

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查核報告  
民國110及109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、關係企業合併財務報表聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~27		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	27~46		六~二九
(七) 關係人交易	46~47		三十
(八) 質抵押之資產	47		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	48		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	48		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	48~49、 51~55		三四
2. 轉投資事業相關資訊	48~49、 51~55		三四
3. 大陸投資資訊	49		三四
4. 主要股東資訊	49、56		三四
(十四) 部門資訊	49~50		三五

## 關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁 毓 羚



中 華 民 國 111 年 3 月 15 日

### 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及子公司（總太集團）民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 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合併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，與總太集團保持超然獨立，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，對總太集團民國 110 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。

茲對總太集團民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 收入認列

總太集團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，由於此不動產銷售收入佔合併營業收入比重高且金額對合併報表整體係屬重大，因此將前述銷售收入列為關鍵查核事項；銷售收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四。

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. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 自本年度已認列之不動產銷售收入明細（客戶繳款彙計表），予以選取樣本核對其相對應之不動產點交及產權登記相關文件，以確認不動產銷售收入認列之適當性。

#### 存貨減損評估

總太集團民國 110 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 16,188,118 仟元，佔總資產 80%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情。因上述存貨淨變現價值評估涉及管理階層重大之會計估計及判斷，是以列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱合併財務報告附註四、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. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，確認上述成本金額已正確歸屬到建案。
2. 檢視年底存貨減損評估資料，核對淨變現價值是否與支持文件一致，並重新計算以驗證管理階層對於存貨減損評估之正確性。

#### 其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 110 及 109 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

#### 管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太集團繼續經營之能力、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集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核合併財務報表之責任**

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在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合併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合併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. 辨認並評估合併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、不實聲明或踰越內部控制，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，惟其目的非對總太集團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，以及使總太集團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合併財務報表使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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，決定對總太集團民國 110 年度合併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 蔣 淑 菁



蔣淑菁

會計師 曾 棟 鑒



曾棟鑒

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 111 年 3 月 15 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 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>				
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 1,302,800	6	\$ 1,843,954	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	28,634	-	605,183	4
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動 (附註四、六及三一)	1,729,781	9	636,517	4
1140	合約資產—流動 (附註四及二三)	-	-	3,425	-
1172	應收票據及帳款 (附註四、八、二三及三十)	2,795	-	763	-
1200	其他應收款 (附註四及二五)	51	-	644	-
1320	存貨—建設業 (附註四、五、九及三一)	16,188,118	80	13,818,591	78
1470	其他流動資產 (附註十六)	169,942	1	184,535	1
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註四及二三)	57,904	-	17,232	-
11XX	流動資產總計	<u>19,480,025</u>	<u>96</u>	<u>17,110,844</u>	<u>97</u>
	<b>非流動資產</b>				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註四及七)	97,725	1	19,665	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十一)	245	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十二及三一)	133,847	1	140,895	1
1755	使用權資產 (附註四及十三)	261,447	1	176,165	1
1760	投資性不動產 (附註四、十四及三一)	226,209	1	234,741	1
1780	無形資產 (附註四及十五)	19,010	-	19,255	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二五)	4,601	-	7,452	-
1990	其他非流動資產 (附註十六)	16,455	-	18,705	-
15XX	非流動資產總計	<u>759,539</u>	<u>4</u>	<u>616,878</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$20,239,564</u>	<u>100</u>	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>
	<b>負債及權益</b>				
	<b>流動負債</b>				
2100	短期銀行借款 (附註十七及三一)	\$ 9,680,500	48	\$ 7,611,740	43
2130	合約負債—流動 (附註四、二三及三二)	2,804,993	14	1,675,428	9
2150	應付票據	28,372	-	75,091	-
2170	應付帳款	189,210	1	288,709	2
2219	其他應付款 (附註十九)	265,841	2	317,316	2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二五)	57,331	-	191,922	1
2280	租賃負債—流動 (附註四及十三)	9,069	-	4,593	-
2320	一年內到期之長期借款 (附註十七及三一)	6,335	-	1,569	-
2399	其他流動負債 (附註十九)	17,266	-	159,776	1
21XX	流動負債總計	<u>13,058,917</u>	<u>65</u>	<u>10,326,144</u>	<u>58</u>
	<b>非流動負債</b>				
2530	應付公司債 (附註十八及三一)	1,997,513	10	1,996,849	12
2540	長期銀行借款 (附註十七及三一)	122,096	1	128,431	1
2580	租賃負債—非流動 (附註四及十三)	107,694	-	25,279	-
2645	存入保證金	16,236	-	36,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,243,539</u>	<u>11</u>	<u>2,186,559</u>	<u>13</u>
2XXX	負債總計	<u>15,302,456</u>	<u>76</u>	<u>12,512,703</u>	<u>71</u>
	<b>歸屬於本公司業主之權益</b>				
	<b>股本</b>				
3110	普通股股本	2,107,907	10	2,092,877	12
3140	預收股本	3,592	-	10,464	-
3200	資本公積	822,657	4	816,615	4
	<b>保留盈餘</b>				
3310	法定盈餘公積	641,490	3	539,031	3
3350	未分配盈餘	1,361,462	7	1,756,032	10
3XXX	權益總計	<u>4,937,108</u>	<u>24</u>	<u>5,215,019</u>	<u>29</u>
	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$20,239,564</u>	<u>100</u>	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二三及三十）	\$ 3,647,336	100	\$ 4,684,643	100
5000	營業成本（附註二四）	<u>2,591,490</u>	<u>71</u>	<u>3,157,914</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>1,055,846</u>	<u>29</u>	<u>1,526,729</u>	<u>32</u>
	營業費用（附註二三、二四及三十）				
6100	推銷費用	159,612	4	124,142	2
6200	管理費用	<u>103,558</u>	<u>3</u>	<u>125,839</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>263,170</u>	<u>7</u>	<u>249,981</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>792,676</u>	<u>22</u>	<u>1,276,748</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,598	-	2,966	-
7130	股利收入	851	-	645	-
7190	其他收入	15,899	-	7,126	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	198	-	349	-
7225	處分投資利益	-	-	19,763	1
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	6,519	-	5,377	-
7510	利息費用	( 15,668)	-	( 4,822)	-
7590	什項支出	( 71)	-	( 28,224)	( 1)
7630	外幣兌換損失（附註四）	( 4,015)	-	( 7,495)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額（附註四）	( 5)	-	-	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>6,306</u>	<u>-</u>	<u>( 4,315)</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 798,982	22	\$ 1,272,433	27
7950	所得稅費用 (附註四及二五)	<u>163,614</u>	<u>5</u>	<u>247,846</u>	<u>5</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 635,368</u>	<u>17</u>	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>
	每股盈餘 (附註二六)				
9750	基 本	<u>\$ 3.01</u>		<u>\$ 4.90</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.00</u>		<u>\$ 4.85</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 110 年及 109 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)		權益總計	
				法定盈餘公積	未分配盈餘		
A1	109年1月1日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ 4,805,259
B1	108年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	-	47,137	( 47,137)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 627,863)	( 627,863)
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	13,036
Z1	109年12月31日餘額	2,092,877	10,464	816,615	539,031	1,756,032	5,215,019
B1	109年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	-	102,459	( 102,459)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 927,479)	( 927,479)
D5	110年度綜合損益總額	-	-	-	-	635,368	635,368
N1	股份基礎給付交易	15,030	( 6,872)	6,042	-	-	14,200
Z1	110年12月31日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110 年度	109 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 798,982	\$1,272,433
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	23,794	16,660
A20200	攤銷費用	673	437
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	( 6,519)	( 5,377)
A20900	利息費用	15,668	4,822
A21200	利息收入	( 2,598)	( 2,966)
A21300	股利收入	( 851)	( 645)
A21900	員工認股權酬勞成本	710	2,572
A22300	採用權益法之關聯企業損失 份額	5	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 198)	( 349)
A23100	處分投資利益	-	( 19,763)
A29900	租賃修改損失	-	28,088
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	3,425	( 565)
A31150	應收票據及帳款	( 2,032)	144
A31180	其他應收款	239	250
A31200	存 貨	( 2,223,086)	( 1,525,514)
A31240	其他流動資產	( 116,448)	( 63,738)
A31270	取得合約之增額成本	( 40,672)	( 3,801)
A32125	合約負債	1,129,565	102,314
A32130	應付票據	( 46,719)	26,344
A32150	應付帳款	( 99,499)	64,120
A32180	其他應付款	( 52,602)	126,989
A32230	其他流動負債	( 18,831)	105,267
A33000	營運產生之現金流(出)入	( 636,994)	127,722
A33100	收取之利息	2,954	2,533
A33300	支付之利息	( 152,566)	( 152,493)
A33500	支付之所得稅	( 295,356)	( 71,768)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 1,081,962)	( 94,006)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110 年度	109 年度
	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	(\$1,093,264)	(\$ 106,322)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 2,505,001)	( 2,171,706)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之 金融資產	3,010,009	1,694,461
B01800	取得採用權益法之投資	( 250)	-
B01900	處分採用權益法之投資	-	44,574
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 504)	( 4,395)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	246	981
B03800	存出保證金減少(增加)	2,250	( 15,400)
B04500	購置無形資產	( 428)	( 1,177)
B06800	其他非流動資產減少	-	9
B07600	收取之股利	851	645
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 586,091)	( 558,330)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,068,760	462,470
C01200	發行公司債	-	2,000,000
C01600	舉借長期銀行借款	-	15,000
C01700	償還長期銀行借款	( 1,569)	-
C03100	存入保證金(減少)增加	( 19,764)	10,000
C04020	租賃負債本金償還	( 6,539)	( 3,290)
C04500	發放現金股利	( 927,479)	( 627,863)
C04800	員工執行認股權	13,490	10,464
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,126,899	1,866,781
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	( 541,154)	1,214,445
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,843,954	629,509
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,302,800	\$1,843,954

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 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 111 年 3 月 15 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) 111 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
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
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 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：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 2：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 3：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 4：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，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	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 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

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：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

#### 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 IFRSs 編製。

##### (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) 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。

合併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) 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，參閱附註十及附表七。

#### (五) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體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。

#### (六) 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。

#### (七) 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。

#### (八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

#### (九) 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。

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。合併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。

#### (十) 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。

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。

#### (十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

#### (十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估

計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

#### (十三) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

#### (十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）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，合併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。

#### (十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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。

## 1. 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

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

#### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二九。

#### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

## (2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

### (3) 金融資產之除列

合併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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 金融負債

### (1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

### (2) 金融負債之除列

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。

## (十六) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

### 1. 商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

### 2. 工程收入

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約

資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

## (十七) 租賃

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。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

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。

#### (十八) 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。

#### (十九) 員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

合併公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積－員工認股權。

## (二十) 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

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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，惟合併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合併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. 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

合併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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

### 估計及假設不確定性之主要來源－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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 251	\$ 350
銀行存款	2,823,369	2,244,890
約當現金		
銀行定期存款	69,600	203,733
附買回債券	<u>139,361</u>	<u>31,498</u>
	3,032,581	2,480,471
減：受限制銀行存款	( 1,678,881)	( 558,217)
質押定期存款	<u>( 50,900)</u>	<u>( 78,300)</u>
	<u>\$ 1,302,800</u>	<u>\$ 1,843,954</u>

受限制銀行存款及質押定期存款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三一。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
基金受益憑證	\$ -	\$ 575,943
國內上市(櫃)股票	28,634	29,240
	<u>\$ 28,634</u>	<u>\$ 605,183</u>
<u>金融資產—非流動</u>		
國內未上市(櫃)股票	\$ 97,725	\$ 19,665

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帳款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帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款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：

未 逾 期	110年12月31日	109年12月31日
預期信用損失率	-	-
總帳面金額	\$ 2,795	\$ 763
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 2,795</u>	<u>\$ 763</u>

九、存貨—建設業

	110年12月31日	109年12月31日
營建用地	\$ 12,677,017	\$ 9,910,144
在建房屋	3,358,097	1,248,910
待售房地	153,004	2,659,537
	<u>\$ 16,188,118</u>	<u>\$ 13,818,591</u>

營 建 用 地	110年12月31日	109年12月31日
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,805,558
文商段 15 地號	2,754,359	-
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	1,902,215
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,467
總太聚作	1,124,416	1,124,416
共好 Melody	637,363	635,805
女王萬歲	551,653	543,773
溝背段 38 地號	193,570	193,570
其 他	21,811	169,340
	<u>\$ 12,677,017</u>	<u>\$ 9,910,144</u>
在 建 房 屋		
總太聚作	\$ 2,111,937	\$ 786,698
共好 Melody	816,788	346,708
心之所向	326,623	75,971
其 他	102,749	39,533
	<u>\$ 3,358,097</u>	<u>\$ 1,248,910</u>
待 售 房 地		
總太 2020	\$ 132,596	\$ 1,899,415
東方紐約	16,000	16,000
明 日	4,408	4,408
樹子腳段 1211、1211-3 地號	-	739,714
	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 2,659,537</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 138,688	\$ 149,660
利息資本化利率(%)	1.55-2.00	1.55-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三一。

#### 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(%)	
		110年12月31日	109年12月31日
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	綜合營造業	100	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	不動產租賃業	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
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	廣告服務業	100	100

上述子公司僅大舜廣告公司之財務報告未經會計師查核，其餘子公司 110 及 109 年度之財務報告均經會計師查核；惟本公司管理階層認為上述被投資公司之財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

#### 十一、採用權益法之投資

被投資公司名稱	110年12月31日	109年12月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u>		
碩奕太綠能股份有限公司 (碩奕太公司)	\$ 245	\$ -

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	110年12月31日	109年12月31日
碩奕太公司	25	-

合併公司於 110 年 8 月投資碩奕太公司 25% 股權計 250 仟元。

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，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

#### 十二、不動產、廠房及設備

110年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
<u>成本</u>									
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	8,906	36	( 712)	-	-	-	-	-	8,230
其他設備	14,892	468	( 325)	-	-	-	-	-	15,035
成本合計	170,472	\$ 504	(\$ 1,037)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	169,939
<u>累計折舊</u>									
建築物	15,905	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	19,654
運輸設備	7,093	875	( 664)	-	-	-	-	-	7,304
其他設備	6,579	2,880	( 325)	-	-	-	-	-	9,134
累計折舊合計	29,577	\$ 7,504	(\$ 989)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	36,092
不動產、廠房及設備淨額	\$140,895								\$133,847

109年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
<b>成本</b>									
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	<u>11,737</u>	<u>3,526</u>	<u>( 3,265)</u>				<u>2,894</u>		<u>14,892</u>
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 4,395</u>	<u>(\$ 5,676)</u>				<u>\$ 2,894</u>		<u>170,472</u>
<b>累計折舊</b>									
建築物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	15,905
運輸設備	7,864	1,008	( 1,779)						7,093
其他設備	<u>7,374</u>	<u>2,470</u>	<u>( 3,265)</u>						<u>6,579</u>
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 7,228</u>	<u>(\$ 5,044)</u>				<u>\$ -</u>		<u>29,577</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$141,466</u>								<u>\$140,895</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，參閱附註三一。

### 十三、租賃協議

#### (一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 163,644	\$ 165,690
建築物	95,391	6,991
運輸設備	<u>2,412</u>	<u>3,484</u>
	<u>\$ 261,447</u>	<u>\$ 176,165</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 92,323</u>	<u>\$ 79,121</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 3,265	\$ 3,676
建築物	3,421	1,015
運輸設備	<u>1,072</u>	<u>1,186</u>
	<u>\$ 7,758</u>	<u>\$ 5,877</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 110 及 109 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流    動	\$ 9,069	\$ 4,593
非流動	\$ 107,694	\$ 25,279

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土    地	1.550%-2.220%	1.800%-2.220%
建築物	1.710%-2.095%	1.710%
運輸設備	1.770%	1.770%

(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。

十四、投資性不動產

	110年12月31日	109年12月31日
建築物	\$ 238,296	\$ 238,296
減：累計折舊	( 12,087)	( 3,555)
	\$ 226,209	\$ 234,741

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：

	110年12月31日	109年12月31日
不超過 1 年	\$ 16,040	\$ 12,623
1 至 5 年	59,406	59,406
超過 5 年	124,999	139,851
	\$ 200,445	\$ 211,880

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 8至50年

投資性不動產之公允價值係由獨立評價師展茂不動產估價師聯合事務所於資產負債表日評價。該評價係以參考類似不動產交易價格之證據評估，投資性不動產於110及109年12月31日評價之公允價值分別為268,985仟元及238,467仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

#### 十五、無形資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>每一類別之帳面金額</u>		
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	1,156	1,401
	<u>\$ 19,010</u>	<u>\$ 19,255</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

	110年12月31日	109年12月31日
留抵稅額	\$ 108,935	\$ 18,985
預付款項	26,596	16,354
代付款	20,669	112,430
存出保證金	15,909	18,159
工程存出保證金	1,911	7,036
其他	12,377	30,276
	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 203,240</u>
流動	\$ 169,942	\$ 184,535
非流動	16,455	18,705
	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 203,240</u>

#### 十七、銀行借款

##### (一) 短期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款(附註三一)	\$ 8,865,340	\$ 7,353,440
信用借款	815,160	258,300
	<u>\$ 9,680,500</u>	<u>\$ 7,611,740</u>
<u>年利率(%)</u>		
抵押借款	1.55-1.95	1.55-1.95
信用借款	1.87-2.00	1.87-2.00

(二) 長期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款 (附註三一)	\$ 128,431	\$ 130,000
減：列為1年內到期部份	( 6,335)	( 1,569)
	<u>\$ 122,096</u>	<u>\$ 128,431</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	1.55	1.55

十八、應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 (附註三一)	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	( 2,487)	( 3,151)
	1,997,513	1,996,849
減：列為1年內到期部份	-	-
	<u>\$ 1,997,513</u>	<u>\$ 1,996,849</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%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

十九、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 203,824	\$ 196,389
應付員工及董事酬勞	27,262	43,237
應付薪資及獎金	21,467	20,851
應付利息	6,356	5,216
應付營業稅	-	15,060
其他	6,932	36,563
	<u>\$ 265,841</u>	<u>\$ 317,316</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 15,793	\$ 159,273
其他	1,473	503
	<u>\$ 17,266</u>	<u>\$ 159,776</u>

二十、退職後福利計畫

合併公司所適用「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>110 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,795	\$ -	\$ 2,795
其他應收款	51	-	51
存貨－建設業	4,843,508	11,344,610	16,188,118
其他流動資產	167,588	2,354	169,942
取得合約之增額成本	35,530	22,374	57,904
	<u>\$ 5,049,472</u>	<u>\$ 11,369,338</u>	<u>\$ 16,418,810</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,085,700	\$ 7,594,800	\$ 9,680,500
合約負債	1,388,937	1,416,056	2,804,993
應付票據	28,372	-	28,372
應付帳款	189,210	-	189,210
其他應付款	157,116	108,725	265,841
租賃負債	9,069	107,694	116,763
應付公司債（含一營業週 期內到期部份）	-	1,997,513	1,997,513
長期銀行借款（含一營業 週期內到期部份）	6,335	122,096	128,431
其他流動負債	17,266	-	17,266
	<u>\$ 3,882,005</u>	<u>\$ 11,346,884</u>	<u>\$ 15,228,889</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ -	\$ 3,425	\$ 3,425
應收票據及帳款	35	728	763
其他應收款	644	-	644
存貨－建設業	2,659,538	11,159,053	13,818,591
其他流動資產	167,197	17,338	184,535
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,827,414</u>	<u>\$ 11,197,776</u>	<u>\$ 14,025,190</u>

（接次頁）

(承前頁)

110年12月31日	預期1年內		預期超過1年	合計
	收回	或償付	收回或償付	
負債				
短期銀行借款	\$	-	\$ 7,611,740	\$ 7,611,740
合約負債		729,066	946,362	1,675,428
應付票據		75,091	-	75,091
應付帳款		288,709	-	288,709
其他應付款		204,246	113,070	317,316
租賃負債		4,593	25,279	29,872
應付公司債(含一營業週期內到期部份)		-	1,996,849	1,996,849
長期銀行借款(含一營業週期內到期部份)		1,569	128,431	130,000
其他流動負債		159,776	-	159,776
	\$	<u>1,463,050</u>	<u>\$ 10,821,731</u>	<u>\$ 12,284,781</u>

## 二二、權益

### (一) 普通股股本

	110年12月31日	109年12月31日
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>210,791</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,107,907</u>	<u>\$ 2,092,877</u>
預收股款之約當發行股數(仟股)	<u>294</u>	<u>775</u>
預收股款	<u>\$ 3,592</u>	<u>\$ 10,464</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係員工執行認股權所致。

## (二) 資本公積

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 621,530	\$ 616,198
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	11,663	10,953
	<u>\$ 822,657</u>	<u>\$ 816,615</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。

本公司於 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>		<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>	
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
法定盈餘公積	\$ 102,459	\$ 47,137		
現金股利	927,479	627,863	\$ 4.4	\$ 3.0

本公司 111 年 3 月 15 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 63,536	
現金股利	317,575	\$ 1.5

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

### 二三、收 入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,549,606	\$ 4,617,207
工程收入	84,247	62,842
租賃收入	13,352	3,712
廣告收入	131	882
	<u>\$ 3,647,336</u>	<u>\$ 4,684,643</u>

#### (一) 合約餘額

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年1月1日</u>
應收票據及帳款(附註八)	\$ 2,795	\$ 763	\$ 907
合約資產—流動			
不動產建造	\$ -	\$ 3,425	\$ 2,860
合約負債—流動			
不動產銷售	\$ 2,793,773	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872
不動產建造	11,220	-	21,242
	<u>\$ 2,804,993</u>	<u>\$ 1,675,428</u>	<u>\$ 1,573,114</u>

#### (二) 合約成本相關資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 57,904	\$ 17,232

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。110 及 109 年度認列之費用分別為 0 仟元及 8,425 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>110 年度</u>			
短期員工福利	\$ 81,695	\$ 69,778	\$ 151,473
確定提撥計畫	2,910	914	3,824
董事酬金	-	13,773	13,773
其他員工福利	2,591	3,257	5,848
折舊費用	11,043	12,751	23,794
攤銷費用	-	673	673
<u>109 年度</u>			
短期員工福利	85,007	73,714	158,721
確定提撥計畫	2,730	2,078	4,808
董事酬金	-	21,433	21,433
其他員工福利	2,454	4,096	6,550
折舊費用	6,050	10,610	16,660
攤銷費用	-	437	437

### 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。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 3 月 15 日及 110 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	110年度		109年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 12,287	1.5%	\$ 19,552
董事酬勞	1.5%	12,287	1.5%	19,552

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。

109 及 108 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之認列金額並無差異。

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

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 161,084	\$ 207,381
以前年度之調整	( 321)	( 18)
土地增值稅	-	44,540
	<u>160,763</u>	<u>251,903</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	2,851	( 4,057)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 163,614</u>	<u>\$ 247,846</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 166,057	\$ 264,568
稅上不可減除之費損	10	26
稅上可計入之費損	-	( 1,538)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	( 1,433)	( 61,664)
決定課稅所得時應予		
調減之項目	-	( 720)
土地增值稅	-	44,540
未認列之暫時性差異	( 699)	2,652
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 321)	( 18)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 163,614</u>	<u>\$ 247,846</u>

### (二) 本期所得稅資產與負債

	110年12月31日	109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>\$ 8</u>	<u>\$ 6</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 57,331</u>	<u>\$ 191,922</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：

110 年度	年 初 餘 額	認 列 於 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	\$ 6,295	(\$ 4,603)	\$ 1,692
未實現兌換損失	1,157	( 339)	818
虧損抵減	-	2,091	2,091
	<u>\$ 7,452</u>	<u>(\$ 2,851)</u>	<u>\$ 4,601</u>
109 年度			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現資產減損	\$ 1,538	(\$ 1,538)	\$ -
採用權益法之投資	1,233	5,062	6,295
未實現兌換損失	624	533	1,157
	<u>\$ 3,395</u>	<u>\$ 4,057</u>	<u>\$ 7,452</u>

### (四) 所得稅核定情形

合併公司截至 108 年度止之營利事業所得稅申報案件皆業經稅捐稽徵機關核定。

### 二六、每股盈餘

	本 年 度 淨 利	股 數 ( 仟 股 )	每 股 盈 餘 ( 元 )
<u>110 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 635,368	210,767	<u>\$ 3.01</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	407	
員工認股權	-	646	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 635,368</u>	<u>211,820</u>	<u>\$ 3.00</u>
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	<u>\$ 4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>211,102</u>	<u>\$ 4.85</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。認股權之存續期間分別為 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	110年度		109年度	
	單位	加權平均 執行價格	單位	加權平均 執行價格
年初流通在外	1,865	\$ 13.6 元	2,885	\$ 14.8 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	( 5)	13.6 元	( 395)	14.2 元
本年度執行	( 936)	13.5 元	( 625)	13.5 元
年底流通在外	<u>924</u>	12.2 元	<u>1,865</u>	13.6 元
年底可執行之認股權	<u>870</u>	12.2 元	<u>881</u>	13.6 元
本年度給與之認股權加權平均公允價值 (元)	\$ -		\$ -	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 12.2	\$ 13.6
加權平均剩餘合約期限 (年)	-	1

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均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。

110 及 109 年度認列之酬勞成本分別為 710 仟元及 2,572 仟元。

## 二八、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業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。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即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。

合併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。合併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。

## 二九、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. 110 及 109 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

	110年12月31日	109年12月31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	\$ 126,359	\$ 624,848
按攤銷後成本衡量之金融資產	3,053,239	2,507,067
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	12,306,103	10,455,705

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、按攤銷後成本衡量之金融資產—流動、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、應付公司債、長期銀行借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

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收票據及帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。合併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合併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

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：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 208,961	\$ 235,231
金融負債	2,114,276	2,026,721
具現金流量利率風險		
金融資產	2,823,298	2,244,830
金融負債	9,808,931	7,741,740

### 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，110及109年度之稅前淨利將分別減少69,856仟元及54,969仟元。

## 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110年及109年12月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,409,930仟元及595,380仟元。

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。

### 三十、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</u>	<u>合</u>	<u>併</u>	<u>公</u>	<u>司</u>	<u>之</u>	<u>關</u>	<u>係</u>
本公司	董事	之一	親	等	親	屬					其他	關係
本公司	董事長	之二	親	等	親	屬					其他	關係
點將家	投資	股份	有限	公司	(點	將	家	公	司)		本公	司之
總太	建設	開發	股份	有限	公司	(總	太	建	設	公	司)	本公
永豐	泰	地產	股份	有限	公司	(永	豐	泰	公	司)	關	聯
財團	法人	永福	教育	基金	會						其	他
											關	係

註1：該法人董事於110年12月辭任。

註2：109年12月24日起非為關聯企業。

(二) 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)，並於109年度認列營業收入5,629仟元。

(三) 本公司於110年度支付其他關係人土地介紹費7,918仟元。

(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	建築名稱	合約總價	工程收入	完工比例	應收帳款
		(未稅)	(%)	(%)	
<u>109年12月31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	5,706	100.00	-
	女王萬歲	131,858	11,959	9.07	-

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 110 年度支付廣告費用 952 仟元。

(六) 合併公司聘請其他關係人培訓專業人才，於 109 年度支付勞務費用 1,500 仟元。

(七) 本公司於 110 及 109 年度分別捐贈 1,500 仟元及 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工紅利	\$ 37,909	\$ 28,680
退職後福利	309	912
股份基礎給付	282	1,055
	<u>\$ 38,500</u>	<u>\$ 30,647</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。

### 三一、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：

	110年12月31日	109年12月31日
存貨—建設業	\$ 15,846,300	\$ 10,665,923
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,729,781	636,517
不動產、廠房及設備淨額	115,101	116,665
投資性不動產淨額	226,209	234,741
	<u>\$ 17,917,391</u>	<u>\$ 11,653,846</u>

### 三二、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 110 年 12 月 31 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
心之所向	\$ 15,566,380	\$ 1,403,405
總太聚作	6,535,440	987,589
共好 Melody	<u>2,237,820</u>	<u>401,149</u>
	<u>\$ 24,339,640</u>	<u>\$ 2,792,143</u>

### 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	110年12月31日			109年12月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
美 金	\$ 5,037	27.680	\$139,432	\$ 5,003	28.480	\$142,496

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	110年度		109年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換損失
美 金	28.009 (美金：新台幣)	<u>(\$ 4,015)</u>	29.549 (美金：新台幣)	<u>(\$ 7,495)</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. 年底持有有價證券情形（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、年底投資帳面金額、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	
	110年度	109年度	110年度	109年度
營 建 部	\$ 3,633,853	\$ 4,680,049	\$ 799,529	\$ 1,284,261
其他部門	13,483	4,594	( 6,853)	( 7,513)
繼續營運單位總額	<u>\$ 3,647,336</u>	<u>\$ 4,684,643</u>	792,676	1,276,748
利息收入			2,598	2,966
股利收入			851	645
其他收入			15,899	7,126
處分不動產、廠房及設備利益			198	349
處分投資利益			-	19,763
外幣兌換損失			( 4,015)	( 7,495)
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產利益			6,519	5,377
採用權益法認列之關聯企業				
損失之份額			( 5)	-
利息費用			( 15,668)	( 4,822)
什項支出			( 71)	( 28,224)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 798,982</u>	<u>\$ 1,272,433</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、外幣兌換損失、金融資產評價利益、採用權益法認列之關聯企業損失份額、利息費用、什項支出以及所得稅費用。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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 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	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 493,710 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.20%	\$ 1,974,843 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	493,710 (註一)	130,000	128,431	128,431	-	2.60%	1,974,843 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,598,390 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	527.83%	3,118,068 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,598,390 (註二)	341,500	341,500	25,612	341,500	131.43%	3,118,068 (註二)	—	—	—

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年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 110 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	年 底				備 註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	股 票							
	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	\$ 11,064	-	\$ 11,064	
	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	7,395	-	7,395	
	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	-	12,300	-	12,300	
	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	
	凱鋸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000	
總太營造公司	股 票							
	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	乙種特別股
	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	-	1	-	1	丙種特別股
	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	-	1	-	1	
	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	10,150	-	10,150	
	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	-	9,225	-	9,225	

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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	年初		入賣				出		年底	
					股數/單位	金額(註)	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	—	—	30,772	\$460,045	149,060	\$2,230,000	179,832	\$2,693,498	\$2,690,000	\$ 3,498	-	\$ -

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 110 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	台中市西屯區文商段 15 地號	110 年 9 月 13 日	\$ 2,750,267	\$ 2,750,267	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 110 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	總太營造公司（註）	子公司	發包工程	\$ 687,289	14%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 3,131)	(2%)	

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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	\$ 687,289	依合約規定	19
				在建工程	1,085,270	依合約規定	5
				應付帳款	3,131	依合約規定	-
0	本公司	大舜廣告公司	母公司對子公司	廣告費	2,286	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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 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		年底持有			被投資公司 本年度(損)益	本年度認列之 投資(損)益	備註
				本年年底	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	\$ 209,420	\$ 29,213	(\$ 6,943)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	270,000	270,000	27,000	100	267,719	( 1,747)	( 1,747)	子公司
	恣遊實業公司	台中市	不動產租賃業	8,000	140,000	800	100	8,117	78	78	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,791	( 2,594)	( 2,594)	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	250	-	25	25	245	( 20)	( 5)	-

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 110 年 12 月 31 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	12.69%
點將家投資股份有限公司	13,871,094	6.57%
吳錫坤	12,985,061	6.15%

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。