益之項目							
8349	與不重分類之項目相關 之所得稅							
8360	-	-	-	-	-	-	21	-
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							
8300	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>942</u>	<u>-</u>
8300	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>963</u>	<u>-</u>
8500	<u>\$ 472,830</u>	<u>16</u>	<u>\$ 62,350</u>	<u>12</u>	<u>\$ 428,748</u>	<u>14</u>	<u>\$ 376,019</u>	<u>15</u>
	每股盈餘(附註二五)							
9750	\$ 2.26		\$ 0.27		\$ 2.05		\$ 1.62	
9850	\$ 2.25		\$ 0.27		\$ 2.04		\$ 1.61	

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 108 年 11 月 11 日核閱報告)

董事長：翁毓鈴



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及子公司

合併資產負債表

民國 108 年 09 月 30 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	普通股本 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註二一)	保留盈餘 (附註二一)		其他權益項目			權益總計
				法定盈餘公積	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	107年1月1日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373
A3	追溯適用之影響數	-	-	-	-	1,783	-	(1,783)	-
A5	107年1月1日調整後餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,486,766	2,875	-	5,000,373
B1	106年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	74,801	(74,801)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(463,379)	-	-	(463,379)
D1	107年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	375,056	-	-	375,056
D3	107年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	21	942	-	963
D5	107年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	375,077	942	-	376,019
N1	股份基礎給付交易	12,048	(8,540)	(1,066)	-	-	-	-	2,442
Z1	107年9月30日餘額	\$ 2,316,895	\$ -	\$ 812,537	\$ 458,543	\$ 1,323,663	\$ 3,817	\$ -	\$ 4,915,455
A1	108年1月1日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ -	\$ 4,642,564
B1	107年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	33,351	(33,351)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(313,823)	-	-	(313,823)
M3	處分子公司	-	-	-	-	-	(3,800)	-	(3,800)
D1	108年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	428,748	-	-	428,748
D3	108年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	108年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	428,748	-	-	428,748
N1	股份基礎給付交易	6,948	558	783	-	-	-	-	8,289
Z1	108年9月30日餘額	\$ 2,092,153	\$ 558	\$ 813,547	\$ 491,894	\$ 1,363,826	\$ -	\$ -	\$ 4,761,978

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108年11月11日核閱報告)

董事長：翁毓玲



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 108 年及 107 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		108年1月1日 至9月30日	107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	\$ 453,146	\$ 432,247
A20010	收益費損項目:		
A20100	折舊費用	8,394	5,317
A20200	攤銷費用	239	376
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產之淨損失	528	8,911
A20900	利息費用	426	10
A21200	利息收入	(5,775)	(5,032)
A21300	股利收入	(1)	(16,932)
A21900	員工認股權酬勞成本	1,965	500
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	1,236	72
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(414)	-
A23100	處分投資利益	(3,801)	-
A29900	長期預付租金攤銷	-	1,703
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	-	12,834
A31150	應收票據及帳款	1,533	(16,707)
A31180	其他應收款	(56)	192
A31200	存 貨	(1,972,881)	488,330
A31240	其他流動資產	(30,341)	(7,929)
A31270	取得合約之增額成本	781	44,679
A31990	應收租賃款	-	50,010
A32125	合約負債	69,138	139,864
A32130	應付票據	(87,612)	30,264
A32150	應付帳款	(35,363)	11,073
A32180	其他應付款	20,291	(14,028)
A32230	其他流動負債	113,592	(32,916)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(1,464,975)	1,132,838
A33100	收取之利息	5,827	3,474

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
A33200	收取之股利	\$ 1	\$ 16,932
A33300	支付之利息	(55,954)	(51,726)
A33500	支付之所得稅	(75,381)	(77,460)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>(1,590,482)</u>	<u>1,024,058</u>
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(102,819)	(297,541)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(390,200)	(709,122)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	290,070	817,429
B01800	取得採用權益法之投資	(22,500)	(15,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(240)	(4,414)
B02800	處分不動產、廠房及設備	953	-
B03700	存出保證金減少(增加)	2,035	(2,008)
B04500	取得無形資產	-	(41)
B06700	其他非流動資產增加	(78)	(84)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(222,779)</u>	<u>(210,781)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	1,071,940	(759,180)
C03000	存入保證金增加	10,000	5,700
C04020	租賃負債本金償還	(1,507)	-
C04500	發放現金股利	(313,823)	(463,379)
C04800	員工執行認股權	6,324	1,942
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>772,934</u>	<u>(1,214,917)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	-	(117)
EEEE	現金及約當現金淨減少	(1,040,327)	(401,757)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,451,408</u>	<u>1,470,920</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 411,081</u>	<u>\$ 1,069,163</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 108 年 11 月 11 日核閱報告)

董事長：翁毓羚



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 108 年及 107 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)

(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 日經金融監督管理委員會證券期貨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 108 年 11 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效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)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係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。於合併現金流量表中，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。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，為取得國有非公用土地設定地上權預付之租賃給付係認列於預付租賃款。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額）衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

對於先前依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，係以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.03%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 47,532
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$ 47,532
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值（租賃負債餘額）	\$ 28,066

合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產及負債項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 重編前金額	首次適用 之調整	108 年 1 月 1 日 重編後金額
預付租賃款—流動	\$ 2,270	(\$ 2,270)	\$ -
長期預付租金	148,916	(148,916)	-
使用權資產	-	179,252	179,252
資產影響	<u>\$ 151,186</u>	<u>\$ 28,066</u>	<u>\$ 179,252</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,013	\$ 2,013
租賃負債—非流動	-	26,053	26,053
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,066</u>	<u>\$ 28,066</u>

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</u>
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「銀行同業拆放利率變革」	2020 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 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日

註：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。

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並發布生效之 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) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併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。

(三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由其所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自

收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

當合併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。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十及附表六。

(四) 其他重大會計政策

除租賃相關會計政策及下列說明外，請參閱 107 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 租賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

(1) 合併公司為出租人

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。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(2) 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107 年

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。

(1) 合併公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按合併公司之租賃投資淨額認列為應收租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

(2) 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 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。

3. 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。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、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

參閱 107 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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 281	\$ 270	\$ 250
銀行存款	900,855	1,590,398	1,268,980
約當現金			
銀行定期存款	<u>71,400</u>	<u>319,376</u>	<u>221,502</u>
	972,536	1,910,044	1,490,732
減：受限制銀行存款			
信託專戶存款	(464,916)	(394,489)	(341,584)
質押定期存款	(16,300)	(61,247)	(77,085)
原始到期日超過3個月 之定期存款	-	(2,900)	(2,900)
附買回債券	(80,239)	-	-
	<u>\$ 411,081</u>	<u>\$ 1,451,408</u>	<u>\$ 1,069,163</u>

受限制銀行存款、質押定期存款、原始到期日超過3個月之定期存款及附買回債券係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註二九。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>金融資產－流動</u>			
基金受益憑證	\$ 100,276	\$ -	\$ 901,930
國內上市(櫃)股票	<u>24</u>	<u>23</u>	<u>22</u>
	<u>\$ 100,300</u>	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 901,952</u>
<u>金融資產－非流動</u>			
國內未上市(櫃)股票	<u>\$ 18,875</u>	<u>\$ 19,550</u>	<u>\$ 19,550</u>

八、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。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。合併公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
未逾期			
預期信用損失率	-	-	-
總帳面金額	\$ 1,896	\$ 3,429	\$ 16,711
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 1,896</u>	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 16,711</u>

九、存貨－建設業

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
營建用地	\$ 7,346,470	\$ 5,169,610	\$ 5,171,634
在建房屋	1,807,608	1,639,774	1,203,698
待售房地	<u>74,772</u>	<u>391,903</u>	<u>483,189</u>
	<u>\$ 9,228,850</u>	<u>\$ 7,201,287</u>	<u>\$ 6,858,521</u>

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
營建用地			
預付土地款	\$ 3,097,686	\$ -	\$ -
總太聚作	1,151,276	1,151,276	1,151,276
總太 2020	1,133,752	1,133,752	1,143,542
共好 Melody	643,300	643,296	641,661
女王萬歲	524,659	550,910	547,156
織 築	265,191	265,191	265,191
東方紐約	227,131	227,131	227,131
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
美 樂 地	-	921,642	919,266
其 他	<u>109,905</u>	<u>82,842</u>	<u>82,841</u>
	<u>\$ 7,346,470</u>	<u>\$ 5,169,610</u>	<u>\$ 5,171,634</u>

（接次頁）

(承前頁)

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>在 建 房 屋</u>			
總太 2020	\$ 962,326	\$ 307,661	\$ 93,764
織 築	312,504	159,838	99,816
東方紐約	259,231	153,312	113,713
Zmart	119,325	29,134	-
共好 Melody	78,317	69,162	67,159
總太聚作	50,854	33,746	28,842
美 樂 地	-	881,834	782,857
其 他	25,051	5,087	17,547
	<u>\$ 1,807,608</u>	<u>\$ 1,639,774</u>	<u>\$ 1,203,698</u>
<u>待 售 房 地</u>			
高鐵商貿中心	\$ 41,466	\$ 128,865	\$ 128,864
東 方 悅	18,156	258,630	349,917
美 樂 地	10,742	-	-
明 日	4,408	4,408	4,408
	<u>\$ 74,772</u>	<u>\$ 391,903</u>	<u>\$ 483,189</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 19,230	\$ 17,625	\$ 54,682	\$ 51,628
利息資本化利率(%)	1.90-2.30	1.20-2.20	1.20-2.30	1.20-2.40

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二九。

十、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份(權)百分比(%)		
		108年 9月30日	107年 12月31日	107年 9月30日
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	綜合營造業	100	100	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	-	100	100
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
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	不動產租賃業	100	100	100

合併公司於 107 年 8 月投資 140,000 仟元設立恣遊實業公司，並將其併入本公司之合併財務報告。

合併公司於 107 年 11 月以現金 267,000 仟元增資日太管理公司 26,700 仟股。

合併公司於 108 年 7 月取得註銷 Mallow 之證明文件。

納入合併財務報告之子公司均係非重要子公司，且除總太營造公司 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之財務報告經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱。

十一、採用權益法之投資

<u>被投資公司名稱</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
<u>非上市櫃公司普通股</u>			
永豐泰地產股份有限公司 (永豐泰公司)	\$ 21,319	\$ 14,724	\$ 14,928
陞霖地產股份有限公司 (陞霖公司)	15,000	-	-
永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	4,657	4,987	-
	<u>\$ 40,976</u>	<u>\$ 19,711</u>	<u>\$ 14,928</u>

合併公司對關聯企業之所有權權益及表決權百分比(%)如下：

<u>被投資公司名稱</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
永豐泰公司	25	25	25
陞霖公司	30	-	-
永益發公司	20	20	-

合併公司於 107 年 5 月投資永豐泰公司 25% 股權計 15,000 仟元，並於 108 年 6 月現金增資 7,500 仟元，增資後持股比例無變動。

合併公司於 107 年 11 月投資永益發公司 20% 股權計 5,000 仟元。

合併公司於 108 年 9 月投資陞霖公司 30% 股權計 15,000 仟元。

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，參閱附表六。

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

十二、不動產、廠房及設備

108年1月1日 至9月30日		期 初 餘 額	增	添 處	分 重 分 類	期 末 餘 額			
成 本									
土 地	\$	45,623	\$	-	\$	-	\$	45,623	
建築物		101,051		-		-		101,051	
運輸設備		14,328		-	(3,881)			10,447	
其他設備		12,840		240	(1,225)	(40)		11,815	
成本合計		<u>173,842</u>	\$	<u>240</u>	<u>(\$ 5,106)</u>	<u>(\$ 40)</u>		<u>168,936</u>	
累計折舊									
建築物		8,406	\$	2,812	\$	-	\$	-	11,218
運輸設備		9,468		1,414	(3,342)			7,540	
其他設備		7,644		797	(1,225)			7,216	
累計折舊合計		<u>25,518</u>	\$	<u>5,023</u>	<u>(\$ 4,567)</u>	<u>\$ -</u>		<u>25,974</u>	
不動產、廠房 及設備淨額		<u>\$ 148,324</u>						<u>\$ 142,962</u>	
107年1月1日 至9月30日									
成 本									
土 地	\$	45,623	\$	-	\$	-	\$	45,623	
建築物		96,862		4,189		-		101,051	
運輸設備		14,328		-		-		14,328	
其他設備		12,758		225	(445)			12,538	
成本合計		<u>169,571</u>	\$	<u>4,414</u>	<u>(\$ 445)</u>	<u>\$ -</u>		<u>173,540</u>	
累計折舊									
建築物		4,858	\$	2,608	\$	-	\$	-	7,466
運輸設備		7,080		1,791		-		8,871	
其他設備		6,919		918	(445)			7,392	
累計折舊合計		<u>18,857</u>	\$	<u>5,317</u>	<u>(\$ 445)</u>	<u>\$ -</u>		<u>23,729</u>	
不動產、廠房 及設備淨額		<u>\$ 150,714</u>						<u>\$ 149,811</u>	

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建築物	50年
廠房主建物	50年
機電動力設備	10至15年
運輸設備	5至6年
其他設備	3至15年

十三、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	108年9月30日
使用權資產帳面金額	
土 地	\$ 174,865
運輸設備	<u>1,017</u>
	<u>\$ 175,882</u>

	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 847	\$ 2,539
運輸設備	<u>277</u>	<u>832</u>
	<u>\$ 1,124</u>	<u>\$ 3,371</u>

(二) 租賃負債－108年

	108年9月30日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 1,953</u>
非流動	<u>\$ 24,607</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年9月30日
土地	2.00%-2.22%
運輸設備	2.22%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地及運輸設備以供自用或出租，租賃期間為3至70年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地及運輸設備並無優惠承購權。

十四、無形資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>每一類別之帳面金額</u>			
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>170</u>	<u>369</u>	<u>468</u>
	<u>\$ 18,024</u>	<u>\$ 18,223</u>	<u>\$ 18,322</u>

電腦軟體係以直線基礎按3年耐用年數計提攤銷費用。

十五、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95仟元，於107年及105年1月分別調整為54仟元及78仟元。

本公司於 107 年 11 月以 168,400 仟元將地上權轉讓予子公司日太管理公司。

十六、其他資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
代付款	\$ 111,340	\$ 72,254	\$ 28,725
留抵稅額	19,190	26,621	4,970
預付款項	11,466	14,247	25,317
工程存出保證金	7,269	2,279	3,845
存出保證金	2,759	4,794	4,814
其他	18,191	23,900	23,816
	<u>\$ 170,215</u>	<u>\$ 144,095</u>	<u>\$ 91,487</u>
流動	\$ 157,579	\$ 129,502	\$ 76,957
非流動	12,636	14,593	14,530
	<u>\$ 170,215</u>	<u>\$ 144,095</u>	<u>\$ 91,487</u>

十七、短期銀行借款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
抵押借款(附註二九)	\$ 3,661,100	\$ 3,267,450	3,291,680
信用借款	681,290	3,000	3,000
	<u>\$ 4,342,390</u>	<u>\$ 3,270,450</u>	<u>3,294,680</u>
<u>年利率(%)</u>			
抵押借款	1.90-2.20	1.20-2.20	1.20-2.20
信用借款	1.80-2.30	1.90	1.90

十八、其他負債

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 127,760	\$ 104,334	\$ 95,714
應付員工及董監酬勞	15,826	13,071	15,136
應付薪資及獎金	9,036	10,435	8,766
其他	7,741	13,078	13,852
	<u>\$ 160,363</u>	<u>\$ 140,918</u>	<u>\$ 133,468</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 108,563	\$ 5,416	\$ 7,537
暫收款	12,372	927	920
代收土地款	-	1,000	1,000
	<u>\$ 120,935</u>	<u>\$ 7,343</u>	<u>\$ 9,457</u>

十九、退職後福利計畫

108年及107年7月1日至9月30日與108年及107年1月1日至9月30日認列之確定福利計畫相關退休金利益係以107年及106年12月31日精算決定之退休金成本率計算。

二十、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>108年9月30日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 1,896	\$ -	\$ 1,896
存貨－建設業	1,258,155	7,970,695	9,228,850
其他應收款	3,764	36	3,800
其他流動資產	114,527	43,052	157,579
取得合約之增額成本	42,990	-	42,990
	<u>\$ 1,421,332</u>	<u>\$ 8,013,783</u>	<u>\$ 9,435,115</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 525,420	\$ 3,816,970	\$ 4,342,390
合約負債	284,262	986,176	1,270,438
應付票據	36,737	-	36,737
應付帳款	182,414	-	182,414
其他應付款	76,561	83,802	160,363
其他流動負債	108,545	12,390	120,935
租賃負債	1,953	24,607	26,560
	<u>\$ 1,215,892</u>	<u>\$ 4,923,945</u>	<u>\$ 6,139,837</u>
<u>107年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,743	\$ 686	\$ 3,429
存貨－建設業	3,000,851	4,200,436	7,201,287
其他應收款	1,934	-	1,934
其他流動資產	85,051	44,451	129,502
取得合約之增額成本	43,771	-	43,771
	<u>\$ 3,134,350</u>	<u>\$ 4,245,573</u>	<u>\$ 7,379,923</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>107年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 704,350	\$ 2,566,100	\$ 3,270,450
合約負債	691,017	510,283	1,201,300
應付票據	124,349	-	124,349
應付帳款	217,777	-	217,777
其他應付款	106,056	34,862	140,918
其他流動負債	6,529	814	7,343
	<u>\$ 1,850,078</u>	<u>\$ 3,112,059</u>	<u>\$ 4,962,137</u>
<u>107年9月30日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 15,501	\$ 1,210	\$ 16,711
存貨—建設業	2,185,312	4,673,209	6,858,521
其他應收款	1,736	-	1,736
其他流動資產	51,585	25,372	76,957
取得合約之增額成本	1,441	37,577	39,018
	<u>\$ 2,255,575</u>	<u>\$ 4,737,368</u>	<u>\$ 6,992,943</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 521,580	\$ 2,773,100	\$ 3,294,680
合約負債	261,620	826,872	1,088,492
應付票據	52,560	-	52,560
應付帳款	104,040	93,581	197,621
其他應付款	59,742	73,726	133,468
其他流動負債	7,852	1,605	9,457
	<u>\$ 1,007,394</u>	<u>\$ 3,768,884</u>	<u>\$ 4,776,278</u>

二一、權 益

(一) 普通股股本

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<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>209,215</u>	<u>208,521</u>	<u>231,690</u>
已發行股本	<u>\$ 2,092,153</u>	<u>\$ 2,085,205</u>	<u>\$ 2,316,895</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。

本公司股本變動主要係因員工執行認股權。

本公司 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工執行認股權 767 仟股，金額為 7,506 仟元，截至 108 年 9 月 30 日止，認股權 72 仟股，金額為 558 仟元，因尚未完成變更登記程序，帳列預收股本項下。

(二) 資本公積

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 616,365	\$ 617,546	\$ 617,546
公司債轉換溢價	156,115	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>			
其他	33,349	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>			
員工認股權	7,718	5,754	5,527
	<u>\$ 813,547</u>	<u>\$ 812,764</u>	<u>\$ 812,537</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，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。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，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。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二三。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

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。

本公司於 108 年及 107 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 33,351	\$ 74,801		
現金股利	313,823	463,379	\$ 1.5	\$ 2.0

二二、收入

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
不動產銷售收入	\$ 2,917,550	\$ 530,765	\$ 3,091,421	\$ 2,490,072
工程收入	12,554	10,766	37,232	32,873
	<u>\$ 2,930,104</u>	<u>\$ 541,531</u>	<u>\$ 3,128,653</u>	<u>\$ 2,522,945</u>

(一) 合約餘額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日	107年1月1日
應收票據及帳款 (附註八)	<u>\$ 1,896</u>	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 16,711</u>	<u>\$ 4</u>
合約負債—流動				
不動產銷售	\$ 1,256,080	\$ 1,193,593	\$ 1,063,614	\$ -
不動產建造	14,358	7,707	24,878	-
	<u>\$ 1,270,438</u>	<u>\$ 1,201,300</u>	<u>\$ 1,088,492</u>	<u>\$ -</u>

(二) 合約成本相關資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
流動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 42,990</u>	<u>\$ 43,771</u>	<u>\$ 39,018</u>

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列佣金費用分別為 1,434 仟元、1,121 仟元、1,434 仟元及 53,216 仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三三。

二三、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 屬 營 業 費 用 者	於 合 計
<u>108年7月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	\$ 12,855	\$ 15,872	\$ 28,727
退職後福利			
確定提撥計畫	656	289	945
確定福利計畫	-	(26)	(26)
其他員工福利	582	9,110	9,692
折舊費用	-	2,726	2,726
攤銷費用	-	50	50
<u>107年7月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	11,132	10,479	21,611
退職後福利			
確定提撥計畫	560	239	799
確定福利計畫	-	(28)	(28)
其他員工福利	499	1,555	2,054
折舊費用	-	1,873	1,873
攤銷費用	-	127	127
<u>108年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	36,788	43,935	80,723
退職後福利			
確定提撥計畫	1,830	741	2,571
確定福利計畫	-	(78)	(78)
其他員工福利	1,631	10,420	12,051
折舊費用	-	8,394	8,394
攤銷費用	-	239	239
<u>107年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	36,452	35,395	71,847
退職後福利			
確定提撥計畫	1,687	671	2,358
確定福利計畫	-	(84)	(84)
其他員工福利	1,490	7,344	8,834
折舊費用	-	5,317	5,317
攤銷費用	-	376	376

員工酬勞及董監事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

現 金	108年7月1日 至9月30日		107年7月1日 至9月30日		108年1月1日 至9月30日		107年1月1日 至9月30日	
	估列比例	金 額	估列比例	金 額	估列比例	金 額	估列比例	金 額
員工酬勞	1%	\$4,604	0.6%	\$ 425	1%	\$4,604	0.6%	\$2,600
董監酬勞	1.5%	6,906	1%	708	1.5%	6,906	1%	4,333

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 108 年 3 月 22 日及 107 年 3 月 20 日舉行董事會，分別決議通過 107 及 106 年度員工酬勞及董監酬勞如下：

現 金	107年度		106年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1%	\$ 4,094	0.6%	\$ 5,177
董監酬勞	1.5%	6,140	1.5%	12,944

107 及 106 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告認列之金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 12,847	\$ 6,432	\$ 15,413	\$ 37,258
未分配盈餘加徵	-	-	-	21,014
以前年度之調整	-	-	7,135	(2,934)
土地增值稅	579	1,202	579	2,203
遞延所得稅				
本期產生者	6,515	(240)	1,271	(122)
以前年度之調整	-	-	-	(4)
稅率變動	-	-	-	(224)
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 19,941</u>	<u>\$ 7,394</u>	<u>\$ 24,398</u>	<u>\$ 57,191</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅利益已於稅率變動當期全數認列。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(二) 所得稅核定情形

本公司、總太營造公司及日太管理公司截至 106 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

	本期淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>108年7月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 472,831	209,259	<u>\$ 2.26</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	192	
員工認股權	-	<u>1,117</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之 影響	<u>\$ 472,831</u>	<u>210,568</u>	<u>\$ 2.25</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>本期淨利</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>107年7月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 62,376	231,690	\$ <u>0.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	141	
員工認股權	-	457	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>62,376</u>	<u>232,288</u>	\$ <u>0.27</u>
<u>108年1月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 428,748	209,179	\$ <u>2.05</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	255	
員工認股權	-	1,117	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>428,748</u>	<u>210,551</u>	\$ <u>2.04</u>
<u>107年1月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 375,056	231,678	\$ <u>1.62</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	209	
員工認股權	-	457	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>375,056</u>	<u>232,344</u>	\$ <u>1.61</u>

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。

二六、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 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 年及 4 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，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日	
	單位	加權平均 執行價格	單位	加權平均 執行價格
期初流通在外	3,809	\$14.5 元	1,128	\$8.7 元
本期執行	(741)	8.3 元	(295)	8.7 元
本期放棄	(127)	14.9 元	(24)	8.7 元
期末流通在外	<u>2,941</u>	14.7 元	<u>809</u>	8 元
期末可執行之認股權	<u>68</u>	7.7 元	<u>18</u>	8 元
本期給與之認股權加權平均 公允價值 (元)	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
執行價格之範圍 (元)	\$7.7-14.9	\$8.7-16.1	\$8.0-8.7
加權平均剩餘合約期限(年)	2.25	3	2.25

上述員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之酬勞成本分別為 663 仟元、169 仟元、1,965 仟元及 500 仟元。

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

合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(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. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
指定為透過損益按公允價值衡量	\$ 18,899	\$ 19,573	\$ 19,572
強制透過損益按公允價值衡量	100,276	-	901,930
按攤銷後成本衡量之金融資產	985,213	1,921,295	1,516,653
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	4,737,904	3,759,494	3,684,329

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金等按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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 167,939	\$ 383,523	\$ 224,402
金融負債	26,560	-	-
具現金流量利率風險			
金融資產	804,256	1,526,201	1,266,039
金融負債	4,342,390	3,270,450	3,294,680

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，108年及107年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別減少26,536仟元及15,215仟元。

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108年9月30日暨107年12月31日及9月30日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,332,210仟元、1,304,250仟元及1,069,710仟元。

附註二十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) 關係人名稱及其關係

<u>關</u>	<u>係</u>	<u>人</u>	<u>名</u>	<u>稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
張冠中					本公司之法人董事代表
吳添福					其他關係人
本公司董事長之二親等親屬					其他關係人
吳錫坤					其他關係人
本公司法人董事代表之配偶					其他關係人（註）
本公司法人董事代表之二親等親屬					其他關係人（註）
點將家投資股份有限公司（點將家公司）					本公司之法人董事
御印建設有限公司（御印公司）					其他關係人
永豐泰地產股份有限公司（永豐泰公司）					關聯企業
總太建設開發股份有限公司（總太建設公司）					本公司之法人董事

註：本公司法人董事代表於 107 年 6 月任期屆滿，於 107 年 6 月 8 日經股東會改選，原任董事解任。

(二) 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），並於 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列營業收入 16,091 仟元。

本公司於 107 年度與本公司之法人董事代表簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 7,100 仟元（含稅），截至 108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日止，預收房地款分別為 1,020 仟元、750 仟元及 660 仟元。

本公司於 108 年度與本公司董事長之二親等親屬簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），截至 108 年 9 月 30 日，預收房地款為 750 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

(三) 合併公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日支付融資保證手續費分別計 250 仟元及 26,001 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(四) 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

關係人類別	建案名稱	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	應收帳款	合約負債
<u>108年9月30日</u>						
御印公司	清賞	\$ 22,857	\$ -	100	\$ -	\$ -
點將家公司	日月迎賓休閒	22,000	5,119	100	-	-
	豐業段 204 號地號	67,568	30,740	79.74	-	10,175
永豐泰公司	八大苑	15,562	1,373	8.82	1,634	183
<u>107年12月31日</u>						
御印公司	清賞	22,857	10,891	100	3,429	-
點將家公司	日月迎賓休閒	27,600	16,013	61.16	-	3,819
	豐業段 204 號地號	67,568	23,139	34.25	-	3,888
<u>107年9月30日</u>						
御印公司	清賞	22,857	10,891	100	-	-
點將家公司	日月迎賓休閒	27,600	12,972	50.14	-	6,860
	豐業段 204 號地號	67,568	9,010	13.33	-	18,018

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日支付廣告費 2,803 仟元及 546 仟元。

(六) 主要管理階層薪酬

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 11,105	\$ 15,938	\$ 19,980	\$ 22,924
退職後福利	83	51	228	118
股份基礎給付	322	18	956	48
	<u>\$ 11,510</u>	<u>\$ 16,007</u>	<u>\$ 21,164</u>	<u>\$ 23,090</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、銀行保證及履約保證之擔保品：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
存貨—建設業	\$ 5,598,695	\$ 4,893,200	\$ 5,871,659
按攤銷後成本衡量之金融資產	481,216	455,736	418,669
	<u>\$ 6,079,911</u>	<u>\$ 5,348,936</u>	<u>\$ 6,290,328</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 108 年 9 月 30 日之重大承諾及或有事項如下：

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
總太 2020	\$ 5,890,720	\$ 839,448
共好 Melody	1,501,190	146,545
織 築	1,063,810	149,527
東方紐約	730,570	115,254
東 方 悅	22,560	2,927
美 樂 地	13,590	2,379
	<u>\$ 9,222,440</u>	<u>\$ 1,256,080</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 貨幣性項目	108年9月30日			107年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 4,888	31.04	\$151,716	\$ 8,188	30.715	\$251,496

外幣資產 貨幣性項目	107年9月30日		
	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 8,143	30.525	\$248,561

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	108年7月1日至9月30日			107年7月1日至9月30日		
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換利益		
美金	31.197 (美金：新台幣)	\$ 845	30.672 (美金：新台幣)	\$ 528		

外幣	108年1月1日至9月30日			107年1月1日至9月30日		
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換利益		
美金	31.054 (美金：新台幣)	\$ 3,689	29.915 (美金：新台幣)	\$ 5,279		

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：附表三。
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：附表四。

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：無。
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：附表五。
11. 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、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：無。
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

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司之應報導部門為建設部門及營建部門。

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
建設部	\$ 3,091,421	\$ 2,490,072	\$ 439,282	\$ 368,935
營建部	37,232	32,873	2,969	39,776
繼續營運單位總額	<u>\$ 3,128,653</u>	<u>\$ 2,522,945</u>	442,251	408,711
利息收入			5,775	5,032
股利收入			1	16,932
其他收入			3,642	5,386
處分不動產、廠房及設備利益			414	-
處分投資利益			3,801	-
外幣兌換利益			3,689	5,279
利息費用			(426)	(10)
什項支出			(4,237)	(100)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失			(528)	(8,911)
採用權益法之關聯企業損失 份額			(1,236)	(72)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 453,146</u>	<u>\$ 432,247</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、股利收入、其他收入、處分不動產、廠房及設備利益、處分投資利益、外幣兌換利益、利息費用、什項支出、金融資產評價損失、採用權益法之關聯企業損失份額及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者 編號	被背書保證對象 名稱	與本公司之關係	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	屬對母子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	
													稱
0	本公司	日太管理公司	子公司	\$ 476,197 (註一)	\$ 115,000	\$ 115,000	\$ 1,000	\$ -	2.41%	\$ 1,904,791 (註二)	Y	-	-

註一：為本公司最近期財務報表淨值之 10%。

註二：為本公司最近期財務報表淨值之 40%。

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 108 年 9 月 30 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	股票							
	台中國際育樂公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	\$ 10,100	-	\$ 10,100	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
總太營造公司	股票							
	凱錫科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	1	200	
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	24	-	24	
恣遊實業公司	股票							
	台中國際育樂公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,575	-	7,575	
	哲旭開發公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	825	-	55	-	
恣遊實業公司	基金及受益憑證							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	6,750	100,276	-	100,276	

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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

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			
總太地產公司	台中市北屯區太原段 140 地號土地	108 年 7 月 23 日	\$ 3,801,680	\$ 2,661,176	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無
總太地產公司	台中市北屯區鑫新平段 330、331、332 地號	108 年 7 月 12 日	1,889,410	404,099	自然人	無	—	—	—	-	議價	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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

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	總太營造公司（註）	本公司之子公司	發包工程	\$ 257,606	6	依合約規定	\$ -	—	(\$ 5,283)	(3)	

註：業已沖銷。

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之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

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			
				交 易 目 的	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (%)
0	本公司	總太營造公司(註)	母公司對子公司	進 貨	\$ 257,606	依合約規定	8
				在建工程	548,979	依合約規定	5
				應付帳款	5,283	依合約規定	-
1	總太營造公司	日太管理公司(註)	子公司對子公司	銷貨收入	39,743	依合約規定	1
				合約負債—流動	46,020	依合約規定	-

註：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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 (註)	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	備註	
				本期期末	去年年底	股數	比率(%)				帳面金額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 215,921	\$ 13,404	\$ 2,679	子公司
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	-	10,111	-	-	-	-	-	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	266,726	(2,346)	(2,346)	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	140,000	14,000	100	140,267	297	297	子公司
	永益發公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	5,000	5,000	500	20	4,657	(1,652)	(331)	-
	陞霖公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	15,000	-	1,500	30	15,000	-	-	-
總太營造公司	永豐泰公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	22,500	15,000	2,250	25	21,319	(3,621)	(905)	-

註：屬子公司者之投資業已沖銷。