

# 總太地產開發股份有限公司

【 1 0 5 年 度 年 報 】  股 票 代 號 : 3 0 5 6



【 TTC高鐵商貿中心 】  
台中高鐵特區

【 東方紐約 】  
東光園道第一排 | 地標高度 綠海窗景

【 東方悅 】  
北屯區水岸臻美宅

中華民國106年5月11日刊印

## 【 本年報查詢網址 】

a. 台灣證券交易所公開資訊觀測站網址 : <http://mops.twse.com.tw>

b. 總太地產公司揭露年報網址 : [http://www.zongtai.com.tw/chinese/06\\_investor/02\\_annualreport.php?mid=2](http://www.zongtai.com.tw/chinese/06_investor/02_annualreport.php?mid=2)

一、發言人

發言人：翁毓羚

職稱：總經理

電話：070-1010-5777

電子郵件信箱：service@zongtai.com.tw

二、代理發言人：柯惠文

職稱：財務長

電話：070-1010-5777

電子郵件信箱：kellyko@zongtai.com.tw

三、總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市斗崙里福興路 875 號 3 樓

台中分公司地址：台中市西區民權路 239 號 3 樓

電話：070-1010-5777

四、辦理股票過戶機構

名稱：統一綜合證券股份有限公司

地址：台北市松山區東興路 8 號地下一樓

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

電話：(02) 2746-3797

五、最近年度財務報告

簽證會計師：顏曉芳、曾棟鋆會計師

簽證會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市臺灣大道二段 218 號 27 樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw>

電話：(04) 2328-0055

六、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：

無

七、公司網址

[http:// www.zongtai.com.tw/](http://www.zongtai.com.tw/)

## 目錄

壹、 致股東報告書 .....	1
貳、 公司簡介 .....	7
一、 公司設立日期 .....	7
二、 公司沿革 .....	7
參、 公司治理報告 .....	9
一、 公司組織 .....	9
二、 董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 ....	12
三、 最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 .....	15
四、 公司治理運作情形 .....	20
五、 會計師公費資訊 .....	43
六、 更換會計師資訊 .....	44
七、 公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間 .....	45
八、 最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 .....	45
九、 持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 .....	47
十、 公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 .....	48
肆、 募資情形 .....	49
一、 資本及股份 .....	49
二、 公司債辦理情形 .....	53
三、 特別股辦理情形 .....	53
四、 海外存託憑證辦理情形 .....	53
五、 員工認股權憑證辦理情形 .....	54

六、	限制員工權利新股辦理情形.....	59
七、	併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	59
八、	資金運用計畫執行情形.....	59
<b>伍、</b>	<b>營運概況</b> .....	<b>60</b>
一、	業務內容.....	60
二、	市場及產銷概況.....	64
三、	從業員工.....	73
四、	環保支出資訊.....	73
五、	勞資關係.....	73
六、	重要契約.....	75
<b>陸、</b>	<b>財務概況</b> .....	<b>78</b>
一、	最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	78
二、	最近五年度財務分析.....	86
三、	最近年度財務報告之監察人審查報告.....	94
四、	最近年度財務報告.....	95
五、	最近年度經會計師查核簽證之之公司個體財務報告.....	151
六、	公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止發生財務週轉困難情事.....	203
<b>柒、</b>	<b>財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項</b> .....	<b>204</b>
一、	財務狀況.....	204
二、	財務績效.....	205
三、	現金流量.....	206
四、	最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	206
五、	最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因改善計畫及未來一年投資計畫.....	207
六、	最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估.....	207
七、	其他重要事項.....	209
<b>捌、</b>	<b>特別記載事項</b> .....	<b>210</b>

一、	關係企業相關資料.....	210
二、	最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	211
三、	最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....	211
四、	其他必要補充說明事項.....	211
玖、	最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第三項第二款所 定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	211

## 壹、致股東報告書

### 一、105 年度營業報告

依據內政部統計通報，民國 105 年建物買賣登記共 24 萬 5 千棟，較 104 年減少 4 萬 9 千棟 (-16.1%)，105 年國內建物買賣登記自 100 年 6 月啟動之奢侈稅開始，歷經房屋稅修正及房地合一稅制影響等因素，建物買賣登記棟數再創新低。

全台僅有基隆市買賣棟數統計較去年增加其餘皆較去年減少，而買賣登記棟數仍多集中在 6 個直轄市，合計占買賣總棟數近 7 成 4。以新北市 4 萬 3 千棟占比 17.4% 最多，桃園市 3 萬 7 千棟占 15.3% 次之，台中市 3 萬 3 千棟占 13.4% 居第三。

民國 105 年建物所有權第一次登記(大多為新成屋)計 12 萬 2 千棟，建物總面積 3,264 萬平方公尺，分別較 104 年減少 3.5% 及 8%，以桃園市 2 萬 2,489 棟占 18.39% 最多，新北市 2 萬 1,283 棟占 17.4% 次之，台中市 1 萬 5,473 棟占 12.65% 居第三，3 直轄市合計占總棟數之 48.44%。

民國 105 年房地產市場呈現價平量縮盤整局勢，因 104 年頒布房地合一稅制，買方持續採觀望態度，進場意願偏低，使得成交量持續下跌，全年建物買賣登記不到 30 萬棟，再創下民國 90 年以來的新低數量。然整體建設產業因稅賦帶動營運成本上揚及土地成本之影響，開發成本反應於價格上，市場買賣雙方對於價格認知難趨向一致，使得成交量難以突破。然而，公司持續以穩健財務及深入市場分析審慎應對，力求銷售順暢，保持 100% 完銷、不留餘屋之經營原則。

本公司 105 年度完工交屋個案有「明日」，今年度在建工程則有「東方威尼斯」、「東方悅」、「台中高鐵商貿中心」、「拾光」、「美樂地」及「東方紐約」等建案，各案皆力拼達成銷售佳績。預計 2017 年全球經濟將持續穩定回溫，公司將審慎評估市場動態積極應對，期望為公司及全體股東創造最大之利益，並延續總太品牌理念以深化差異價值。

#### (一) 營業計劃實施成果

民國 105 年度營收淨額為 4,579,375 仟元，較去年營收淨額 3,991,064 仟元大幅增加 14.74%，營業費用較去年增加 10.56%，營業外淨收支較去年減少 54.40%，稅前淨利 1,009,001 仟元，較去年 754,540 仟元增加 33.72%，本年度淨利 998,275 仟元，較去年 727,922 仟元增加 37.14%。

#### (二) 預算執行情形：不適用

### (三) 財務收支及獲利能力分析

#### 1. 財務收支

單位：新台幣仟元

項目	105 年度	104 年度	增減比率
營業收入淨額	4,579,375	3,991,064	14.74
營業毛利	1,360,673	1,061,493	28.18
營業利益	1,000,365	735,600	35.99
利息收入	2,956	4,699	-37.09
利息支出	3,974	6,018	-33.96
稅前淨利	1,009,001	754,540	33.72

#### 2. 獲利分析

年度分析項目		105 年度	104 年度
資產報酬率(%)		10.53	7.23
權益報酬率(%)		21.71	18.71
占實收資本%比率	營業利益	43.40	32.07
	稅前純益	43.77	32.89
純益率(%)		21.79	18.23
每股盈餘(元)		4.34	3.63

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}÷平均資產總額。

權益報酬率=稅後損益÷平均權益淨額。

### (四) 研究發展狀況

#### 1. 生產政策：

- (1) 積極開發，審慎投資  
深化建設專業，分析市場脈絡。  
拓展開發管道，加強多元發展。
- (2) 因地制宜，落實理念  
秉持初衷，實踐理想；回歸人本，踏實建築。  
建築研究，深入精進，社區營造，分享幸福。
- (3) 專案管理，部門分工  
權責明確，確保財、法、內務穩健，避免規章僵化。

#### 2. 銷售策略：

- (1) 建築人文，品牌哲學  
以人為本的建築哲學，同理心出發的品牌理念。
- (2) 上市平台，誠信公開  
上市經營公開透明，誠信企業公信力認可。
- (3) 反映政策，健全房市  
掌握政策即時因應縮短波動，穩健踏實經營。
- (4) 感動行銷，深耕認同  
創造認同感動行銷，持續營造社區共感幸福。

## 二、106 年度營業計畫概要

### (一) 經營方針

營建事業發展目標分短、中、長期發展：

1. 短期目標：個案銷售順暢。
2. 中期目標：
  - (1) 加深差異化及品牌價值。
  - (2) 拓展休閒商用投資開發。
3. 長期目標：
  - (1) 穩健經營，公開透明  
堅持不養地、不短債長用、不留餘屋之經營原則，穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。
  - (2) 固本跨界，多角經營  
以本業為基礎，積極涉略營建開發相關之政府標案，如 BOT、ROT、OT 等案，以挹注經常性營收，平衡景氣起伏所造成之營收波動。
  - (3) 企業文化，品牌資產  
將創業精神融入企業文化，落實「美麗城市、幸福社區」之品牌目標，深耕品牌，形塑獨一無二之價值。

### (二) 預期銷售數量及其依據

1. 已推案銷售之個案：
  - (1)「東方威尼斯」台中市南區鄰忠明南路園道面健康公園，規劃 133 戶 178 車位，總銷約 19 億，預計 106 年完工交屋。
  - (2)「拾光」台中市南屯區與嶺東科技大學為鄰，規劃 87 戶 95 車位，並已完銷，總銷約 9 億，預計 106 年完工交屋。
  - (3)「東方悅」台中市北屯區祥順西路、位於廍子溪河岸首排，規劃 239 戶 284 車位，總銷約 23 億，預計 107 年完工交屋。
  - (4)「台中高鐵商貿中心」台中市烏日區緊鄰台灣高鐵烏日站，規劃 41 戶 104 車位，總銷約 9 億，預計 107 年完工交屋。
  - (5)「美樂地」台中市北屯區太順路與太和路路口，臨廍子溪及樹孝路商圈，規劃 427 戶 427 車位，總銷約 28 億，預計 108 年完工交屋。
2. 本年度預計推出個案：
  - (1)本年度預計推出個案：「東方紐約」台中市東區東光園道與旱溪二街口，臨東光園道，規劃 86 戶 86 車位，總銷約 8 億，預計 106 年第三季開工。
  - (2)台中市北屯區文北段 178 地號，鄰捷運文心北屯線機場，基地面積 803 坪，預計 106 年第四季推案。

### (三) 產銷政策

1. 建立土地數位資料庫，委各專案評估提升開發效益。
2. 個案採獨立利潤中心制度，橫向擴展績效訴求。
3. 專案資料夾數位平台，累積個案軌跡並作教育傳承。
4. 積極參與建材、家具展，累積新知強化產品規劃。
5. 建置數位建築 3D 繪圖部門，強化工程管理之掌控。
6. 首創委託第三方公證單位驗屋，深化品牌被信任度。
7. 繼無酒精工地，再創友善工地食堂，改善工程文化。
8. 持續參與具公信力之建築類競賽，分享榮耀自勉精進。
9. 堅持合法施工，不做二次工程，於交屋階段完成公設。
10. 辦理特色建築實績參訪與進修課程，執行教育訓練。

## 三、未來公司發展策略

### (一) 數位化

#### 1. 行銷數位化

數位化以擴大資訊傳遞範圍，並以環保訴求為數位化之驅動力，將品牌目標之『美麗城市，幸福社區』落實於友善環境之具體作為，持續培養數位行銷工具之新知與技能。

#### 2. 資料數位化

因應多項開發地點與人員工作之需求，資訊與資料全面數位化，優化 EIP 系統並建置數位資料庫，持續累積本業相關之土地與市場資訊，並導入雲端資料庫，建置公司自有市場資料庫，結合智慧行動裝置，加速作業效率。

#### 3. 資訊數位化

繼交屋資料夾改以光碟、隨身碟形式交付客戶後，運用數位技術結合官網系統開發，將交屋資料改置於雲端平台，供客戶以帳號密碼進入下載，節省非環保耗材之使用，擴大至客戶變更等作業模式並優化品質。

### (二) 多元化

#### 1. 營造開發

持續深耕，彈性經營，時時因應市場脈動，永續發展。

#### 2. 商業經營

新增商用不動產、觀光旅館之開發計畫。

#### 3. 政府標案

BOT、ROT、OT 等標案持續評估，參與開發，拓展營運面向。

### (三) 集團化

#### 1. 資源共用

統一採購降低成本藉以完善利用資源，統一銷售節約管銷費用，統一結算，統一結算節省財務費用並解決融資需求等。

## 2. 優勢互補

集團化以提升企業運作和管理效率，將優勢與劣勢相互彌補，使優勢充分發揮，進而帶動其他成員企業提高運作和管理效益。

## 3. 提高競爭力

技術創新、營銷創新及成本降低，使企業綜合競爭力提升。

# 四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

## (一) 外部競爭：

主要以同業競爭為主，台中房地產特性，注重地段與建案品牌，故土地開發之精準度、速度及未來性便是個案成敗之主因，以上市企業平台展現經營強度，可維持土地開發之資訊優勢，輔以市場調查資訊及敏銳度，以審慎態度決定購地策略達永續經營之目標。消費者重視品牌價值，各建商產品規劃細緻度與差異化必須不斷深入，推陳出新，並闡釋自家品牌精神，透過具體作為展現，持續與消費者互動，以在競爭激烈的市場環境中勝出。

## (二) 法規環境：

政府於 105 年實施房地合一稅制並大幅調升公告地價，造成消費者觀望卻步，市場降溫，且房產持有稅制改變都將增加房產持有成本，使得房產交易期間明顯延長，短期投資明顯減量，皆嚴重影響市場，將持續深入法規研究以確保公司穩定經營及股東之權益。

## (三) 總體經營環境：

因著房地合一稅制正式實行、房產持有稅制調升，民國 105 年國內房產交易投資買盤銳減，投機風氣也退潮，消費者明顯轉為以自住需求之首購與換屋族群為主，而央行全面鬆綁選擇性信用管制，也增加此族群買房意願，市場以中低總價產品為主流，公司在個案銷售上也將務求踏實穩定以呼應市場需求。

老屋健檢、防災型都更等建築結構安全議題持續發酵，消費者對建築結構安全更加重視，台中土地多屬卵礫石層是公認地質優良地區，加上最新建築工法及公司品牌文化，能增加銷售優勢，且台中捷運規劃及興建皆陸續進行中，未來可望帶動區域平衡。

## 五、年度展望：

民國 105 年度國內房產交易因循著 104 年之低迷態度，交易量再創新低，主因在於稅制改變大幅增加持有成本及壓縮獲利空間，使得投資置產需求銳減、自住換屋需求觀望，加上報章媒體推波助燃皆嚴重影響民眾買房意願。但台中市因有多項重大公共建設陸續完工，如台中市鐵路高架化已於 105 年 10 月通車及後續烏日北屯捷運綠線將於 107 年試營運；另市區內親水休閒設施，如康橋計畫、柳川整治；而民間企業持續加溫布局台中，如台積電新建廠辦工程、秀泰影城商場、國泰物流園區等，再再顯示台中市成長動能及城市樣貌往正向加速發展。

回顧全球經濟，各大經濟體皆已慢慢復甦，可預期利率即便調升也將維持在較低水平，於全球市場游資依然充沛的情況下，穩健保值的房地產仍是投資人目光所在。然因國內目前政策走向對房地產投資較為緊縮，導致國內房產投資轉向國外房產市場，短期內國內房產市場仍較艱困。

因此在品牌力、強化產品差異化仍是公司持續耕耘的重點，並透過規劃設計端的數位化功能，實質檢討建築設計與施工之整合，強調設計前端與後端執行的軟體整合工程，期以達到提升營造品質之目標，亦將持續推動行銷業務的數位化進程。本年度在營建品質與業績穩定持續努力之外，也將繼續投入 BOT、ROT 案，延伸觸角，創造多元的營業面向。

而推動產品差異化，除了可以增加品牌特色、培養顧客外，更能藉此創造更好的績效，如在台中市南區的「東方威尼斯」建案訴求豪宅規格深植南區，成為台中市南區顯眼地標；台中市南屯區「拾光」建案則結合社區故事、文化底蘊讓顧客感受不同的生活方式，皆已完成住宅銷售 100% 的任務。

今年即將交屋的建案有「拾光」、「東方威尼斯」，在建工程則以北屯區「東方悅」、「美樂地」、東區「東方紐約」及台中高鐵副都心首座商辦大樓「台中高鐵商貿中心」為主，整體團隊將積極執行，務求穩健踏實經營，以總太誠信品牌打造優質建築，創造經營績效。

最後，敬祝各位股東女士、先生們

萬事如意、健康平安！

董事長 吳錫坤



## 貳、公司簡介

### 一、公司設立日期

中華民國八十六年十一月十日

### 二、公司沿革

- 86 年 9 月：駿億電子正式成立，獲工研院育成中心核准進駐。
- 86 年 11 月：設立登記完成，額定股本貳仟萬元，實收資本額為新台幣壹仟伍拾萬元。
- 89 年 7 月：公開發行，上市櫃輔導。
- 91 年 1 月：成立「Billion Gold Securities Ltd.」海外策略聯盟、技術資訊蒐集及相關國外投資業務，投資金額美金捌萬伍仟參佰柒拾參元整，持股比率 100%。
- 92 年 3 月：92 年 3 月 3 日正式掛牌上市。
- 96 年 5 月：96 年度第一次股東臨時會補選董事及監察人後，三分之一以上董事發生變動，吳錫坤選為新任董事長。
- 96 年 8 月：成立台中分公司。
- 99 年 7 月：成立「Mallow International Holdings Ltd.」跨足大陸地區房地產開發業務，投資金額美金參佰肆拾貳萬元整，持股比率 100%。
- 99 年 12 月：結束電子事業群的業務。
- 100 年 1 月：轉投資「儀鼎半導體股份有限公司」多角化經營 IC 設計公司，投資金額新台幣伍佰萬元整，持股比率 25%。
- 100 年 3 月：員工認股權憑證轉換股份壹佰肆拾壹萬玖仟元，增資後股本為新台幣捌億玖仟柒佰肆萬玖仟柒佰貳拾元整。
- 100 年 5 月：員工認股權憑證轉換股份肆佰捌拾玖萬元，增資後股本為新台幣玖億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。
- 100 年 7 月：公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。
- 100 年 8 月：轉投資「總太營造股份有限公司」控制營建品質工期及確保產品口碑，投資金額新台幣壹億參仟萬元整，持股比率 100%。
- 100 年 11 月：現金增資新台幣貳億元，增資後股本為新台幣壹拾壹億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。
- 101 年 3 月：員工認股權憑證轉換股份壹佰參拾貳萬捌仟元，增資後股本為新台幣壹拾壹億參佰貳拾陸萬柒仟柒佰貳拾元整。
- 101 年 6 月：結束「儀鼎半導體股份有限公司」投資。
- 101 年 9 月：100 年盈餘及員工分紅轉增資貳億參仟貳佰壹拾萬參仟玖佰伍拾元，增資後股本為新台幣壹拾參億參仟伍佰參拾柒萬壹仟陸佰柒拾元整。

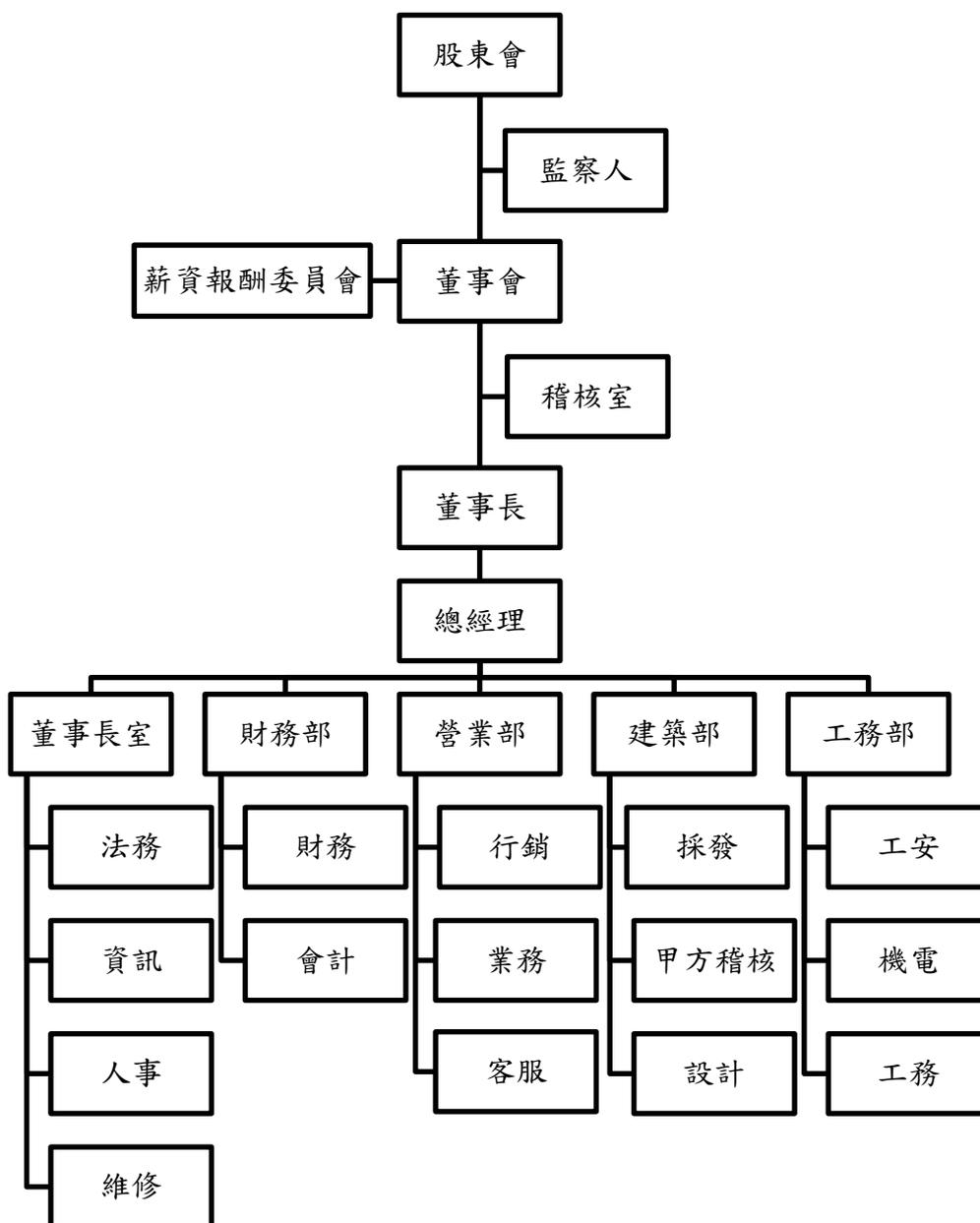
- 102 年 1 月：成立「日太資產管理股份有限公司」多角化經營業務，資金額新台幣參佰萬元整，持股比率 100%。
- 102 年 2 月：結束「Billion Gold Securities Ltd.」投資。
- 102 年 8 月：101 年盈餘及員工分紅轉增資柒仟貳佰捌拾陸萬柒仟捌佰玖拾元，增資後股本為新台幣壹拾肆億捌佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾元整。
- 102 年 11 月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌萬捌仟陸拾陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億肆仟玖佰壹拾貳萬貳佰貳拾元整。
- 103 年 3 月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌拾伍萬伍佰壹拾股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟柒佰陸拾貳萬伍仟參佰貳拾元整。
- 103 年 6 月：公司債轉換股份增資新台幣壹拾捌萬參仟玖佰陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 103 年 8 月：現金增資新台幣貳億參仟萬元，增資後股本為新台幣壹拾柒億貳仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 104 年 9 月：103 年盈餘及員工分紅轉增資貳億陸仟肆佰萬陸仟伍佰元，增資後股本為新台幣壹拾玖億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105 年 1 月：現金增資新台幣參億元，增資後股本為新台幣貳拾貳億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105 年 7 月：公司債轉換股份增資新台幣壹佰壹拾參萬柒仟伍佰陸拾伍股，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億肆佰捌拾肆萬陸仟伍佰參拾元整。

### 參、 公司治理報告

#### 一、 公司組織

##### (一) 組織系統

##### 1. 組織結構圖



## 2. 各主要部門所營業務

部門別	主要業務及職掌
董事長室	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 參與公司目標或重大事項之規劃及決策。</li> <li>(2) 監督，協調公司重大事項之執行及達成。</li> <li>(3) 協調各部門訂定年度目標、計劃、預算、作業流程及績效評估辦法；並定期評估目標達成率。</li> <li>(4) 代表公司對外發言。</li> <li>(5) 協助處理公司對外之重要公關事務。</li> <li>(6) 負責公司重點人力資源之取得。</li> <li>(7) 負責公司上、下游所需資源之取得對外合作案之規劃、決策及執行。</li> <li>(8) 人員招募、勞健保加退、行政庶務、總務採買、教育訓練、薪資計算、離職管理。</li> <li>(9) 各主機管理、網路管理、各系統及應用程式維護、個人電腦維護、電話系統維護、事務機、資產管理。</li> </ol>
財務部	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 長、短期資金之規劃及籌措。</li> <li>(2) 出納收支管理作業。</li> <li>(3) 預算作業及控制。</li> <li>(4) 交易條件審核及執行。</li> <li>(5) 一般會計原則、會計科目、帳簿及憑證系統、相關表單及帳務處理程序之執行及建議。</li> <li>(6) 各項稅務申報、扣繳、納稅及投資抵減等相關事宜之規劃及執行。</li> <li>(7) 成本會計作業流程、表單之規劃及控制。</li> <li>(8) 各項製造成本之蒐集、計算、分析及成本報表之編製。</li> <li>(9) 股務處理。</li> </ol>
營業部	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 銷售管理、建案市場動態分析、客戶經營管理，並與支援團隊協調配合。</li> <li>(2) 土地開發及可行性評估、預售案之行銷企劃、代銷廣告公司擬選、設計相關業務之簽辦訂約付款作業。</li> <li>(3) 官網更新維護、數位網路行銷及媒體設計、網路社群經營、建案企劃接案。</li> <li>(4) 行銷計畫撰寫、活動執行、品牌文案撰寫、公關媒體事務。</li> <li>(5) 客戶資料建檔、預售房地合約簽約、收款及交屋、客戶變更設計辦理</li> <li>(6) 產權移轉相關事宜、銀行貸款手續辦理及代辦費管理、交屋。</li> <li>(7) 物管遴選、召開區權會、管委會成立、保固及售後服務。</li> </ol>

部門別	主要業務及職掌
建築部	(1) 土地評估、建築規畫設計、建築執照、使照申請。 (2) 施工圖、竣工圖繪製、工程數量計算。 (3) 辦理工程發包之請購、材料採購及簽訂合約。 (4) 施工品質控管及稽查。
工務部	(1) 工程預算書、執行工程進度、品質控制、協調監造業務、辦理工程材料請款、驗收作業。 (2) 機電圖面清點、機電設備清點、機電請採單、工地施工檢視查核。 (3) 擬訂、規劃及推動安全衛生管理事項。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

106年04月15日

(一) 董事及監察人資料

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	吳錫坤	男	104.06.24	3年	96.05.15	11,565,000	6.69%	5,956,179	2.58%	3,000,000	1.30%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太建設董事長 總太建設董事長 祚榮投資董事長	總太建設董事長 旭日東見董事長 祚榮投資董事長 總太永福基金會董事長	董事 監察人	吳祚榮 巫天森	子 姊夫
董事	中華民國	祚榮投資(股)公司	-	104.06.24	3年	103.05.20	24,540,216	14.19%	28,221,248	12.24%	0	0%	0	0%	-	-	-	-	-
法人董事代表	中華民國	吳祚榮(註1)	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	2,000,000	0.87%	0	0%	0	0%	政治大學資管系學士	祚榮投資董事 御印建設總經理	董事長	吳錫坤	父
法人董事代表	中華民國	莊永昇(註1)	男	104.06.24	3年	100.07.01	0	0%	34,145	0.01%	75,174	0.03%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太營造董事長	中山建投資董事長 總太營造董事長	無	無	無
法人董事代表	中華民國	吳添福(註1)	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	15,603	0.01%	0	0%	0	0%	朝陽科大營建管理所碩士 總太營造總經理	總太營造董事 總太營造總經理	無	無	無
法人董事代表	中華民國	柯惠文(註1)	女	104.06.24	3年	101.05.16	0	0%	60,924	0.03%	0	0%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太地產財務長	總太永福基金會董事 總太地產財務長	無	無	無
法人董事代表	中華民國	翁毓羚(註1)	女	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	26,667	0.01%	0	0%	0	0%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	總太地產總經理	無	無	無
法人董事代表	中華民國	許鴻冠(註1)	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	12,677	0.01%	0	0%	0	0%	中興大學土木工程碩士 尚鼎營造工地主任	總太營造土木技師	無	無	無
獨立董事	中華民國	陳延祚	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國萊斯大學土木工程/ 電腦設計雙碩士 成功大學土木工程系 寶碩財務科技總經理	捷易通科技董事兼總經理 安佐投資董事 家登精密工業監察人	無	無	無
獨立董事	中華民國	曹永仁	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	東吳大學會計學系碩士 建智聯合會計師事務所 所長 台灣省會計師公會理事	建智聯合會計師事務所合夥 會計師 先進光電獨立董事 百和興業獨立董事 盛復工業獨立董事 永發鋼鐵監察人 華頓顧問有限公司董事	無	無	無
監察人	中華民國	劉偉如(註2)	女	104.06.24	3年	98.06.19	20,584	0.01%	-	-	-	-	-	-	僑光技術學院 總太建設財務副總	總太建設董事 總太營造監察人 中山建投資董事 總太永福基金會董事	無	無	無
監察人	中華民國	巫天森	男	104.06.24	3年	96.05.15	1,652,050	0.96%	1,899,857	0.82%	66	0%	0	0%	總太地產董事 總太建設董事	總太建設董事 金冠輪車業董事	董事長	吳錫坤	妹夫
監察人	中華民國	郭家琦	女	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	100,000	0.04%	653,350	0.28%	0	0%	郭家琦會計師事務所	郭家琦會計師事務所會計師 福懋興業獨立董事 福懋科技獨立董事 至興精機獨立董事	無	無	無

註1：係祚榮投資股份有限公司法人代表人。

註2：於106年2月9日辭任監察人。

## (二) 法人股東之主要股東

106年4月15日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(50.8%)
	劉素如(34.8%)
	吳祚榮 (7.2%)
	吳舜文 (7.2%)

## (三) 董事及監察人資料

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註)										兼任其他公 開發行公司 獨立董事家 數
		商務、法務、財 務、會計或公司 業務所須相關 科系之公私立 大專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格領有證書之 專門職業及技術 人員	商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
吳錫坤			✓							✓		✓	✓	0	
吳祚榮				✓		✓			✓	✓		✓		0	
莊永昇			✓			✓	✓			✓	✓	✓		0	
吳添福			✓			✓	✓	✓		✓	✓	✓		0	
柯惠文		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
翁毓玲			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
許鴻冠		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
郭家琦		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
巫天森			✓	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓	0	

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

1. 非為公司或其關係企業之受僱人。
2. 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
7. 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
8. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
9. 未有公司法第30條各款情事之一。
10. 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

## (四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

106年4月15日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	翁毓玲	女	104.07.28	26,667	0.01%	0	0%	0	0%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	無	無	無	
董事長室特助	中華民國	劉偉如	女	106.04.01	26,520	0.01%	85,191	0.04%	0	0%	僑光技術學院 總太地產董事長室主任	總太建設董事 總太營造監察人 中山建投資董事 總太永福基金會董事	無	無	無
董事長室特助	中華民國	林鳳秋	女	106.04.01	6,862	0%	0	0%	0	0%	台中商專 總太地產董事長室主任	總太建設監察人	無	無	無
副總經理	中華民國	陳素華	女	105.07.12	0	0%	0	0%	0	0%	豫章工商 侑信開發(股)公司	日太資產監察人	無	無	無
協理	中華民國	程賢郎 (註1)	男	102.01.29	-	-	-	-	-	-	勤益工專電機科 總太營造(股)公司	無	無	無	
財務長	中華民國	柯惠文	女	104.07.28	60,924	0.03%	0	0%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太地產財務經理	總太永福基金會董事	無	無	無
會計主任	中華民國	傅怡靜	女	104.07.28	0	0%	0	0%	0	0%	台中科大會計系 總太地產會計	日太資產負責人	無	無	無

註1：於105年3月31日辭任。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、 F及G等七項總 額占稅後純益之 比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用 (D)				薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)(註3)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司(註2)	財務報告內所有公司(註2)	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司			
															現金金額	股票金額	現利金額	股票金額				
董事長	吳錫坤	0	0	0	0	11,680	11,680	314	314	1.20%	1.20%	10,767	16,128	82	187	261	0	282	0	2.31%	2.86%	無
董事	祚榮投資(股)公司																					
董事	吳祚榮(註1)																					
董事	莊永昇(註1)																					
董事	吳添福(註1)																					
董事	柯惠文(註1)																					
董事	翁毓玲(註1)																					
董事	許鴻冠(註1)																					
獨立董事	曹永仁																					
獨立董事	陳延祚																					

\*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註1：係祚榮投資股份有限公司法人代表人。

註2：係105年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之董事酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。

註3：係105年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

給付公司董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	吳錫坤、翁毓玲、莊永昇、 柯惠文、吳祚榮、吳添福、 許鴻冠、陳延祚、曹永仁	吳錫坤、翁毓玲、莊永昇、 柯惠文、吳祚榮、吳添福、 許鴻冠、陳延祚、曹永仁	莊永昇、柯惠文、吳祚榮、 吳添福、許鴻冠、陳延祚、 曹永仁	柯惠文、吳祚榮、吳添福、 許鴻冠、陳延祚、曹永仁
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				莊永昇
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	祚榮投資(股)公司	祚榮投資(股)公司	吳錫坤、翁毓玲、祚榮投資 (股)公司	吳錫坤、翁毓玲、祚榮投資 (股)公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	10 人	10 人	10 人	10 人

## (二) 監察人之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額 占稅後純益之比例		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)(註1)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內 所有公司	
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司			
監察人	劉偉如(註2)									
監察人	巫天森	0	0	3,893	3,893	102	102	0.40%	0.40%	無
監察人	郭家琦									

註1：係105年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之監察人酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。

註2：於106年2月9日辭任監察人。

給付公司監察人酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司D
低於2,000,000元	劉偉如、巫天森、郭家琦	劉偉如、巫天森、郭家琦
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)		
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)		
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	3人	3人

(三) 總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)(註1)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	翁毓玲	1,431	1,431	73	73	4,094	4,094	208	0	208	0	0.58%	0.58%	無
副總經理	陳素華(註2)													

註1：係105年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

註2：於105年7月12日就任。

給付本公司經理人酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於2,000,000元	陳素華	陳素華
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)		
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	翁毓玲	翁毓玲
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	2人	2人

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

105年12月31日

	職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註1)	總計	總額占稅後 純益之比例(%)
經 理 人	法人董事代表兼任 財務長	柯惠文	0	497	497	0.05%
	法人董事代表兼任 總經理	翁毓羚				
	副總經理	陳素華(註2)				
	協理	程賢郎(註3)				
	會計部主任	傅怡靜				

註1：係按去年實際分派金額比例計算今年業經董事會通過擬議分派金額。

註2：陳素華於105年7月12日就任。

註3：程賢郎已於105年3月31日辭任，故不予計入。

(五) 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

項 目	104 年度		105 年度	
	本公司	合併報表 所有公司	本公司	合併報表 所有公司
董 事	2.06%	2.83%	2.31%	2.86%
監 察 人	0.30%	0.31%	0.40%	0.40%
總經理及 副總經理	1.05%	1.26%	0.58%	0.58%

董監事酬金主要是董監事酬勞、車馬費及兼任員工之酬金。本公司董監事酬勞係依章程規定；董監事報酬係根據其在本公司擔任之職位及對本公司營運參與程度及貢獻之價值核發；在董監事車馬費方面，係參考同業水準，依董監事出席董事會情況支付。總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金等，則依所擔任之職位及所承擔責任發放。

#### 四、 公司治理運作情形

##### (一) 董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 5 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註
董事長	吳錫坤	5	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：吳祚榮	5	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：莊永昇	4	1	80%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：吳添福	5	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：柯惠文	5	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：翁毓羚	5	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：許鴻冠	4	1	80%	
獨立董事	陳延祚	2	3	40%	
獨立董事	曹永仁	5	0	100%	

其他應記載事項：

- 證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無此情形。
- 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
  - 捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案，因吳錫坤董事長及柯惠文董事擔任該會董事長及董事而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
  - 本公司擬和高章營造股份有限公司簽訂「未來馭」建案之建築工程承攬契約，因莊永昇董事及吳添福董事擔任該公司董事長及總經理而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
  - 支付融資保證手續費予保證人案，因吳錫坤董事長為利益當事人而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
  - 解除本公司董事競業禁止之限制案，因吳祚榮董事為當事人而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
  - 董事、經理人購屋方案，因翁毓羚董事兼任本公司總經理為利益當事人而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
  - 本公司經理人績效獎金核發案，因翁毓羚董事兼任本公司總經理為利益當事人而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
  - 本公司擬和高章營造股份有限公司簽訂「ZMART 商場」建案之建築工程承攬契約，因莊永昇董事及吳添福董事擔任該公司董事長及總經理而迴避表決，本案經其他出席董事照案通過。
- 當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定「董事會議事規範」以資遵循。105 年及 106 年度迄今之董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊，確實將資訊公告。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1. 審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會，故不適用。
2. 監察人參與董事會運作情形：

最近年度董事會開會 5 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席(%) (B/A)	備註
監察人	劉偉如	5	100%	106.02.09 解任
監察人	郭家琦	4	80%	
監察人	巫天森	5	100%	

其他應記載事項：

1. 監察人之組成及職責：
  - (1) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接面談。
  - (2) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：
    - 稽核主管於稽核項目完成之次月底前向各監察人提稽核報告。
    - 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。
    - 本公司監察人得隨時調查公司業務及財務狀況，並得請董事會提出報告，必要時再與會計師聯絡。
2. 監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：監察人列席董事會，對董事會決議結果皆無異議。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已於民國 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過「公司治理實務守則」並施行，且於公開資訊觀測站及本公司官方網站「治理專區」上揭露之。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓		(一)本公司設有發言人及股務人員處理股東建議或糾紛等問題。 (二)本公司定期揭露持有股份超過百分之十之股東及董事、監察人之持股，可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。 (三)本公司與關係企業皆為獨立運作，並訂有相關辦法如「子公司管理辦法」規範財務業務往來及應受監督之事宜。 (四)本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」明確規範內部人有價證券買賣之限制。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(一)本公司「公司治理實務守則」內容要求董事會整體需具備之各項能力，為成員組成之多元化方針，董事會成員組成係依據公司營運模式及需求，延攬具專業知識、技能及多元產業背景經歷	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>		<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>之人才。目前本公司 9 位董事中，具經營管理、財會、資訊等專業背景，董事成員中有 2 名為女性。</p> <p>(二)本公司依法設置薪資報酬委員會，尚未設置其他功能性委員會。</p> <p>(三)本公司目前並無訂定董事會績效評估辦法及評估方式，未來將視法令環境、公司營運狀況及管理需求，評估訂定之可行性。</p> <p>(四)本公司依「公司治理實務守則」第29條規定，每年定期評估會計師之獨立性及適任性，105年已於第十屆第6次董事會提請討論，並由簽證會計師提供「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。會計師獨立性評估表請詳註一。</p>	
<p>四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？</p>	✓		<p>本公司設置財務部辦理相關事務，並指定該部門主管負責督導，其應具備律師、會計師資格或於公開發行公司從事法務、財務或股務等管理工作經驗，達三年以上。</p>	<p>無重大差異。</p>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司設置發言人及於公司網站設置利害關係人專區，作為與利害關係人之溝通管道。 利害關係人可透過公開資訊觀測站及本公司架設之官方網頁得知本公司財務業務及企業社會責任相關資訊與反應管道，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司係委任統一綜合證券公司股務代理部代辦股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？  (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓  ✓		(一)本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。  (二)本公司指定專人負責交易所公開資訊觀測站揭露之工作及公司網站資訊揭露，並依規定設有發言人，歷次法人說明會資訊亦設置於公司網站。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、	✓		(一)員工權益： 本公司訂有「工作規則」，內容涵蓋員工權利與義務、職災補償、勞安規定、退休及保險制度等，並定期舉辦員工健康檢查等，著重保障員工權益，與員工建立互信互賴良好基礎。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？			<p>(二)僱員關懷： 本公司設有職工福利委員會，至少每三個月開會一次，針對同仁提供各項福利及教育補助，並策畫舉辦休閒育樂活動，充分照顧同仁及並保障其生活條件。</p> <p>(三)投資者關係： 設有專人負責投資人關係業務，處理投資人建議、溝通及維護關係等工作。</p> <p>(四)供應商關係、利害關係人之權利： 按本公司各項作業規定辦理，並依簽訂之合約履行，以維護雙方合法權益。</p> <p>(五)董事及監察人進修之情形： 本公司董事及監察人具相關專業知識與產學背景，並依法令及本公司所訂之「董事及監察人進修要點」，鼓勵董事及監察人參與進修。 105 年度進修情形請詳註二。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 依法訂定各項內部規章，進行風險評估及管理。 另本公司董事秉持高度自律，對董事會所列議案如涉有本身利害關係，均採迴避討論及表決。</p>	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			(七)客戶政策之執行情形： 本公司致力品質改善及專業技術提升，提供客戶最好的服務及產品。 (八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形： 本公司已為董事及監察人投保責任保險並於 105 年 11 月 10 日第十屆第 10 次董事會報告	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。</p> <p>說明：</p> <p>1. 依據 105 年度第三屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：</p> <p>(1) 公司已於股東常會開會 30 日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料。</p> <p>(2) 三分之一以上董事(至少包含一席獨立董事)出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單。</p> <p>(3) 公司之董事、監察人、經理人或持有公司股份超過股份總額百分之十之股東，其股票之轉讓依法定期間申報。</p> <p>(4) 公司之董事長及總經理(執行長)非為同一人或配偶擔任。</p> <p>(5) 公司之董事、監察人均依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。</p> <p>2. 依據 105 年度第三屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：</p> <p>(1) 公司將優先改善於董事會評估簽證會計師獨立性，並於 105 年度年報揭露評估程序。</p> <p>(2) 公司將優先改善設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並於年報說明設置單位之運作及執行情形。</p> <p>(3) 公司將優先改善設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，並向董事會報告其執行情形。</p> <p>(4) 公司將於 106 年董事會訂定檢舉制度，並詳細於公司網站揭露。</p>				

註一：會計師獨立性評估表

評估項目	評估結果	說明
1. 非為公司或其關係企業之受僱人。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
2. 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
7. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
8. 未有公司法第 30 條各款情事之一。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
9. 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
10. 最近七年委任會計師執行財務報告簽證情形，無連續七年未更換會計師之情事。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
11. 是否取具受任會計師所出具之「超然獨立聲明書」。	✓	已取得。

註二：董事及監察人進修之情形

職稱	姓名	就任日期	進修日期起	進修日期迄	主辦單位	課程名稱	時數
董事	吳錫坤	104/06/24	105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
法人董事 代表人	吳祚榮	104/06/24	105/04/22	105/04/22	證券暨期貨市場發展基金會	「105年度公司治理論壇系列—內線交易與企業社會責任」座談會	3
			105/07/22	105/07/22	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
			105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
法人董事 代表人	莊永昇	104/06/24	105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
法人董事 代表人	柯惠文	104/06/24	105/04/15	105/04/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3
			105/04/22	105/04/22	證券暨期貨市場發展基金會	「105年度公司治理論壇系列—內線交易與企業社會責任」座談會	3
			105/08/05	105/08/05	社團法人中華公司治理協會	董監事財報民事責任之重大爭議案例	2
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
法人董事 代表人	許鴻冠	104/06/24	105/08/05	105/08/05	社團法人中華公司治理協會	董監事財報民事責任之重大爭議案例	2
			105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
法人董事 代表人	翁毓羚	104/06/24	105/08/05	105/08/05	社團法人中華公司治理協會	董監事財報民事責任之重大爭議案例	2
			105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
獨立董事	吳添福	104/06/24	105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/09/02	105/09/02	證券暨期貨市場發展基金會	誠信經營與企業社會責任座談會-台中場 9/2(第2期)	3
			105/11/10	105/11/10	證券暨期貨市場發展基金會	國際與我國之反避稅發展與企業應有之因應	3
獨立董事	陳延祚	104/06/24	105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/11/04	105/11/04	社團法人中華公司治理協會	談誠信經營、公司治理與企業社會責任三大守則及實務案例；營業秘密保護與舞弊偵防實務	6
監察人	曹永仁	104/06/24	105/10/04	105/10/04	中華民國會計師公會全國聯合會	遺產贈與及信託等案例解析	6
監察人	劉偉如	104/06/24	105/04/15	105/04/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3
			105/04/22	105/04/22	證券暨期貨市場發展基金會	「105年度公司治理論壇系列—內線交易與企業社會責任」座談會	3
			105/08/05	105/08/05	社團法人中華公司治理協會	董監事財報民事責任之重大爭議案例	2
			105/08/10	105/08/10	證券暨期貨市場發展基金會	總太地產(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【策略與關鍵績效指標】	3
			105/09/02	105/09/02	證券暨期貨市場發展基金會	誠信經營與企業社會責任座談會-台中場 9/2(第2期)	3
監察人	郭家琦	104/06/24	105/03/10	105/03/10	中華民國會計師公會全國聯合會	(台中)營利事業所得稅法令更新及申報查核之應注意事項	3
			105/03/10	105/03/10	中華民國會計師公會全國聯合會	(台中)營業稅法令更新及申報查核之應注意事項	3
監察人	巫天森	104/06/24	105/04/15	105/04/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-高資產客戶之財富管理與稅務規劃	3
			105/07/22	105/07/22	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：民國 100 年 9 月 26 日董事會依法成立薪資報酬委員會，並於同年 11 月 7 日董事會審議通過薪資報酬委員會組織規程，作為薪資報酬委員會職權行使之依循。薪資報酬委員會負責訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。薪資報酬委員會成員資料及薪資報酬委員會運作情形等相關資訊如下：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註 1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)								兼任其他 公開發行公司 薪資報酬委員會 成員家數	備註	
		商務、財務、會計或公司業務所相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	陳志仁			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形：

- (1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- (2) 本屆委員任期：本屆委員任期為 104 年 6 月 24 日至 107 年 6 月 23 日；105 年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
委員	陳志仁	2	0	100%	
委員	陳延祚	1	1	50%	
召集人	曹永仁	2	0	100%	

其他應記載事項：

1. 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
2. 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

(五) 履行社會責任情形：

公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已訂定「企業社會責任實務守則」，並隨時注意國內外企業社會責任制度之發展及企業環境之變遷，以提升履行企業社會責任成效。</p> <p>(二) 本公司定期每月召開月會，即時宣導社會相關、環境及公司治理事宜，傳達公司企業文化之執行目標。</p> <p>(三) 本公司由客服部門兼任企業社會責任推動單位，並於 106 年 3 月 24 日向董事會報告 105 年度企業社會責任執行情形。</p> <p>(四) 本公司設有「績效考核辦法」、「員工獎懲管理辦法」，並由人資單位規劃教育訓練課程，提升員工素質並健全其倫理觀念。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司致力於紙張重複利用、表單無紙化，並實施垃圾分類、資源回收等政策，已達到節能減碳之策略，並委由廢棄物清運合格廠商回收利用。</p> <p>(二) 本公司非屬製造業公司，故不適用 ISO14001。公司業務係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。</p> <p>(三) 氣候變遷目前已成為投資者與企業都重視的議題，本公司了解氣候變遷除了可能引發天災直接對營運活動影響之外，亦可能導致原物料價格上升甚至供應中斷等間接影響，因此積極響應政府節能減碳政策，減低營運之電力消耗，達到節能省電之效果。</p>	無重大差異。
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規，相關員工任免、薪酬均依照本公司內控制度管理辦法，以保障員工基本權益。</p> <p>(二) 本公司設有「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，員工可依辦法向申訴單位反映與聯繫。</p>	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三) 本公司認為身心健康的員工，才能營造高效率、高品質的工作績效，因此致力於提供員工安全與健康之工作環境。在身體健康上，定期舉辦員工健康檢查，讓員工能掌握自己的健康狀況。在工作安全上，本公司藉由持續的教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀念，加強員工認知能力，降低不安全行為造成意外事故的發生。	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		(四) 本公司營運變動時會即時公告於內部網站，並每月舉辦月會，向員工傳達公司企業文化的執行目標，讓員工獲得資訊並有表達意見的權利。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(五) 本公司定期策畫教育訓練課程，並提供教育訓練經費補助，使員工強化發展其職涯能力。	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(六) 本公司已遵循政府法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		(七) 對產品與服務之行銷及標示，本公司皆依循相關法規及國際準則辦理。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓  ✓		(八) 本公司與供應商往來前，均進行合適評估，同時要求供應商提供符合法令標準之建材，並不定期評估其適任性。 (九) 本公司與供應商之契約內容要求其遵守「職業安全衛生管理規章」條款，以期達成共同致力提升公共安全及環境衛生等企業社會責任目標。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司於年報及公司官方網站「企業社會責任區」上揭露相關資訊。	尚無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司已制定企業社會責任實務守則，並依公司法及證期局相關法規進行公司治理，考量國內外企業社會責任之發展趨勢，展現企業對員工、股東及消費大眾的承諾，推動各項企業社會活動，並無差異情形。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一) 環境保護：各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。 執行情形：1. 新社區各戶前後陽台都預留空間，讓住戶選擇是否用來栽種蔬菜植栽，並於社區另闢農園讓客戶種菜。 2. 106年認養台中市大坑9號、9之1號步道，協助環境清潔維護、植栽綠地養護等維護管理事項。				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>(二) 社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。  執行情形：1. 入厝活動：藉由活動可以培養住戶之間情誼同時也藉由入厝活動來興旺整個社區。  2. 節氣活動：客服部不定時舉行節氣活動，來聯繫與住戶間的情誼。</p> <p>(三) 社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益，秉持回饋社會之心。  執行情形：1. 105 年以喜憨兒基金會、原住民商品當交屋伴手禮，並於社區活動邀請彰化縣小嶺頂愛啟兒關懷協會鑼鼓表演。  2. 每年捐助行動菩薩幫助偏鄉小孩教育及營養午餐費用、認養一畝田扶助在地農民支持有機耕種等。  3. 參與教育部體育署培養支援運動員計劃，105 年捐贈 34 萬元。  4. 105 年捐助總太永福教育基金會 50 萬元，以推廣全人教育、公益關懷、扶助弱勢、落實真善美生活為宗旨。  5. 105 年捐贈中興大學興翼計劃 20 萬元，幫助 2 位經濟弱勢的學生得以繼續求學。  6. 105 年捐贈雲林家扶發展學園、老樹救援協會、飢餓三十活動及贊助公益音樂會舉辦等，共計 69 萬元。  7. 106 年捐贈不孕症基金會、港區及屯區藝文中心活動等，共計 50 萬元。</p> <p>(四) 消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五) 人權、安全衛生：本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>	
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司訂有「公司誠信經營守則」及「防範內線交易管理作業」。</p> <p>(二) 本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」。</p> <p>(三) 本公司針對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動防範措施採行建立有效會計制度及落實內部控制制度，並訂有「公司誠信經營守則」、「道德行為準則」規範之。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司針對客戶、廠商建立往來紀錄、考核制度，且於簽訂契約內容明訂誠信行為條款。</p> <p>(二) 本公司由董事長室擔任誠信經營推廣小組，並於106年3月24日向董事會報告105年度誠信經營執行情形。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三) 本公司董事對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時皆予迴避。	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓		(四) 本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作。	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司每月舉辦全體同仁參與之月會，不定期宣導誠信經營相關之資訊。	
三、公司檢舉制度之運作情形				無重大差異。
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一) 本公司「道德行為準則」鼓勵呈報任何非法或違反道德之行為，得向監察人、經理人及內部稽核主管等適當人員呈報。	
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓		(二) 本公司「道德行為準則」規範申訴制度、懲戒措施及相關保密機制。	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三) 本公司「道德行為準則」承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司設有專人適時揭露誠信經營相關資訊於本公司官方網頁( <a href="http://www.zongtai.com.tw/">http://www.zongtai.com.tw/</a> )及公開資訊觀測站。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前已訂定公司誠信經營守則，內部運作大致皆能符合上市上櫃公司誠信經營守則之要求。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形） 本公司已訂有「公司經營誠信守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「關係人專區-公司治理」，充份揭露該行為準則，另公開觀測資站其查詢方式如下：上網進入公開觀測資站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。				

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1. 本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露公司治理情形。  
公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。
2. 本公司已訂有「道德行為準則」及「公司誠信經營守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露該行為準則。  
公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩，並於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露該管理作業程序。

(九) 內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1. 內部控制聲明書：

總太地產開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：106年3月24日

本公司民國 105 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 105 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 106 年 3 月 24 日董事會通過，出席董事 9 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

總太地產開發股份有限公司

董事長：吳錫坤簽章

總經理：翁毓玲簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東會之重要決議

會議名稱及日期	重要決議
民國一〇五年度股東常會 6月15日上午10:30	(1) 承認本公司民國104年度營業報告書及財務報表案。 (2) 承認本公司民國104年度盈餘分配案。 執行情形：訂定105年7月6日為除息基準日，105年7月20日為發放日。(每股分配現金股利2.5元) (3) 通過修訂本公司「公司章程」案。 執行情形：於105年7月18日獲經濟部准予登記並公告於公司網站。 (4) 通過解除本公司董事競業禁止之限制案。

2. 董事會之重要決議

會議名稱及日期	重要決議
一〇五年度第一次董事會會議 3月25日上午11:00	(1) 通過薪資報酬委員會審議之民國104年度員工酬勞及董監酬勞案。 (2) 通過本公司自行編製之民國104年度營業報告書及財務報表。 (3) 通過本公司民國104年度盈餘分派之議案。 (4) 通過捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案。 (5) 通過勤業眾信聯合會計師事務所更換本公司財務報告之簽證會計師案。 (6) 通過指派日太資產管理股份有限公司法人股東之代表人案。 (7) 通過本公司擬和高章營造股份有限公司簽訂「未來馭」建案之建築工程承攬契約案。 (8) 通過修訂「公司章程」案。 (9) 通過出具「內部控制制度聲明書」。 (10) 通過修訂「內稽施行總則」案。 (11) 通過修訂「員工酬勞辦法(原名稱：員工分紅辦法)」案。 (12) 通過銀行授信融資案。 (13) 通過支付融資保證手續費予保證人案。 (14) 通過解除本公司董事競業禁止之限制案。 (15) 訂定105年股東常會事宜。

會議名稱及日期	重要決議
一〇五年度 第二次董事會會議 5月9日上午11:00	通過銀行授信融資案。
一〇五年度 第三次董事會會議 6月15日下午14:00	(1) 通過104年度盈餘分配案之現金股利除息日事宜討論案。 (2) 通過訂定國內第二次有擔保轉換公司債換發普通股之增資基準日案。
一〇五年度 第四次董事會會議 8月10日上午11:30	(1) 通過104年度董監酬勞個人及員工酬勞經理人分派案。 (2) 通過董事、經理人購屋方案。 (3) 通過修訂「董事會議事規則」案。 (4) 通過修訂「核准權限表」案。 (5) 通過本公司副總經理委任及報酬案。 (6) 通過本公司經理人績效獎金核發案。 (7) 通過簽證會計師公費討論案。
一〇五年度 第五次董事會會議 11月10日上午11:00	(1) 通過本公司民國106年度預算核議案。 (2) 通過本公司擬和高章營造股份有限公司簽訂「ZMART商場」建築之建築工程承攬契約案。 (3) 通過「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」修訂案。 (4) 通過「公司治理實務守則」修訂案。 (5) 通過「核准權限表」修訂案。 (6) 通過稽核主管與稽核職務代理人異動案。 (7) 通過修訂本公司105年度稽核計畫。 (8) 通過民國106年度稽核計畫。 (9) 通過授權董事長土地購置額度新台幣50億元之限度內不動產進行開發案。 (10) 通過本公司「公司章程」修訂案。 (11) 通過銀行授信融資案。
一〇六年度 第一次董事會會議 2月9日上午11:00	(1) 通過銀行授信融資案。 (2) 通過支付融資保證手續費予保證人案。 (3) 通過訂定本公司「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」案。 (4) 通過「核准權限表」修訂案。 (5) 通過簽證會計師公費討論案。 (6) 通過「內部控制制度」修正案。
一〇六年度 第二次董事會會議 3月24日上午11:00	(1) 通過本公司薪資報酬委員會審議之民國105年度員工酬勞及董監酬勞案。 (2) 通過本公司民國105年度營業報告書及財務報表。

會議名稱及日期	重要決議
	(3) 通過本公司民國 105 年度盈餘分派之議案。 (4) 通過出具「內部控制制度聲明書」。 (5) 通過修訂本公司 106 年度稽核計畫。 (6) 通過捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案。 (7) 通過勤業眾信聯合會計師事務所更換本公司財務報告之簽證會計師案。 (8) 通過增訂本公司「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」案。 (9) 通過「取得或處分資產處理程序」修正案。 (10) 通過修訂本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」案。 (11) 通過銀行授信融資案。 (12) 訂定 106 年股東常會事宜。
一〇六年度 第三次董事會會議 5 月 11 日上午 11:00	(1) 通過本公司擬和總太營造股份有限公司簽訂「美樂地」建案之建築工程承攬契約案。 (2) 通過「核准權限表」修訂案。 (3) 通過本公司「公司章程」修訂案。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：  
 106 年度第一次董事會「支付融資保證手續費予保證人案」：獨立董事曹永仁建議擬訂相關辦法並提送股東會通過。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等與辭職解任情形之彙總表

106 年 5 月 11 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
稽核主管	陳鵲妃	103.11.11	105.09.30	解任：職務調整

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳	曾棟鋆	105.01.01~105.12.31	

單位：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元	✓	✓	✓
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元			
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元			
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元			
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元			
6	10,000 千元 (含) 以上			

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

會計師公費資訊

單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註1)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳 曾棟鋆	1,450	0	35	0	245	280	105.01.01~105.12.31	

註 1：移轉訂價報告 180 仟元，其他 65 仟元。

- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情形。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

六、 更換會計師資訊

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：

(一) 關於前任會計師

更 換 日 期	民國 104 年第四季與 106 年第一季		
更換原因及說明	因勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調之機制，本公司董事會通過自 104 年第四季起簽證會計師由顏曉芳及吳麗冬會計師，更換為顏曉芳及曾棟鋆會計師；106 年第一季起簽證會計師由顏曉芳及曾棟鋆會計師，更換為曾棟鋆及蔣淑菁會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任	-	-
	不再接受(繼續)委任	-	-
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用。		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其 他
		-	
	無	✓	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用。		

(二) 關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	曾棟璽會計師、蔣淑菁會計師
委任之日期	民國 106 年第一季起
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三) 前任會計師對本準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函:不適用。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情形。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	105 年度		當年度截至 4 月 15 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	吳錫坤	(3,000,000)	0	0	0
董事兼大股東	祚榮投資(股)公司	0	0	0	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：吳祚榮	0	0	0	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：吳添福	0	0	0	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：許鴻冠	0	0	0	0

職 稱	姓 名	105 年度		當年度截至 4 月 15 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股數 增(減)數	持有股數增 (減) 數	質押股數 增(減)數
法人董事代表 兼總經理	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓玲	0	0	0	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：莊永昇	0	0	0	0
法人董事代表 兼財務主管	祚榮投資(股)公司 代表人：柯惠文	(22,000)	0	0	0
獨立董事	陳延祚	0	0	0	0
獨立董事	曹永仁	0	0	0	0
監 察 人	巫天森	0	0	0	0
監 察 人	劉偉如(註 1)	0	0	0	0
監 察 人	郭家琦	0	0	0	0
特助	劉偉如(註 2)	-	-	0	0
特助	林鳳秋(註 2)	-	-	0	0
副總經理	陳素華(註 3)	0	0	0	0
協理	程賢郎(註 4)	(25,000)	0	-	-
會計主管	傅怡靜	(5,601)	0	0	0

註 1：於 106 年 2 月 9 日辭任，106 年持股異動期間 106.01.01-106.02.09。  
註 2：於 106 年 4 月 1 日就任，106 年持股異動期間 106.04.01-106.04.15。  
註 3：於 105 年 7 月 12 日就任，105 年持股異動期間 105.07.12-105.12.31  
註 4：於 105 年 3 月 31 日辭任，105 年持股異動期間 105.01.01-105.03.31。

(二) 董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：

姓名	股權移轉原因	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
吳錫坤	贈與	105/03/14	劉素如	本公司董事長之配偶	3,000,000	不適用

(三) 董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無此情形。

九、 持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

106年4月15日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
祚榮投資(股)公司	28,221,248	12.24%	-	-	-	-	吳錫坤	負責人	
吳祚榮(註 1)	2,000,000	0.87%	-	-	-	-	吳錫坤	二等親	
莊永昇(註 1)	34,145	0.01%	75,174	0.03%	-	-			
吳添福(註 1)	15,603	0.01%	-	-	-	-			
柯惠文(註 1)	60,924	0.03%	-	-	-	-			
翁毓羚(註 1)	26,667	0.01%	-	-	-	-			
許鴻冠(註 1)	12,677	0.01%	-	-	-	-			
中山建投資(股)公司	13,411,170	5.82%	-	-	-	-	莊永昇	負責人	
點將家投資(股)公司	10,838,549	4.70%	-	-	-	-			
英屬維京群島商老來福	10,533,481	4.57%	-	-	-	-			
英屬維京群島商小黑皮	8,548,342	3.71%	-	-	-	-			
莊明郎	7,237,094	3.14%	-	-	-	-			
鄭文成	7,000,000	3.04%	-	-	-	-			
吳錫坤	5,956,179	2.58%	3,000,000	1.30%	-	-	劉素如	配偶	
黃光孚	4,525,000	1.96%	-	-	-	-			
劉素如	3,000,000	1.30%	5,956,179	2.58%	-	-	吳錫坤	配偶	

註 1：祚榮投資股份有限公司代表人。  
 註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

綜合持股比例

單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
總太營造(股)公司	20,100,000	100	0	-	20,100,000	100
日太資產管理(股)公司	300,000	100	0	-	300,000	100
Mallow International Holdings Ltd.	2,298,000	100	0	-	2,298,000	100

註：係公司採用權益法之投資。

## 肆、募資情形

## 一、資本及股份

## (一) 股本來源

## 1. 已發行股份股本形成經過

單位：仟元、仟股

年月	每股面額	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
86.11	10	2,000	20,000	1,050	10,500	現增	無	
87.06	10	2,000	20,000	1,890	18,900	現增	無	87.06.06 經(87)建三乙字第 175591 號
87.11	10	8,000	80,000	3,500	35,000	現增	無	87.12.18 經(87)商字第 087141472 號
88.12	10	8,000	80,000	5,000	50,000	現增	無	88.06.14 (88)建三壬字第 185190 號
89.04	10	16,000	160,000	10,000	100,000	現增	無	89.05.26 經(89)商字第 089116984 號
89.06	10	16,000	160,000	15,000	150,000	現增	無	89.06.23 經(89)商字第 089120398 號
90.07	10	49,000	490,000	24,458	244,580	盈轉	無	90.07.02(九0)台財證(一)字第 142144 號
91.05	10	59,000	590,000	30,789	307,887	盈轉	無	91.04.29(九一)台財證(一)字第 119612 號
92.08	10	59,000	590,000	32,606	326,062	盈轉	無	92.07.04 台財證一字第 0920129813 號
93.10	10	59,000	590,000	32,663	326,632	認股權轉換	無	93.11.11 經授中字第 09332987850 號
95.12	10	59,000	590,000	16,863	168,632	減資	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
95.12	10	59,000	590,000	16,988	169,882	私募現增	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
96.03	10	59,000	590,000	33,988	339,882	私募現增	無	96.04.10 經授中字第 09631924880 號
96.10	10	70,000	700,000	43,375	433,751	公司債及認股權轉換	無	96.10.05 經授中字第 09632861310 號
96.10	10	70,000	700,000	43,376	433,761	認股權轉換	無	96.10.30 經授中字第 09632977140 號
97.12	10	120,000	1,200,000	32,532	325,321	減資	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
97.12	10	120,000	1,200,000	62,532	625,321	私募現增	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
98.09	10	120,000	1,200,000	62,557	625,571	認股權轉換	無	98.09.15 經授商字第 09801211800 號
98.11	10	120,000	1,200,000	62,656	626,561	認股權轉換	無	98.11.10 經授商字第 09801259910 號
99.02	10	120,000	1,200,000	63,123	631,226	認股權轉換	無	99.02.22 經授商字第 09901033410 號
99.05	10	120,000	1,200,000	64,434	644,345	認股權轉換	無	99.05.05 經授商字第 09901090890 號
99.07	10	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現增	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	10	120,000	1,200,000	89,474	894,741	認股權轉換	無	99.08.16 經授商字第 09901184910 號
99.12	10	120,000	1,200,000	89,563	895,631	認股權轉換	無	99.12.02 經授商字第 09901267160 號
100.03	10	120,000	1,200,000	89,705	897,050	認股權轉換	無	100.03.11 經授商字第 10001046540 號
100.05	10	120,000	1,200,000	90,194	901,940	認股權轉換	無	100.05.27 經授商字第 10001109130 號
100.11	10	120,000	1,200,000	110,194	1,101,940	現增	無	100.11.24 經授商字第 10001265860 號
101.03	10	120,000	1,200,000	110,327	1,103,268	認股權轉換	無	101.03.30 經授商字第 10101056470 號
101.09	10	200,000	2,000,000	133,537	1,335,372	股息及紅利	無	101.09.11 經授商字第 10101189080 號
102.08	10	200,000	2,000,000	140,824	1,408,240	股息及紅利	無	102.08.08 經授商字第 10201160320 號
102.11	10	200,000	2,000,000	144,912	1,449,120	公司債轉換	無	102.11.28 經授商字第 10201242480 號
103.03	10	200,000	2,000,000	149,763	1,497,625	公司債轉換	無	103.03.25 經授商字第 10301046480 號
103.06	10	200,000	2,000,000	149,946	1,499,464	公司債轉換	無	103.06.03 經授商字第 10301098140 號
103.08	10	200,000	2,000,000	172,946	1,729,464	現增	無	103.08.15 經授商字第 10301160320 號
104.09	10	200,000	2,000,000	199,347	1,993,471	股息及紅利	無	104.09.16 經授商字第 10401193280 號
105.01	10	500,000	5,000,000	229,347	2,293,471	現增	無	105.01.06 經授商字第 10501001910 號
105.07	10	500,000	5,000,000	230,485	2,304,847	公司債轉換	無	105.07.18 經授商字第 10501157460 號

2. 股份種類

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合計	
普通股	230,484,653	269,515,347	500,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工認股權證股份數額

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二) 股東結構

106 年 4 月 15 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	0	0	43	10,778	73	10,894
持有股數	0	0	55,483,728	131,324,099	43,676,826	230,484,653
持股比例	0%	0%	24.07%	56.98%	18.95%	100%

(三) 股權分散情形

1. 普通股(每股面額十元)

106 年 4 月 15 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1~999	3,297	653,929	0.28%
1,000~5,000	4,910	10,802,737	4.69%
5,001~10,000	1,093	8,506,156	3.69%
10,001~15,000	435	5,403,560	2.34%
15,001~20,000	266	4,911,997	2.13%
20,001~30,000	265	6,679,854	2.90%
30,001~50,000	226	8,954,801	3.89%
50,001~100,000	188	13,242,613	5.75%
100,001~200,000	101	13,941,413	6.05%
200,001~400,000	51	14,367,773	6.23%
400,001~600,000	26	12,317,078	5.34%
600,001~800,000	10	6,946,753	3.01%
800,001~1,000,000	2	1,726,277	0.75%
1,000,001 以上	24	122,029,712	52.95%
合計	10,894	230,484,653	100%

2. 特別股：不適用。

## (四) 主要股東名單

106年4月15日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
祚榮投資(股)公司		28,221,248	12.24%
中山建投資股份有限公司		13,411,170	5.82%
點將家投資股份有限公司		10,838,549	4.70%
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司		10,533,481	4.57%
英屬維京群島商小黑皮投資有限公司		8,548,342	3.71%
莊明郎		7,237,094	3.14%
鄭文成		7,000,000	3.04%
吳錫坤		5,956,179	2.58%
黃光孚		4,525,000	1.96%
劉素如		3,000,000	1.30%
	合 計	99,271,063	43.07%

## (五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

## 每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元；股

項目		年度	104年	105年	當年度截至 106年5月11日 (註6)
每股市價	最高		22.45	20.95	24.15
	最低		11.10	11.30	17.30
	平均(註1)		15.78	17.09	20.60
每股淨值 (註2)	分配前		19.08	20.91	20.88
	分配後		16.57	尚未決議分配	-
每股 盈餘	加權平均股數		200,607,880	229,965,600	230,484,653
	追溯調整股數		-	-	-
	每股 盈餘	調整前	3.63	4.34	(0.02)
		調整後	3.63	尚未決議分配	-
每股 股利	現金股利		2.5	尚未決議分配	-
	無償 配股	盈餘配股	0		
		資本公積配股	0		
	累積未付股利		0	0	-
投資報酬 分 析	本益比(註3)		4.35	3.94	0
	本利比(註4)		6.31	尚未決議分配	尚未決議分配
	現金股利殖利率(註5)		15.84%	尚未決議分配	尚未決議分配

註1：按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。  
 註2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。  
 註3：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。  
 註4：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。  
 註5：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。  
 註6：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師核閱之資料(以採用國際財務報導準則)；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 本公司章程之股利政策：

第十八條 公司年度如有獲利，應提撥 0.1%至 5%為員工酬勞，不高於 2%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。前項董監酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞及董監酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

第十八條之一 公司無盈餘時，不得分派股息及股利。

本公司年度總決算如有盈餘，應依下列順序計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：

(一) 提繳稅款。

(二) 彌補累積虧損。

(三) 提列法定盈餘公積。

(四) 依法提列或迴轉特別盈餘公積。

(五) 連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。

本公司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，得以全數或部份分派。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%。

(上列公司章程條文尚待 106 年股東常會通過)

2. 本次股東會擬議股利分派情形:106 年 3 月 24 日本公司董事會決議 105 年度股利，每股擬配發 2 元現金股利，尚待提報 106 年 6 月 13 日股東會通過。

3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：股利政策並無重大變動。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司股東會無擬議分配之無償配股，故不適用。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

公司年度如有獲利，應提撥 0.1%至 5%為員工酬勞，不高於 2%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。前項董監酬勞僅得以現金為之。員工酬勞及董監酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：員工、董事及監察人酬勞估列基礎係以 105 年度之稅前淨利扣除分派員

工、董監事酬勞前之利益，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工酬勞 1.5%，董監酬勞 1.5%)，並認列為 105 年度之營業費用。

以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎，係以董事會決議日前一日收盤價計算之。

若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：

本公司 106 年 3 月 24 日董事會決議通過分派員工酬勞 15,573,099 元及董事監察人酬勞 15,573,099 元，均以現金方式發放；擬訂分派之金額與認列費用年度估列金額無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本次董事會決議全數以現金分派員工酬勞。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

本公司 105 年度實際配發員工酬勞 7,648,530 元及董事、監察人酬勞 7,648,530 元；與 104 年度認列員工、董事及監察人酬勞並無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：最近年度及截至年報刊印日止，本公司無買回公司股份情形。

二、公司債辦理情形

無此情形。

三、特別股辦理情形

無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形

無此情形。

五、員工認股權憑證辦理情形

(一) 公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至年報刊印日止辦理情形及對股東權益之影響：

106年5月11日

員工認股權憑證種類	103年員工認股權憑證
申報生效日期	103年12月31日
發行(辦理)日期	104年12月17日
發行單位數	3,000單位 (每單位得認購普通股1,000股)
發行得認購股數占已發行股份總數比率	1.30%
認股存續期間	104年12月17日至109年12月16日
履約方式	發行新股
限制認股期間及比率(%)	屆滿二年可行使認股權比例60% 屆滿三年可行使認股權比例100%
已執行取得股數	0股
已執行認股金額	0元
未執行認股數量	2,083,000股(註)
未執行認股者其每股認購價格	9.9元
未執行認股數量占已發行股份總數比率(%)	1.30%
對股東權益影響	對原有普通股股東股權稀釋影響不大。

註：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量

(二) 累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形

106年5月11日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年2月26日發行)				未執行(96年2月26日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註2)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	黃正華(註1)	300 仟股	0.13%	104 仟股	7.7 元	800,800 元	0.05%	0	7.70	0 元	-
	副總經理	李智文(註1)										
	副總經理	施養明(註1)										
	副總經理	劉碩彰(註1)										
	財會主管	陳寶味(註1)										
	會計主管	楊淑晶										
員工	處長	丘偉明(註3)	596 仟股	0.26%	216 仟股	7.7 元	1,663,200 元	0.09%	0	7.70	0 元	-
	經理	貢培良(註3)										
	經理	羅義然(註3)										
	經理	陳永源(註3)										
	經理	林祐禎(註3)										
	經理	辛俊光(註3)										
	經理	陳彥宏(註3)										
	經理	葉紫惠(註3)										
	副理	洪志豪(註3)										
	副理	江天賜(註3)										

註1：陳寶味於96年07月31日離職；黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註3：已離職。

106年5月11日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年10月04日發行)				未執行(96年10月04日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	黃正華(註1)	37 仟股	0.02%	29,600 股	12.3 元	364,080 元	0.01%	0	12.30	0 元	-
	總經理	王光贊(註1)										
	副總經理	李智文(註1)										
	副總經理	施養明(註1)										
	副總經理	劉碩彰(註1)										
	會計主管	楊淑晶										
員工	處長	丘偉明(註3)	299 仟股	0.13%	233 仟股	12.3 元	2,865,900 元	0.10%	0	12.30	0 元	-
	處長	魏先鴻(註3)										
	經理	林祐禎(註3)										
	經理	朱納瑢(註3)										
	經理	陳彥宏(註3)										
	副理	張欽兆(註3)										
	副理	洪志豪(註3)										
	副理	張賢明(註3)										
	工程師	顏曉婷(註3)										
	工程師	高瑞昌(註3)										

註1：黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；王光贊於98年8月1日解任；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註3：已離職。

106年5月11日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年12月31日發行)				未執行(96年12月31日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註2)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	黃正華(註1)	680 仟股	0.30%	169,000 股	10.8 元	1,825,200 元	0.07%	0	10.8 元	0	-
	總經理	王光贊(註1)										
	副總經理	李智文(註1)										
	副總經理	施養明(註1)										
	副總經理	劉碩彰(註1)										
	副總經理	謝鋒暉(註1)										
	會計主管	楊淑晶										
員工	處長	丘偉明(註3)	1776 仟股	0.77%	1,288,100 股	10.8 元	13,911,480 元	0.56%	0	10.8 元	0	-
	處長	魏先鴻(註3)										
	經理	林祐禎(註3)										
	經理	陳彥宏(註3)										
	經理	黃道遠(註3)										
	經理	柯惠文										
	副理	洪志豪(註3)										
	副理	張賢明(註3)										
	副理	張欽兆(註3)										
	管理師	侯怡佳										

註1：黃正華、李智文及施養明於97年11月1日離職；謝鋒暉於97年5月1日離職；王光贊於98年8月1日解任；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註3：已離職。

106年5月11日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(104年12月17日發行)				未執行(104年12月17日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註4)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	翁毓羚	297 仟股	0.13%	0	9.9 元	0	0	259,000 股	9.9 元	2,564,100	0.11%
	特助	林鳳秋(註1)										
	副總經理	陳素華(註1)										
	協理	程賢郎(註2)										
	財務主管	柯惠文										
	會計主管	傅怡靜										
	子公司總經理	吳添福										
子公司副總經理	許鴻冠											
員工	組長	黃愛嬪	477 仟股	0.21%	0	9.9 元	0	0	312,000 股	9.9 元	3,088,800	0.14%
	組長	賴慧芳										
	專員	黃若怡										
	專員	呂昱靜										
	專員	王雅慧										
	處長	利育龍(註3)										
	所長	陳仁益										
	經理	張源昌(註3)										
	主任	廖宥程(註2)										
	副主任	陳鴻亮(註2)										

註1：林鳳秋於106年4月1日就任；陳素華於105年7月12日就任。

註2：程賢郎於105年3月31日離職；廖宥程於105年4月30日離職；陳鴻亮於105年5月6日離職。

註3：利育龍於106年2月16日離職；張源昌於106年3月31日離職。

註4：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

六、限制員工權利新股辦理情形

無此情形。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無此情形。

八、資金運用計畫執行情形

本公司截至年報刊印日之前一季止，發行有價證券計畫均已執行完畢且效益均已顯現。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍

1. 所營業務內容：本集團以委託營造廠商興建住宅大樓及商業大樓之出租或出售及經營國內外土木建築水利工程業務承攬為主要業務。
2. 主要業務內容及其營業比重單位：

新台幣仟元；%

業務內容	105年營業額	營業比重
營建工程收入	4,577,920	99.97%
工程收入	1,455	0.03%
合計	4,579,375	100%

3. 目前主要之產品：  
住宅、店舖、商業辦公大樓出售及商場出租等。
4. 計劃開發之新商品：  
未來將視市場狀況及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的建案。為使投資風險降低及加速資金回收，計劃推出符合消費者需求之產品，目前已積極尋找適合開發之土地，以自用住宅為主流，加強土地開發之市場調查及區域客戶需求分析，作為商品定位及規劃設計之依據，以及拓展觸角延伸至商業大樓與商用地上權案。

#### (二) 產業概況

1. 營建業之現況與發展：

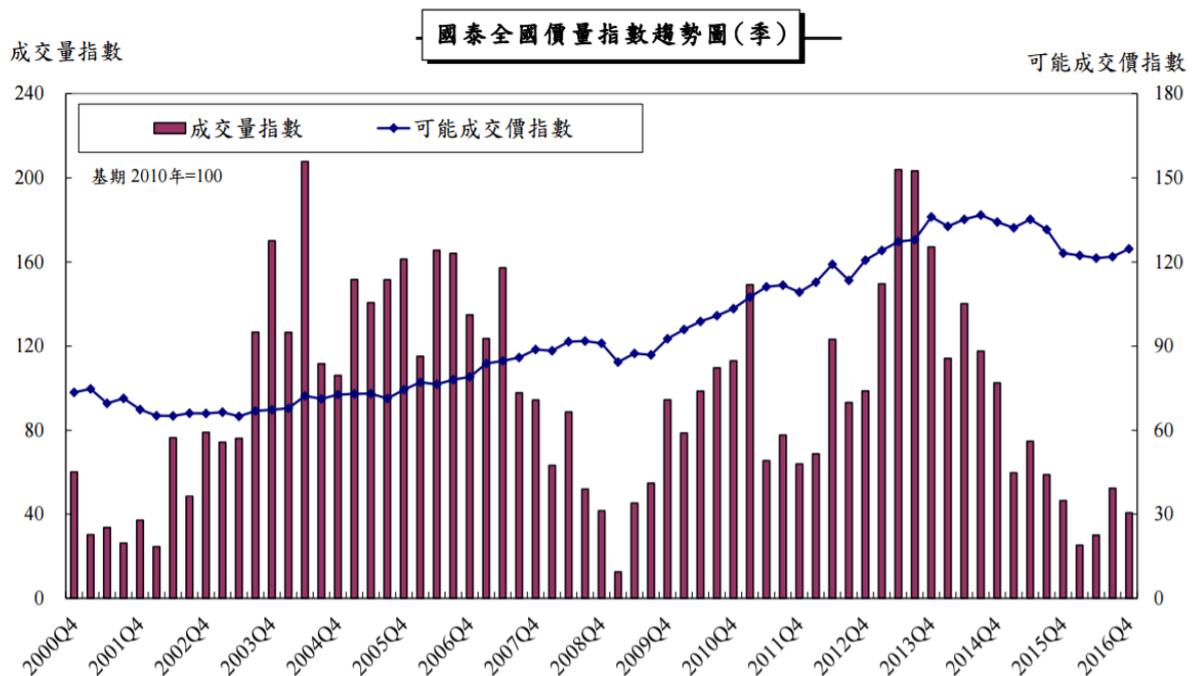
房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。由於在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

近年來，隨房價與交易量大幅翻揚，政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購屋融資成數，以緊縮建商與投資客之金援，而為打擊投資客養房，並推動「不動產實價登錄」之制度及調高土地公告現值，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅，展現打擊市場短期炒作之決心。政府頒布「房地合一」稅制後，買方明顯趨向觀望態度，進場意願偏低，使得成交量持續下跌，然整體建設產業因稅賦帶動營運成本上揚及土地成本之影響，開發成本反應於價格上，市場買賣雙方對於價格認

知難趨向一致，使得成交量難以突破，雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度，但因預期房地合一稅上路的疑慮，致使各地區交易清淡。

民國 105 年依國泰全國房地產指數趨勢觀察，推案量明顯萎縮，全國新推個案量較去年減少約 3 成，再加上銷售率下滑，成交量下滑近 4 成，各縣市成交量均顯著萎縮，30 天銷售率除台北市及台中市突破一成以外，其餘地區銷售率皆低於一成。各地區成交價僅台中市與台南市上漲之外，其餘地區皆呈下跌趨勢。各都會區議價空間率呈現北升南降狀況。

105 年在新政府上任後，受兩岸政治不確定性提高的影響下，經濟發展未見樂觀成長，且國內勞資雙方爭議不斷、地價稅及房屋稅制改革對房市的衝擊，加上國際利率確定調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化。整體而言，台灣房市短線修正已趨止穩，價格走勢已脫離急跌格局，但長期價格支撐力道仍偏弱，預期今年將轉為緩步盤整走勢。後市仍需觀察新政府的房市政策及升息腳步，才能確定市場盤整時間及後市發展方向。



資料來源：2016 年第四季國泰房地產指數新聞稿  
(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研中心)

民國 106 年第 1 季依國泰全國房地產指數數據顯示，本季相較上季為價穩量跌，較去年同季為價量俱穩。本季市場整體仍維持盤整格局，三月央行理監事會議連續三季維持利率不變，利率仍維持在低利水準。全球經濟受到美國政策變化、英國脫歐談判等影響，政策不確定風險升高，國內市場則受到勞動市場議題影響，都將影響我國經濟成長。去年全台買賣移轉棟數創下史上新低，僅 24.5 萬棟，今年第一季移轉量相對去年增加，市場出現回溫說法，但整體而言，本季市場結構價格面優於量指標表現，量能雖優於去年同期，但低於上季表現，顯示買氣仍處低檔。

由於「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在查稅、課稅與信用管制持續執行，且政府透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預估市場短期炒作行為將可逐漸消失，自住型之購屋需求將成為房市之主力，擁有良好立地條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞；對於具備企業品牌之長期經營業者而言，只要能精選開發地點、產品型態規劃與建案品質掌控，將得以創造更為優異之營運表現，且具備未來之成長動能。

## 2. 產業中之上、中、下游之關聯性

- (1) 房地產的製程從地主、土地仲介、代書、金融業…；到測量、設計、營造、水電、建材、廣告、裝潢…；以及資產管理、物業管理..等，涵蓋範圍之廣，可謂各行業的火車頭，對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- (2) 房地產需先購入土地，視其使用強度予以開發，在開發過程中需由代書、金融業來進行配套的土地移轉登記及融資等作業。並由測量公司進行實地丈量、鑽探公司進行地質探測，規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。
- (3) 銷售階段需有業務部門及廣告公司執行銷售業務，並需裝潢業進行銷售中心及樣品、實品屋的裝潢設計施工，其間亦需動用多種媒體進行宣傳。
- (4) 營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備…等，涉及的產業領域多不勝數。完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

### 3. 產品各種發展趨勢

隨著國人對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，生活機能與學區目前亦為購屋考量因素之一，而施工品質更是建立口碑的關鍵，所以，精緻化人性設計、機能實用多元性和建案位於生活機能較佳之地段將是未來房屋產品的發展趨勢。

### 4. 競爭情形

- (1) 由於本公司產品經過專業的規劃與設計，藉由銷售之經驗法則、施工品質掌控及嚴謹之管理政策，以不斷追求創新、品質、服務為圭臬；產品訴求深耕各級客層，不論是資本成熟型的二、三次換屋族與投資客，或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻且有相對價值的好房子。
- (2) 以本公司經營團隊深耕大台中地區的品牌形象，並實際深入瞭解與取得都市更新 know-how，積極拓展台中市捷運區段及 BOT 案件、新竹地區及台北縣市的興建住宅或都市更新業務，冀以文化創意及科技創新為核心，整合行銷與文化社群力量，創造優質好屋，提升競爭實力。

## (三) 技術及研發概況

1. 未來積極蒐集各項土地、房屋市場資訊，加以研討分析，做好正確產品定位及優勢之行銷策略；遴選委託國內之知名設計團隊、建築師與營造廠，提升技術水準，已達到產品服務加值之目標。
2. 開發休閒式住宅，讓消費者「喜歡回家」，是建築存在的最大理由。建築的可貴，在於讓身處其中家庭感到幸福，舒適幸福空間的首要，著重採光、通風與水電通暢，讓住家舒適度擁有最佳狀態，讓回家變成一種期待！

## (四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期目標：個案銷售順暢。
2. 中期目標：
  - (1) 加深差異化及品牌價值。
  - (2) 拓展休閒商用投資開發。
3. 長期目標：
  - (1) 穩健經營，公開透明  
堅持不養地、不短債長用、不留餘屋之經營原則，穩健財務，以公開透明之上市平台，邁向永續之發展。
  - (2) 固本跨界，多角經營  
以本業為基礎，積極涉略營建開發相關之政府標案，如 BOT、ROT、OT 等案，以挹注經常性營收，以平衡景氣起伏所造成之營收波動。
  - (3) 企業文化，品牌資產  
將創業精神融入企業文化，落實「美麗城市、幸福社區」之品牌目標，分享理念，持續累積，形塑獨一無二之價值。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1. 主要產品銷售區域

目前主要以台中市北屯區、興大特區、南屯區及高鐵特區等區位進行土地開發及銷售。

#### 2. 市場之未來供需狀況與成長性

##### (1) 市場佔有率

本公司 102~105 年分別推出「悅來」、「青境」、「明日」、「東方威尼斯」、「拾光」、「東方悅」、「台中高鐵商貿中心」及「美樂地」，以台中地區推案為計算基礎，計算公司推案量之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目/年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度
總太地產(A)	77.54	28.32	25.09	36.08
台中地區推案量(B)	1,720	2,227	1,576	905
市場佔有率(A/B)	4.51%	1.27%	1.59%	3.99%

資料來源：102~105 年度各季國泰房地產指數季報

##### (2) 市場未來之供需狀況及成長性

###### A. 供給狀況：

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示，105 年全國新推個案市場推案量達 5,920 億元，較 104 年減少 30.43%，30 天銷售率減少 12.34%，建商推案也更趨保守。各縣市推案量以台中市萎縮 42.58% 最嚴重，其次為台南市的 40.83%。在成交價格方面，上漲趨勢明顯減緩，105 年度全台平均成交價格為 26.80 萬/坪，較 104 年度減少 6%，平均每坪減少 1.61 萬元。

整體而言，面對不動產稅制改革、英國脫歐談判、美國政策變化等影響，國際政治局勢出現許多紛擾的環伺下，其不確定性將影響我國經濟成長，另一方面，房市受行政院老屋重建增加容積獎勵，國內央行理監事會議連續三季維持利率不變，利率仍維持在低利水準，升息議題仍是後續觀察重點。而近期受台幣強升帶動台股、大陸查稅影響發酵下，使得低迷已久的房地產市場暫露曙光，但整體成交量能是否能有所突破，則為後市發展的關鍵因素。

### 104 年度與 105 年度各季推案狀況

項目	年度	104 年度					105 年度				
		第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)		224	252	226	177	879	135	142	155	168	600
總可銷戶數(戶)		11,907	15,533	12,144	12,015	51,599	7,081	7,873	10,687	10,038	35,679
總可銷金額 (新臺幣億元)		2,058	2,722	1,945	1,785	8,510	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920

資料來源：104 年度及 105 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

### 104 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	8,510	1,245	2,348	1,248	1,576	605	1,489
	年變動率	(37.49)	(40.09)	(48.68)	(48.66)	(29.23)	(19.97)	(3.69)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	28.41	77.14	39.84	21.72	20.18	15.80	19.96
	年變動率	(2.60)	(6.39)	(2.67)	(1.30)	1.79	6.32	1.54

資料來源：104 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

### 105 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	5,920	1,150	1,565	822	905	358	1,121
	年變動率	(30.43)	(7.63)	(33.35)	(34.13)	(42.58)	(40.83)	(24.71)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	26.80	70.41	38.36	20.40	19.98	16.02	18.54
	年變動率	(5.66)	(8.72)	(3.71)	(6.07)	(1.02)	1.41	(7.11)

資料來源：105 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

#### B. 需求狀況：

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表可知，105 年底止之全國總戶口為 8,561 仟戶，以全國人口約 23,540 仟人來看，每戶人口約 2.75 人，隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，使得家庭結構小型化趨勢更形明顯，故雖近年人口成長速度趨緩，惟家庭戶數仍呈現持續成長之走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 80 年底至 105 年底戶數與人口數

年度	戶數(戶)	年戶數增加率 (%)	人口數(人)	年人口增加率 (%)	戶量(人/戶)
80 年底	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81 年底	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82 年底	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83 年底	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84 年底	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85 年底	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86 年底	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87 年底	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88 年底	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89 年底	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90 年底	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年底	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年底	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年底	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年底	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年底	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96 年底	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年底	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年底	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103 年底	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104 年底	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
105 年底	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75

資料來源：內政部統計處

104 年房市受到選舉因素拖累，加上賣方讓價意願未擴大，整體市況依然在谷底迴盪；由於總統併立委大選時間點逐漸逼近，不動產業者普遍隔山觀虎鬥，大幅縮減廣告量，將口袋裡的銀彈留著，視選後情況再攻一波，因此 12 月報紙廣告量竟不到 1 萬批，降至 104 年最低點，更創金融海嘯以來新低，顯示業者年前銷售信心不足。惟 105 年總統選舉大勢底定後，政府救市措拖陸續出籠，依 105 年 4 月住展發布北台灣新建案風向球，統計結果顯示房市出現復甦訊號，意味央行 3 月底宣布解禁房市利多持續發酵，加上震災後老屋換新屋需求，更重要的是建商紛紛降價，使新案買氣回溫。

106年4月住展房市風向球總分降至32.2分，較3月減少1.4分，對應燈號驚險守住「黃藍燈」，各統計指標中，新成屋與預售推案量、成交組數均下降，廣告批數、議價率與來人組數則呈現上揚。4月以來建商價格變硬、議價空間急速縮小，導致買方遲疑不決，再加上新北市建照延遲、推案量下滑，是風向球分數衰退的關鍵。議價率快速縮小的主因，是因為第2、3月成交回溫後，不少建案認為已無再降價的必要、或是調漲價格，以及新釋出建案價位拉高，議價空間變少的結果，直接反應在成交組數的分數上頭。4月新建案市場看屋的來人組數持續上揚，顯示出門看房民眾增多，但成交狀況卻不如3月，關鍵就是「缺乏追價動能」。目前買方市場格局尚未改變，民眾「買低不買高」的慣性仍在，僅有極為少數建案例外。

### 【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表

時間	預售推案	成屋推案	廣告批數	議價率	來客組數	成交組數	房市風向	新燈號
105年4月	8.72	3.88	4.48	4.44	6.15	5.16	33.7	●●●●●
105年5月	5.80	5.27	4.48	4.78	5.76	4.69	31.1	●●●●●
105年6月	7.26	3.88	4.48	4.78	6.15	5.16	31.7	●●●●●
105年7月	6.90	4.16	4.79	4.78	6.53	5.16	32.3	●●●●●
105年8月	6.90	3.88	4.48	4.78	6.15	5.16	31.3	●●●●●
105年9月	6.17	5.83	4.79	4.44	6.15	4.69	32.1	●●●●●
105年10月	6.53	3.32	5.38	4.44	6.92	5.63	32.2	●●●●●
105年11月	6.17	5.00	4.79	4.44	6.15	4.69	31.2	●●●●●
105年12月	6.90	6.67	4.48	4.44	5.76	4.69	32.9	●●●●●
106年1月	5.08	2.76	4.48	4.44	4.62	4.22	25.6	●●●●●
106年2月	5.44	3.04	4.79	4.44	5.76	4.69	28.2	●●●●●
106年3月	7.63	5.27	4.79	4.10	6.15	5.63	33.6	●●●●●
106年4月	7.26	4.16	5.08	4.44	6.53	4.69	32.2	●●●●●

 (谷底衰退)：32分以下。
  (衰退注意)：32~42分。
  (復甦安全)：42~52分。
  (熱絡注意)：52~61分。
  (過熱煞車)：61分以上。

資料來源：住展房屋網 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

### 3. 競爭利基

#### (1) 優越的土地開發能力

由於本公司已累積營建經驗多年，熟悉台中營建產業之情況，具有豐富之土地資訊來源，所以能在事先掌握優質地段之發展潛力，積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

#### (2) 掌握市場需求，精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，讓購屋者感受到品牌價值與規劃差異度。

#### (3) 精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能掌握工程品質，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

### 4. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	1. 重大公共建設之推動。 2. 縣市合併升格，加強都市更新與區域發展。 3. 政府加速都市更新，相關法令鬆綁。 4. 央銀持續放寬房貸管制。	1. 土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。 2. 都市更新手續繁複，行政作業成本提高。 3. 房地合一稅的課徵。	1. 加強土地開發及產品規劃，以增加產品附加價值。 2. 委託符合品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。 3. 改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間。 4. 產品差異化及建立品牌口碑，並以自住型及首購族為目標客戶。 5. 採取穩健的財務策略。
經濟	1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。 2. 生活品質提升，換屋人口增加。	經濟尚未完全復甦。	加速土地開發速度，以因應景氣之復甦。

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
房市基本面	1. 台商回流的買屋投資潮。 2. 台中市鐵路高架化通車、捷運綠線試營運及區內親水休閒設施整治等陸續啟動。	1. 原物料有上漲趨勢。 2. 土地成本不斷提高。	選擇公共設施、大眾捷運系統等區域購地，加強管控成本，建立產品差異化及品牌，推出符合消費者需求之產品。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：高級住宅大樓，包括住宅及停車位。
2. 產品產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地：積極開發尋求適當地區，以中部地區為主要發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要購入土地或與地主以合建方式合作，在供給方面將不虞匱乏。
2. 營建工程：以優良營造廠商為主要合作對象。
3. 材料：為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例

1. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上供應商資料

單位:新台幣仟元

項目	104 年				105 年				106 年度截至前一季止(註 1)			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行 人之關 係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行 人之關 係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行 人之關 係
1	陳○琪	350,870	11.28	無	林○寶	184,000	13.77	無	臺中市政府	2,303,317	88.45	無
2	其他	2,759,845	88.72	無	其他	1,151,801	86.23	無	其他	300,611	11.55	無
	進貨淨額	3,110,715	100.00		進貨淨額	1,335,801	100.00		進貨淨額	2,603,978	100.00	

註 1：106 年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：

104 年因向陳○琪購買烏日區新高鐵段 22 地號土地做為營建用地，總價款為 350,870 仟元；105 年因向林○寶購買旱溪段 296-2 等 5 筆地號做為營建用地，總價款為 230,000 仟元，於 105 年及 106 年各支付 184,000 仟元、46,000 仟元；105 年底本公司參加台中市政府「台中市區段徵收配餘地標售」，標得「北屯區太原段 140-1 地號」一筆土地做為營建用地，並於 106 年支付總價金為 2,303,270 仟元；上述皆因本公司積極購置營建用地致主要供應商變動。

2. 近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上銷貨客戶資料

項目	104 年				105 年				106 年度截至前一季止(註)			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率 [%]	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率 [%]	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止銷貨 淨額比率 [%]	與發行人 之關係
1	其他	3,991,064	100.00	無	其他	4,579,375	100.00	無	許○賓	14,067	30.38	無
2									趙○	13,867	29.95	無
3									蔡○熹	13,399	28.94	無
4									御印公司	4,962	10.73	本公司法人 董事代表為 該公司總經理
	銷貨淨額	3,991,064	100.00		銷貨淨額	4,579,375	100.00		銷貨淨額	46,295	100.00	

註：106 年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：

104 年度及 105 年度無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；106 年截至第一季尚無建案完工交屋，營收主要為餘屋交屋及子公司工程收入。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年度 主要商品	104 年度			105 年度		
	戶數	車位	成本	戶數	車位	成本
房屋	602	708	2,929,571	655	711	3,218,702
營建用地	—	—	—	—	—	—
工程成本	—	—	—	—	—	—
合計	602	708	2,929,571	655	711	3,218,702

註：1.產量係於完工年度認列總建戶(車位)數。

2.產值係於完工年度計入個案之總成本。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年度 主要商品	104 年度			105 年度		
	戶數	車位	銷售	戶數	車位	銷售
營建工程收入	602	708	3,991,064	655	711	4,577,920
營建用地	—	—	—	—	—	—
工程收入	—	—	—	—	—	1,455
合計	602	708	3,991,064	655	711	4,579,375

註：1.銷量係於完工年度認列個案之總銷售建戶(車位)數。

2.銷值係以各該年度認列之營業收入計。

### 三、從業員工

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數，平均服務年資、平均年齡及學歷分佈比率。

年度		104 年度	105 年度	106 年 5 月 11 日
員 工 人 數	經 理 人	14	12	13
	其 他	101	90	88
	合 計	115	102	101
平均年歲		36.68	37.05	37.47
平均服務年資		4.36	5.32	5.48
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	8.70%	9.8%	9.90%
	大 專	86.96%	85.30%	86.14%
	高 中	4.34%	4.90%	3.96%
	高 中 以 下	—	—	—

### 四、環保支出資訊

- (一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：無此情形。
- (二) 未來因應對策及可能之支出：  
本公司係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。  
本公司目前無重大污染情形，故未來無重大環保資本支出。

### 五、勞資關係

- (一) 公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。
1. 員工福利措施
- (1) 員工勞健保、團體保險。
  - (2) 不定期舉辦國內、外旅遊活動。
  - (3) 慶生活動。
  - (4) 三節禮金、生日禮金。

- (5) 聚餐活動。
  - (6) 每次增資提列 10%員工認股，認股率依員工考績分配。
  - (7) 績效獎金：依員工考績發放。
  - (8) 員工酬勞：視年度結算的獲利依章程提撥。
2. 進修訓練：本公司已訂定員工教育訓練辦法，員工除可主動提出或主管視業務需要派往參加各項教育訓練外，每年職工福利委員會另提供定額之進修補助費用。
- 105 年度員工訓練支出為 319 仟元。
3. 退休制度及實施情形
- 本公司對正式同仁訂有之退休辦法如下：
- (1) 勞基法退休金舊制：可依勞基法退休給付或離職給付二者中，選擇較優者。
    - A. 勞基法退休給付：  
依服務年資，每滿一年給與兩個基數，超過十五年之年資，每增加一年給與一個基數，總數以四十五個基數為限。
    - B. 離職給付：  
公司每月依員工固定薪資之 5%提撥離職基金，員工離職時依服務年資領取一定比例之離職基金。選擇勞退新制者，自開始提撥新制退休金之月份起，不再提撥退職基金，原已提撥之退職基金予以保留，且退職基金提領年資可繼續累計。
  - (2) 勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。  
每月以工資 6%按月為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。
4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：
- 本公司各項制度都依勞基法之相關規定辦理，並設有職工福利委員會推展各項福利措施，勞資關係和諧，並無勞資糾紛及損失的發生。
- (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情事。
  - (三) 員工行為或倫理守則：本公司已訂定「道德行為準則」供員工遵循。
  - (四) 工作環境與員工人身安全的保護措施：
    - 1. 本公司投資興建個案對於承攬商及其分包商均嚴格要求遵守「職業安全衛生法」、「勞動基準法」等其它有關勞工法令之一切規定外，其作業時並應具備相關證照資格及通過專業訓練。
    - 2. 本公司之 100%轉投資子公司-總太營造(股)公司，為綜合甲級營造廠商，設有職業安全衛生管理單位，擬訂、規劃、督導及推動安全衛生管理事項，並指導有關部門實施。各工作場所負責人及各級主管依職權指揮、監督所屬執行安全衛生管理事項，並協調及指導有關人員實施。在各工區派駐職業安全衛生人員協助一級單位主管擬訂、規劃及推動所屬部門安全衛生管理事項，並指導有關

人員實施，並透過規劃、實施、檢查及改進等管理功能，實現安全衛生管理目標，提升安全衛生管理水準。

3. 工地現場：

- (1) 個人防護具：進入本公司所有工作場所應配戴安全帽，二公尺以上高處作業及施工架上作業應配掛安全掛。
- (2) 門禁管制。
- (3) 無酒精工地：凡進入本公司工地一律不准攜帶酒精性飲料進場。
- (4) 環境整理及清掃：作業場所保持整潔，每日收工前應將作業處整理、清掃，廢料、生活廢棄物應集中至指定處所。

4. 內勤辦公地點：

- (1) 公司設有監視系統，確保員工安全。
- (2) 大樓委外管理定期進行消防檢測。
- (3) 定期更新飲水機設備及更換濾心，以確保飲用水之衛生與品質。
- (4) 大樓管理定期進行公共區域及辦公空間消毒。

5. 本公司已為所有員工投保團體保險

(五) 本公司財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形

1. 內部稽核人員：參加主管機關認定機構所舉辦之內部稽核講習並取得合格證明。
2. 會計主管：每年參加指定專業訓練機構所舉辦之財務會計、財經法令、職業道德及法律責任等相關專業訓練課程並取得合格證明。

六、重要契約

列示截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約

(一) 總太地產開發股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建合約	吳錫坤	98/12/14~105/10/20	台中市西區後壠子段 262-83 地號，合建分售	無
	邵秀葉	99/10/29~合建交屋完成後	新竹縣竹北市台科段 101 地號，合建分售	無
地上權	財政部國有財產署中區分署	104/08/18-174/08/17	國有非公用土地設定地上權契約	註 3
工程合約 (註 1)	總太營造(股)公司(註 2)	102/7/26-全部工程完竣竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司(註 2)	102/11/22-全部工程完竣竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	總太營造(股)公司(註2)	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	捷翔水電工程有限公司	102/12/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」機電工程	無
	典彰工程有限公司	103/4/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」機電工程-B區+C區消防	無
	廣源鑫機電工程有限公司	103/4/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」機電工程-C區	無
	總太營造(股)公司(註2)	103/5/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」假設、結構新建工程	無
	上邑工程有限公司	103/9/25-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」泥作工程	無
	捷翔水電工程有限公司	103/9/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」水電工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	104/7/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「拾光」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	104/10/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註2)	104/12/1-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」假設、結構新建工程	無
	典彰工程有限公司	105/3/10-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」機電工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	105/4/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「台中高鐵商貿中心」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	106/03/14-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」混凝土材料(結構體工程)	無

註1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

註2：高章營造(股)公司已於106年3月24日更名為總太營造(股)公司。

註3：(1)應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。

(2)應以本公司為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

(3)本公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用，如出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(二) 總太營造股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約 (註)	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	103/5/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	104/7/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「拾光」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	104/12/1-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	105/4/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「台中高鐵商貿中心」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	105/2/29~全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」模板工程	無
	寅材工程有限公司	106/04/10~全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」模板工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一) 最近五年度簡明資產負債表

##### 1. 簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料					當年度截至 106年3月 31日財務資 料(註3)
		101年	102年	103年	104年	105年	
流動資產		5,720,284	7,742,799	9,230,070	10,158,777	7,753,789	9,420,258
不動產、廠房及設備		9,016	56,184	125,318	136,655	156,845	155,479
無形資產		19,113	18,470	18,004	17,966	18,707	18,611
其他資產		11,750	262,559	276,964	288,482	479,391	244,195
資產總額		5,760,163	8,080,012	9,650,356	10,601,880	8,408,732	9,838,543
流動負債	分配前	4,422,920	4,840,710	6,245,521	6,224,568	3,586,809	5,023,717
	分配後	4,538,916	5,110,614	6,324,958	6,800,780	註2	註2
非流動負債		633	453,007	1,985	1,597	1,885	1,446
負債總額	分配前	4,423,553	5,293,717	6,247,506	6,226,165	3,588,694	5,025,163
	分配後	4,539,549	5,563,621	6,326,943	6,802,377	註2	註2
歸屬於母公司業主 之 權益		1,336,610	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	4,813,380
股本		1,335,372	1,497,625	1,729,464	2,293,471	2,304,847	2,304,847
資本公積		348,690	515,899	772,913	798,462	808,576	812,177
保留盈餘	分配前	(346,800)	772,518	893,530	1,274,806	1,696,614	1,692,968
	分配後	(547,106)	502,614	547,637	698,594	註2	註2
其他權益		(652)	253	6,943	8,976	10,001	3,388
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	1,336,610	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	4,813,380
	分配後	1,220,614	2,516,391	3,323,413	3,799,503	註2	註2

註1：102至105年度之財務資料係經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102

年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

註2：105年度盈餘尚未經股東會決議分配。

註3：106年第一季財務資料係經會計師核閱。

2. 簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料	
		101 年度	
流動資產		6,791,394	
基金及長期投資		1,665	
固定資產		9,016	
無形資產		19,126	
其他資產		9,436	
資產總額		6,830,637	
流動負債	分配前	4,422,921	
	分配後	4,538,917	
長期負債		—	
其他負債		616	
負債總額	分配前	4,423,537	
	分配後	4,539,533	
股本		1,335,372	
資本公積		348,690	
保留盈餘	分配前	724,270	
	分配後	523,964	
金融商品未實現損益		(613)	
累積換算調整數		(619)	
未認列為退休金成本之淨損失		—	
股東權益總額	分配前	2,407,100	
	分配後	2,291,104	

註 1：我國前五年度未採用國際財務報導準則。

註 2：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

3. 簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料					
	101年	102年	103年	104年	105年	
流動資產	5,506,845	7,523,681	9,025,388	9,922,223	7,524,223	
以成本衡量之金融資產	95	—	—	—	—	
不動產、廠房及設備	6,939	52,987	114,615	124,652	151,072	
無形資產	1,259	617	150	112	853	
其他資產	135,329	454,340	443,529	476,581	689,797	
資產總額	5,650,467	8,031,625	9,583,682	10,523,568	8,365,945	
流動負債	分配前	4,313,257	4,792,323	6,179,078	6,146,256	3,544,241
	分配後	4,429,253	5,062,227	6,258,515	6,722,468	註2
非流動負債	600	453,007	1,754	1,597	1,666	
負債總額	分配前	4,313,857	5,245,330	6,180,832	6,147,853	3,545,907
	分配後	4,429,853	5,515,234	6,260,269	6,724,065	註2
歸屬於母公司業主之權益	1,336,610	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	
股本	1,335,372	1,497,625	1,729,464	2,293,471	2,304,847	
資本公積	348,690	515,899	772,913	798,462	808,576	
保留盈餘	分配前	(346,800)	772,518	893,530	1,274,806	1,696,614
	分配後	(547,106)	502,614	547,637	698,594	註2
其他權益	(652)	253	6,943	8,976	10,001	
庫藏股票	—	—	—	—	—	
非控制權益	—	—	—	—	—	
權益總額	分配前	1,336,610	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038
	分配後	1,220,614	2,516,391	3,323,413	3,799,503	註2

註1：102至105年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

註2：105年度盈餘尚未經股東會決議分配。

4. 簡明資產負債表-我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料	
		101 年度	
流動資產		6,562,628	
基金及長期投資		140,958	
固定資產		6,939	
無形資產		1,259	
其他資產		9,173	
資產總額		6,720,957	
流動負債	分配前	4,313,257	
	分配後	4,429,253	
長期負債		—	
其他負債		600	
負債總額	分配前	4,313,857	
	分配後	4,429,853	
股本		1,335,372	
預收股本		—	
資本公積		348,690	
保留盈餘	分配前	724,270	
	分配後	523,964	
金融商品未實現損益		(613)	
累積換算調整數		(619)	
未認列為退休金成本之淨損失		—	
股東權益總額	分配前	2,407,100	
	分配後	2,291,104	

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

(二) 最近五年度簡明綜合損益表

1. 簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併)

單位：除每股盈餘(虧損)為新台幣元外，餘係仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料					當年度截至 106年3月 31日財務資 料(註2)
	101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
營業收入	826,606	3,879,195	1,826,723	3,991,064	4,579,375	46,295
營業毛利	137,144	1,644,103	646,050	1,061,493	1,360,673	33,130
營業損益	63,686	1,347,801	433,021	735,600	1,000,365	3,404
營業外收入及支出	269	77,626	5,296	18,940	8,636	(6,523)
稅前淨利	63,955	1,425,427	438,317	754,540	1,009,001	(3,119)
繼續營業單位 本期淨利	(16,080)	1,319,527	390,902	727,922	998,275	(3,646)
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	(16,080)	1,319,527	390,902	727,922	998,275	(3,646)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	65	1,002	6,704	1,280	770	(6,613)
本期綜合損益總額	(16,015)	1,320,529	397,606	729,202	999,045	(10,259)
淨利歸屬於 母公司業主	(16,080)	1,319,527	390,902	727,922	998,275	(3,646)
淨利歸屬於非控制 權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(16,015)	1,320,529	397,606	729,202	999,045	(10,259)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	(0.10)	8.06	2.12	3.63	4.34	(0.02)

註1：102至105年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係依102年度財報依IFRSs調節後數字表達。

註2：106年第一季財務資料係經會計師核閱。

2. 簡明損益表-我國財務會計準則(合併)

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘係仟元

項目	年度	最近五年財務資料
		101 年度
營業收入		2,142,526
營業毛利		714,912
營業(損)益		567,035
營業外收入		4,675
營業外支出		4,408
繼續營業單位稅前(損)益		567,302
繼續營業單位稅後(損)益		487,267
停業部門損益		—
非常損益		—
會計原則變動之 累積影響數		—
本期損益		487,267
每股盈餘(虧)		3.17

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

3. 簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體)

單位：除每股盈餘(虧損)為新台幣元外，餘係仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料				
	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度
營業收入	452,777	3,876,165	1,826,723	3,991,064	4,577,919
營業毛利	120,432	1,600,655	626,093	984,941	1,307,634
營業損益	65,988	1,336,112	436,084	677,878	959,839
營業外收入及支出	(6,830)	84,387	(4,688)	71,678	47,221
稅前淨利	59,158	1,420,499	431,396	749,556	1,007,060
繼續營業單位 本期淨利	(16,080)	1,319,527	390,902	727,922	998,275
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	(16,080)	1,319,527	390,902	727,922	998,275
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	65	1,002	6,704	1,280	770
本期綜合損益總額	(16,015)	1,320,529	397,606	729,202	999,045
淨利歸屬於 母公司業主	(16,080)	1,319,527	390,902	727,922	998,275
淨利歸屬於非控制權 益	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	(16,015)	1,320,529	397,606	729,202	999,045
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—
每股盈餘	(0.10)	8.06	2.12	3.63	4.34

註1：102至105年度財務資料業經會計師查核簽證，另101年度財務數字係依102年度財報依IFRSs調節後數字表達。

4. 簡明損益表-我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目	年度	最近五年財務資料
		101 年度
營業收入		1,768,697
營業毛利		686,479
營業(損)益		557,632
營業外收入		6,645
營業外支出		1,772
繼續營業單位稅前(損)益		562,505
繼續營業單位稅後(損)益		487,267
停業部門損益		—
非常損益		—
會計原則變動之 累積影響數		—
本期損益		487,267
每股盈餘(虧)		3.17

註：上開最近年度之財務資料，均經會計師查核簽證。

(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	審查意見
101 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見
102 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見
103 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見
104 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、曾棟鋆	無保留意見
105 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、曾棟鋆	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

### (一) 最近五年度財務分析

#### 1. 財務分析-國際財務會計報導準則(合併)

分析項目(註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 106年3月31日 (註1)
		101年	102年	103年	104年	105年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	76.79	65.51	64.73	58.72	42.67	51.07
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	14,831.88	5,765.52	2,716.95	3,203.18	3,074.32	3,096.76
償債能力 %	流動比率	129.33	159.95	147.78	163.20	216.17	187.51
	速動比率	26.00	25.03	27.27	39.26	53.56	19.45
	利息保障倍數	8,427.47	533,967.79	24,249.69	12,638.05	25,490.06	(613.73)
經營能力	應收款項週轉率(次)	8.50	128.00	5,124.04	1,616.47	1,197.22	41.85
	平均收現日數	43	3	0	0	0	8
	存貨週轉率(次)	0.20	0.40	0.16	0.38	0.47	0.01
	應付款項週轉率(次)	2.03	4.78	2.41	6.53	8.38	0.18
	平均銷貨日數	1,825	913	2,281	960	776	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	99.32	118.99	20.12	30.46	31.20	1.18
	總資產週轉率(次)	0.18	0.56	0.20	0.39	0.48	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.34)	19.07	4.42	7.23	10.53	(0.03)
	權益報酬率(%)	(1.15)	64.00	12.63	18.71	21.71	(0.07)
	稅前純益占實收資本額比率 (%)(註7)	4.78	95.17	25.34	32.89	43.77	(0.13)
	純益率(%)	(1.94)	34.01	21.39	18.23	21.79	(7.87)
	每股盈餘(元)	(0.10)	8.06	2.12	3.63	4.34	(0.02)
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	12.07	57.02	註2
	現金流量允當比率(%)	3.63	2.65	註2	8.98	40.82	40.14
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	15.14	30.37	註2
槓桿度	營運槓桿度	1.13	1.00	1.02	1.01	1.01	2.38
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1、負債占資產比率、流動比率及速動比率：主要係105年度完工之建案規模較大，使銀行借款減少及CB到期償還使其他流動負債減少所致。
- 2、利息保障倍數：主要係105年稅前純益較104年增加及105年利息費用減少所致。
- 3、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係105年度完工之建案規模較大，使得營業收入增加所致。
- 4、存貨週轉率及應付款項週轉率：主要係105年度完工之建案規模較大，致使存貨減少幅度較大及營業成本增加所致。

- 5、總資產週轉率：主要係 105 年度完工之建案規模較大，使得營業收入增加所致。
- 6、資產報酬率、稅前純益占實收資本額比率：主要係 105 年度完工之建案規模較大，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 7、現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：主要係營業活動淨現金流入數增加所致。

註 1：102 至 105 年度財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算；106 年第一季財務資料係經會計師核閱。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 3：本表財務分析公式如下：

#### 1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝(權益總額＋非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

#### 2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

#### 3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

#### 4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。  
(註 4)

#### 5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註 5)

#### 6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額－變動營業成本及費用) / 營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度=營業利益 / (營業利益－利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

2. 財務分析-國際財務會計報導準則(個體)

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析				
		101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	76.34	65.30	64.49	58.42	42.38
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	19,270.93	6,113.39	2,970.47	3,511.62	3,191.66
償債能力 %	流動比率	127.67	156.99	146.06	161.43	212.29
	速動比率	20.73	19.19	23.36	35.65	46.71
	利息保障倍數	8,929.55	註 3	23,881.47	12,555.23	25,441.21
經營能力	應收款項週轉率 (次)	46.84	400.88	7,890.81	1,616.47	1,667.73
	平均收現日數	8	1	0	0	0
	存貨週轉率 (次)	0.09	0.40	0.16	0.39	0.48
	應付款項週轉率 (次)	1.54	5.65	2.68	7.72	9.54
	平均銷貨日數	4,056	913	2,281	935	760
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	83.55	129.36	21.79	33.36	33.20
	總資產週轉率 (次)	0.10	0.56	0.20	0.39	0.48
獲利能力	資產報酬率 (%)	(0.35)	19.28	4.45	7.29	10.60
	權益報酬率 (%)	(1.15)	64.00	12.63	18.71	21.71
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	4.43	94.85	24.94	32.68	43.69
	純益率 (%)	(3.55)	34.04	21.39	18.23	21.80
	每股盈餘 (元)	(0.10)	8.06	2.12	3.63	4.34
現金流量	現金流量比率 (%)	註 4	註 4	註 4	12.00	56.42
	現金流量允當比率 (%)	3.62	2.64	註 4	8.85	40.09
	現金再投資比率 (%)	註 4	註 4	註 4	14.86	29.48
槓桿度	營運槓桿度	1.08	1.00	1.02	1.00	1.01
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)						
1、負債占資產比率、流動比率及速動比率：主要係 105 年度完工之建案規模較大，使銀行借款減少及 CB 到期償還使其他流動負債減少所致。						
2、利息保障倍數：主要係 105 年稅前純益較 104 年增加及 105 年利息費用減少所致。						
3、存貨週轉率及應付款項週轉率：主要係 105 年度完工之建案規模較大，致使存貨減少幅度較大及營業成本增加所致。						
4、總資產週轉率：主要係 105 年度完工之建案規模較大，使得營業收入增加所致。						
5、資產報酬率、稅前純益占實收資本額比率：主要係 105 年度完工之建案規模較大，使得稅前純益及稅後損益增加所致。						

6、現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率：主要係營業活動淨現金流入數增加所致。

註 1：102 至 105 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：財務分析公式請詳上表註 3 之說明。

註 3：102 年度本公司利息皆已資本化，故無利息費用，因此不擬計算利息保障倍數。

註 4：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

### 3. 財務分析-我國財務會計準則(合併)

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註1)	
		101 年度		
財務結構	負債佔資產比率		64.76	
	長期資金佔固定資產比率		26,698.09	
償債能力	流動比率(%)		153.55	
	速動比率(%)		27.89	
	利息保障倍數		78,679.55	
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.04	
	平均收現日數		17	
	存貨週轉率(次)		0.34	
	應付款項週轉率(次)		4.21	
	平均銷貨日數		1,074	
	固定資產週轉率(次)		237.63	
	總資產週轉率(次)		0.31	
獲利能力	資產報酬率(%)		9.13	
	股東權益報酬率(%)		22.09	
	佔實收資本 額比例(%)	營業利益		42.46
		稅前利益		42.48
	純益率(%)		22.74	
每股盈餘(元)		3.17		
現金流量	現金流量比率(%)		註2	
	現金流量允當比率(%)		3.21	
	現金再投資比率(%)		註2	
槓桿度	營運槓桿度		1.01	
	財務槓桿度		1.00	

註1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

4. 財務分析-我國財務會計準則(個體)

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註 1)	
		101 年度		
財務結構	負債佔資產比率	64.19		
	長期資金佔固定資產比率	34,689.44		
償債能力	流動比率(%)	152.15		
	速動比率(%)	22.67		
	利息保障倍數	89,457.31		
經營能力	應收款項週轉率(次)	182.97		
	平均收現日數	2		
	存貨週轉率(次)	0.26		
	應付帳款週轉率	5.04		
	平均銷貨日數	1,404		
	固定資產週轉率(次)	254.89		
	總資產週轉率(次)	0.26		
獲利能力	資產報酬率(%)	9.38		
	股東權益報酬率(%)	22.09		
	佔實收資本額 比例(%)	營業利益	41.75	
		稅前利益	42.12	
	純益率(%)	27.54		
	每股盈餘(元)	3.17		
現金流量	現金流量比率(%)	註 2		
	現金流量允當比率(%)	3.29		
	現金再投資比率(%)	註 2		
槓桿度	營運槓桿度	1.01		
	財務槓桿度	1.00		

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 3：財務比率計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債佔資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率= 銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率= 銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率=銷貨淨額/平均固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

#### 4.獲利能力

(1)資產報酬率=〔稅後損益+利息費用×(1-稅率)〕/平均資產總額。

(2)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註4)

#### 5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

(2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。(註5)

#### 6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

總太地產開發股份有限公司  
監察人審查報告

董事會造送本公司一〇五年度財務報告，連同營業報告書及盈餘分配表，業經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第 219 條之規定備具報告書，報請鑒察。

此致

總太地產開發股份有限公司一〇六年股東常會

監察人：郭家琦



監察人：巫天森



中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 二 十 四 日

#### 四、最近年度財務報告

##### 關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 105 年度（自民國 105 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表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表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：吳 錫 坤



中 華 民 國 106 年 3 月 24 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 年及 104 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 105 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 105 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，由於總太集團可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱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. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

#### 存貨減損評估

總太集團民國 105 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 5,823,137 仟元，佔總資產 69%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱合併財務報告附註四、五及十。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

## 其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 105 及 104 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（含監察人）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 105 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 顏 曉 芳



會計師 曾 棟 鋆



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 106 年 3 月 24 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 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日			104年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 670,821	8	\$ 886,469	9		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	-	-	1,300	-		
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十一)	848,063	10	567,906	5		
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註八及三十)	267,043	3	545,879	5		
1170	應收票據及帳款(附註九及二九)	3,170	-	4,480	-		
1200	其他應收款(附註四及二四)	10,975	-	9,323	-		
1320	存貨—建設業(附註四、五、十、二九及三十)	5,823,137	69	7,704,582	73		
1470	其他流動資產(附註十六及十七)	130,580	2	438,838	4		
11XX	流動資產總計	<u>7,753,789</u>	<u>92</u>	<u>10,158,777</u>	<u>96</u>		
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產(附註四及十二)	80,358	1	119,477	1		
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十四)	156,845	2	136,655	1		
1780	無形資產(附註四及十五)	18,707	-	17,966	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	1,428	-	1,449	-		
1985	長期預付租金(附註十六)	153,456	2	155,725	2		
1990	其他非流動資產(附註四、十七及二十)	244,149	3	11,831	-		
15XX	非流動資產總計	<u>654,943</u>	<u>8</u>	<u>443,103</u>	<u>4</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,408,732</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,601,880</u>	<u>100</u>		
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十八及三十)	\$ 1,934,480	23	\$ 2,964,380	28		
2150	應付票據	116,699	2	122,150	1		
2170	應付帳款	214,207	3	312,546	3		
2180	應付帳款—關係人(附註二九)	-	-	2,085	-		
2219	其他應付款(附註十九)	199,919	2	196,131	2		
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	317	-	2,089	-		
2312	預收房地款(附註四及二九)	1,101,872	13	1,999,837	19		
2321	一年內到期或執行賣回權公司債(附註四、十八及三十)	-	-	459,832	4		
2399	其他流動負債(附註十九及二九)	19,315	-	165,518	2		
21XX	流動負債總計	<u>3,586,809</u>	<u>43</u>	<u>6,224,568</u>	<u>59</u>		
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	1,885	-	1,597	-		
2XXX	負債總計	<u>3,588,694</u>	<u>43</u>	<u>6,226,165</u>	<u>59</u>		
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,304,847	27	2,293,471	22		
	資本公積						
3211	資本公積—普通股股票溢價	619,112	8	619,112	6		
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	156,115	2	145,387	1		
3271	資本公積—員工認股權	20,764	-	20,764	-		
3272	資本公積—認股權	12,585	-	13,199	-		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	283,914	3	211,122	2		
3350	未分配盈餘	1,412,700	17	1,063,684	10		
3400	其他權益	10,001	-	8,976	-		
3XXX	權益總計	<u>4,820,038</u>	<u>57</u>	<u>4,375,715</u>	<u>41</u>		
	負債與權益總計	<u>\$ 8,408,732</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,601,880</u>	<u>100</u>		

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二九）	\$ 4,579,375	100	\$ 3,991,064	100
5000	營業成本（附註二三）	<u>3,218,702</u>	<u>70</u>	<u>2,929,571</u>	<u>74</u>
5900	營業毛利	<u>1,360,673</u>	<u>30</u>	<u>1,061,493</u>	<u>26</u>
	營業費用（附註二三及二九）				
6100	推銷費用	265,163	6	229,557	6
6200	管理費用	<u>95,145</u>	<u>2</u>	<u>96,336</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>360,308</u>	<u>8</u>	<u>325,893</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>1,000,365</u>	<u>22</u>	<u>735,600</u>	<u>18</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	( 3,974)	-	( 6,018)	-
7100	利息收入	2,956	-	4,699	-
7130	股利收入	2,915	-	2,347	-
7190	其他收入	7,220	-	11,772	1
7225	處分投資利益（附註四）	2,623	-	569	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	219	-	( 757)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	-	-	6,328	-
7590	什項支出	( 3,029)	-	-	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	( <u>294</u> )	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>8,636</u>	<u>-</u>	<u>18,940</u>	<u>1</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	105年度		104 年度	
	金 額	%	金 額	%
7900	\$ 1,009,001	22	\$ 754,540	19
7950	10,726	-	26,618	1
8200	998,275	22	727,922	18
	其他綜合損益 (附註四)			
8310	不重分類至損益之項目			
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註二 十)			
	( 307)	-	( 907)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二四)			
	52	-	154	-
	( 255)	-	( 753)	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目			
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額			
	( 2,552)	-	4,027	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益			
	3,577	-	( 1,994)	-
	1,025	-	2,033	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)			
	770	-	1,280	-
8500	\$ 999,045	22	\$ 729,202	18
	每股盈餘 (附註二五)			
9750	\$ 4.34		\$ 3.63	
9850	\$ 4.32		\$ 3.24	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		資 本 公 積		其 他 權 益 項 目 ( 附 註 四 )		權 益 總 計		
		普 通 股 股 本 (附註十八及二二)	( 附 註 四 、 十 八 及 二 二 )	保 留 盈 餘 ( 附 註 二 二 ) 法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘		國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益
A1	104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	39,090	( 39,090)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	( 86,473)	-	-	( 86,473)
B9	普通股股票股利	259,420	-	-	( 259,420)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	727,922	-	-	727,922
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	( 753)	4,027	( 1,994)	1,280
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	727,169	4,027	( 1,994)	729,202
E1	現金增資	300,000	23,100	-	-	-	-	323,100
T1	員工股票紅利	4,587	2,449	-	-	-	-	7,036
Z1	104 年 12 月 31 日 餘 額	2,293,471	798,462	211,122	1,063,684	11,088	( 2,112)	4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	72,792	( 72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	( 576,212)	-	-	( 576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	( 255)	( 2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	998,020	( 2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,009,001	\$ 754,540
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,608	2,732
A20200	攤銷費用	267	140
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債之淨損失（利益）	294	( 6,328)
A20900	財務成本	3,974	6,018
A21200	利息收入	( 2,956)	( 4,699)
A21300	股利收入	( 2,915)	( 2,347)
A21900	員工認股權酬勞成本	-	8,100
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	( 267)	( 399)
A23100	處分投資利益	( 2,623)	( 569)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	885
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	1,006	-
A31150	應收票據及帳款	1,310	( 4,022)
A31180	其他應收款	( 678)	3,878
A31200	存 貨	1,932,411	( 101,455)
A31240	其他流動資產	308,258	253,993
A32130	應付票據	( 5,451)	( 62,262)
A32150	應付帳款	( 100,424)	39,582
A32180	其他應付款	4,187	67,879
A32210	預收房地款	( 897,965)	( 187,076)
A32230	其他流動負債	( 146,203)	114,806
A33000	營運產生之現金流入	2,109,103	883,396
A33100	收取之利息	3,135	4,699
A33300	支付之利息	( 53,471)	( 80,419)
A33500	支付之所得稅	( 13,290)	( 56,255)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,045,477	751,421

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$1,942,161)	(\$ 675,018)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,668,204	107,569
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	278,836	19,197
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 5,645)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	36,571	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 25,608)	( 13,472)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	267	532
B03700	存出保證金減少(增加)	( 232,474)	85
B04500	取得無形資產	( 1,008)	( 102)
B06700	其他非流動資產增加	( 151)	( 318)
B07300	長期預付租金增加	-	( 158,880)
B07600	收取之股利	2,915	2,347
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 214,609)	( 723,705)
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期銀行借款增加(減少)	( 1,029,900)	37,226
C01300	償還公司債	( 440,400)	-
C04500	發放現金股利	( 576,212)	( 86,473)
C04600	現金增資	-	315,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	( 2,046,512)	265,753
DDDD	匯率變動對現金之影響	( 4)	8
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	( 215,648)	293,477
E00100	年初現金及約當現金餘額	886,469	592,992
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 670,821	\$ 886,469

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本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 106 年 3 月 24 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可將於 106 年適用之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)

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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日(註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日(註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IFRS 11之修正「聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
IAS 1之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
IAS 16及IAS 38之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
IAS 16及IAS 41之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
IAS 19之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 27之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1月1日
IAS 36之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
IAS 39之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
IFRIC 21「公課」	2014年1月1日

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

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

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

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及106年適用之IFRSs規定將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

#### 證券發行人財務報告編製準則之修正

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

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

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

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

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

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

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

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

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

## 1. IFRS 9「金融工具」

### 金融資產之認列及衡量

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

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

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

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

### 過渡規定

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

## 2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

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

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

## 3. IFRS 16「租賃」

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

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，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。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 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、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表六。

#### (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。

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

#### (六) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列預收工程款。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

#### (七) 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。

#### (八) 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。

#### (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。

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。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) 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。

#### (十一) 有形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，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。

## (十二) 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。

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

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

透過損益按公允價值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二八。

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

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

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

## 2. 金融資產之減損

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

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

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

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

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

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

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

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

### 3. 金融資產之除列

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。

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

### 金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二八。其餘金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

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

## 可轉換公司債

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

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

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

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

### (十三) 收入認列

#### 1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

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

## 2. 股利收入及利息收入

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

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

## (十四) 租賃

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

本公司為承租人之營業租賃給付，係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

## (十五) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2. 退職後福利

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

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

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

## (十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依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. 本年度之當期及遞延所得稅

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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。

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

### 存貨之減損

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

## 六、現金及約當現金

	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 241	\$ 280
銀行存款	776,214	1,332,467
約當現金		
銀行定期存款	129,093	74,607
附買回債券	<u>32,316</u>	<u>24,994</u>
	937,864	1,432,348
減：受限制銀行存款	( 264,143)	( 542,979)
原始到期日超過3個月之		
定期存款	( <u>2,900</u> )	( <u>2,900</u> )
	<u>\$ 670,821</u>	<u>\$ 886,469</u>

受限制資產及原始到期日超過3個月之定期存款係帳列無活絡市場之債務工具投資一流動。

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	105年12月31日	104年12月31日
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產		
公司債	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,300</u>

八、無活絡市場之債務工具投資

	105年12月31日	104年12月31日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款	\$ 264,143	\$ 542,979
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>2,900</u>	<u>2,900</u>
	<u>\$ 267,043</u>	<u>\$ 545,879</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註三十。

九、應收票據及帳款

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

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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

十、存貨－建設業

	105年12月31日	104年12月31日
營建用地	\$ 4,382,447	\$ 5,264,765
在建房屋	1,345,835	2,146,059
待售房地	<u>94,855</u>	<u>293,758</u>
	<u>\$ 5,823,137</u>	<u>\$ 7,704,582</u>
<u>營 建 用 地</u>	105年12月31日	104年12月31日
美樂地	\$ 930,925	\$ -
東方悅	783,370	792,282
太順段57地號B區	636,467	-
東方威尼斯	441,999	441,189
TTC台中高鐵商貿中心	345,649	354,859
拾光	274,838	272,806
文北段178地號	271,084	269,455
北新段1045地號	237,643	237,643
溝背段38地號	193,570	192,569
早溪段296-2、32-34、37地號	184,075	-
土地容積	67,746	62,666
文北段101地號	15,081	15,003
日出行館	-	1,563,339
明日	-	1,052,018
其他	-	10,936
	<u>\$ 4,382,447</u>	<u>\$ 5,264,765</u>

在 建 房 屋	105年12月31日	104年12月31日
東方威尼斯	\$ 578,860	\$ 315,300
東方悅	312,092	30,032
拾 光	248,620	83,908
TTC 台中高鐵商貿中心	88,716	4,403
美 樂 地	67,810	-
太順段 57 地號 B 區	44,217	-
明 日	-	1,621,082
日出行館	-	91,175
其 他	5,520	159
	<u>\$ 1,345,835</u>	<u>\$ 2,146,059</u>
待 售 房 地		
雍 河	\$ 88,985	\$ 286,701
明 日	5,870	-
國 美	-	7,057
	<u>\$ 94,855</u>	<u>\$ 293,758</u>

利息資本化相關資訊如下：

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

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

#### 十一、備供出售金融資產

	105年12月31日	104年12月31日
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	\$ 816,914	\$ 485,748
上市櫃股票	31,149	82,158
	<u>\$ 848,063</u>	<u>\$ 567,906</u>

#### 十二、以成本衡量金融資產

	105年12月31日	104年12月31日
<u>國內未上市櫃普通股</u>		
台中國際育樂股份有限公司 (台中國際育樂公司)	\$ 7,215	\$ 7,215
<u>國外未上市櫃普通股</u>		
Azure International Holdings Ltd. (Azure)	73,143	112,262
	<u>\$ 80,358</u>	<u>\$ 119,477</u>

合併公司所持有之上述未上市櫃股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

### 十三、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(%)	
		105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	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

上述子公司之 105 及 104 年度之財務報告均經會計師查核。

### 十四、不動產、廠房及設備

105 年度	年初餘額	增	添 處	分 重 分 類	年底餘額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
房屋及建築	-	5,714	-	90,683	96,397
運輸設備	16,430	1,135	( 220)	-	17,345
其他設備	7,980	1,991	( 2,576)	5,238	12,633
未完工程	<u>78,963</u>	<u>16,958</u>	<u>-</u>	<u>( 95,921)</u>	<u>-</u>
成本合計	<u>148,996</u>	<u>\$ 25,798</u>	<u>(\$ 2,796)</u>	<u>\$ -</u>	<u>171,998</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	-	\$ 1,640	\$ -	\$ -	1,640
運輸設備	5,262	2,892	( 220)	-	7,934
其他設備	<u>7,079</u>	<u>1,076</u>	<u>( 2,576)</u>	<u>-</u>	<u>5,579</u>
累計折舊合計	<u>12,341</u>	<u>\$ 5,608</u>	<u>(\$ 2,796)</u>	<u>\$ -</u>	<u>15,153</u>
不動產、廠房及 設備淨額	<u>\$ 136,655</u>				<u>\$ 156,845</u>

104 年度	年 初 餘 額	增	添	處	分	年 底 餘 額
<u>成 本</u>						
土 地	\$ 45,623	\$ -		\$ -		\$ 45,623
運輸設備	11,438	5,484	( 492)			16,430
其他設備	9,259	298	( 1,577)			7,980
未完工程	<u>70,543</u>	<u>8,420</u>		<u>-</u>		<u>78,963</u>
成本合計	<u>136,863</u>	<u>\$ 14,202</u>		<u>(\$ 2,069)</u>		<u>148,996</u>
<u>累計折舊</u>						
運輸設備	3,448	\$ 2,173	(\$ 359)			5,262
其他設備	<u>8,097</u>	<u>559</u>	<u>( 1,577)</u>			<u>7,079</u>
累計折舊合計	<u>11,545</u>	<u>\$ 2,732</u>		<u>(\$ 1,936)</u>		<u>12,341</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 125,318</u>					<u>\$ 136,655</u>

合併公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建 築 物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 年
運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 15 年

利息資本化相關資訊如下：

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

#### 十五、無形資產

	105年12月31日	104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	<u>853</u>	<u>112</u>
	<u>\$ 18,707</u>	<u>\$ 17,966</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

#### 十六、預付租金

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

簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 95 仟元並於 105 年 1 月調整為 78 仟元。

#### 十七、其他資產

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
存出保證金	\$ 235,009	\$ 2,535
代付款	24,805	47,191
留抵稅額	14,024	36,231
預付款項	9,558	9,915
工程存出保證金	4,000	50,835
其他	<u>87,333</u>	<u>303,962</u>
	<u>\$ 374,729</u>	<u>\$ 450,669</u>
流動	\$ 130,580	\$ 438,838
非流動	<u>244,149</u>	<u>11,831</u>
	<u>\$ 374,729</u>	<u>\$ 450,669</u>

#### 十八、借 款

##### (一) 短期銀行借款

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

##### (二) 應付公司債

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

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

司已於債券到期日（105年5月13日）按債券面額將剩餘債券全部贖回。

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

發行價款（減除交易成本5,437仟元）	\$ 694,563
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本156仟元）	( 20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本36仟元）	( 4,584)
發行日負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本5,245仟元）	669,975
以有效利率1.21%計算之利息	21,722
轉換至普通股	( 251,297)
贖回公司債	( 440,400)
105年12月31日負債組成部分	<u>\$ -</u>

#### 十九、其他負債

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 143,672	\$ 149,478
應付員工酬勞及董監酬勞	32,199	17,590
應付薪資及獎金	11,014	11,781
其他	13,034	17,282
	<u>\$ 199,919</u>	<u>\$ 196,131</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收土地款	\$ 15,000	\$ 37,380
預收工程款	2,057	-
代收款	1,681	127,603
暫收款	577	535
	<u>\$ 19,315</u>	<u>\$ 165,518</u>

#### 二十、退職後福利計畫

##### (一) 確定提撥計畫

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

## (二) 確定福利計畫

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

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額如下：

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

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
104年1月1日餘額	\$ 391	(\$ 9,730)	(\$ 9,339)
利息費用(收入)	8	( 206)	( 198)
認列於損益	8	( 206)	( 198)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	( 54)	( 54)
精算損失—人口統計假設變動	12	-	12
精算損失—財務假設變動	62	-	62
精算損失—經驗調整	887	-	887
認列於其他綜合損益	961	( 54)	907
104年12月31日餘額	1,360	( 9,990)	( 8,630)
利息費用(收入)	24	( 175)	( 151)
認列於損益	24	( 175)	( 151)

(接次頁)

(承前頁)

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

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

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

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

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

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

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

Mallow 及日太管理公司因無員工，故未訂定員工退休辦法。

## 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
<b>105年12月31日</b>			
<b>資 產</b>			
應收票據及帳款	\$ 3,170	\$ -	\$ 3,170
存貨—建設業	1,639,173	4,183,964	5,823,137
其他應收款	10,975	-	10,975
其他流動資產	<u>89,635</u>	<u>40,945</u>	<u>130,580</u>
	<u>\$ 1,742,953</u>	<u>\$ 4,224,909</u>	<u>\$ 5,967,862</u>
<b>負 債</b>			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	116,607	92	116,699
應付帳款	213,887	320	214,207
其他應付款	100,651	99,268	199,919
預收房地款	746,649	355,223	1,101,872
其他流動負債	<u>18,079</u>	<u>1,236</u>	<u>19,315</u>
	<u>\$ 1,669,573</u>	<u>\$ 1,916,919</u>	<u>\$ 3,586,492</u>

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>104年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4,480	\$ -	\$ 4,480
存貨—建設業	2,966,857	4,737,725	7,704,582
其他應收款	9,323	-	9,323
其他流動資產	<u>360,807</u>	<u>78,031</u>	<u>438,838</u>
	<u>\$ 3,341,467</u>	<u>\$ 4,815,756</u>	<u>\$ 8,157,223</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,109,300	\$ 1,855,080	\$ 2,964,380
應付票據	121,967	183	122,150
應付帳款	311,771	2,860	314,631
其他應付款	90,761	105,370	196,131
預收房地款	1,176,351	823,486	1,999,837
其他流動負債	<u>127,554</u>	<u>37,964</u>	<u>165,518</u>
	<u>\$ 2,937,704</u>	<u>\$ 2,824,943</u>	<u>\$ 5,762,647</u>

## 二二、權 益

### (一) 普通股股本

	105年12月31日	104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>230,485</u>	<u>229,347</u>
已發行股本	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,293,471</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

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

## (二) 資本公積

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

## (三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 15 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二三。

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

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

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

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

本公司於 105 年及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ 72,792	\$ 39,090		
現金股利	576,212	86,473	\$ 2.5	\$ 0.5
股票股利	-	259,420	-	1.5

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

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
法定盈餘公積	\$ 99,828	
現金股利	460,969	\$ 2

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

### 二三、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>105年度</u>			
短期員工福利	\$ 54,895	\$ 47,418	\$ 102,313
退職後福利			
確定提撥計畫	2,502	644	3,146
確定福利計畫	-	( 151)	( 151)
其他員工福利	1,938	20,536	22,474
折舊費用	-	5,608	5,608
攤銷費用	-	267	267
<u>104年度</u>			
短期員工福利	63,116	49,043	112,159
退職後福利			
確定提撥計畫	2,702	786	3,488
確定福利計畫	-	( 198)	( 198)
其他員工福利	1,946	14,548	16,494
折舊費用	-	2,732	2,732
攤銷費用	-	140	140

(一) 105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 106 年 3 月 24 日及 105 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

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

年度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。

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

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

(二) 103 年度員工紅利及董監事酬勞

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

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

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

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

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

## 二四、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	105 年度	104 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 2,511	\$ 21,805
未分配盈餘加徵	7,817	593
以前年度之調整	33	2,482
土地增值稅	<u>4</u>	<u>-</u>
	10,365	24,880
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>361</u>	<u>1,738</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,726</u>	<u>\$ 26,618</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	105 年度	104 年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 173,578	\$ 132,603
稅上不可減除之費損	393	1,069
免稅所得	( 171,099)	( 108,361)
未分配盈餘加徵	7,817	593
土地增值稅	4	-
未認列之暫時性差異	-	( 1,768)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>33</u>	<u>2,482</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,726</u>	<u>\$ 26,618</u>

合併公司除 Mallow 為控股公司，依當地稅法規定無所得稅賦外，其餘個體均適用中華民國所得稅率 17%。

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

### (二) 本期所得稅資產與負債

	105年12月31日	104年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款(帳列其他應收款)	<u>\$ 8,766</u>	<u>\$ 7,613</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 317</u>	<u>\$ 2,089</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

105 年度	年初餘額	認 列 於 損 益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
未實現資產減損	\$ 1,307	\$ -	\$ -	\$ 1,307
採用權益法之投資	115	6	-	121
未實現兌換損失	27	(27)	-	-
	<u>\$ 1,449</u>	<u>(\$ 21)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,428</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,468	\$ 25	(\$ 52)	\$ 1,441
未實現兌換利益	129	315	-	444
	<u>\$ 1,597</u>	<u>\$ 340</u>	<u>(\$ 52)</u>	<u>\$ 1,885</u>
104 年度				
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
未實現資產減損	\$ 1,307	\$ -	\$ -	\$ 1,307
採用權益法之投資	2,114	(1,999)	-	115
未實現兌換損失	-	27	-	27
	<u>\$ 3,421</u>	<u>(\$ 1,972)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,449</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,588	\$ 34	(\$ 154)	\$ 1,468
未實現兌換利益	397	(268)	-	129
	<u>\$ 1,985</u>	<u>(\$ 234)</u>	<u>(\$ 154)</u>	<u>\$ 1,597</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	105年12月31日	104年12月31日
86 年度以前未分配盈餘	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額		
本公司	<u>\$ 41,146</u>	<u>\$ 72,067</u>
高章營造公司	<u>\$ 24,867</u>	<u>\$ 26,209</u>

本公司 105 年度預計及 104 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 2.94% 及 6.78%；高章營造公司 105 年度預計及 104 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 20.48%。

(五) 所得稅核定情形

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

二五、每股盈餘

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

若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

本公司於 103 年 12 月經主管機關核准預計發行員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。截至 105 年 12 月 31 日止尚未執行。

## 二七、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（即銀行借款減除現金）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。

## 二八、金融工具

### (一) 公允價值資訊－以重複性基礎非按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 帳面金額與公允價值有重大差異之金融資產及金融負債

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

#### 2. 公允價值衡量層級

可轉換公司債之公允價值係屬第一等級公允價值衡量。

### (二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。

2. 105 及 104 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

### (三) 金融工具之種類

	105年12月31日	104年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 943,243	\$ 1,438,538
備供出售金融資產	848,063	567,906
透過損益按公允價值衡量	-	1,300
以成本衡量之金融資產	80,358	119,477
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量	2,465,305	4,057,124

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

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

#### (四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。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：

	105年12月31日	104年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
約當現金－銀行定期存款	\$ 129,093	\$ 74,607
約當現金－附買回債券	32,316	24,994
無活絡市場之債務工具投資	2,900	2,900
應付公司債（包含一年內到期部分）	-	459,832

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
<u>具現金流量利率風險</u>		
銀行存款	\$ 507,747	\$ 786,516
無活絡市場之債務工具投資	264,143	542,979
短期銀行借款	1,934,480	2,964,380

### 敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，105 及 104 年度之稅前淨利將分別減少 11,626 仟元及 16,349 仟元。

### 2. 信用風險

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

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

### 3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 105 年及 104 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 1,526,370 仟元及 2,230,370 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) 本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 38,422 仟元(含稅)，截至 104 年 12 月 31 日止，預收房地款為 4,666 仟元，並於 105 年度認列營業收入為 16,029 仟元，其中青境及明日建案各有一戶之預售屋權利已於 104 年 2 月及 104 年 11 月轉讓予非關係人。

本公司於 104 年度與其他關係人簽訂建案－東方悅之預售屋買賣合約價款共計 16,560 仟元（含稅），截至 105 及 104 年 12 月 31 日，預收房地款分別為 2,803 仟元及 2,441 仟元。

本公司於 105 年度與其他關係人簽訂建案－國美之成屋買賣合約價款共計 12,310 仟元（含稅，不含土地款），並於 105 年度認列營業收入為 11,724 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 103 年度與董事長吳錫坤簽訂建案－國美增補契約書，係該建案尚有餘屋，而本公司未依約支付剩餘土地款，經雙方協議由本公司補貼利息及承擔廣告費，於 105 及 104 年度已支付利息 383 仟元及 1,120 仟元，截至 104 年 12 月 31 日之未付款（帳列應付帳款）為 2,085 仟元。

- (二) 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：

建案名稱	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	預收工程款	應收票據 及帳款
105年12月31日 清賞	\$ 22,857	\$ 1,455	6.37	\$ 2,057	\$ 2,160

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

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

(五) 主要管理階層薪酬

	105 年度	104 年度
短期員工紅利	\$ 25,701	\$ 21,048
退職後福利	290	459
	<u>\$ 25,991</u>	<u>\$ 21,507</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短期銀行借款、應付公司債及銀行保證之擔保品：

	105年12月31日	104年12月31日
存貨－建設業	\$ 5,024,646	\$ 6,622,393
無活絡市場之債務工具投資		
信託專戶存款	264,143	404,308
無活絡市場之債務工具投資		
質押活期存款	-	138,671
	<u>\$ 5,288,789</u>	<u>\$ 7,165,372</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 105 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建    案    名    稱	合約總價（含稅）	已    收    總    價
美    樂    地	\$ 695,970	\$ 57,770
東方威尼斯	1,821,250	497,259
拾    光	937,250	239,438
東    方    悅	975,940	134,640
TTC 台中高鐵商貿中心	521,380	162,813
雍    河	58,310	9,952
	<u>\$ 5,010,100</u>	<u>\$ 1,101,872</u>

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

(三) 未決訟案

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

三二、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外幣資產	105 年 12 月 31 日			104 年 12 月 31 日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 5,663	32.25	\$ 182,623	\$ 651	32.825	\$ 21,359
人民幣	-	-	-	15,665	4.995	78,249
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>以成本衡量</u>						
<u>之金融資產</u>						
美金	2,268	32.25	73,143	3,420	32.825	112,262

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	105 年度		104 年度	
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換損失
美金	32.263(美金：新台幣)	(\$ 567)	31.739(美金：新台幣)	\$ 762
人民幣	4.849(人民幣：新台幣)	786	5.033(人民幣：新台幣)	(1,519)
		<u>\$ 219</u>		<u>(\$ 757)</u>

### 三三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十八。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
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：附表八。
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。

### 三四、部門資訊

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者		被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬對母子公司背書	屬對母子公司背書	屬對大陸地區背書保證
編號	名稱	名稱	與本公司之關係										
1	高章營造公司	本公司	—	\$ 2,262,570 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	229.11%	\$ 2,715,084 (註)	—	Y	—

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 105 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	23,954	\$ 351,384	-	\$ 351,384	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	9,780	100,080	-	100,080	
	富蘭克林華美多重收益平衡基金—新台幣(累積型)	無	備供出售金融資產—流動	1,000	9,910	-	9,910	
	群益安穩貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	18,177	290,511	-	290,511	
	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	15	210	-	210	
高章營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	合庫貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	3,479	35,008	-	35,008	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	2,934	30,021	-	30,021	
	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	14	196	-	196	
	富邦金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	169	8,619	-	8,619	
	國泰金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	459	22,124	-	22,124	
台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	7,215	-	-		
Mallow	<u>股權</u>							
	Azure	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	73,143	18	-	

總太地產開發股份有限公司及子公司

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

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

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

註：係資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

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

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

附表五

單位：新台幣仟元

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

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 105 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	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率（%）
0	本公司	高章營造公司	註一	進貨	\$ 317,292	依合約規定	7
				在建工程	394,508	依合約規定	5
				應付帳款	49,112	依合約規定	1

註一：與交易人之關係：母公司對子公司。

註二：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 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		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	
				本期	期末	股數	比率(%)			帳面金額
本公司	高章營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 215,749	\$ 12,047	\$ 43,889
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	65,532	102,102	2,298	100	73,334	( 36)	( 36)
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,013	10	10

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例(%)	本期認列投資利益	期末投資帳面價值	截至本期期末止已匯回台灣投資收益
				自台灣匯出 累積投資金額	匯出	收回	自台灣匯出 累積投資金額					
南京凱雅公司(註二)	房地產開發	美金 10,600	(註一)	\$ 98,685 (美金 3,060)	\$ -	\$ 37,152 (美金 1,152)	\$ 61,533 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 61,533	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,610 (美金 360)	-	-	11,610 (美金 360)	-	18	-	11,610	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註三)
\$ 73,143 (美金 2,268)	\$ 73,143 (美金 2,268)	\$ 2,892,023

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係 Azure 之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

## 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

**Deloitte.**

**勤業眾信**

勤業眾信聯合會計師事務所  
10596 台北市民生東路三段156號12樓

Deloitte & Touche  
12th Floor, Hung Tai Financial Plaza  
156 Min Sheng East Road, Sec. 3  
Taipei 10596, Taiwan

Tel :+886 (2) 2545-9988  
Fax:+886 (2) 4051-6888  
[www.deloitte.com.tw](http://www.deloitte.com.tw)

### 會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太地產開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

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

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

#### 收入認列

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

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

#### 存貨減損評估

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

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

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

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

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

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



顏曉芳

會計師 曾 棟 鋆



曾棟鋆

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 106 年 3 月 24 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

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

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
8310	其他綜合損益 (附註四) 不重分類至損益之項 目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 七)	(\$ 307)	-	(\$ 907)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二一)	<u>52</u>	-	<u>154</u>	-
		( <u>255</u> )	-	( <u>753</u> )	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目：				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	( 2,552)	-	4,027	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	2,369	-	( 396)	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額	<u>1,208</u>	-	( <u>1,598</u> )	-
		<u>1,025</u>	-	<u>2,033</u>	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>770</u>	-	<u>1,280</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>	<u>\$ 729,202</u>	<u>18</u>
	每股盈餘 (附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 4.34</u>		<u>\$ 3.63</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.32</u>		<u>\$ 3.24</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註十九)	資本公積 (附註四及十九)	保留盈餘 (附註十九)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	39,090	( 39,090)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	( 86,473)	-	-	( 86,473)
B9	普通股股票股利	259,420	-	-	( 259,420)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	727,922	-	-	727,922
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	( 753)	4,027	( 1,994)	1,280
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	727,169	4,027	( 1,994)	729,202
E1	現金增資	300,000	23,100	-	-	-	-	323,100
T1	員工股票紅利	4,587	2,449	-	-	-	-	7,036
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	2,293,471	798,462	211,122	1,063,684	11,088	( 2,112)	4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	72,792	( 72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	( 576,212)	-	-	( 576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	( 255)	( 2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	998,020	( 2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

( 接次頁 )

(承前頁)

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

## 一、公司沿革

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

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

## 二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 106 年 3 月 24 日經董事會通過。

## 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可將於 106 年適用之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）

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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IFRS 11之修正「聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
IAS 1之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
IAS 16及IAS 38之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
IAS 16及IAS 41之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
IAS 19之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 27之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1月1日
IAS 36之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
IAS 39之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
IFRIC 21「公課」	2014年1月1日

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

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

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

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及106年適用之IFRSs規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

#### 證券發行人財務報告編製準則之修正

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

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

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

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

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

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

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

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

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

## 1. IFRS 9「金融工具」

### 金融資產之認列及衡量

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

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

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

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

### 過渡規定

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

## 2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

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

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

## 3. IFRS 16「租賃」

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

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

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（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。

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

#### (四) 外 幣

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

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

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

#### (五) 存貨－建設業

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

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

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

#### (六) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(七) 採用權益法之投資－投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

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

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

(八) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (九) 有形資產之減損

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

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

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

#### (十) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

## 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

### 1. 衡量種類

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

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

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

### 2. 金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 金融資產之除列

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

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

## 金融負債

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

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

## 可轉換公司債

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

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

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

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

## (十一) 收入認列

### 1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

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

## 2. 股利收入及利息收入

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

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

## (十二) 租賃

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

本公司為承租人之營業租賃給付，係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

## (十三) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2. 退職後福利

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

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

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

#### (十四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

##### 1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

##### 2. 遞延所得稅

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

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

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

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

### 3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

#### 存貨之減損

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

### 六、現金及約當現金

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

### 七、無活絡市場之債務工具投資

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

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註二七。

## 八、應收票據及帳款

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

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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

## 九、存貨－建設業

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

營 建 用 地	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
美樂地	\$ 930,925	\$ -
東方悅	783,370	792,282
太順段 57 地號 B 區	636,467	-
東方威尼斯	441,999	441,189
TTC 台中高鐵商貿中心	345,649	354,859
拾光	274,838	272,806
文北段 178 地號	271,084	269,455
北新段 1045 地號	237,643	237,643
溝背段 38 地號	193,570	192,569
早溪段 296-2、32-34、37 地號	184,075	-
土地容積	67,746	62,666
文北段 101 地號	15,081	15,003
日出行館	-	1,563,339
明日	-	1,052,018
其他	-	10,936
	<u>\$ 4,382,447</u>	<u>\$ 5,264,765</u>
在 建 房 屋		
東方威尼斯	\$ 576,544	\$ 307,604
東方悅	334,056	36,900
拾光	260,374	80,611
TTC 台中高鐵商貿中心	94,929	-
美樂地	67,810	-
太順段 57 地號 B 區	44,217	-

(接次頁)

(承前頁)

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

利息資本化相關資訊如下：

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

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二七。

#### 十、備供出售金融資產

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

#### 十一、採用權益法之投資

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

Mallow 於 105 年 8 月減資退回股款美金 1,152 仟元。

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

十二、不動產、廠房及設備

105 年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
房屋及建築	-	5,714	-	-	-	-	90,683	-	96,397
運輸設備	7,809	-	-	-	-	-	-	-	7,809
其他設備	3,319	1,991	( 2,576)	-	-	-	5,238	-	7,972
未完工程	73,507	22,414	-	-	-	( 95,921)	-	-	-
成本合計	<u>130,258</u>	<u>\$ 30,119</u>	<u>(\$ 2,576)</u>	<u>\$ -</u>	<u>157,801</u>				
<u>累計折舊</u>									
房屋及建築	-	\$ 1,640	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,640
運輸設備	2,667	1,302	-	-	-	-	-	-	3,969
其他設備	2,939	757	( 2,576)	-	-	-	-	-	1,120
累計折舊合計	<u>5,606</u>	<u>\$ 3,699</u>	<u>(\$ 2,576)</u>	<u>\$ -</u>	<u>6,729</u>				
不動產、廠房及設備 淨額		<u>\$ 124,652</u>							<u>\$ 151,072</u>

104 年度	年初餘額	增	添	處	分	年底餘額
<u>成 本</u>						
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	4,657	3,644	( 492)	-	-	7,809
其他設備	4,598	298	( 1,577)	-	-	3,319
未完工程	66,047	7,460	-	-	-	73,507
成本合計	<u>120,925</u>	<u>\$ 11,402</u>	<u>(\$ 2,069)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>130,258</u>
<u>累計折舊</u>						
運輸設備	2,023	\$ 1,003	(\$ 359)	-	-	2,667
其他設備	4,287	229	( 1,577)	-	-	2,939
累計折舊合計	<u>6,310</u>	<u>\$ 1,232</u>	<u>(\$ 1,936)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>5,606</u>
不動產、廠房及設備 淨額		<u>\$ 114,615</u>				<u>\$ 124,652</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建築物

廠房主建物

50 年

機電動力設備

10 年

運輸設備

3 至 6 年

其他設備

2 至 15 年

利息資本化相關資訊如下：

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

### 十三、預付租金

本公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。本公司於契約簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 95 仟元並於 105 年 1 月調整為 78 仟元。

### 十四、其他資產

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

### 十五、借 款

#### (一) 短期銀行借款

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

#### (二) 應付公司債

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

發行時每單位公司債持有人有權以每股 28.37 元轉換為本公司之普通股，另因配發現金股利及盈餘轉增資，故自 104 年 12 月 14

日（增資基準日）起，轉換價格調整為新台幣 18.90 元。公司債轉換期間為 102 年 6 月 14 日至 105 年 5 月 3 日，債券持有人亦得於 104 年 5 月 13 日，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿 2 年為債券面額之 2.01%。本公司已於債券到期日（105 年 5 月 13 日）按債券面額將剩餘債券全部贖回。

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

發行價款（減除交易成本 5,437 仟元）	\$ 694,563
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 156 仟元）	( 20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 36 仟元）	( 4,584)
發行日負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 5,245 仟元）	669,975
以有效利率 1.21% 計算之利息	21,722
轉換至普通股	( 251,297)
贖回公司債	( 440,400)
105 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$ -</u>

#### 十六、其他負債

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

#### 十七、退職後福利計畫

##### (一) 確定提撥計畫

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

## (二) 確定福利計畫

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

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額如下：

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

淨確定福利資產變動如下：

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

(接次頁)

(承前頁)

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

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

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

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

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

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

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

#### 十八、資產負債之到期分析

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

	<u>預期 1 年內 收回或償付</u>	<u>預期超過 1 年 收回或償付</u>	<u>合 計</u>
<u>105年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 1,010	\$ -	\$ 1,010
存貨－建設業	1,648,610	4,211,783	5,860,393
其他應收款	9,237	-	9,237
其他流動資產	<u>86,666</u>	<u>40,704</u>	<u>127,370</u>
	<u>\$ 1,745,523</u>	<u>\$ 4,252,487</u>	<u>\$ 5,998,010</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	84,990	-	84,990
應付帳款	230,339	-	230,339
其他應付款	90,118	85,612	175,730
預收房地款	746,649	355,223	1,101,872
其他流動負債	<u>15,863</u>	<u>650</u>	<u>16,513</u>
	<u>\$ 1,641,659</u>	<u>\$ 1,902,265</u>	<u>\$ 3,543,924</u>

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>104年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4,480	\$ -	\$ 4,480
存貨—建設業	2,989,157	4,733,599	7,722,756
其他應收款	8,935	-	8,935
其他流動資產	<u>343,417</u>	<u>69,518</u>	<u>412,935</u>
	<u>\$ 3,345,989</u>	<u>\$ 4,803,117</u>	<u>\$ 8,149,106</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,109,300	\$ 1,855,080	\$ 2,964,380
應付票據	92,498	-	92,498
應付帳款	277,403	-	277,403
其他應付款	82,242	105,369	187,611
預收房地款	1,176,351	823,486	1,999,837
其他流動負債	<u>127,315</u>	<u>37,380</u>	<u>164,695</u>
	<u>\$ 2,865,109</u>	<u>\$ 2,821,315</u>	<u>\$ 5,686,424</u>

## 十九、權 益

### (一) 普通股股本

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

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

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

### (二) 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及公司債轉換溢價等）及受領贈與之部分得用以彌補虧

損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

### (三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 15 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監事酬勞之分派政策。

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

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

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

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

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

本公司於 105 年及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ 72,792	\$ 39,090		
現金股利	576,212	86,473	\$ 2.5	\$ 0.5
股票股利	-	259,420	-	1.5

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

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

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

## 二十、員工福利、折舊及攤銷費用

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

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

(一) 105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東常會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 106 年 3 月 24 日及 105 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

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

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

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

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

(二) 103 年度員工紅利及董監事酬勞

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

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

上述員工股票紅利股數為 459 仟股，係按 104 年度決議分紅之金額除以股東會決議日前一收盤價(考量除權除息之影響後)15.34 元計算。

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

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

## 二一、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

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

會計所得與所得稅費用之調節如下：

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

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

### (二) 本期所得稅資產與負債

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

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

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

(四) 兩稅合一相關資訊

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

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

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 103 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

## 二二、每股盈餘

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

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

## 二三、股份基礎給付協議

本公司於 103 年 12 月經主管機關核准預計發行員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。截至 105 年 12 月 31 日止尚未執行。

## 二四、資本風險管理

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

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

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

## 二五、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 帳面金額與公允價值有重大差異之金融資產及金融負債

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

#### 2. 公允價值衡量層級

可轉換公司債之公允價值係屬第一等級公允價值衡量。

### (二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 本公司之備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。

2. 105及104年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

### (三) 金融工具之種類

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

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

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

#### (四) 財務風險管理目的與政策

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

##### 1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

##### (1) 匯率風險

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

##### (2) 利率風險

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

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

### 敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，105及104年度之稅前淨利將分別減少12,650仟元及16,874仟元。

#### 2. 信用風險

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

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

#### 3. 流動性風險

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

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

附註十八係說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

## 二六、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

- (一) 本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 38,422 仟元(含稅)，截至 104 年 12 月 31 日止，預收房地款為 4,666 仟元，並於 105 年度認列營業收入為 16,029 仟元，其中青境及明日建案各有一戶之預售屋權利已於 104 年 2 月及 104 年 11 月轉讓予非關係人。

本公司於 104 年度與其他關係人簽訂建案－東方悅之預售屋買賣合約價款共計 16,560 仟元(含稅)，截至 105 及 104 年 12 月 31 日，預收房地款分別為 2,803 仟元及 2,441 仟元。

本公司於 105 年度與其他關係人簽訂建案－國美之成屋買賣合約價款共計 12,310 仟元(含稅，不含土地款)，並於 105 年度認列營業收入為 11,724 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 103 年度與董事長吳錫坤簽訂建案－國美增補契約書，係該建案尚有餘屋，而本公司未依約支付剩餘土地款，經雙方協議由本公司補貼利息及承擔廣告費，於 105 及 104 年度已支付利息 383 仟元及 1,120 仟元，截至 104 年 12 月 31 日之未付款(帳列應付帳款)為 2,085 仟元。

- (二) 本公司與高章營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

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

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

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

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

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

(五) 主要管理階層薪酬

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

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

## 二七、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、應付公司債及銀行保證之擔保品：

	105年12月31日	104年12月31日
存貨－建設業	\$ 5,062,261	\$ 6,640,567
無活絡市場之債務工具投資		
信託專戶存款	264,143	404,308
無活絡市場之債務工具投資		
質押活期存款	-	138,671
	<u>\$ 5,326,404</u>	<u>\$ 7,183,546</u>

## 二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 105 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

<u>建 案 名 稱</u>	<u>合約總價 (含稅)</u>	<u>已 收 總 價</u>
東方威尼斯	\$ 1,821,250	\$ 497,259
東方悅	975,940	134,640
拾 光	937,250	239,438
美 樂 地	695,970	57,770
TTC 台中高鐵商貿中心	521,380	162,813
雍 河	58,310	9,952
	<u>\$ 5,010,100</u>	<u>\$ 1,101,872</u>

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

(三) 未決訟案

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

## 二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外幣資產	105年12月31日			104年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 3,199	32.25	\$ 103,156	\$ 651	32.825	\$ 21,359
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>採權益法之子公司</u>						
美金	2,274	32.25	73,334	3,427	32.825	112,493

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

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

## 三十、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項及(二) 轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十五。
10. 被投資公司資訊：附表六。

### (三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表七。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者		被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬對母子公司背書	屬對子公司背書	屬對大陸地區背書保證
編號	名稱	名稱	與本公司之關係										
1	高章營造公司	本公司	—	\$ 2,262,570 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	229.11%	\$ 2,715,084 (註)	—	Y	—

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 105 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	23,953	\$ 351,384	-	\$ 351,384	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	9,780	100,080	-	100,080	
	富蘭克林華美多重收益平衡基金－新台幣 (累積型)	無	備供出售金融資產－流動	1,000	9,910	-	9,910	
	群益安穩貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	18,177	290,511	-	290,511	
	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	15	210	-	210	
高章營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	合庫貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	3,479	35,008	-	35,008	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	2,934	30,021	-	30,021	
	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	14	196	-	196	
	富邦金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	169	8,619	-	8,619	
國泰金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	459	22,124	-	22,124		
	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	7,215	-	-	
Mallow	<u>股權</u>							
	Azure International Holdings Ltd. (Azure)	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	73,143	18	-	

總太地產開發股份有限公司及子公司

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

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

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

註：係資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

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

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

附表五

單位：新台幣仟元

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

總太地產開發股份有限公司及子公司  
被投資公司資訊  
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例(%)	本期認列投資利益	期末投資帳面價值	截至本期期末止已匯回台灣投資收益
				自台灣匯出 累積投資金額	匯出	收回	自台灣匯出 累積投資金額					
南京凱雅公司(註二)	房地產開發	美金 10,600	(註一)	\$ 98,685 (美金 3,060)	\$ -	\$ 37,152 (美金 1,152)	\$ 61,533 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 61,533	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,610 (美金 360)	-	-	11,610 (美金 360)	-	18	-	11,610	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註三)
\$ 73,143 (美金 2,268)	\$ 73,143 (美金 2,268)	\$ 2,892,023

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係 Azure 之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止發生財務周轉困難情事：無此情形。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	104 年度	105 年度	差 異	
				金額	%
流動資產		10,158,777	7,753,789	(2,404,988)	(23.67)
不動產、廠房及設備		136,655	156,845	20,190	14.77
其他非流動資產		306,448	498,098	191,650	62.54
<b>資產總計</b>		<b>10,601,880</b>	<b>8,408,732</b>	<b>(2,193,148)</b>	<b>(20.69)</b>
流動負債		6,224,568	3,586,809	(2,637,759)	(42.38)
非流動負債		1,597	1,885	288	18.03
<b>負債總計</b>		<b>6,226,165</b>	<b>3,588,694</b>	<b>(2,637,471)</b>	<b>(42.36)</b>
股本		2,293,471	2,304,847	11,376	0.50
資本公積		798,462	808,576	10,114	1.27
保留盈餘		1,274,806	1,696,614	421,808	33.09
其他權益		8,976	10,001	1,025	11.42
<b>權益總計</b>		<b>4,375,715</b>	<b>4,820,038</b>	<b>444,323</b>	<b>10.15</b>

註：說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）之主要原因及其影響及未來因應計畫。

#### 1.增減變動比例分析說明：

- (1) 流動資產及資產總計減少，主要係本年度完工之建案規模較大，致使存貨減少幅度較大所致。
- (2) 其他非流動資產增加，主要係本年度取得土地之保證金增加所致。
- (3) 流動負債及負債總計減少，主要係本年度完工之建案規模較大，使銀行借款減少及CB到期償還使流動負債減少所致。
- (4) 保留盈餘增加，主要係本年度淨利增加所致。

#### 2.重大變動項目之未來因應計劃：

上述變動對本公司無重大影響，故無需擬定因應計畫。

## 二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

### 1.最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	104 年度	105 年度	增(減)金額	變 動 比 例 %
營業收入總額	3,991,232	4,579,375	588,143	14.74
減：銷貨退回	0	0	0	-
銷貨折讓	168	0	(168)	(100)
營業收入淨額	3,991,064	4,579,375	588,311	14.74
營業成本	2,929,571	3,218,702	289,131	9.87
營業毛利	1,061,493	1,360,673	299,180	28.18
營業費用	325,893	360,308	34,415	10.56
營業淨利	735,600	1,000,365	264,765	35.99
營業外收入及支出	18,940	8,636	(10,304)	(54.40)
稅前淨利	754,540	1,009,001	254,461	33.72
所得稅費用	26,618	10,726	(15,892)	(59.70)
本期淨利	727,922	998,275	270,353	37.14
其他綜合損益	1,280	770	(510)	(39.84)
綜合損益總額	729,202	999,045	269,843	37.01
增減變動比例說明：(前後期變動達百分之五十以上，且金額達新臺幣一千萬元者加以分析)				
(1)105年度營業外收入及支出減少，主要係105年度CB評價利益減少及退戶違約金減少所致。				
(2)105年度所得稅費用增加，主要係應納稅額減少所致。				

### 2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

公司未來推案將重心轉向首購、首換族群市場，推案方式採自地自建或與地主合建；今年度除持續「東方威尼斯」、「拾光」、「東方悅」、「美樂地」及「台中高鐵商貿中心」之興建，擬推出之個案包括「東方紐約」等建案，將有助於營業收入及現金流入。

三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

(一)最近年度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項目/年度	104 年度	105 年度	變動金額
營業活動	751,421	2,045,477	1,294,056
投資活動	(723,705)	(214,609)	509,096
籌資活動	265,753	(2,046,512)	(2,312,265)
匯率變動對現金之影響	8	(4)	(12)
合計	293,477	(215,648)	(509,125)
現金流量變動情形分析：			
(1)營業活動：營業活動淨現金流入，主要係105年完工之建案規模較大資金回收所致。			
(2)投資活動：投資活動淨現金流出，主要係105年度取得備供出售金融資產所致。			
(3)籌資活動：籌資活動淨現金流出，主要係105年度償還銀行借款所致。			

(二)流動性不足之改善計畫：

1.流動性分析

項目 \ 年度	104 年度	105 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	12.07	57.02	372.41
現金流量允當比率(%)	8.98	40.82	354.57
現金再投資比率(%)	15.14	30.37	100.59
增減比例變動說明：			
係因105年度獲利增加，營建個案完工陸續回收資金使得營業活動之淨現金流量增加所致。			

2.現金不足額之補救措施：無。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自營業活動淨現金流量(2)	全年其他活動現金流量(3)	現金剩餘(不足)數額(1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
670,821	(1,157,236)	1,333,082	846,667	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
2. 預期可能產生收益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

單位：新台幣仟元

本公司轉投資明細	投資金額	政策	獲利(虧損)之主要原因	改善計畫	未來其他計畫
總太營造(股)公司 (原高章營造(股)公司)	197,110	整合公司營運	部份建案已完工交屋，故認列轉投資收益	無	無
日太資產管理(股)公司	3,000	多方拓展業務及承接政府或民間 BOT 案	定存利息收入	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	65,532	投資海外各項事業	境外公司年費支出	無	無

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1、利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團利息收入及費用佔營業收入之比率較小。本集團與往來銀行保有良好之授信往來關係，105年度截至目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

2、匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團主要從事建設業，合作廠商亦大多為本國廠商，以本國貨幣計價，因此匯率變動對本集團並無重大影響；另本集團採行之因應措施如下：

- (1)隨時收集匯率變動資訊，與往來銀行保持密切聯繫，充份掌握匯率走勢。適時決定轉換幣別或保留外匯，以降低匯兌風險。
- (2)開立外幣存款帳戶來進行外匯部位管理，並適時調整外匯帳戶餘額，以減少匯率變動對本集團損益之影響。

3、通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

通貨膨脹會導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場需求不會影響，本集團積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司及子公司採取穩健保守之投資政策，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人之情事。104年8月因本公司辦理預售屋履約保證之需要，子公司總太營造(原高章營造)為本公司提供同業連帶擔保，背書保證金額518,368仟元。本公司已訂有資金貸與他人及背書保證作業程序及從事衍生性商品處理程序，並依上述處理程序處理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本集團並無設立專責之研究發展部門，此係因建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本集團並無相關之研發費用及具體成果。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

最近年度國內外重要政策及法律變動對本集團財務業務並無重大影響，而本集團均隨時注意政策及法令之變動，並請會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本集團主要係透過對台中都會區進行土地投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，本集團隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，近年亦致力於e化資訊作業，提昇工作效率以加強競爭力，而目前本集團尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本集團全體同仁及經理人本著『責任、效率、超越、誠懇』的企業價值觀，穩健地經營公司；對於客戶及投資大眾，也始終保持著『同理心』及『與人為善』的企業形象，未來我們將維持這個良好的企業形象，應無企業形象改變之問題。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；另，由於產業特性，為控制興建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由關係人總太營造(股)公司承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故

本公司僅需透過加強對總太營造(股)公司之營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，故並無銷貨集中之問題。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

廣鴻廣告有限公司（以下簡稱廣鴻公司）於 103 年 3 月起訴請求本公司給付服務費等，本公司以廣鴻公司未履行契約給付義務為抗辯，兩造於 106 年 4 月 25 日和解，廣鴻公司履行給付義務同時本公司給付新台幣 19,141 仟元。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

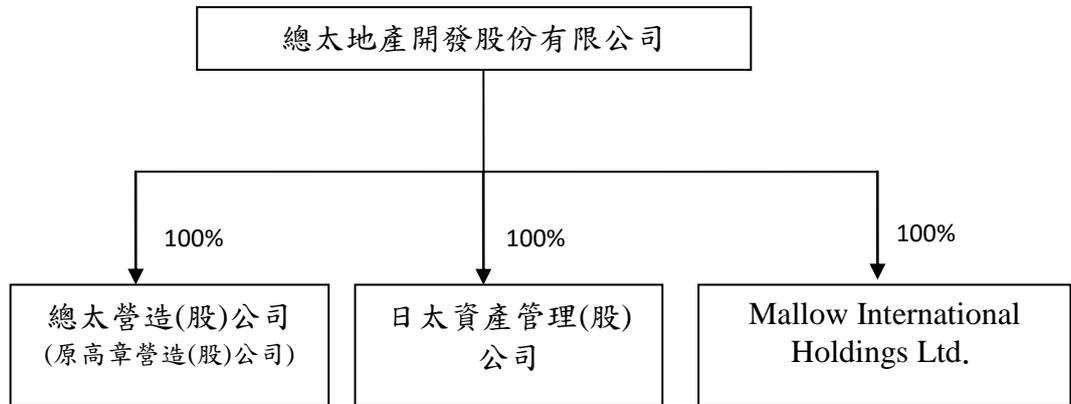
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一) 105 年度關係企業合併營業報告書：

##### 1、關係企業組織圖：



2、本公司無依公司法第 369 條之三推定有控制與從屬關係，且無公司法第 369 條之二第二項、369 條之九規定之控制從屬公司及相互投資公司。

##### 3、各關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	實收資本額	主要營業或生產項目	地址
總太營造(股)公司	65/12/17	201,000	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業務等	臺中市西區民權路 239 號 3 樓
日太資產管理(股)公司	102/1/24	3,000	資產管理服務業	臺中市北屯區廓子里太原路三段 1315 號 2 樓
Mallow International Holdings Ltd.	99/7/30	US\$2,298	投資海外各項事業	Level 3, Alexander House, 35 Cybercity, Ebene Mauritius

4、推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

5、整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業及資產管理服務業。

6、關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有比例
總太營造(股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：莊永昇	100%
	董事兼總經理	總太地產開發(股)公司 代表人：吳添福	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：黃瀟菽	100%
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：劉偉如	100%
日太資產管理 (股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：傅怡靜	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：張冠中	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：周鈺家	100%
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：陳素華	100%
Mallow International Holdings Ltd.	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：吳錫坤	100%

7、關係企業營運概況

單位：仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總值	淨值	營業收入	營業(損) 益	本期淨利 (損失) (稅後)	每股盈餘 (虧損) (稅後，元)
總太營造(股)公司	201,000	332,960	106,703	226,257	260,518	8,739	12,047	0.6
日太資產管理 (股)公司	3,000	3,013	0	3,013	0	(30)	10	0.03
Mallow International Holdings Ltd.	65,532	73,334	0	73,334	0	(38)	(36)	0

(二) 關係企業合併財務報表：本公司民國 105 年度依「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表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表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

(三) 關係報告書：未有需編製關係報告書之情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：吳錫坤





總太建設機構官網

總太地產公司網址：[www.zongtai.com.tw](http://www.zongtai.com.tw)

facebook粉絲專頁：[www.facebook.com/zongtai](http://www.facebook.com/zongtai)

總太Line ID | @zongtai