

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109及108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	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3~4		-
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	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~33		六~二八
(七) 關係人交易	34~35		二九
(八) 質抵押之資產	36		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	36		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	36		三二
(十二) 其 他	36~37		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	37、39~43		三四
2. 轉投資事業相關資訊	37、39~43		三四
3. 大陸投資資訊	37~38		三四
4. 主要股東資訊	38、44		三四
(十四) 部門資訊	38		三五

### 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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 109 年及 108 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非重要子公司同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）2,298,775 仟元及 1,758,115 仟元，分別占合併資產總額之 12% 及 16%；負債總額分別為 788,539 仟元及 571,385 仟元，分別占合併

負債總額之 6% 及 9%；其民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 12,912 仟元、4,753 仟元、17,793 仟元及 648 仟元，分別占合併綜合損益總額之(48%)、1%、8% 及 0%。又如合併財務報表附註十一所述，民國 109 年及 108 年 9 月 30 日採用權益法之投資為 20,627 仟元及 40,976 仟元；及其民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列損益之份額為 408 仟元、(484)仟元、(270)仟元及(1,236)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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 109 年及 108 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



顏曉芳

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

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 109 年 11 月 10 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 109 年 9 月 30 日暨民國 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年9月30日			108年12月31日			108年9月30日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 2,446,438	13	\$ 629,509	4	\$ 411,081	4			
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	145,348	1	123,381	1	100,300	1			
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註六及三十)	635,751	3	530,195	4	561,455	5			
1140	合約資產-流動(附註二三及二九)	3,221	-	2,860	-	-	-			
1172	應收票據及帳款(附註八、二三及二九)	795	-	907	-	1,896	-			
1200	其他應收款(附註四及二五)	7,679	-	552	-	3,800	-			
1320	存貨-建設業(附註九、二九及三十)	14,335,188	78	12,384,380	87	9,228,850	85			
1470	其他流動資產(附註十六)	166,791	1	131,316	1	157,579	1			
1480	取得合約之增額成本-流動(附註二三)	17,184	-	13,431	-	42,990	-			
11XX	流動資產總計	<u>17,758,395</u>	<u>96</u>	<u>13,816,531</u>	<u>97</u>	<u>10,507,951</u>	<u>96</u>			
	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)	19,500	-	18,845	-	18,875	-			
1550	採用權益法之投資(附註十一)	20,627	-	25,435	-	40,976	1			
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)	142,628	1	141,466	1	142,962	1			
1755	使用權資產(附註十三)	244,977	2	174,758	2	175,882	2			
1760	投資性不動產(附註四、十四及三十)	236,874	1	-	-	-	-			
1780	無形資產(附註十五)	18,722	-	18,515	-	18,024	-			
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	3,380	-	3,395	-	2,541	-			
1990	其他非流動資產(附註十六及二十)	3,005	-	6,208	-	12,636	-			
15XX	非流動資產總計	<u>689,713</u>	<u>4</u>	<u>388,622</u>	<u>3</u>	<u>411,896</u>	<u>4</u>			
1XXX	資 產 總 計	<u>\$18,448,108</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>	<u>\$10,919,847</u>	<u>100</u>			
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期銀行借款(附註十七及三十)	\$ 8,375,080	46	\$ 7,264,270	51	\$ 4,342,390	40			
2130	合約負債-流動(附註二三、二九及三一)	2,029,417	11	1,573,114	11	1,270,438	12			
2150	應付票據	37,201	-	48,747	-	36,737	-			
2170	應付帳款	951,543	5	224,589	2	182,414	2			
2219	其他應付款(附註十九)	212,276	1	170,189	1	160,363	1			
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	3,395	-	11,789	-	-	-			
2280	租賃負債-流動(附註十三)	4,853	-	1,680	-	1,953	-			
2399	其他流動負債(附註十九)	181,614	1	55,143	1	120,935	1			
21XX	流動負債總計	<u>11,795,379</u>	<u>64</u>	<u>9,349,521</u>	<u>66</u>	<u>6,115,230</u>	<u>56</u>			
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註十八及三十)	2,000,000	11	-	-	-	-			
2540	長期銀行借款(附註十七及三十)	130,000	1	-	-	-	-			
2570	遞延所得稅負債(附註四及二五)	-	-	-	-	2,032	-			
2580	租賃負債-非流動(附註十三)	92,768	-	24,373	-	24,607	-			
2645	存入保證金(附註二九)	36,000	-	26,000	-	16,000	-			
25XX	非流動負債總計	<u>2,258,768</u>	<u>12</u>	<u>50,373</u>	<u>-</u>	<u>42,639</u>	<u>-</u>			
2XXX	負債總計	<u>14,054,147</u>	<u>76</u>	<u>9,399,894</u>	<u>66</u>	<u>6,157,869</u>	<u>56</u>			
	歸屬於本公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本	2,092,877	11	2,092,877	15	2,092,153	19			
3140	預收股本	-	-	-	-	558	-			
3200	資本公積	816,015	5	814,043	6	813,547	8			
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	3	491,894	5			
3350	未分配盈餘	946,038	5	1,406,445	10	1,363,826	12			
3XXX	權益總計	<u>4,393,961</u>	<u>24</u>	<u>4,805,259</u>	<u>34</u>	<u>4,761,978</u>	<u>44</u>			
	負債及權益總計	<u>\$18,448,108</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>	<u>\$10,919,847</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 109 年 11 月 10 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

合併綜合損益表

民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱 未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼		109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二三及二九)	\$ 33,177	100	\$2,930,104	100	\$1,641,113	100	\$3,128,653	100
5000	營業成本(附註二四)	8,415	25	2,384,851	81	1,224,623	75	2,540,426	81
5900	營業毛利	24,762	75	545,253	19	416,490	25	588,227	19
	營業費用(附註二三、二四及二九)								
6100	推銷費用	21,634	65	33,642	1	78,178	5	94,732	3
6200	管理費用	35,493	107	26,178	1	77,347	4	51,244	2
6000	營業費用合計	57,127	172	59,820	2	155,525	9	145,976	5
6900	營業淨利(損)	( 32,365)	( 97)	485,433	17	260,965	16	442,251	14
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	715	2	1,387	-	2,398	-	5,775	1
7130	股利收入	645	2	1	-	645	-	1	-
7190	其他收入	2,277	7	1,988	-	4,845	-	3,642	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益	-	-	-	-	349	-	414	-
7225	處分投資利益	1,677	5	3,801	-	1,677	-	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	( 800)	( 2)	( 64)	-	5,377	-	( 528)	-
7510	利息費用	( 487)	( 2)	( 135)	-	( 653)	-	( 426)	-
7590	什項支出	-	-	-	-	( 1)	-	( 4,237)	-
7630	外幣兌換利益(損失)	( 2,648)	( 8)	845	-	( 4,393)	-	3,689	-
7770	採用權益法之關聯企業利益(損失)份額	408	1	( 484)	-	( 270)	-	( 1,236)	-
7000	營業外收入及支出合計	1,787	5	7,339	-	9,974	-	10,895	1
7900	稅前淨利(損)	( 30,578)	( 92)	492,772	17	270,939	16	453,146	15
7950	所得稅費用(利益)(附註四及二五)	( 3,425)	( 10)	19,941	1	56,346	3	24,398	1
8200	本期淨利(損)	( 27,153)	( 82)	472,831	16	214,593	13	428,748	14
	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	-	-	( 1)	-	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	( \$ 27,153)	( 82)	\$ 472,830	16	\$ 214,593	13	\$ 428,748	14
	每股盈餘(虧損)(附註二六)								
9750	基 本	( \$ 0.13)		\$ 2.26		\$ 1.03		\$ 2.05	
9850	稀 釋	( \$ 0.13)		\$ 2.25		\$ 1.02		\$ 2.04	

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 109 年 11 月 10 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

合併權益變動表

民國 109 年及 108 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		普通股股本 (附註二二)	預收股本 (附註二二)	資本公積 (附註二二)	保留盈餘 (附註二二)		其他權益項目	權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564
	107 年度盈餘指撥及分配							
B1	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 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
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
A1	109 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ -	\$ 4,805,259
	108 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	( 47,137)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 627,863)	-	( 627,863)
D1	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	214,593	-	214,593
D3	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	214,593	-	214,593
N1	股份基礎給付交易	-	-	1,972	-	-	-	1,972
Z1	109 年 9 月 30 日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 816,015	\$ 539,031	\$ 946,038	\$ -	\$ 4,393,961

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 109 年 11 月 10 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  
 合併現金流量表  
 民國 109 年及 108 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		109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 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	\$ 270,939	\$ 453,146
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	10,581	8,394
A20200	攤銷費用	280	239
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產之淨(利益)損失	( 5,377)	528
A20900	利息費用	653	426
A21200	利息收入	( 2,398)	( 5,775)
A21300	股利收入	( 645)	( 1)
A21900	員工認股權酬勞成本	1,972	1,965
A22300	採用權益法之關聯企業損失份 額	270	1,236
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 349)	( 414)
A23100	處分投資利益	( 1,677)	( 3,801)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	( 361)	-
A31150	應收票據及帳款	112	1,533
A31180	其他應收款	160	( 56)
A31200	存 貨	( 2,074,944)	( 1,972,881)
A31240	其他流動資產	( 35,475)	( 30,341)
A31270	取得合約之增額成本	( 3,753)	781
A32125	合約負債	456,303	69,138
A32130	應付票據	( 11,546)	( 87,612)
A32150	應付帳款	726,954	( 35,363)
A32180	其他應付款	42,462	20,291
A32230	其他流動負債	126,471	113,592
A33000	營運產生之現金流出	( 499,368)	( 1,464,975)
A33100	收取之利息	2,132	5,827
A33200	收取之股利	645	1
A33300	支付之利息	( 115,189)	( 55,954)
A33500	支付之所得稅	( 71,744)	( 75,381)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 683,524)	( 1,590,482)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	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	(\$ 105,556)	(\$ 102,819)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 1,711,706)	( 390,200)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	290,070
B01800	取得採用權益法之投資	-	( 22,500)
B01900	處分採用權益法之投資	6,215	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 4,235)	( 240)
B02800	處分不動產、廠房及設備	981	953
B03800	存出保證金減少	300	2,035
B04500	取得無形資產	( 487)	-
B06700	其他非流動資產增加	-	( 78)
B07200	預付設備款減少	9	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 120,018)</u>	<u>( 222,779)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	1,225,810	1,071,940
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C01600	舉借長期銀行借款	15,000	-
C03000	存入保證金增加	10,000	10,000
C04020	租賃負債本金償還	( 2,476)	( 1,507)
C04500	發放現金股利	( 627,863)	( 313,823)
C04800	員工執行認股權	-	6,324
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>2,620,471</u>	<u>772,934</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,816,929	( 1,040,327)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>629,509</u>	<u>1,451,408</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,446,438</u>	<u>\$ 411,081</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 109 年 11 月 10 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 109 年及 108 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 109 年 11 月 10 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」)

適用修正後之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。

- (二) 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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日(註 3)
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 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 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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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。

#### 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、投資性不動產及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利資產外，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絡市場之報價（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、持股比率及營業項目，參閱附註十及附表七。

## (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 108 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

### 1. 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

## 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

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。

請參閱 108 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

## 六、現金及約當現金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 290	\$ 320	\$ 281
銀行存款	2,921,930	1,042,871	900,855
約當現金			
銀行定期存款	127,837	116,513	71,400
附買回債券	<u>32,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	3,082,189	1,159,704	972,536
減：受限制銀行存款	( 557,452)	( 482,044)	( 464,916)
質押定期存款	( 78,299)	( 16,299)	( 16,300)
附買回債券	<u>-</u>	<u>( 31,852)</u>	<u>( 80,239)</u>
	<u>\$ 2,446,438</u>	<u>\$ 629,509</u>	<u>\$ 411,081</u>

受限制銀行存款、質押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一流動，其質押之資訊參閱附註三十。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>金融資產—流動</u>			
基金受益憑證	\$ 115,451	\$ 110,022	\$ 100,276
國內上市(櫃)股票	<u>29,897</u>	<u>13,359</u>	<u>24</u>
	<u>\$ 145,348</u>	<u>\$ 123,381</u>	<u>\$ 100,300</u>
<u>金融資產—非流動</u>			
國內未上市(櫃)股票	<u>\$ 19,500</u>	<u>\$ 18,845</u>	<u>\$ 18,875</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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>未逾期</u>			
預期信用損失率	-	-	-
總帳面金額	\$ 795	\$ 907	\$ 1,896
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
攤銷後成本	<u>\$ 795</u>	<u>\$ 907</u>	<u>\$ 1,896</u>

九、存貨－建設業

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
營建用地	\$ 11,145,758	\$ 10,129,314	\$ 7,346,470
在建房屋	3,169,022	2,062,563	1,807,608
待售房地	20,408	192,503	74,772
	<u>\$ 14,335,188</u>	<u>\$ 12,384,380</u>	<u>\$ 9,228,850</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
太原段 140 地號	\$ 3,805,558	\$ 3,805,558	\$ -
鑫新平段 330、331、332 地號	1,902,214	1,901,790	-
文商段 53 地號	1,527,328	-	-
總太 2020	1,133,752	1,133,752	1,133,752
總太聚作	1,124,416	1,151,276	1,151,276
共好 Melody	634,245	641,739	643,300
女王萬歲	542,940	537,918	524,659
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
預付土地款	112,217	-	3,097,686
鑫新平段 261、378 地號	-	329,183	-
織 築	-	265,191	265,191
東方紐約	-	-	227,131
其 他	169,518	169,337	109,905
	<u>\$ 11,145,758</u>	<u>\$ 10,129,314</u>	<u>\$ 7,346,470</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
總太 2020	\$ 2,316,803	\$ 1,353,236	\$ 962,326
總太聚作	502,195	64,997	50,854
共好 Melody	249,201	85,498	78,317
太原段 140 地號	61,182	11,946	335
織 築	-	363,254	312,504
總太忠孝商城	-	163,607	119,325
東方紐約	-	-	259,231
其 他	39,641	20,025	24,716
	<u>\$ 3,169,022</u>	<u>\$ 2,062,563</u>	<u>\$ 1,807,608</u>
<u>待 售 房 地</u>			
東方紐約	\$ 16,000	\$ 146,629	\$ -
明 日	4,408	4,408	4,408
高鐵商貿中心	-	41,466	41,466
東 方 悅	-	-	18,156
美 樂 地	-	-	10,742
	<u>\$ 20,408</u>	<u>\$ 192,503</u>	<u>\$ 74,772</u>

總太營造股份有限公司與永豐泰地產股份有限公司簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售。

利息資本化相關資訊如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 38,030	\$ 19,230	\$ 114,160	\$ 54,682
利息資本化利率(%)	1.55-2.05	1.90-2.30	1.55-2.30	1.20-2.30

設定作為借款及應付公司債擔保之存貨金額，參閱附註三十。

#### 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(%)		
		109年 9月30日	108年 12月31日	108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
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
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	廣告服務業	100	100	-

合併公司於 108 年 11 月以現金 20,000 仟元設立大舜廣告公司 2,000 仟股，並將其併入本公司之合併財務報告。

納入合併財務報告之子公司均係非重要子公司，其財務報告均未經會計師核閱。

#### 十一、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<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)	\$ 20,627	\$ 20,896	\$ 21,319
永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	-	4,539	4,657
陞霖地產股份有限公司 (陞霖公司)	-	-	15,000
	<u>\$ 20,627</u>	<u>\$ 25,435</u>	<u>\$ 40,976</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：

被投資公司名稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
永豐泰公司	25	25	25
永益發公司	-	20	20
陞霖公司	-	-	30

合併公司於108年6月現金增資永豐泰公司7,500仟元，增資後持股比例無異動。

合併公司於108年9月投資陞霖公司30%股權計15,000仟元。

合併公司於108年11月以現金15,000仟元出售陞霖公司全數股權。

合併公司於109年9月以現金6,215仟元出售永益發公司全數股權。

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，參閱附表七。

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

109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
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	10,448	869	( 2,411)	-	-	-	-	-	8,906
其他設備	11,737	3,366	( 3,265)	-	2,894	-	-	-	14,732
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 4,235</u>	<u>(\$ 5,676)</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>170,312</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	12,155	\$ 2,813	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	14,968
運輸設備	7,864	749	( 1,779)	-	-	-	-	-	6,834
其他設備	7,374	1,773	( 3,265)	-	-	-	-	-	5,882
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 5,335</u>	<u>(\$ 5,044)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>27,684</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$141,466</u>								<u>\$142,628</u>

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	<u>12,840</u>	<u>240</u>	<u>( 1,225)</u>	<u>( 40)</u>	<u>11,815</u>
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	<u>7,644</u>	<u>797</u>	<u>( 1,225)</u>	<u>-</u>	<u>7,216</u>
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>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建 築 物	
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

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三十。

### 十三、租賃協議

#### (一) 使用權資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
使用權資產帳面金額			
土 地	\$ 233,567	\$ 174,018	\$ 174,865
建 築 物	7,658	-	-
運 輸 設 備	<u>3,752</u>	<u>740</u>	<u>1,017</u>
	<u>\$ 244,977</u>	<u>\$ 174,758</u>	<u>\$ 175,882</u>

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添			<u>\$ 79,121</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊 費用				
土地	\$ 932	\$ 847	\$ 2,558	\$ 2,539
建築物	348	-	348	-
運輸設備	<u>364</u>	<u>277</u>	<u>918</u>	<u>832</u>
	<u>\$ 1,644</u>	<u>\$ 1,124</u>	<u>\$ 3,824</u>	<u>\$ 3,371</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大轉租及減損情形。

## (二) 租賃負債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 4,853</u>	<u>\$ 1,680</u>	<u>\$ 1,953</u>
非流動	<u>\$ 92,768</u>	<u>\$ 24,373</u>	<u>\$ 24,607</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
土地	1.80%-2.22%	2.00%-2.22%	2.00%-2.22%
建築物	1.71%	-	-
運輸設備	1.71%	2.22%	2.22%

## (三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，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、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

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。

合併公司於 107 年 12 月與台南市政府簽訂虎頭埤湖濱旅館案，取得台南市新化區 13,688 平方公尺之地上權標的 50 年，並每年支付固定權利金 2,000 仟元及依營收狀況支付變動權利金。

#### 十四、投資性不動產

	<u>已完工 投資性不資產</u>
<u>成本</u>	
109年1月1日餘額	\$ -
轉列來自存貨	<u>238,296</u>
109年9月30日餘額	<u>\$ 238,296</u>
<u>累計折舊</u>	
109年1月1日餘額	\$ -
折舊費用	<u>1,422</u>
109年9月30日餘額	<u>\$ 1,422</u>

合併公司租地自建之總太忠孝商城於109年7月完工。

投資性不動產出租之租賃期間為15年，承租人有優先續租權，並約定自第3年起依消費者物價指數調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	<u>109年9月30日</u>
不超過1年	\$ 22,280
1至5年	89,120
超過5年	<u>180,706</u>
	<u>\$ 292,106</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	10至50年
其他設備	8至15年

投資性不動產之公允價值係由合併公司管理階層以投資性不動產目前現行租金及考量未來租金成長率，並參照市場行情來評估。投資性不動產於109年9月30日之公允價值為270,841仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三十。

十五、無形資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
每一類別之帳面金額			
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	868	661	170
	<u>\$ 18,722</u>	<u>\$ 18,515</u>	<u>\$ 18,024</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、其他資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
留抵稅額	\$ 58,086	\$ 24,948	\$ 19,190
代付款	56,817	56,317	111,340
預付款項	29,628	26,912	11,466
工程存出保證金	7,015	3,956	7,269
存出保證金	2,459	2,759	2,759
其他	15,791	22,632	18,191
	<u>\$ 169,796</u>	<u>\$ 137,524</u>	<u>\$ 170,215</u>
流動	\$ 166,791	\$ 131,316	\$ 157,579
非流動	3,005	6,208	12,636
	<u>\$ 169,796</u>	<u>\$ 137,524</u>	<u>\$ 170,215</u>

十七、銀行借款

(一) 短期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
抵押借款(附註三十)	\$ 6,987,100	\$ 6,673,100	\$ 3,661,100
信用借款	1,387,980	591,170	681,290
	<u>\$ 8,375,080</u>	<u>\$ 7,264,270</u>	<u>\$ 4,342,390</u>
年利率(%)			
抵押借款	1.87-1.95	2.12-2.20	1.90-2.20
信用借款	1.87-2.05	1.80-2.30	1.80-2.30

(二) 長期借款

	109年9月30日
抵押借款(附註三十)	\$ 130,000
減：列為1年內到期部分	-
	<u>\$ 130,000</u>
年利率(%)	
抵押借款	1.55

## 十八、應付公司債

	<u>109年9月30日</u>
第一次國內有擔保普通公司 債（附註三十）	\$ 2,000,000
減：列為1年內到期部分	<u>-</u>
	<u>\$ 2,000,000</u>

本公司於109年9月29日發行國內有擔保普通公司債2,000,000仟元，發行期間為5年，每年利率為0.62%，每年依票面利率單列計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

## 十九、其他負債

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 181,173	\$ 126,932	\$ 127,760
應付薪資及獎金	14,275	17,942	9,036
應付員工及董事酬勞	10,466	17,567	15,826
其他	<u>6,362</u>	<u>7,748</u>	<u>7,741</u>
	<u>\$ 212,276</u>	<u>\$ 170,189</u>	<u>\$ 160,363</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 179,864	\$ 53,863	\$ 108,563
暫收款	<u>1,750</u>	<u>1,280</u>	<u>12,372</u>
	<u>\$ 181,614</u>	<u>\$ 55,143</u>	<u>\$ 120,935</u>

## 二十、退職後福利計畫

108年7月1日至9月30日及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12月31日精算決定之退休金成本率計算。本公司經主管機關核准已無須支付勞工退休準備金。

本公司已於108年12月結清確定福利退休計畫員工年資，並認列其他收入1,691仟元。

## 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>109 年 9 月 30 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ -	\$ 3,221	\$ 3,221
應收票據及帳款	457	338	795
存貨－建設業	3,470,963	10,864,225	14,335,188
其他應收款	7,601	78	7,679
其他流動資產	137,881	28,910	166,791
取得合約之增額成本	-	17,184	17,184
	<u>\$ 3,616,902</u>	<u>\$ 10,913,956</u>	<u>\$ 14,530,858</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,059,340	\$ 6,315,740	\$ 8,375,080
合約負債	1,254,486	774,931	2,029,417
應付票據	37,201	-	37,201
應付帳款	951,543	-	951,543
其他應付款	71,019	141,257	212,276
其他流動負債	181,614	-	181,614
租賃負債	4,853	92,768	97,621
應付公司債（含一營業週期內到期部份）	-	2,000,000	2,000,000
長期銀行借款（含一營業週期內到期部份）	-	130,000	130,000
	<u>\$ 4,560,056</u>	<u>\$ 9,454,696</u>	<u>\$ 14,014,752</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ 2,270	\$ 590	\$ 2,860
應收票據及帳款	907	-	907
存貨－建設業	3,800,727	8,583,653	12,384,380
其他應收款	505	47	552
其他流動資產	117,193	14,123	131,316
取得合約之增額成本	8,425	5,006	13,431
	<u>\$ 3,930,027</u>	<u>\$ 8,603,419</u>	<u>\$ 12,533,446</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>108 年 12 月 31 日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,707,830	\$ 5,556,440	\$ 7,264,270
合約負債	1,227,383	345,731	1,573,114
應付票據	48,747	-	48,747
應付帳款	224,589	-	224,589
其他應付款	136,049	34,140	170,189
其他流動負債	54,509	634	55,143
租賃負債	1,680	24,373	26,053
	<u>\$ 3,400,787</u>	<u>\$ 5,961,318</u>	<u>\$ 9,362,105</u>
<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>

## 二二、權 益

### (一) 普通股股本

	109年9月30日	108年12月31日	108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>209,288</u>	<u>209,288</u>	<u>209,215</u>
已發行股本	<u>\$ 2,092,877</u>	<u>\$ 2,092,877</u>	<u>\$ 2,092,153</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。

## (二) 資本公積

	109年9月30日	108年12月31日	108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	\$ 616,198	\$ 616,198	\$ 616,365
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	10,353	8,381	7,718
	<u>\$ 816,015</u>	<u>\$ 814,043</u>	<u>\$ 813,547</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，參閱附註二四。

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

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 47,137	\$ 33,351		
現金股利	627,863	313,823	\$ 3.0	\$ 1.5

### 二三、收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108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	\$ 1,584,412	\$ 3,091,421
工程收入	33,167	12,554	55,819	37,232
廣告收入	10	-	882	-
	<u>\$ 33,177</u>	<u>\$ 2,930,104</u>	<u>\$ 1,641,113</u>	<u>\$ 3,128,653</u>

#### (一) 合約餘額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日	108年1月1日
應收票據及帳款 (附註八)	<u>\$ 795</u>	<u>\$ 907</u>	<u>\$ 1,896</u>	<u>\$ 3,429</u>
合約資產—流動 不動產建造	<u>\$ 3,221</u>	<u>\$ 2,860</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債—流動 不動產銷售	\$ 2,029,191	\$ 1,551,872	\$ 1,256,080	\$ 1,193,593
不動產建造	226	21,242	14,358	7,707
	<u>\$ 2,029,417</u>	<u>\$ 1,573,114</u>	<u>\$ 1,270,438</u>	<u>\$ 1,201,300</u>

#### (二) 合約成本相關資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流動 取得合約之增額成本	<u>\$ 17,184</u>	<u>\$ 13,431</u>	<u>\$ 42,990</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。109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之費用分別為 0 仟元、1,434 仟元、8,425 仟元及 1,434 仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三五。

二四、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>109年7月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	\$ 22,265	\$ 9,719	\$ 31,984
確定提撥計畫	678	278	956
其他員工福利	614	597	1,211
折舊費用	-	4,957	4,957
攤銷費用	-	99	99
<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>109年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	62,103	44,714	106,817
確定提撥計畫	2,021	1,822	3,843
其他員工福利	1,816	7,397	9,213
折舊費用	-	10,581	10,581
攤銷費用	-	280	280
<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

員工酬勞及董事酬勞

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。109年 7月 1日至 9月 30日因為稅前淨損，毋須估列員工酬勞及董事酬勞。

108年7月1日至9月30日與109年及108年1月1日至9月30日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	108年7月1日 至9月30日		109年1月1日 至9月30日		108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
員工酬勞	1.0%	\$ 4,604	1.5%	\$ 4,097	1.0%	\$ 4,604
董事酬勞	1.5%	6,906	1.5%	4,097	1.5%	6,906

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109年3月25日及108年3月22日舉行董事會，分別決議通過108及107年度員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	108年度		107年度	
	估列比例	金 額	估列比例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 7,759	1.0%	\$ 4,094
董事酬勞	1.5%	7,759	1.5%	6,140

108及107年度員工酬勞及董事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。

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

## 二五、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	(\$ 3,428)	\$ 12,847	\$ 11,809	\$ 15,413
以前年度之調整	-	-	( 18)	7,135
土地增值稅	-	579	44,540	579
	( 3,428)	13,426	56,331	23,127
遞延所得稅				
本期產生者	3	6,515	15	1,271
認列於損益之所得稅 費用(利益)	(\$ 3,425)	\$ 19,941	\$ 56,346	\$ 24,398

(二) 所得稅核定情形

本公司、總太營造公司、日太管理公司及恣遊實業公司截至 107 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。

二六、每股盈餘

	<u>本期淨利(損)</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (虧損)(元)</u>
<u>109年7月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘(虧損)			
本期淨損	<u>(\$ 27,153)</u>	<u>209,288</u>	<u>(\$ 0.13)</u>
<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>
<u>109年1月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 214,593	209,288	<u>\$ 1.03</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	209	
員工認股權	-	<u>1,628</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 214,593</u>	<u>211,125</u>	<u>\$ 1.02</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	-	<u>1,117</u>	
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>

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。

合併公司計算稀釋每股虧損時，因員工酬勞及員工認股權將產生反稀釋作用，故不列入計算。

## 二七、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	109年1月1日至9月30日		108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	2,885	\$14.8 元	3,809	\$14.5 元
本期執行	-	-	( 741)	8.3 元
本期放棄	( <u>353</u> )	14.3 元	( <u>127</u> )	14.9 元
期末流通在外	<u>2,532</u>	13.6 元	<u>2,941</u>	14.7 元
期末可執行之認股權	<u>12</u>	7.0 元	<u>68</u>	7.7 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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
執行價格之範圍 (元)	\$ 7.0-13.6	\$ 7.7-14.9	\$ 7.7-14.9
加權平均剩餘合約期限 (年)	1.25	2	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。

109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之酬勞成本分別為 662 仟元、663 仟元、1,972 仟元及 1,965 仟元。

## 二八、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. 109 年及 108 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

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 164,848	\$ 142,226	\$ 119,175
按攤銷後成本衡量之金融資產	3,093,109	1,167,879	985,213
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	11,742,100	7,733,795	4,737,904

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銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 238,269	\$ 164,664	\$ 167,939
金融負債	2,097,621	26,053	26,560
具現金流量利率風險			
金融資產	2,843,570	994,660	804,256
金融負債	8,505,080	7,264,270	4,342,390

#### 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，109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將分別減少 42,461 仟元及 26,536 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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 542,340 仟元、861,920 仟元及 2,332,210 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。

## 二九、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
本公司董事之一親等親屬					其他關係人
本公司董事長之二親等親屬					其他關係人
點將家投資股份有限公司（點將家公司）					本公司之法人董事
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
財團法人永福教育基金會					其他關係人

(二) 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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日止，預收房地款分別為 1,332 仟元、1,100 仟元及 1,020 仟元。

本公司於 108 年度與其他關係人簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），截至 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日止，預收房地款分別為 1,011 仟元、840 仟元及 750 仟元。

(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 1 月 1 日至 108 年 9 月 30 日支付融資保證手續費 250 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(四) 合併公司聘請其他關係人培訓專業人才，於 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日支付勞務費用 1,500 仟元。

(五) 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	建築名稱	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	合約資產	合約負債	應收帳款
<u>109年9月30日</u>							
點將家公司	豐業段 204 地號	\$ 76,190	\$ 16,378	100.00	\$ -	\$ -	\$ 676
永豐泰公司	八大苑	15,562	5,597	98.55	-	226	-
	女王萬歲	131,858	7,177	5.44	3,221	-	-
<u>108年12月31日</u>							
點將家公司	日月迎賓休閒	22,000	5,119	100.00	-	-	-
	豐業段 204 地號	67,568	36,673	88.52	-	9,242	-
永豐泰公司	八大苑	15,562	9,739	62.58	2,269	-	-
<u>108年9月30日</u>							
點將家公司	日月迎賓休閒	22,000	5,119	100.00	-	-	-
	豐業段 204 地號	67,568	30,740	79.74	-	10,175	-
永豐泰公司	八大苑	15,562	1,373	8.82	-	183	1,634

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

(七) 本公司於 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日捐贈 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 其他

帳列項目	關係人類別	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存入保證金	關聯企業	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 10,000</u>

(九) 主要管理階層薪酬

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 9,119	\$ 11,105	\$ 23,039	\$ 19,980
退職後福利	122	83	517	228
股份基礎給付	300	322	815	956
	<u>\$ 9,541</u>	<u>\$ 11,510</u>	<u>\$ 24,371</u>	<u>\$ 21,164</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。

### 三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存貨—建設業	\$ 12,204,199	\$ 11,317,322	\$ 5,598,695
按攤銷後成本衡量之金融資產	635,751	498,343	481,216
不動產、廠房及設備淨額	117,056	-	-
投資性不動產淨額	236,874	-	-
	<u>\$ 13,193,880</u>	<u>\$ 11,815,665</u>	<u>\$ 6,079,911</u>

### 三一、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 109 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	\$ 5,934,310	\$ 1,254,261
總太聚作	5,753,540	506,424
共好 Melody	1,865,210	268,506
	<u>\$ 13,553,060</u>	<u>\$ 2,029,191</u>

### 三二、重大之期後事項

合併公司於 109 年 10 月處分一筆營建用地，交易金額約為 800,000 仟元。

### 三三、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	109年9月30日			108年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 5,002	29.10	\$145,546	\$ 4,951	29.98	\$148,438

  

外幣資產 貨幣性項目	108年9月30日		
	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 4,888	31.04	\$151,716

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換利益
美金	29.45 (美金：新台幣)	<u>(\$ 2,648)</u>	31.197 (美金：新台幣)	<u>\$ 845</u>

  

外幣	109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換利益
美金	28.817 (美金：新台幣)	<u>(\$ 4,393)</u>	31.054 (美金：新台幣)	<u>\$ 3,689</u>

#### 三四、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：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：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

##### (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。

(四)主要股東資訊：附表八。

### 三五、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如下：

#### 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
建設部	\$ 1,611,078	\$ 3,091,421	\$ 239,898	\$ 439,282
營建部	29,153	37,232	24,922	2,969
廣告部	882	-	( 3,855)	-
繼續營運單位總額	<u>\$ 1,641,113</u>	<u>\$ 3,128,653</u>	260,965	442,251
利息收入			2,398	5,775
股利收入			645	1
其他收入			4,845	3,642
處分不動產、廠房及設備利益			349	414
處分投資利益			1,677	3,801
透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益(損失)			5,377	( 528)
利息費用			( 653)	( 426)
什項支出			( 1)	( 4,237)
外幣兌換利益(損失)			( 4,393)	3,689
採用權益法之關聯企業損失份額			( 270)	( 1,236)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 270,939</u>	<u>\$ 453,146</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、金融資產評價損益、利息費用、什項支出、外幣兌換損益、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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	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 母 公 司 對 子 公 司 背 書 保 證	屬 子 公 司 對 母 公 司 背 書 保 證	屬 大 陸 地 區 對 背 書 保 證
		名 稱	關 係										
0	本公司	日太管理公司	子公司	\$ 439,396 (註一)	\$ 161,000	\$ 130,000	\$ 130,000	\$ -	2.96%	\$ 1,757,584 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	採權益法之被投資 公司	2,438,217 (註二)	341,500	341,500	6,488	341,500	140.06%	2,925,860 (註二)	—	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,438,217 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	562.50%	2,925,860 (註二)	—	Y	—

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值 40%。

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及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總太營造公司當期淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當期淨值 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 109 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	<u>股票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 9,804	-	\$ 9,804	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	10,080	-	10,080	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	10,440	-	10,440	
	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	
	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	-	200	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	兆豐國際台灣先進通訊基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	5,005	-	5,005	
總太營造公司	<u>股票</u>							
	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	-	23	-	23	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,990	-	9,990	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,860	-	7,860	
	哲旭開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,425	-	95	-	
恣遊實業公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	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	7,395	110,446	-	110,446	

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臺幣 3 億元或資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元

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		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	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	—	—	-	\$ -	108,077	\$1,610,000	108,077	\$1,612,494	\$1,610,000	\$ 2,494	-	\$ -

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臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 形 情	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	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 7 月 20 日	\$ 739,260 (註)	\$ 112,217	進美實業(股)公司	無	—	—	—	\$ -	議 價	營建用地	無
	台中市西屯區文商段 53 地號	109 年 7 月 21 日	1,525,168	762,584	自然人	無	—	—	—	-	議 價	營建用地	無

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 746,880 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 739,260 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 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	總太營造公司（註）	本公司之子公司	發包工程	\$ 343,390	11	依合約規定	\$ -	-	(\$ 3,111)	-	

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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象（註）	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	總太營造公司	母公司對子公司	進貨	\$ 343,390	依合約規定	21
				在建工程	837,429	依合約規定	5
				應付帳款	3,111	依合約規定	-
1	總太營造公司	大舜廣告公司	母公司對子公司	廣告費	592	依合約規定	-
		日太管理公司	子公司對子公司	銷貨收入	16,377	依合約規定	1
				應收帳款	780	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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

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	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	\$ 223,777	\$ 24,184	\$ 18,066	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	269,191	3,306	3,306	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	140,239	200	200	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	16,766	( 3,229)	( 3,229)	子公司
	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	22,500	2,250	25	20,627	( 1,081)	( 270)

註：屬子公司者之投資業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 9 月 30 日

附表八

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	26,776,123	12.79%
點將家投資股份有限公司	13,153,094	6.28%
吳錫坤	12,484,061	5.96%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。