

總太地產開發股份有限公司

Zongtai Real Estate Development CO., LTD.

(原名駿億電子股份有限公司 King Billion Electronics CO., LTD.)

公 開 說 明 書

(一〇三年度現金增資發行新股)

- 一、公司名稱：總太地產開發股份有限公司(原名駿億電子股份有限公司)
- 二、本公開說明書編印目的：一〇三年度現金增資發行新股
 - (一) 來源：現金增資發行新股。
 - (二) 種類：記名式普通股，每股面額新台幣壹拾元整。
 - (三) 股數：23,000 仟股。
 - (四) 金額：新台幣 483,000 仟元。
 - (五) 發行條件：
 1. 本次現金增資發行23,000仟股，每股面額新台幣10元，每股發行價格訂定為新台幣21元。
 2. 本次現金增資發行新股，依公司法第267條規定保留發行新股總數10%，計2,300仟股由本公司員工認購，並依證交法28條之1規定，提撥發行新股總額10%計2,300仟股，以公開申購方式對外公開承銷，其餘80%計18,400仟股，由原股東按認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向本公司股務代理機構辦理拼湊。
 3. 本次現金增資原股東未拼湊及原股東與員工認購不足或放棄認購部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購。
 4. 本次發行新股之權利與義務與已發行股份相同。
 - (六) 公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之10%，共計2,300仟股對外公開承銷。
 - (七) 承銷及配售方式：以公開申購方式對外公開銷售。
- 三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第55頁。
- 四、本次發行之相關費用：
 - (一) 承銷費用：約新台幣1,208仟元整。
 - (二) 其他費用（主要包含會計師、律師等費用）約新台幣壹拾參萬元整。
- 五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 七、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱第4頁。
- 八、查詢本公開說明書之網址：
 - (一) 公開資訊觀測站：<http://newmopsov.twse.com.tw>
 - (二) 公司資訊揭露之網址：www.zongtai.com.tw

總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司) 編製

中華民國一〇三年六月十日刊印

一、本次發行前實收資本額之來源：

實收資本來源	金額(新台幣元)	占實收資本額比率
創立股本	10,500,000	0.70
現金增資	589,500,000	39.31
盈餘轉增資	481,033,820	32.08
發行轉換公司債	182,133,800	12.15
現金增資(私募)	471,250,000	31.43
員工認股權	31,487,000	2.10
減資彌補虧損	(266,440,240)	(17.77)
合計	1,499,464,380	100.00

二、公開說明書之分送計劃：

(一)陳列處所：台灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、中華民國證券商業同業公會、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、本公司及本公司股務代理機構。

(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。

(三)索取方法：至上列處所索取或至公開資訊觀測站(<http://newmops.tse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司 網址：www.landbank.com.tw

地址：台北市延平南路81號 電話：(02)2348-3456

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部 網址：www.uni-psg.com.tw

地址：台北市東興路8號B1 電話：(02)2746-3797

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所 簽證會計師：顏曉芳、吳麗冬會計師

地址：台中市臺灣大道二段218號27樓 網址：www.deloitte.com.tw

電話：(04)2328-0055

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：詹亢戎 事務所名稱：永衡法律事務所

地址：台北市安和路1段101號2樓之一 網址：無

電話：(02)2701-1852

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：賴博文 職稱：財務部副總經理 電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：hunter@zongtai.com.tw

代理發言人：紀明成 職稱：稽核主管 電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：mingcheng_chi@zongtai.com.tw

十三、公司網址：<http://www.zongtai.com.tw>

總太地產開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：1,499,464,380 元		公司地址：新竹縣竹北市高鐵七路 65 號 5 樓之 8		電話：(03)6675630	
設立日期：中華民國八十六年十一月十日			網址： www.zongtai.com.tw		
上市日期：92/3/3		上櫃日期：-		公開發行日期：89/07/14	
管理股票日期：-		負責人：董事長 吳錫坤 總經理 吳錫坤(代理)		發言人：賴博文 職稱：財務部副總經理 代理發言人：紀明成 職稱：稽核主管	
股票過戶機構：統一綜合證券(股)公司 股務代理部		電話：02-2746-3797		網址： www.pscnet.com.tw 地址：105 臺北市松山區東興路 8 號 B1 樓	
股票承銷機構：臺灣土地銀行股份有限公司		電話：(02)2348-3456		網址： http://www.stocklandbank.com.tw 地址：台北市延平南路 81 號	
最近年度簽證會計師：勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳、吳麗冬會計師		電話：(04) 2328-0055		網址： www.deloitte.com.tw 地址：台中市臺灣大道二段 218 號 27 樓	
複核律師：永衡法律事務所 詹亢戎律師		電話：(02) 2701-1852		網址：無 地址：台北市大安區安和路一段 101 號 2 樓之 1	
信用評等機構：不適用		電話：不適用		網址：不適用 地址：不適用	
評等標的	發行公司：無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，		評等日期：無		評等等級：無
	本次發行公司債：不適用。		評等日期：無		評等等級：無
董事選任日期：101 年 5 月，任期： 3 年			監察人選任日期：101 年 5 月，任期： 3 年		
全體董事持股比例：15.28% (103 年 5 月 20 日)			全體監察人持股比率：0.66% (103 年 5 月 20 日)		
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：(103 年 5 月 20 日)					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	吳錫坤	7.71%	董事	中山建投資(股)公司；代表人：柯惠文	6.58%
董事	巫天森	0.98%	獨立董事	簡維弘	0%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：林鳳秋	6.58%	獨立董事	蔡駿杰	0%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：莊永昇	6.58%	監察人	簡福榮	0.21%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：劉偉如	6.58%	監察人	劉俊隆	0.45%
董事	中山建投資(股)公司；代表人：沈恒新	6.58%	大股東	祚榮投資有限公司	16.37%
工廠地址：無			電話：無		
主要產品：住宅及大樓開發租售業			市場結構：內銷 100% 外銷 0%		參閱本文之頁次 31 頁
風 險 事 項			參閱本公開說明書之說明		參閱本文之頁次 4 頁
去 (1 0 2) 年 度			營業收入：3,879,195 仟元 稅前純益：1,425,427 仟元 每股盈餘：9.27 元		79 頁
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面			
發 行 條 件		請參閱本公開說明書封面			
募 集 資 金 用 途 及 預 計 產 生 效 益 概 述		請參閱本公開說明書第 55 頁			
本次公開說明書刊印日期：103 年 6 月 10 日			刊印目的：辦理 103 年度現金增資發行新股		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄					

公開說明書目錄

	頁次
壹、公司概況.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	4
(一)風險因素.....	4
(二)訴訟或非訟事件.....	5
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事應列明其對公司財務狀況之影響.....	5
(四)其他重要事項.....	5
三、公司組織.....	6
(一)組織系統.....	6
(二)關係企業圖.....	8
(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	9
(四)董事及監察人.....	10
(五)發起人.....	11
(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	12
四、資本及股份.....	18
(一)股份種類.....	18
(二)股本形成經過.....	18
(三)最近股權分散情形.....	19
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	22
(五)公司股利政策及執行狀況.....	22
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	22
(七)員工分紅及董事、監察人酬勞.....	23
(八)公司買回本公司股份情形.....	23
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	25
六、特別股辦理情形.....	25
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	25
八、員工認股權憑證辦理情形.....	25
九、限制員工權利新股辦理情形.....	25
十、併購辦理情形.....	25
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	25
	26

貳、營運概況	26
一、公司之經營	26
(一)業務內容.....	26
(二)市場及產銷概況.....	31
(三)最近二年度從業員工人數.....	42
(四)環保支出資訊.....	42
(五)勞資關係.....	42
二、不動產、廠房及設備及其他不動產應記載事項	43
(一)自有資產.....	43
(二)租賃資產.....	44
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	44
三、轉投資事業	44
(一)轉投資事業概況.....	44
(二)綜合持股比例.....	44
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....	44
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數.....	44
四、重要契約	45
參、發行計劃及執行情形	47
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析 ...	47
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項	55
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	74
四、本次併購發行新股應記載事項	74
肆、財務概況	75
一、最近五年度簡明財務資料	75
(一)簡明資產負債表及綜合損益表.....	75
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響.....	81
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	81
(四)財務分析.....	82
(五)會計項目重大變動說明.....	87
二、財務報告應記載事項	89
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	89
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計	89

科目明細表.....	
(三)發行人申報(請)募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期 經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	89
三、財務概況其他重要事項.....	89
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉 困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	89
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事 者，應揭露資訊.....	89
(三)期後事項.....	89
(四)其他.....	89
四、財報狀況及經營結果之檢討分析.....	90
(一)財務狀況.....	90
(二)財務績效.....	91
(三)現金流量.....	92
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	93
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計 畫.....	93
(六)其他重要事項.....	93
伍、特別記載事項.....	94
一、內部控制制度執行狀況.....	94
二、委託經本會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具 之評等報告.....	94
三、證券承銷商評估總結意見.....	94
四、律師法律意見書.....	94
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	94
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經證期局通知應自行改進事項 之改進情形.....	94
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經證期局通知應補充揭露之事項.....	94
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開 說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	94
九、最近年度及截至公開說明書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.....	94
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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.....	94
十一、其他必要補充說明事項.....	94
十二、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項.....	94
陸、重要決議.....	105
附件一、一〇三年度現金增資股票承銷價格計算書.....	351

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期

中華民國八十六年十一月十日

(二)總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市高鐵七路65號5樓之8

電話：(03) 667-5630

台中分公司地址：台中市西區民權路239號3樓

電話：(04) 2302-6018

(三)公司沿革

民國 86 年 9 月：駿億電子正式成立,獲工研院育成中心核准進駐。

民國 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。

民國 87 年 5 月：成功試產首顆主打高階消費性市場之 LCD 8 位元單晶片微處理器。

民國 87 年 6 月：增資捌佰肆拾萬元整，實收資本額為新台幣壹仟捌佰玖拾萬元整。

民國 87 年 6 月：完成建構於 Window95 下之整合性開發系統及全套高、低階程式語言編譯器，為國內首家具自行開發能力及提供 C 語言開發環境之微處理器 IC 設計公司。

民國 87 年 8 月：推出首顆應用於電信市場之專用微處理器並成功打入市場。

民國 87 年 11 月：推出全世界第一顆用於中文及其它語言電子字典專用之單晶片高整合性 IC，並成功進入市場。

民國 87 年 11 月：通過經濟部工業局重要科技事業獎勵投資案。

民國 87 年 12 月：現金增資新台幣壹仟伍佰萬元，增資後實收資本額為新台幣參仟伍佰萬元。

民國 88 年 2 月：獲國際知名品牌快譯通認證及採用電子字典專用 IC。

民國 88 年 3 月：推出主打高階電信市場之高整合性微處理器。

民國 88 年 5 月：推出具語音辨識功能之微處理器。

民國 88 年 6 月：現金增資新台幣壹仟伍佰萬元，增資後實收資本額為新台幣伍仟萬元。

民國 88 年 12 月：除微處理器產品線外，另成立 LCD Driver 新產品線。

民國 89 年 4 月：除微處理器產品線及 LCD Driver 產品線外，另成立 E-Flash MCU 新產品線。

民國 89 年 4 月：現金增資新台幣伍仟萬元，增資後實收資本額為新台幣壹億元。

民國 89 年 6 月：現金增資新台幣伍仟萬元，增資後實收資本額為新台幣壹億伍仟萬元。

民國 89 年 7 月：公開發行，上市櫃輔導。

民國 89 年 9 月：取得「撥號器中的雙音複頻產生器」之專利。

民國 90 年 3 月：推出全球第一顆內含 6400 點 LCD Driver 之單晶片微控制器。

民國 90 年 4 月：成功試產 8 吋 0.35mm 製程之高階消費性微控制器，大幅提昇產品競爭力。

民國 90 年 7 月：90 盈餘及員工分紅轉增資玖仟肆佰伍拾捌萬，增資後股本為貳億肆仟肆佰伍拾捌萬元整。

民國 91 年 3 月：取得美國「滑鼠輸入信號之偵測方法與裝置」之專利。

民國 91 年 5 月：通過工業局科技事業審議會評核。

民國 91 年 5 月：91 盈餘及員工分紅轉增資陸仟參佰參拾零柒仟陸佰元，增資後股本為參億零柒佰捌拾捌萬柒仟陸佰元整。

民國 91 年 10 月：取得美國「高密度多重記憶態標記唯讀記憶體結構及其形成方法」之專利。

民國 92 年 1 月：取得中華民國「KB」商標。

民國 92 年 2 月：取得大陸「KB」商標。

民國 92 年 3 月：92 年 3 月 3 日正式掛牌上市。

民國 92 年 6 月：成功推出灰階單晶片 IC，並打入日本市場。

民國 92 年 6 月：92 盈餘及員工分紅轉增資壹仟捌佰壹拾柒萬肆仟參佰捌拾元，增資後股本為參億貳仟陸佰零陸萬壹仟玖佰捌拾元整。

民國 93 年 1 月：推出低電壓的語音 IC。

民國 93 年 2 月：推出四和弦語音 IC。

民國 93 年 3 月：推出 16 位元 DMCU(結合微控制器與數位訊號處理器之單晶片 IC)。

民國 93 年 3 月：取得美國「滑鼠輸入信號之偵測方法與裝置」之專利。

民國 93 年 6 月：新系列 KBL 8 位元微控制器開發成功。

民國 93 年 8 月：取得中華民國「微控器倍精度移位運算方法」之專利。

民國 93 年 10 月：取得中華民國「靜電放電保護電路」之專利。

民國 93 年 11 月：員工認股權憑證轉換股份伍拾柒萬元，增資後股本為參億貳仟陸佰陸拾參萬壹仟玖佰捌拾元整。

民國 94 年 1 月：DMCU 推出電子字典解決方案並成功進入市場。

民國 94 年 1 月：DMCU 進入日本市場。

民國 94 年 3 月：推出 KBPC 家電控制系列 OTP 微控制器。

民國 94 年 3 月：取得中華民國「高密度多重記憶態標記唯讀記憶體結構及形成方法」之專利。

民國 94 年 4 月：取得美國「調變電壓溫度係數之方法及其電路」之專利。

民國 94 年 8 月：取得美國「可共享驅動電流源之放大器組」之專利。

民國 94 年 10 月：取得中華民國「滑鼠輸入信號之偵測方法與裝置」之專利。

民國 95 年 2 月：取得中華民國「調變電壓溫度係數之方法及其電路」之專利。

民國 95 年 3 月：取得日本「KB」商標。

民國 95 年 3 月：取得大陸「DMCU」商標。

民國 95 年 9 月：取得美國「不會鎖住之矽控整流子靜電放電保護電路」之專利。

民國 95 年 10 月：取得美國「DMCU」商標。

民國 95 年 11 月：取得中華民國「整合式資料處理器」之專利。

民國 95 年 11 月：取得中華民國「不會鎖住(Latchup-free)之矽控整流子靜電放電保護電路」之專利。

民國 95 年 12 月：取得美國「KB(DESIGNED)」商標。

民國 95 年 12 月：減資新台幣壹億伍仟捌佰萬元，減資後實收資本額為新台幣壹億陸仟捌佰陸拾參萬壹仟玖佰捌拾元整。

民國 95 年 12 月：私募現金增資新台幣壹拾貳萬伍仟股，增資後實收資本額為新台幣壹億陸仟玖佰捌拾捌萬壹仟玖佰捌拾元整。

民國 96 年 3 月：私募現金增資新台幣壹仟柒佰萬股，增資後實收資本額為新台幣參億參仟玖佰捌拾捌萬壹仟玖佰捌拾元整。

民國 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。

民國 96 年 8 月：成立台中分公司。

民國 96 年 10 月：公司債轉換增資新台幣玖佰玖萬捌佰玖拾捌股，及員工認股權憑證轉換貳拾玖萬柒仟股，增資後實收資本額為新台幣肆億參仟參佰柒拾陸萬玖佰陸拾元整。

民國 96 年 12 月：駿億電子營建事業群第一次推案，於台中市推出『品精誠二期』案。

民國 97 年 12 月：減資新台幣壹億零捌佰肆拾肆萬零貳佰肆拾元，減資後實收資本額為新台幣參億貳仟伍佰參拾貳萬零柒佰貳拾元整。

民國 97 年 12 月：私募現金增資新台幣參仟萬股，增資後實收資本額為新台幣陸億貳仟伍佰參拾貳萬零柒佰貳拾元整。

民國 98 年 6 月：營建事業群於台中市推出『品精誠雙璽區』案。

民國 98 年 9 月：員工認股權憑證轉換股份貳拾伍萬元，增資後股本為新台幣陸億貳仟伍佰伍拾柒萬零柒佰貳拾元整。

民國 98 年 9 月：營建事業群於台中市推出『家在 e 起』案。

民國 98 年 11 月：員工認股權憑證轉換股份玖拾玖萬元，增資後股本為新台幣陸億貳仟陸佰伍拾陸萬零柒佰貳拾元整。

民國 98 年 11 月：電子事業部之新產品 DMCU-KBDM9 系列開始小量出貨。

民國 99 年 2 月：員工認股權憑證轉換股份肆佰陸拾陸萬伍仟元，增資後股本為新台幣陸億參仟壹佰貳拾貳萬伍仟柒佰貳拾元整。

民國 99 年 2 月：營建事業群於台中市推出『國美』案。

民國 99 年 4 月：營建事業群於台中市推出『天匯』案。

民國 99 年 5 月：員工認股權憑證轉換股份壹仟參佰壹拾壹萬玖仟元，增資後股本為新台幣陸億肆仟肆佰參拾肆萬肆仟柒佰貳拾元整。

民國 99 年 7 月：現金增資貳億伍仟萬元，增資後實收資本額為新台幣捌億玖仟肆佰參拾肆萬肆仟柒佰貳拾元整。

民國 99 年 8 月：員工認股權憑證轉換股份參拾玖萬陸仟元，增資後股本為新台幣捌億玖仟肆佰柒拾肆萬柒佰貳拾元整。

民國 99 年 11 月：營建事業群於台中市推出『觀景』案。

民國 99 年 12 月：員工認股權憑證轉換股份捌拾玖萬元，增資後股本為新台幣捌億玖仟伍佰陸拾參萬柒佰貳拾元整。

民國 99 年 12 月：結束電子事業群業務。

民國 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。

民國 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。

民國 100 年 7 月：公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。

民國 100 年 10 月：於新竹縣竹北市推出『雍河』案。

民國 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。

民國 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。

民國 101 年 6 月：於台中市推出『春上』案。

民國 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。

民國 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。

民國 102 年 11 月：公司債轉換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。

民國 103 年 3 月：公司債轉換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。

二、風險事項

(一)風險因素

1.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

本公司利息收入及費用佔營業收入之比率較小。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，102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

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公司損益之影響。

(3)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來由於原物料及能源價格持續上漲至使物價上揚，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，致通貨膨脹仍在可控制範圍。另本公司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。

2.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。本公司99年10月與(「雍河」建案)之地主邵秀葉簽訂合建分售契約，擔任地主購地貸款之連帶保證人，背書保證金額為337,270仟元，並約定於訂約後應支付70,000仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，102年10月子公司高章營造銀行融資業務需要，擔任子公司銀行融資之連帶保證人，背書保證金額20,000仟元。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。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司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，故本公司並無相關之研發費用及具體成果。

4.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公司財務業務並無重大影響，而本公司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。

5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司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，本公司隨時掌握市場變化，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，而目前本公司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。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司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『負責任』及『誠懇』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。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

9.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，為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由關係人高章營造(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高章營造(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。

10.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：

最近年度及截至公開說明書刊印日為止，本公司董事、監察人及大股東並無股權大量移轉或更換之情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

12.其他重要風險及因應措施：無此情形。

(二)訴訟或非訟事件：

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無此情形。

2.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，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：高章營造股份有限公司(以下簡稱高章營造)公司於100年10月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於102年12月11日經台中地方法院二審判決高章營造敗訴須賠償1,343仟元及按年息5%計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，截至102年底高章營造已提列負債準備計2,498仟元(帳列其他應付款)，經評估，該金額尚小對高章營造之財務業務應無重大影響。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情形。

(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生財務週轉困難或喪失債信情事：無此情形。

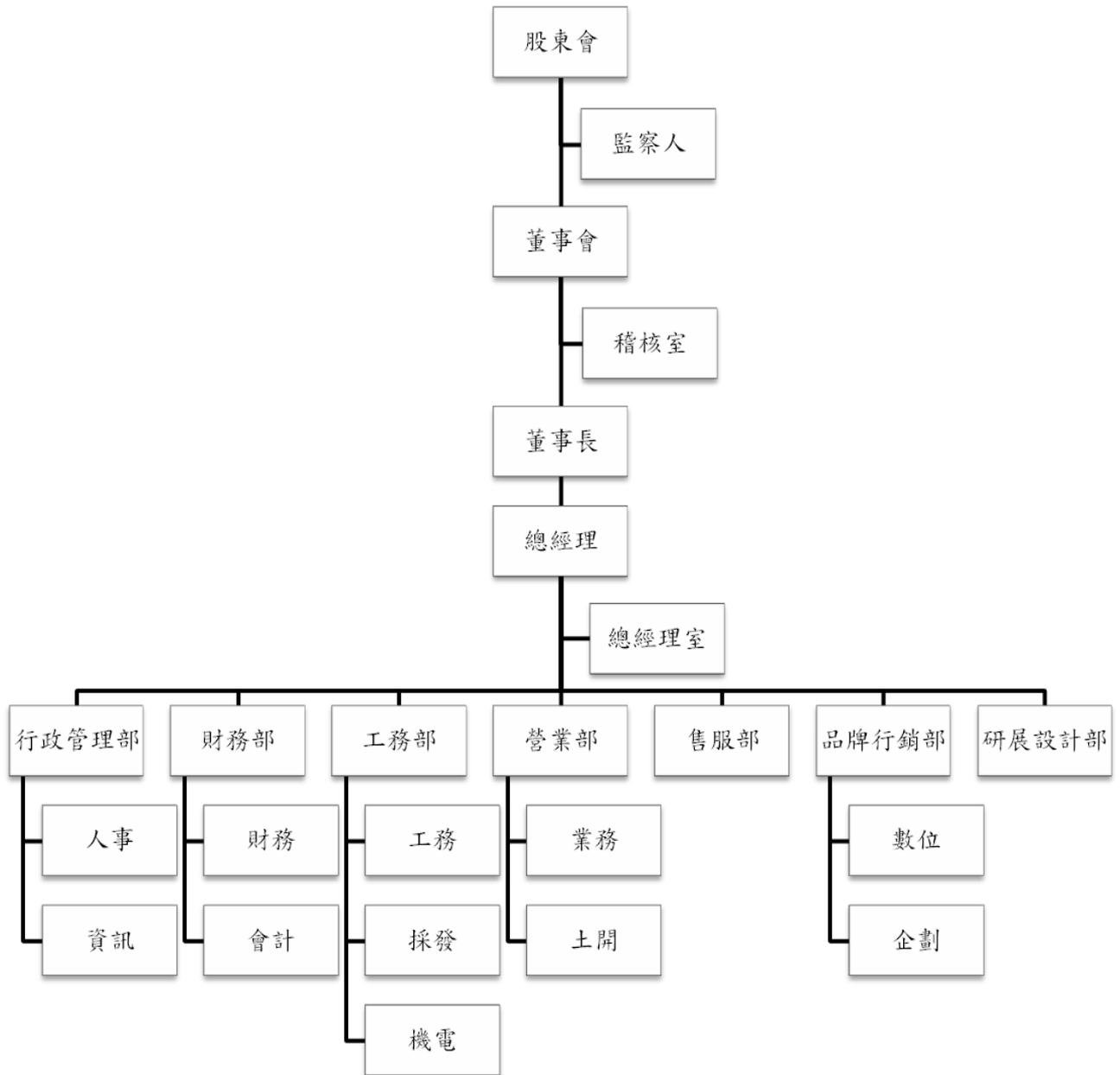
(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.公司之組織結構

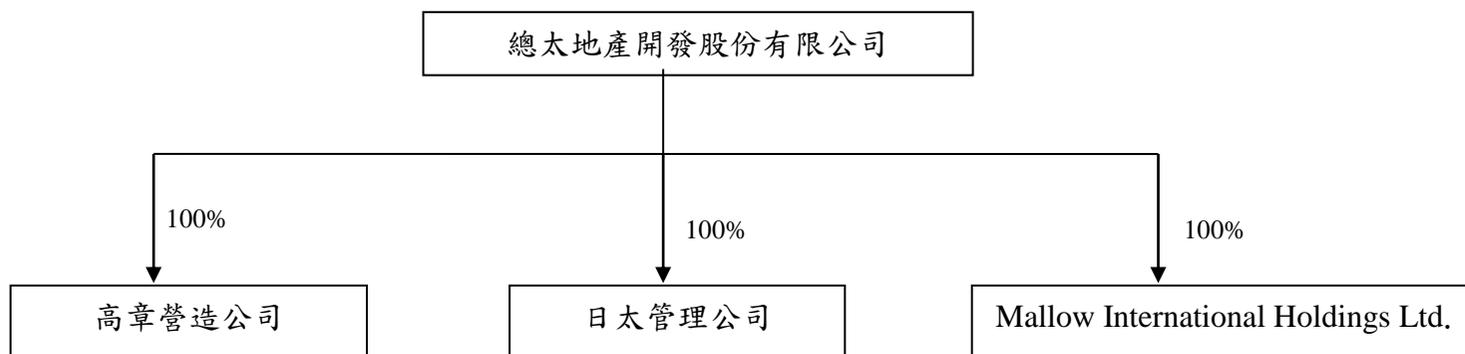
總太地產開發股份有限公司
組織圖



2、各主要部門所營業務

部門別	主要業務及職掌
總經理室	1.參與公司目標或重大事項之規劃及決策。 2.監督，協調公司重大事項之執行及達成。 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。 4.代表公司對外發言。 5.協助處理公司對外之重要公關事務。 6.負責公司重點人力資源之取得。 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。
行政管理部	人資：人員召募、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。 資訊：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。
財務部-財務	1.長、短期資金之規劃及籌措。 2.出納收支管理作業。 3.預算作業及控制。 4.交易條件審核及執行。
財務部-會計	1.一般會計原則、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。 2.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。 3.成本會計作業流程、表單之規劃及控制。 4.各項製造成本之蒐集、計算、分析及成本報表之編製。 5.股務處理。
售服部	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、銀行貸款手續辦理及代辦費管理、保固及售後服務。
營業部	業務組：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。 土開組：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、設計相關之業務之簽辦訂約付款作業。
品牌行銷部	數位組：官網更新維護、數位網路行銷、數位媒體設計、網路社群經營、建案企劃接案。 企劃組：行銷計畫撰寫、行銷活動執行、品牌文案寫、公關媒體事務、建案企劃接案。
工務部	工程組：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。 採發組：辦理工程發包之請購、材料採購及簽訂合約。 機電組：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。
研展設計部	1.土地評估-土地評效表.規劃圖.土地開發法規調查。 2.建築規畫設計-平面設計.立面設計.剖面設計。 3.建築執照申請-都市設計審議.建造執照預審審議.建照圖繪製。 4.施工圖繪製-詳細施工圖繪製。 5.竣工圖繪製。

(二)關係企業圖



2.本公司與關係企業之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

102年12月31日，單位：新台幣仟元/股

關係企業名稱	與公司關係	持股比例	股份	實際投資金額 (仟元)	關係企業持有 本公司股份
高章營造(股)公司	本公司之子公司	100%	20,100,000	197,110	無
日太資產管理(股)公司	本公司之子公司	100%	300,000	3,000	無
Mallow International Holdings Ltd.	本公司之子公司	100%	3,420,000	101,198	無

(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管資料

103年05月20日

職稱	姓名	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			經理人取得員工認股權憑證情形
			股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長兼總經理	吳錫坤	96.05.15	11,565,000	7.71%	6,537,000	4.36%	0	0	霧峰農工 總太建設董事長 祚榮投資負責人	總太建設董事長 祚榮投資負責人	無	無	無	無
副總經理	陳香錡	100.04.01	12,539	0.01%	0	0	0	0	國立空中專科學校會計科 總太地產開發(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	翁毓玲	100.04.01 (註1)	8,841	0.01%	0	0	0	0	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	無	無	無	無	無
副總經理	蘇建嘉	102.01.29 (註2)	-	-	-	-	-	-	萬能工專 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	沈恒新	102.01.29 (註3)	-	-	-	-	-	-	朝陽科技大學工業電機系 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	呂豐茂	103.01.02	0	0.00%	0	0	0	0	霧峰農工 品宥實業開發有限公司	品宥實業負責人	無	無	無	無
協理	程賢郎	102.01.29	17,539	0.01%	0	0	0	0	勤益工專電機科 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
財務部副總	賴博文	102.01.15	0	0%	0	0	0	0	台灣大學商學系 巨大國際(股)公司	無	無	無	無	無
會計部經理	楊淑晶	96.08.01	111,136	0.07%	0	0	0	0	淡江大學會計系 總太地產開發(股)公司	無	無	無	無	無

註1：102.8.10離職，102.12.02就任。

註2：於102年6月30日辭任。

註3：於102年11月15日辭任。

(四)董事及監察人

1.董事及監察人資料

103年05月20日

職稱	姓名	初次選任日期	任期	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			股數	持股比率	職稱	姓名	關係
董事長	吳錫坤	96.05.15	3年	101.05.16	9,727,500	8.82%	11,565,000	7.71%	5,109,000	3.41%	0	0	霧峰農工 總太建設董事長	總太建設董事長 祚榮投資負責人	董事 監察人	巫天森 劉俊隆	二等親
董事	巫天森	96.05.15	3年	101.05.16	1,501,179	1.36%	1,471,484	0.98%	100,658	0.07%	0	0	高職 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	姐夫
董事	中山建投資(股)公司	96.05.15	3年	101.05.16	8,525,520	7.73%	9,870,655	6.58%	0	0	0	0	-	-	-	-	-
法人董事代表	林鳳秋(註1,2)	98.06.19	3年	101.05.16	180,872	0.16%	27,002	0.02%	0	0	0	0	台中商專 總太建設董事長室主任	總太建設董事長 室特助	無	無	無
法人董事代表	莊永昇(註1)	100.07.01	3年	101.05.16	0	0%	29,692	0.02%	63,630	0.04%	0	0	逢甲大學 高章營造董事長	中山建董事長 高章營造董事長	無	無	無
法人董事代表	劉偉如(註1)	98.06.19	3年	101.05.16	13,000	0.01%	18,335	0.01%	0	0	0	0	僑光技術學院 總太建設財務副總	本公司董事長室 主任	無	無	無
法人董事代表	沈恒新(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	0	0%	33,982	0.02%	0	0	0	0	朝陽科技大學 高章營造協理	高章營造副總	無	無	無
法人董事代表	柯惠文(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	55,388	0.05%	53,454	0.04%	0	0	0	0	勤益科技大學 總太建設財務部主任	本公司財務部 經理	無	無	無
獨立董事	簡維弘	98.06.19	3年	101.05.16	0	0%	0	0%	0	0	0	0	輔仁大學法律研究所碩士 法瑪法律事務所律師	法瑪法律事務所 律師	無	無	無
獨立董事	蔡駿杰	95.06.19	3年	101.05.16	1,488	0%	1,874	0%	0	0	0	0	台大商業系 元富證券協理 生達化學董事長特助	研通科技法人董 事代表	無	無	無
監察人	簡福榮 (註3)	96.05.16	3年	101.05.16	0	0%	315,000	0.21%	0	0	0	0	華夏工專 全友建設協理	新業建設副總 大砌營造副總	無	無	無
監察人	劉俊隆	96.05.16	3年	101.05.16	389,513	0.35%	675,485	0.45%	0	0	0	0	勤益二專 菱生精密課長	無	董事長	吳錫坤	配偶兄

註1：係中山建投資股份有限公司法人代表人。

註2：98.06.19~101.12.31擔任監察人，自101.12.31起擔任中山建投資(股)公司法人董事代表。

註3：96.05.16~101.05.16擔任穆永興投資(股)公司法人監察人代表，自101.05.16起擔任監察人。

2.法人股東之主要股東

103年05月20日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
中山建投資股份有限公司	吳錫坤(78.75%)
	吳祚榮(5.625%)
	吳舜文(5.625%)
	劉偉如(7.50%)
	吳秀滿(2.50%)

3.董事及監察人資料

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)										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、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
吳錫坤			√							√		√	√	0
巫天森			√	√				√		√		√	√	0
林鳳秋			√			√	√	√		√	√	√		0
莊永昇			√			√	√			√	√	√		0
劉偉如			√			√	√			√	√	√		0
沈恒新			√			√	√	√	√	√	√	√		0
柯惠文		√	√			√	√	√	√	√	√	√		0
蔡駿杰			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0
簡維弘		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0
簡福榮			√	√		√	√	√	√	√	√	√	√	0
劉俊隆			√	√		√		√	√	√		√	√	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、公司直接及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)。
 - (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。
- (五)發起人：不適用。

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、巫天森、莊永昇、劉偉如、林鳳秋、沈恒新、柯惠文、蔡駿杰、簡維弘	吳錫坤、巫天森、莊永昇、劉偉如、林鳳秋、沈恒新、柯惠文、蔡駿杰、簡維弘	巫天森、莊永昇、劉偉如、林鳳秋、沈恒新、柯惠文、蔡駿杰、簡維弘	巫天森、劉偉如、林鳳秋、柯惠文、沈恒新、蔡駿杰、簡維弘
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			吳錫坤	吳錫坤、莊永昇
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	中山建投資(股)公司	中山建投資(股)公司	中山建投資(股)公司	中山建投資(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

(2) 監察人之酬金

單位：新台幣仟元

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)		盈餘分配之酬勞(B)		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	簡福榮	0	0	1,095	1,095	60	60	0.09%	0.09%	無
監察人	劉俊隆									

註1：係102年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董監事酬勞金額，按去年實際配發金額比例計算之預估數。

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	簡福榮、劉俊隆	簡福榮、劉俊隆
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	2 人	2 人

(3)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註 2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額(註 3)		取得限制員工權利新股數額		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	本公司(仟股)	財務報告內所有公司(仟股)	本公司(仟股)	財務報告內所有公司(仟股)		
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額								
董事長兼總經理	吳錫坤	6,391	6,732	151	176	1,308	1,581	411	0	411	0	0.63%	0.67%	0	0	0	0	無	
副總經理	陳香錡																		
副總經理	翁毓玲																		
副總經理	沈恒新(註 1)																		
副總經理	賴博文																		
副總經理	蘇建嘉(註 1)																		

註 1：蘇建嘉已於 102 年 6 月 30 日辭任。沈恒新已於 102 年 11 月 15 日辭任副總經理。

註 2：係 102 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額，按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。

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	陳香錡、翁毓羚、沈恒新、賴博文、蘇建嘉	陳香錡、翁毓羚、沈恒新、賴博文、蘇建嘉
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	吳錫坤	吳錫坤
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	6 人	6 人

(4)配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

102 年 12 月 31 日

職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額(註 1)	總計	總額占稅後純益之比例 (%)
法人代表董事兼任董事長室主任	劉偉如	0	1,082	1,082	0.08%
法人代表董事兼任董事長室特助	林鳳秋				
法人代表董事兼任財務部經理	柯惠文				
副總經理	陳香錡				
副總經理	翁毓羚				
協理	程賢郎				
會計部經理	楊淑晶				
財務部副總	賴博文				

註 1：係按去年實際配發金額比例計算今年業經董事會通過擬議配發金額。

註 2：副總經理蘇建嘉及沈恒新已各於 102 年 6 月及 11 月辭任，故不予計入。

2.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之關聯性：

	酬金總額占稅後純益之比例	
	101 年度	102 年度
董事	3.93%	1.90%
監察人	0.28%	0.09%
總經理及副總經理	2.41%	0.48%

本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金皆僅由本公司支付。董監事酬金主要是董監事酬勞及車馬費。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、資本及股份

(一)股份種類

103年5月20日；單位：股

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	149,946,438(註)	50,053,562	200,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工認股權證股份數額

註：與最近一次變更登記事項卡 149,762,532 股差額係已轉換尚未辦理變更登記之股份。

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：仟股；仟元

年 月	發行價格	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
98.09	7.70	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	7.70	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	7.70	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
	12.30							
99.05	7.70	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
	12.30							
	10.80							
99.07	10.00	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現金增資	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	7.70	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	7.70	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
	12.30							
	10.80							
100.03	7.70	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
	12.30							
	10.80							
100.05	7.70	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
	12.30							
	10.80							
100.11	10.00	120,000	1,200,000	110,194	1,101,940	現金增資	無	100.11.24 經授商字第 10001265860 號
101.03	7.70	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
	12.30							
101.09	-	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	-	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	-	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	-	200,000	2,000,000	149,763	1,497,625	公司債轉換	無	103.3.25 經授商字第 10301046480 號

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股資料：無。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

103年5月20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	44	8,747	26	8,817
持有股數	0	0	39,353,501	106,306,704	4,286,233	149,946,438
持股比例	0%	0%	26.24%	70.90%	2.86%	100%

2.股權分散情形

普通股(每股面額十元)；103年5月20日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1~ 999	2,544	507,309	0.34%
1,000~5,000	4,002	9,088,132	6.06%
5,001~10,000	981	7,903,172	5.27%
10,001~15,000	307	3,910,095	2.61%
15,001~20,000	240	4,442,453	2.96%
20,001~30,000	225	5,855,624	3.91%
30,001~50,000	206	8,201,993	5.47%
50,001~100,000	158	11,077,889	7.39%
100,001~200,000	92	13,181,313	8.79%
200,001~400,000	33	9,153,326	6.10%
400,001~600,000	6	3,010,523	2.01%
600,001~800,000	10	7,109,111	4.74%
800,001~1,000,000	0	0	0.00%
1,000,001 以上	13	66,505,498	44.35%
合 計	8,817	149,946,438	100%

3.主要股東名單

103年5月20日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
祚榮投資有限公司		24,540,216	16.37%
吳錫坤		11,565,000	7.71%
中山建投資股份有限公司		9,870,655	6.58%
劉素如		5,109,000	3.41%
莊明郎		4,400,943	2.94%
陳景松		1,706,200	1.14%
英屬維京群島商明洲投資有限公司台灣分公司		1,550,000	1.03%
巫天森		1,471,484	0.98%
熊育賢		1,453,000	0.97%
林淑女		1,392,000	0.93%
合 計		63,058,498	42.06%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形：本公司最近兩年度及當年度均無辦理現金增資，故不適用。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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：

(1)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	101 年度		102 年度		當年度截至 5 月 20 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事	中山建投資(股)公司	1,660,104	0	(314,969)	0	0	0
董事長	吳錫坤	1,946,140	0	189,360	0	(298,000)	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：莊永昇	26,916	0	2,776	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：劉偉如	(45,970)	0	305	0	(9,000)	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：沈瑞興(註 1)	22,430	0	-	-	-	-
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：林鳳秋 (註 1)	12,174	0	(186,044)	0	20,000	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：沈恒新(註 2)	22,430	0	11,552	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：柯惠文(註 2)	22,864	0	(24,798)	0	0	0
董 事	巫天森	300,235	0	(329,930)	0	0	0
獨立董事	簡維弘	0	0	0	0	0	0
獨立董事	蔡駿杰	297	0	89	0	0	0
監 察 人	簡福榮(註 3)	300,000	0	15,000	0	0	0
監 察 人	劉俊隆	77,902	0	208,070	0	0	0
監 察 人	林鳳秋 (註 1)	12,174	0	-	-	-	-
副總經理	陳香錡	28,010	0	(35,971)	0	0	0
副總經理	翁毓玲	17,944	0	(9,103)	0	0	0
副總經理	賴博文(註 4)	-	-	0	0	0	0
副總經理	呂豐茂(註 5)	-	-	-	-	0	0
協理	程賢郎(註 6)	-	-	-	0	0	0
會計主管	楊淑晶	53,352	0	(51,290)	0	(4,000)	0
財務主管	劉偉如(註 7)	(45,970)	-	-	-	-	-
財務主管	賴博文(註 4)	-	-	0	0	0	0
大股東	祚榮投資(股)公司	3,974,272	0	379,581	0	0	0

註 1：101.5.16 就任，101.12.31 改派法人代表林鳳秋。

註 2：101.5.16 就任，101 年持股異動期間 101.5.16~101.12.31。

註 3：101.5.16 就任，101 年持股異動期間 101.5.16~101.12.31。

註 4：102.1.15 就任，102 年持股異動期間 102.1.15~102.12.31。

註 5：103.1.2 就任。

註 6：102.1.29 就任，102 年持股異動期間 102.1.29~102.12.31。

註 7：101.03.02 兼任，102.01.15 異動。

(2)董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：

姓名(註1)	股權移轉原因(註2)	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	102/02/05	吳玫燕	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/05	吳錫蓉	本公司董事長之二親等	20,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/05	吳麗華	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/21	劉廖月珍	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/21	劉坤森	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	吳玫燕	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	吳錫蓉	本公司董事長之二親等	20,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	吳麗華	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	劉坤森	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	劉廖月珍	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	林鳳秋	本公司法人董事代表	20,000	不適用

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

(3)董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

103年5月20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財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、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	
祚榮投資有限公司	24,540,216	16.37%	0	0	0	0	吳錫坤	負責人	
吳錫坤	11,565,000	7.71%	5,109,000	3.41%	0	0	劉素如	夫妻	
中山建投資(股)公司	9,870,655	6.58%	0	0	0	0	莊永昇	負責人	
林鳳秋(註1)	27,002	0.02%			0	0	-	-	
莊永昇(註1)	29,692	0.02%			0	0	-	-	
劉偉如(註1)	18,335	0.01%			0	0	-	-	
沈恒新(註1)	33,982	0.02%			0	0	-	-	
柯惠文(註1)	53,454	0.04%			0	0	-	-	
劉素如	5,109,000	3.41%	11,565,000	7.71%	0	0	吳錫坤	夫妻	
莊明郎	4,400,943	2.94%			0	0	-	-	
陳景松	1,706,200	1.14%			0	0	-	-	
英屬維京群島商明洲	1,550,000	1.03%			0	0	-	-	
巫天森	1,471,484	0.98%	100,658	0.07%	0	0	吳錫坤	姐夫	
熊育賢	1,453,000	0.97%			0	0	-	-	
林淑女	1,392,000	0.93%			0	0	-	-	

註1：中山建投資(股)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。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元；股

		年度	101 年	102 年	當年度截至 103 年
		項目			3 月 31 日
每股市價	最 高		34.25	37.95	33.05
	最 低		18.90	23.00	27.75
	平 均		27.28	31.31	30.55
每股淨值	分 配 前		10.01	18.60	18.73
	分 配 後(註 1)		9.14	16.80	-
每股盈餘	加權平均股數		133,462,905	142,321,248	149,762,532
	追溯調整股數		140,136,050	-	-
	每 股 盈 餘	調 整 前	(0.12)	9.27	-
		調 整 後	(0.12)	9.27	-
每股股利	現 金 股 利		1	1.8	-
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	0.5	0	
		資 本 公 積 配 股	0	0	
	累 積 未 付 股 利		0	0	
投資報酬 分 析	本益比(註 2)		-	3.38	-
	本利比(註 3)		27.28	17.39	-
	現金股利殖利率(註 4)		3.67%	5.75%	-

註 1：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 2：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註 3：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註 4：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

- 1.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百分之十。
- 2.本年度擬議股利分配之情形：103 年 5 月 20 日本公司股東會決議 102 年度股利，每股擬配發 1.8 元現金股利。
- 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。

(六)本年度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 103 年度未有公開財務預測，故無相關資料可供計算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。

(七)員工分紅及董事、監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：(1)提繳稅款。(2)彌補以往年度虧損。(3)提存百分之十為法定盈餘公積。(4)必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。(5)董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二至百分之五為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。(6)扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

- 2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：
員工紅利及董監酬勞估列基礎係以截至102年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工紅利2%，董監酬勞2%)，並認列為102年度之營業費用。惟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.盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者：無。
- 4.盈餘分配議案業經股東會決議者：
(1)股東會決議配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與董事會擬議分配金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形。
本公司103年5月20日股東會決議通過配發員工現金紅利12,009,708元及配發董事、監察人酬勞12,009,708元。
(2)股東會決議配發員工股票紅利，所配發股數及其占盈餘轉增資之比例：不適用。
(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈。
本次配發之員工紅利及董監事酬勞，視為102年度之費用，該年度設算之基本每股盈餘為9.27元。
- 5.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：本公司102年度實際配發員工紅利-股票 17,541,620 元(609,931 股)及董事、監察人酬勞 8,770,810 元。與101年度認列員工分紅及董事、監察人酬勞並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)尚未償還及辦理中之公司債，應參照公司法第248條之規定，揭露有關事項

公司債種類	國內第二次有擔保轉換公司債
發行日期	102.5.13
面額	每張新台幣壹拾萬元整
發行及交易地點	中華民國
發行價格	依面額發行
總額	新台幣 700,000 仟元
利率	0%
期限	3 年
保證機構	合作金庫商業銀行(股)公司
受託人	日盛國際商業銀行(股)公司信託處
承銷機構	合作金庫證券(股)公司
簽證律師	詹宥戎律師事務所詹宥戎律師
簽證會計師	勤業眾信聯合會計師事務所顏曉芳會計師
償還方法	到期時依債券面額以現金一次償還
未償還金額	新台幣 461,900 仟元
贖回或提前清償之條件	1.本轉換公司債發行滿一個月後之翌日(民國102年6月14日)起至發行期間屆滿前四十日(民國105年4月3日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債
		<p>發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司。</p> <p>2.本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國 102 年 6 月 14 日)起至發行期間屆滿前四十日(民國 105 年 4 月 3 日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。</p> <p>3.若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。</p>
限制條件		無
信用評等機構、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至 103 年 5 月 20 日止，已轉換金額為 238,100 仟元
	發行及轉換辦法	請參考本公司 102 年度發行國內第二次有擔保轉換公司債公開說明書第 321 頁至第 326 頁
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		本次發行之國內轉換公司債轉換價格係以普通股參考市價溢價發行，且債權人在轉換期間會選擇對其較有利的時點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延效果，對現有股東權益不致產生重大影響。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

(二)一年以內到期之公司債

截至公開說明書刊印日止，本公司轉換公司債並無於未來一年內到期情形。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者，應分別列示每一轉換公司債之發行日期、發行時之轉換價格暨履行轉換義務方式、最近二年度及截至公開說明書刊印日止之最高與最低市價及轉換價格

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債	
項目	年度	102年度	當年度截至 103年02月28日
	轉換公司債市價	最高(元)	143.50	126.00
最低(元)		107.00	117.50
平均(元)		121.16	121.44
轉換價格		26.10元	26.10元
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		發行(辦理)日期：102.5.13 發行時轉換價格：28.37元	
履行轉換義務方式		發行新股	

(四)已發行交換公司債者，應分別列示每一交換公司債之發行日期、交換標的暨發行時之交換價格、最近二年度及截至公開說明書刊印日止之最高與最低市價、交換價格及公司持有交換標的數量：本公司截至目前並未曾發行交換公司債。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者，應揭露預訂發行總額、已發行總額及總括申報餘額等之相關資訊：本公司截至目前並未有採總括申報方式募集與發行普通公司債之情事。

(六)已發行附認股權公司債者，應分別列示每一附認股權公司債之發行日期、得認股種類及數量、限制認股期間、履行方式、認股價格、截至公開說明書刊印日止未執行認股數量及未執行認股數量占已發行股份總額比率：本公司截至目前並未有發行附認股權公司債之情事。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：本公司截至目前並未有發行私募公司債之情事。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑証之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦法情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

- (1)所營業務內容: 委託營造廠商興建住宅大樓供出售為主要業務
- (2)主要業務內容及其營業比重

單位：新台幣仟元

業務內容	102年營業額	營業比重
營建工程收入	3,876,165	99.92%
工程收入	3,030	0.08%
合計	3,879,195	100%

(3)目前主要之產品

A.台中區營運處：本公司於中部地區進行推案計劃，已推出「國美」、「天匯」、「春上」、「青境」、「悅來」及「明日」、「東方威尼斯」；已申請建築執照中則有「太順段」、「建功段」等；並有已在開發規劃中的七期商辦大樓合建案。

B.新竹區營運處：本公司於新竹地區進行推案計劃，推出「雍河」。

(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，計劃以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，仍以自用住宅為主流，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。

2.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。

就近 20 年國內房地產市場來看，在經歷數次景氣高峰後，自民國 79 年起便逐漸走下坡，民國 80 年起新銀行陸續設立，由於營業初期大多選擇房貸及建築融資等作為業務開展之對象，加上政府將於全省實施容積率管制措施，致使建設公司紛紛趕照搶建，預售屋推案數量驟增，產生了房地產超額供給之情形，在大量餘屋去化不易之情況下，導致房地

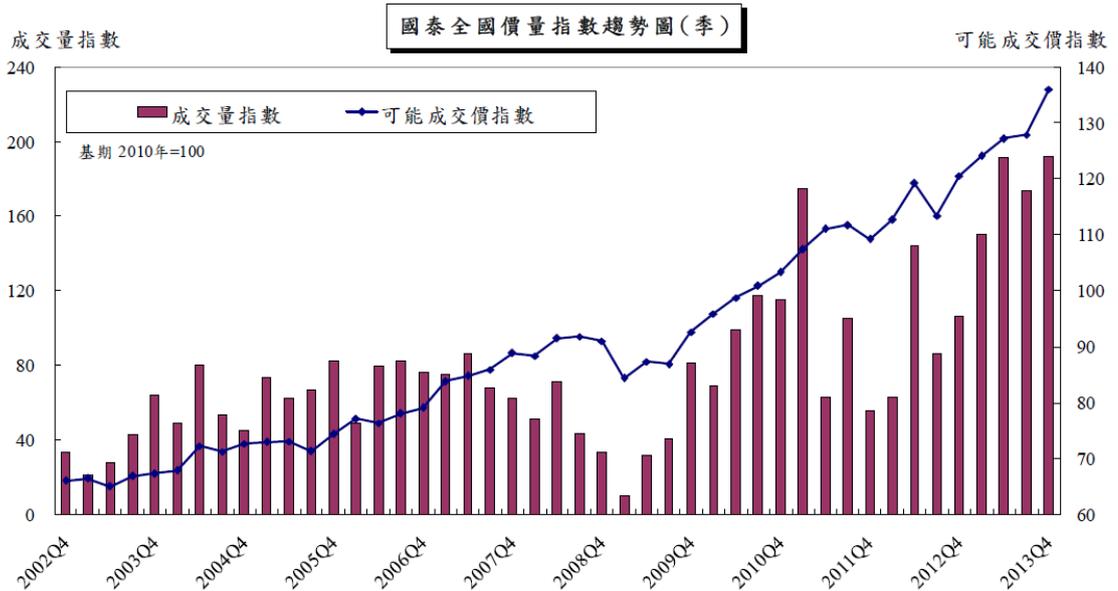
產景氣逐漸下滑，而民國 89 年網路泡沫化危機牽連臺北股市自高點 10,393 點暴跌至 3,411 點，以及民國 92 年度 SARS 疫情衝擊，使得房市面臨持續低迷之窘境，在房地產市場歷經 10 年空頭之環境下，政府為振興不動產市場發展，於民國 92 年度時通過不動產證券化條例，並採行增撥 2,800 億優惠利率房貸與土地增值稅減半徵收延長一年等重大利多措施，使得房地產價格開始上漲，業者推案意願也隨之增強。

民國 96 年在臺北股市創下近年新高，使得部分資金獲利了結轉入高價豪宅市場，而新臺幣升值與油價上漲之走勢，對於通貨膨脹疑慮再起，進一步推升房地產價格。惟因房市在已 4 年連續上漲下，當時臺北市購屋所得比近 10 倍，在購屋負擔攀高影響民眾購屋意願與能力，而在政策面金管會加強對於房貸之金融檢查，使得銀行貸款條件轉趨嚴謹。而民國 97 年下半年度受全球金融海嘯影響，民眾無薪假與失業狀況頻傳，房價及成交量均呈現下滑趨勢，為避免房價崩盤，除政府持續降息外，亦增撥 2,000 億優惠利率房貸與推出青年安心成家住宅補貼、調降遺贈稅率致使海外資金回流等利多政策，並隨 ECFA 協商已逐漸確定，兩岸經貿交流日趨正常化及自由化，整體經濟大環境呈現一片欣欣向榮景象，使得民國 98 年下半年度至民國 99 年度之房地產市場已逐步增溫熱絡。

民國 100 年度隨房價與交易量大幅翻揚，使得高房價成為民怨之首，政府在政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，以落實民眾居住正義，於 100 年 6 月實施特種貨物及勞務稅條例(即所謂奢侈稅)，非自用住宅 1 年內轉讓課徵 15% 稅率，2 年內遞減至 10% 稅率，而央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購買第 2 間房融資成數，以緊縮建商與投資客之金援，而為打擊投資客養房，並推動國內不動產交易價格透明化，擬仿效美國、日本、韓國等強制登錄不動產真實交易價格資訊之制度，於民國 100 年 12 月經立法院正式三讀通過不動產經紀業管理條例、平均地權條例與地政士法等地政三法修正案，意即辦理土地、成屋、預售屋的交易移轉皆須按照私契約之實際交易價格來登錄，公開揭露將以區段化、去識別化為準，並為未來實際課稅鋪路，另於 101 年 1 月各地政府則調高土地公告現值，全國平均調漲 8%，創下 17 年來新高，藉以增加土地買賣稅負擔，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，加上外在環境受到歐債所產生的全球經濟衰退疑慮加深與總統大選之不確定因素紛擾，導致消費降低及投資人信心不足，房屋市場買方觀望氣氛濃厚。民國 101 年度隨著總統大選落幕後，短期政治不確定性紛擾暫告一段落，選前觀望的購屋族群開始進場尋屋，按國泰房地產指數季報顯示，101 年第四季可能成交價指數持續上升至 120.60 點，而 30 天成交量指數亦提高至 106.29 點，較 100 年第四季呈現上揚趨勢，顯示房市發展仍具有一定之動能。民國 102 年度在政策利空與資金低利利多雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤

升格局。民國 102 年第一季因房地產實價登錄而被壓抑的買氣，在利空出盡下爆發，102 年度新推個案市場以相當高的氣勢出發；102 年第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機，日本寬鬆貨幣政策刺激，通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣；102 年第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵，增長了國內開發商與購屋者的觀望氛圍，維持價量俱穩的格局，市場買氣相對保守。102 年第四季市場雖然美國量化寬鬆退場，但是退場步調低於市場預期，奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下，由大幅調整轉變為微幅修正。整體市場利空出盡心態明顯，在中南部的帶頭下，房市繼續往上攻堅。展望民國 103 年度市場趨勢，金融面部分，美國量化寬鬆確定逐步退場，資金量能緩退與利率緩升；歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。此外，國內高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較可能維持價量俱穩格局。

整體而言，隨奢侈稅開始實施與實價登錄政策已於 101 年 8 月 1 日正式上路，可知「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在政府針對投資客查稅，以及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房以上屋主於銀行貸款時進行額度限制，並透過興建合宜住宅、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，預期將可適度抑制市場短期炒作行為，自住型之購屋需求將成為房市之主力，而中長期則可因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故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，而 ECFA 簽訂後，兩岸經濟關係預期將可更加緊密，對房地產市場後市發展亦具正面助益，故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、產品型態之規劃與建案品質之掌控，將得以創造更為優異之營運表現，且具備未來之成長動能。



資料來源：102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究中心)

(2) 產業中之上、中、下游之關聯性

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。
- D. 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處將是未來房屋產品的發展趨勢。

(4) 營建業之競爭情形

- A.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、服務為主臬；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。
- B.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，未來積極拓展台中市捷運區段及 BOT 案件、新竹地區及雙北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。

3.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，讓室內的溫度與氛圍隨四季的變化擁有最佳狀態，讓回家變成一種期待！

4.長、短期業務發展計劃

- (1)短期計劃：台中個案(國美)、(明日)、(東方威尼斯)、新竹個案(雍河)餘屋(總金額)去化。
- (2)中期目標：台中北屯區太順段、南屯區建功段推案，圖面、規劃討論中，待建照取得後，再進行銷售。
- (3)長期目標：

A. 穩健經營，信任無價

即時更新全球景氣資訊，掌握市場脈動，彈性因應經營需求，精益求精打造建築品質，同理心客戶服務營造信任之價值，回歸人本理念，發揮創意行銷，訴求品牌差異化。

B. 多方發展，固本跨界

立足大台中，擴展事業版圖，以政府標案為方向如：民間興建營運轉移建設(BOT, Build-Operate-Transfer)、民間自行規劃興建營運建設(BOO, Build-Operate-Own)，民間租用營運移轉建設(ROT, Rent Operate-Transfer)及民間營運移轉建設(OT, Operate-Transfer)，在穩固本業經營之前提下，積極參與，期能灌注經常性營收，以平衡景氣起伏所造成之營收波動。另外，亦將謹慎評估海外市場，慎選優質投資標的，期以自身企業文化，再創另一個藍海市場。

C. 品牌文化，無形資產

以服務業的態度經營營建業，將創業家精神融入品牌文化，以「美麗城市，幸福社區」之目標分享理念，踏實累積品牌故事，形塑獨一無二之價值。

- (4)配合政府都市更新計劃及公共政策，開發有潛力之土地。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要產品銷售區域

目前主要以台中市廍子區、興大特區、國美特區及南屯區等區位進行土地開發及銷售。

(2)市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

A.市場佔有率

本公司 100~102 年分別推出「雍河」、「春上」及「悅來」、「青境」、「明日」，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	100 年度	101 年度	102 年度
總太公司(A)	8.58	14.76	77.54
台中地區推案量(B)	1,142	1,519	1,720
市場佔有率(A/B)	0.75%	0.97%	4.51%

資料來源：100~102 年度各季國泰房地產指數季報

B.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，101 年度全國推案金額為 11,546 億元，較 100 年度之 10,063 億元成長達 14.74%，就推案戶數來看，101 年度可銷戶數為 62,777 戶，較 100 年度之 53,683 戶亦成長 16.94%，惟以 101 年度各季推案狀況來看，可謂經歷保守、衝刺、調節與再衝刺四個階段，101 年第一季在持續面臨奢侈稅效應，與國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高，單季推案金額略降至 2,011 億元，第二季隨油電雙漲所帶來之通膨壓力，促使保值需求提高，進而為房地產市場帶來一波預期買氣，加以建商因前季總統大選與市況未明而延後至第二季推案，以及部分建商提前推案之雙重效應下，單季推案金額創下 3,682 億元之歷史新高紀錄，第三季因市場高檔盤整格局開始出現鬆動跡象，加以歐債危機持續衝擊與國內股市不振，使得房地產市場買氣相對保守，單季推案金額略降至 2,816 億元，第四季由於具有一定年底季節性因素支撐，且因房地產比價效應持續發酵所造成之補漲現象，使得該季推案規模持續擴大，單季推案金額略升至 3,037 億元。

102 年度則在總體經濟略見好轉，貨幣供給量逐步回升，以及日本採取量化寬鬆政策等因素下，使得新推案戶數達 82,393 戶，個案總銷金額則達 14,427 億元，較上年度呈現增加趨勢。整體而

言，透過政府穩定房價之相關措施，雖使得短期房市有較大之波動，惟此過程反可讓市場長期累積之壓力逐漸釋放，對於長期市場健全發展來看應有相當助益。

101 年度與 102 年度各季推案狀況

項目	101 年度					102 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)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179
總可銷戶數(戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,011	3,682	2,816	3,037	11,546	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427

資料來源：101 年度及 102 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，

若以 101 年度臺北市、新北市、桃竹地區、臺南市與高雄市各區推案狀況來看，在新北市業已升格為直轄市，而捷運網與快速道路漸趨完善，加以平均價格仍低於臺北市，在建商預估可吸引眾多換屋、首購及投資與需求民眾購屋下，使得新北市推案量仍達 3,119 億元，為全國最高，推案地區以新莊與淡水為主，惟受房價已逐步上揚，致使維繫市場動能之比價效應逐漸減弱，使得推案金額較去年同期減少 14.29%。桃竹地區新推案呈現價量俱增格局，推案金額達 2,636 億元，成長 30.50%，推案地區以竹北市與桃園市比重最大，主要來自於臺北都會區自住客轉移所致。臺北市新推案呈現價漲量縮格局，推案金額略為成長 3.85%，達 2,321 億元，每坪可能成交單價上揚 8.98%，至 73.87 萬元，在臺北市土地供給已逐步吃緊下，並無特定行政區有較大規模之推案。高雄地區推案金額達 1,541 億元，增加幅度為全國之冠達 100.39%，在推案量倍增下使得價格壓力大增，成交單價漲幅僅 1.34%，主要推案地區為左營與鼓山等行政區。臺中地區推案金額為 1,519 億元，成長幅度亦達 33.01%，其中價格漲幅達 14.49% 為全國最高，主要推案地區為西屯區、南屯區與北屯區。臺南地區推案金額則為 409 億元，較去年同期增加 57.92%，該區域明顯呈現地方型市場特色，較不易受到奢侈稅與國際經濟因素之影響，主要推案地區為永康、安南與東區。無論從建商推案量與每坪可能成交價來看，101 年度房市熱長已有逐步轉向中南部之現象。另以成交價格方面，101 年度全臺每坪可能成交價格為 25.19 萬元，較 100 年度成長 7.48%，持續呈現價漲之走勢。

102 年度新北市仍為推案量最大之區域，推案金額為 4,790 億元，推案金額較去年同期大幅增加 53.58%，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄落，與台北市的比價效應逐漸消失，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。整體而言，102 年度新北市市場明顯量體放大

過快，導致從第一季後價格難以推升，與台北市的比價效應逐漸減弱，近三年累積超過一兆元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。台北市持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季上漲後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，後續市場壓力不小。台中市 102 年度推案金額為 1,720 億元，較去年同期成長 13.21%，持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸，台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐。台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，大樓類型推案不但出現在高價區，中低價區也有出現，整體市場結構相較其他縣市紮實，惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案量再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高，顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

101 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	11,546	2,321	3,119	2,636	1,519	409	1,541
	年變動率	14.74	3.85	(14.29)	30.50	33.01	57.92	100.39
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	25.19	73.87	38.23	17.99	16.42	12.57	15.49
	年變動率	7.48	8.98	6.76	3.78	14.49	12.04	1.34

資料來源：101 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)

102 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	14,427	2,270	4,790	3,931	1,720	540	1,178
	年變動率	24.95	(2.19)	53.58	49.11	13.21	31.99	(23.57)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	27.61	80.14	40.79	20.22	18.13	13.21	17.05
	年變動率	9.61	8.49	6.70	12.37	10.41	5.44	10.07

資料來源：102 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，103年截至2月28日止之全國總戶口為8,294仟戶，以全國人口約23,379仟人來看，每戶人口約2.82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，惟在近20年每戶人口已減少約1人之下，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 102 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 2 月底止	8,293,789	0.09	23,379,129	0.02	2.82

資料來源：內政部統計處

就買賣移轉棟數來看，99 年度全臺買賣移轉棟數突破 40 萬棟，達 406,689 棟，成交量創歷年來高點，且較 98 年之 388,298 棟成長 4.74%，顯示房市已逐步擺脫金融海嘯陰霾，在世界各國同步實施低利政策發酵、經濟狀況逐漸好轉與市場游資充斥下，創造房市需求的榮景。然短期價格漲幅過快，已漸有偏離合理市場行情之跡象，政府為抑制炒樓風氣及打擊投資客，避免資產泡沫拖累正常經濟體系之發展，除透過升息、採行選擇性信用管制措施與緊縮土建融成數等措施外，更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施，以求抑制過熱之房市發展，使得 100 年度全臺買賣移轉棟數降至 361,704 棟，年減約 11%，而 101 年度除第一季面臨總統大選不確定之氛圍，後續則因國際經濟環境諸多危機紛擾，使得購屋族群呈現暫時觀望心態，買方追價力道轉弱，致使 101 年底之買賣移轉棟數持續降至 329,741 棟，降幅約 8.84%。而按住展雜誌所統計之房地產景氣燈號指標，其中屬於需求面指標之來客組數與成交組數自 100 年度開始已有呈現下降趨勢，而整體燈號指數則轉向衰退注意之黃藍燈信號，並延續至 101 年底。

102 年度隨國際經濟局勢已有所改善，全球資金活絡影響，使得房市亦有逐步增溫之跡象，頗有「利空出盡」味道，住展風向球已於 102 年前五個月連續出現代表「復甦安全」之綠色燈號，建商與購屋者之信心指數明顯回溫，不過，隨著總體經濟差，下半年房市又再轉冷，加上房市供給量過大、房價過高問題未解決，在政府不動產管制政策及 QE 退場等因素影響，導致買方觀望，而賣方仍堅守價格，實際議價率維持原狀。同樣基於走避短期利空因素，使得一月份市場整體推案急縮，其中又以反映市場冷熱更速的預售市場更明顯。房市自 102 年 6 月連續第七個月呈現衰退注意的黃藍燈，103 年 1 月更出現代表「谷底衰退」之藍燈，創下 102 年以來的新低分 31 分，而住展 2 月房市風向球擺脫谷底藍燈，來到象徵緩步回溫的黃藍燈，主要係氣溫回升，加上選舉話題開始加溫，致業者搶時機適時推案。房市目前仍處於價高量縮之盤整態勢，整體市場對未來呈現保守觀望之氣氛。



(3)競爭利基

A.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，所以能在事先發現土地地段之發展潛力，對於各地區優質地段能充分掌握土地來源，透過合建分售、合建分屋及直接購入土地等方式，有效創造其附加價值，並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。

B.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，讓購屋者能喜歡回家，讓回家變成一種期待之優質建案。

C.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	<ol style="list-style-type: none">1. 政府推動愛台十二項建設，帶動內需經濟，促進房地交易，有利都市發展。2. 利率持續寬鬆，刺激消費者購置不動產投資。3. 政府推動居住正義，推行「健全房屋市場方案」4. 政府加速都市更新，相關法令鬆綁。	<ol style="list-style-type: none">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. 特種貨物及勞務稅的課徵。4. 央行信用管制政策。	<ol style="list-style-type: none">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，減低奢侈稅之衝擊。5. 採取穩健的財務策略。

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
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。
房市基本面	1. 台商回流的買屋投資潮。 2. 台中大都會歌劇院、新市政中心、國際會展中心等重大建設陸續啟動。	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。

2. 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：



3. 主要原料之供應狀況

(1) 土地：積極開發尋求適當地區，先行以經營團隊較熟悉的中部地區為發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要向地主購買或以合建方式合作，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零活運用與掌控，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。

4. 最近二年度主要部門別毛利率重大變化之說明

(1) 毛利率變化情形

年度	101 年度	102 年度
毛利率 (%)	16.59	42.38
毛利率變動率 (%)	—	155.46

建築業認列損益之方式因各建案興建方式不同，故據此產業之特性，不易在同一基礎上進行比較各建案之營業收入或毛利率變動情形，故不擬毛利率進行價量分析。

(2)申報年度及前一年度興建個案分析表
A.興建營建個案分析表

102年12月31日；單位：新台幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地面 積 (坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計 個案毛 利及毛 利率	帳上 收入 認列 方法	年度	已售 戶數 (銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工 日	累計工 程進度	樓層數	戶數	總樓地板 面積							當年度 %	年底累 (預計)	當年度 %	年底累 (預計)	當年度 %	年底累 (預計)
觀景 99年	台中市南屯 區豐富段365 地號	361.73	包工包料	自地自建	100/2/25	101/12	已完工	地上15 /地下3	28戶 +2店面	2,579.94	369,412	498,478	26%	全部 完工	101	100%	90%	447,327	90%	113,669	90%	450,367
															102	100%	10%	51,151	10%	15,397	10%	48,112
國美 99年	台中市西區 後壠子段 262-83地號	1236.93	包工包料	合建分售	99/6/1	102/3	已完工	地上26 /地下4	146戶 +4店面	15,987.30	1,326,378	2,438,655	46%	全部 完工	102	89%	81%	1,985,273	81%	895,453	85%	2,066,158
天匯 99年	台中市南屯 區惠禮段42 地號	1022.26	包工包料	合建分屋	99/10/11	102/7	已完工	地上25 /地下4	92戶 +4店面	11,205.46	1,106,296	1,839,741	40%	全部 完工	102	100%	100%	1,839,741	100%	733,445	100%	1,839,741
雍河 100年	新竹縣竹北 市台科段101 地號	1147.2	包工包料	合建分售	100/9/27	103/9	在建中	地上25 /地下2	47戶	6,215.11	691,168	857,638	19%	全部 完工	103	36%	-	-	-	-	10%	86,152
春上 101年	台中市南屯 區下橋子頭 段280地號	1108.06	包工包料	自地自建	101/6/25	103/9	在建中	地上15 /地下3	181戶 +12店面	9,429.45	1,087,839	1,475,824	26%	全部 完工	103	100%	-	-	-	-	24%	350,824
悅來 102年	台中市北屯 區太順段13 地號	676.95	包工包料	自地自建	102/5/15	104/3	在建中	地上13 /地下3	96戶 +2店面	5,283.14	524,000	704,964	26%	全部 完工	104	100%	-	-	-	-	19%	131,857
青境 102年	台中市北屯 區太原段 134.135地號	3,799.01	包工包料	自地自建	102/6/26	104/3	在建中	地上14 /地下2	453戶 +20戶 透天	20,592.27	1,900,400	2,673,670	29%	全部 完工	104	100%	-	-	-	-	18%	492,308
明日 102年	台中市北屯 區太原段100 地號	4,140.03	包工包料	自地自建	102.11.04	104/9	在建中	地上14 /地下3	648戶 +36店面	26,877.20	2,940,000	4,375,060	33%	全部 完工	104	79%	-	-	-	-	12%	544,137
東方 威尼斯 103年	台中市南區 下橋子頭段 242-21,242-2 2地號	961.95	包工包料	自地自建	預計 103/05	106/5	在建中	地上24 /地下3	132戶 +2店面	7,473.25	1,160,000	1,888,950	39%	全部 完工	106	42%	-	-	-	-	4%	75,865

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

102 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地面積 (坪)	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計 可售總額 (未稅)	估計 個案毛利 及毛利率	帳上收 入認列 方法	土地公告現值	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積						
—	台中市南 屯區建功 段 10、11 地號	464.45	包工包料	自地自建	103/12	105/12	地上 15 /地下 3	規劃中	規劃中	—	—	—	全部 完工法	31,000 元/m ²	素地
—	台中市北 屯區太順 段 54 地號	1,683.36	包工包料	自地自建	104/03	106/03	地上 15 /地下 3	規劃中	規劃中	—	—	—	全部 完工法	33,500 元/m ²	素地
—	台中市北 屯區太順 段 57、61、 62、60-25 地號	3571.06	包工包料	自地自建	103/12	105/11	地上 14 /地下 2	規劃中	規劃中	—	—	—	全部 完工法	33,037 元/m ²	素地

5.主要進銷貨客戶名單

(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	101 年				102 年			
	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	臺中市政府	1,025,819	30.49	無	臺中市政府	1,908,479	48.74	無
2	林先生	412,818	12.27	無	其他	2,007,536	51.26	無
3	其他	1,925,968	57.24	無				
	進貨淨額	3,364,605	100.00	-	進貨淨額	3,916,015	100.00	-

本公司於 100 年 11 月參加臺中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收及廓子地地區區段徵收區配餘地」，共標得太原段（100、134 及 135 地號）及太順段（13 地號）等四筆土地，總價金為 1,709,698 仟元，並依契約於 101 年度支付價金 1,025,819 仟元；另本公司於 102 年 10 月再參加臺中市政府「廓子地區暨振興路以南地區區段徵收區配餘地標售案」，共標得「太順段 57、61、62 地號」及「太順段 54 地號」二筆土地，總價金為 1,908,479 仟元，佔當年度進貨淨額 48.74%，使臺中市政府名列 101 及 102 年度第一大進貨廠商。

本公司於 101 年度向林先生購買台中市南區下橋子頭段 242-21、242-22 及 242-89 地號三筆土地，總計價款為 412,818 仟元，致林先生成為 101 年度第二大進貨廠商。

(2)最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

單位:新台幣仟元

項目	101 年				102 年			
	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
1	總太建設	249,777	30.22	董事長為同一人	其他	3,879,195	100.00	無
2	其他	576,829	69.78	無				
	銷貨淨額	826,606	100.00		銷貨淨額	3,879,195	100.00	

101 年度本公司之子公司高章營造持續承攬「居易」及「東方帝國」工程並於當年度完工，故依完工比例法認列工程收入合計 249,777 仟元，致總太建設名列 101 年度銷售第一大客戶；102 年度則無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶。

6.最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品	年度		101 年度			102 年度		
	戶數	車位	成本	戶數	車位	成本		
房屋	27	58	333,658	181	450	2,231,870		
營建用地	—	—	4,230	—	—	—		
工程成本	—	—	351,574	—	—	3,222		
合計	27	58	689,462	181	450	2,235,092		

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。

7.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品	年度		101 年度			102 年度		
	戶數	車位	銷售	戶數	車位	銷售		
營建工程收入	27	58	447,327	181	450	3,876,165		
營建用地	—	—	5,450	—	—	—		
工程收入	—	—	373,829	—	—	3,030		
合計	27	58	826,606	181	450	3,879,195		

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)最近二年度從業員工人數

年度		101 年度	102 年度	103 年 2 月 28 日
員 工 人 數	經理人	12	10	11
	其他	113	110	108
	合計	125	120	119
平均年歲		34.20	35.18	35.55
平均服務年資		2.6	4.09	4.25
學 歷 分 布 比 率	博士	—	—	—
	碩士	4.80%	6.67%	6.72%
	大專	91.20%	90.00%	89.92%
	高中	4.00%	3.33%	3.36%
	高中以下	—	—	—

(四)環保支出資訊

1. 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
2. 列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
3. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情事。
4. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償），處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，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。
5. 說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：不適用。

(五)勞資關係

1. 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，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

- A. 員工勞健保、團體保險。
- B. 每年舉辦旅遊活動。
- C. 慶生活動。

D.三節禮金、生日禮金。

E.聚餐活動。

F.每次增資提列 10-15%員工認股，認股率依員工考績分配。

G.績效獎金：依員工考績發放。

H.紅利分配：視年度結算的盈餘依規定分配。

(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。

(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：

A.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。

B.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。

2.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司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，應說明無法合理估計之事實：無此情形。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產應記載事項

(一)自有資產：

1.列明取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上之不動產、廠房及設備：無。

2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：無。

(二)租賃資產：

1.融資租賃：取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上之不動產、廠房及設備：無。

2.營業租賃：每年租金達五百萬元以上之營業租賃資產：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：

102年12月31日；單位：新台幣仟元；股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
高章營造(股)公司	綜合營造業	197,110	191,837	20,100,000	100%	191,837	—	權益法	94	現金股利 5 仟元及股票股利 1,422 仟股	—
日太資產管理(股)公司	資產管理服務業	3,000	2,983	300,000	100%	2,983	—	權益法	(17)	0	—
Mallow International Holdings Ltd.	投資海外各項事業	101,198	101,933	3,420,000	100%	101,933	—	權益法	—	0	—

(二)綜合持股比例：

102年12月31日單位：股；%

轉投資事業	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
高章營造(股)公司	20,100,000	100%	—	—	20,100,000	100%
日太資產管理(股)公司	300,000	100%	—	—	300,000	100%
Mallow International Holdings Ltd.	3,420,000	100%	—	—	3,420,000	100%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情事。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情事。

四、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~合建交屋完成後	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
工程合約 (註)	高章營造股份有限公司	99/09/17-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	99/11/22-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	100/03/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「觀景」工程承攬工程	無
	弘啟開發企業有限公司	100/04/01-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」機電工程	無
	高章營造股份有限公司	100/11/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「雍河」假設、結構新建工程	無
	進嘉石材有限公司	100/12/05-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」石材工程	無
	捷翔水電工程有限公司	101/01/20-全部工程 完竣驗收保固期滿	「雍河」機電工程	無
	高章營造股份有限公司	101/11/12-全部工程完竣驗收保固期滿	「春上」假設、結構新建工程	無
	豐揚水電工程有限公司	101/11/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「春上」機電工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司 台中廠	102/6/20-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」預拌混凝土材料	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	102/7/5-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」鋼筋材料	無
	高章營造股份有限公司	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
	高章營造股份有限公司	102/8/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」假設、結構新建工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	102/11/15-全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」鋼筋材料	無
	高章營造股份有限公司	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
	高章營造股份有限公司	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
	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
亞東預拌混凝土(股)公司 台中廠	103/1/15-全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」預拌混凝土材料	無	

註 1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬以上者

(二)高章營造股份有限公司

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	99/09/17-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	99/11/22-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	100/03/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「觀景」工程承攬工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	100/11/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「雍河」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	101/11/12-全部工程完竣驗收保固期滿	「春上」假設、結構新建工程	無
	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	102/8/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」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
	寅材工程有限公司	103/01/20~全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」模板工程 (ABCDE 棟)	無
	寅材工程有限公司	103/01/30~全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」模板工程(FGH 棟)	無
	寅材工程有限公司	102/06/20~全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」模板工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬以上者

參、發行計劃及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析

本公司截至目前為止前各次募集與發行及私募有價證券，實際完成日距申報時未逾三年者，計有 100 年辦理現金增資 440,000 仟元及 102 年辦理國內第二次有擔保可轉換公司債 700,000 仟元，茲就歷次有價證券發行計畫之相關內容及執行效益評估分析如下：

(一)100年度辦理現金增資

1.計畫內容

(1)主管機關申報生效日期及文號

金融監督管理委員會100年9月9日金管證發字第1000040826號函。

(2)本次計畫所需資金總額：新台幣440,000仟元。

(3)資金來源：現金增資發行20,000仟股，每股22元，募集新台幣440,000仟元。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			100年度	101年度
			第四季	第一季
充實營運資金	101年第一季	440,000	180,000	260,000
合計		440,000	180,000	260,000
預計可能產生效益		若以本公司之平均借款利率 2.20% 設算，預計每年約可節省利息支出 9,680 仟元。		

2.資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		100年	101年	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
			第四季	第一季	
充實營運資金	支用金額	預定	180,000	260,000	本公司 100 年度募集計畫之資金支用計畫項目，業已於 101 年第一季全數執行完畢。
		實際	191,938	251,182	
	執行進度(%)	預定	40.91%	59.09%	
		實際	43.62%	57.09%	
合計	累積支用金額	預定	180,000	440,000	
		實際	191,938	443,120	
	累積執行進度(%)	預定	40.91%	100.00%	
		實際	43.62%	100.71%	

本公司 100 年度辦理現金增資，預計募集資金總額為 440,000 仟元，惟於

100年11月初募集完成時，實際募集金額僅400,000千元，募集資金不足部份40,000則以公司自有資金因應。本次募資計畫項目為充實營運資金，實際支用金額為443,120千元，累積實際執行進度達100.71%，故其所募集之資金已依計畫全數執行完畢，執行情形應屬良好。

3.執行效益評估

銀行借款及利息支出變動表【表一】

單位：新台幣千元；%

項目	年度	99/12/31 (募資前)	100/06/30 (募資前)	100/12/31 (募資後)	101/03/31 (募資後)
短期銀行借款		166,560	199,680	350,680	1,386,790
利息支出		198	20	71	285
利息資本化		1,413	1,900	4,166	5,120
利息支出(含利息資本化)合計		1,611	1,920	4,237	5,405

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告

銀行借款餘額表【表二】

單位：新台幣千元

99/12/31		100/06/30		100/12/31		101/03/31	
項目	餘額	項目	餘額	項目	餘額	項目	餘額
短期週轉金	3,000	短期週轉金	—	短期週轉金	50,000	短期週轉金	50,000
總太觀景 (土地融資)	102,800	總太觀景 (土地融資)	102,800	總太觀景 (土地融資)	102,800	總太觀景 (土地融資)	102,800
家在e起 (建築融資)	60,760	總太觀景 (建築融資)	—	總太觀景 (建築融資)	1,000	總太觀景 (建築融資)	58,900
		天匯 (建築融資)	9,000	天匯 (建築融資)	9,000	天匯 (建築融資)	222,200
		國美 (建築融資)	—	國美 (建築融資)	30,000	國美 (建築融資)	400,100
		春上 (土地融資)	87,880	春上 (土地融資)	157,880	春上 (土地融資)	185,790
						明日 (土地融資)	257,000
						青境 (土地融資)	100,000
						悅來 (土地融資)	10,000
合計	166,560	合計	199,680	合計	350,680	合計	1,386,790

(1)節省實質利息支出，減輕財務負擔

本次現金增資發行新股之資金於100年11月初募集完成，原預計募集總金額440,000千元作為充實營運資金之用，然實際募集金額為400,000千元，本公司並於100年第四季及101年第一季依計畫分別投入191,938千元及251,182千元以充實營運資金。惟因實際募集總金額較原預計減少40,000

仟元，致實際節省利息支出較預計效益減少，經評估尚無重大異常情事。

從表一及表二來看，本公司利息支出(含利息資本化)由99年度1,611仟元增加至100年度之4,237仟元，係因本公司100年度除原有之「總太觀景」土地融資外，「總太觀景」、「天匯」及「國美」三建案隨工程進度持續增加陸續動撥建築融資，另因購地所需新增「春上」之土地融資，加上100年10月間推出「雍河」新建案，營運資金需求殷切而向銀行融資短期週轉金50,000仟元，使100年底銀行借款餘額較99年底增加184,120仟元；至101年第一季止，除「總太觀景」、「天匯」及「國美」之建築融資及「春上」之土地融資持續動撥外，並新增「明日」、「青境」及「悅來」之土地融資，致銀行借款增加至1,386,790仟元，利息支出(含利息資本化)為5,405仟元。本公司將100年度現金增資所募集之400,000仟元，適時用於支應上述各建案之營運資金，若無該募資款項挹注，以其各建案所需之資金，均須向銀行舉債支應，依當時銀行平均借款利率2.2%計算，每年將增加8,800仟元利息支出，因此顯示前次籌資用於充實營運資金，其節省利息支出，減輕財務負擔之效益已顯現。

(2)強化財務結構並提升償債能力

單位：新台幣仟元；%

項目		年度			
		99/12/31 (募資前)	100/06/30 (募資前)	100/12/31 (募資後)	101/03/31 (募資後)
財務結構	負債比率	42	47.97	45.42	57.91
	長期資金占固定資產比率	59,718.57	27,174.33	51,363.19	44,666.42
償債能力	流動比率	234.36	206.36	207.78	165.38
	速動比率	158.15	110.33	46.76	22.53

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告

本公司100年第四季辦理現金增資用於充實營運資金後，其負債比率由100年第二季籌資前之47.97%降至100年第四季之45.42%，流動比率由100年第二季籌資前之206.36%提升至100年第四季之207.78%；而在速動比率方面因本公司隨各建案工程進度持續增加，以致100年第四季之存貨-在建工程大幅增加，且本公司於100年11月標得太原段及太順段等四筆土地共計1,709,698仟元，截至100年底預付土地款683,879仟元等，使速動比率由100年第二季籌資前之110.33%下降至100年第四季46.76%，另本公司100年第四季長期資金占固定資產比率由100年第二季之27,174.33%提升至51,363.19%，顯示財務結構已有所改善。101年第一季財務結構及償債比例之各項指標較100年略為遜色，主係因既有工案持續興建，土地及建築融資持續動撥，加上新增工案「明日」、「青境」及「悅來」之土地融資，使流動負債增加幅度大於流動資產，以及本公司於100年11月標得太原段及太順段等四筆土地共計1,709,698仟元，已於101年2月付清全數價款，且於101年3月完成過戶登記，使101年第一季底之存貨4,080,309仟元較100年底之2,683,473仟元增加52.05%所致，顯示本公司100年度辦理現金增資用以充實營運資金，對於營運規模增加有相當助益，其效益應已顯現。

(3)100 年度現金增資投入各建案之效益分析

①原預計效益

單位：新台幣仟元

項目		國美	天匯	總太 觀景	雍河	春上	合計
工程進度	開工日	99/6/1	99/10/11	100/2/25	100/9	101/4	—
	預計完工日	102/2	102/4	101/9	102/12	102/11	—
	工程進度	21%	14%	6%	尚未開工	尚未開工	—
預估數 (註 1)	預計可售總額(A)	2,464,500	1,856,284	500,200	844,559	註 2	5,665,543
	預計工程總成本(B)	1,380,829	1,063,692	358,387	665,314	註 2	3,468,222
	估計個案毛利(C)	1,083,671	792,592	141,813	179,245	註 2	2,197,321
100 年現增預計 投入 \$ 440,000	營建工程款(D)	139,710	208,719	50,986	20,106	0	419,521
	行銷及管理費用	10,359	2,750	1,500	4,518	1,352	20,479
100 年現金增資投入占 預計工程成本% (E)=D/B		10.12%	19.62%	14.23%	3.02%	—	—
預計效益(F)=E*C		109,644	155,523	20,175	5,417	—	290,759

註：1.各項建案之預估數，係以本公司 100 年度現增案申請時預計或實際銷售狀況估列之。

2.春上建案尚在規畫中。

②實際效益

單位：新台幣仟元

項目		國美	天匯	總太觀景	雍河	春上	總公司	合計
工程進度	開工日	99/6/1	99/10/11	100/2/25	100/9/27	101/6/25	—	—
	預計完工日	102/3 (已完工)	102/7 (已完工)	101/12 (已完工)	103/9	103/9	—	—
	工程進度	100%	100%	100%	84%	93%	—	—
實際/預估數 (註)	實際/預計可售總額(A)	2,438,655	1,839,741	498,478	857,638	1,475,824	—	7,110,336
	實際/預計工程總成本(B)	1,326,378	1,106,296	369,412	691,168	1,087,839	—	4,581,093
	實際/估計個案毛利(C)	1,112,277	733,445	129,066	166,470	387,985	—	2,529,243
100 年現增 實際投入 \$ 443,120	營建工程款(D)	205,215	137,305	57,021	8,241	637	—	408,419
	行銷及管理費用	21,053	—	26	1,218	610	11,794	34,701
100 年現金增資投入占 預計工程成本% (E)=D/B		17.06%	12.41%	15.44%	1.37%	0.11%	—	—
預計效益(F)=E*C		189,754	91,021	19,928	2,281	427	—	303,411

註：「國美」、「天匯」及「總太觀景」已完工交屋，故係採投入各建案 102 年底之實際數，其餘建案則依據 102 年度銷售狀況推估之預估數。

本公司 100 年度現增主要係用於支應本公司未來營收成長，所增加之營建工程款、行銷廣告費及日常營運之管理費用等，營運資金預計投入之個案包括「國美」、「天匯」、「總太觀景」、「雍河」及「春上」建案。

本公司 100 年度所募得資金用以支應「國美」、「天匯」、「總太觀景」、「雍河」及「春上」等建案之營建工程款與行銷及管理費用，分別為 226,268 仟元、137,305 仟元、57,047 仟元、9,459 仟元及 1,247 仟元，另尚有歸屬於總公司之行銷及管理費用 11,794 仟元，合計共投入 443,120 仟元。其中「國美」、「天

匯」及「總太觀景」建案已完工交屋，若依目前「國美」、「天匯」、「總太觀景」、「雍河」及「春上」等建案之實際(預估)毛利，依 100 年度現金增資款項投入各自總工程款比率 17.06%、12.41%、15.44%、1.37%及 0.11%折算，估算個案完工年度將可分別挹注營業毛利 189,754 仟元、91,021 仟元、19,928 仟元、2,281 仟元及 427 仟元，合計為 303,411 仟元，且「國美」、「天匯」、「總太觀景」已完工交屋，已實現毛利已達 300,703 仟元，與 100 年度募資時原預估產生營業毛利 290,759 仟元之效益相較，已屬效益達成。綜上所述，本公司 100 年度辦理現金增資用以充實營運資金之效益應已顯現。

綜上所述，本公司 100 年度辦理現金增資募集資金 400,000 仟元，用於充實營運資金，其預計效益確已顯現，除減輕本公司之財務負擔，並提昇資金調度之靈活度，且對本公司未來推案及營運所需之資金挹注亦有所助益，經評估其前次效益應屬顯現。

(二)102年度國內第二次有擔保可轉換公司債

1.計畫內容

(1)主管機關申報生效日期及文號

金融監督管理委員會102年4月17日金管證發字第1020011069號函。

(2)本次計畫所需資金總額：新台幣700,000仟元。

(3)資金來源：發行國內第二次有擔保轉換公司債7,000張。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			102 年度	
			第二季	第三季
償還銀行借款	102 年第二季	431,000	431,000	—
支付營建工程款-天匯	102 年第二季	50,000	50,000	—
支付營建工程款-雍河	102 年第三季	79,000	35,000	44,000
支付營建工程款-春上	102 年第三季	140,000	50,000	90,000
合計		700,000	566,000	134,000
預計可能產生效益	<p>1.償還銀行借款：依償還之借款利率 2.29% 估算，預計償還借款後 102 年度可節省利息支出約 4,935 仟元，以後每年可節省之利息支出約 9,870 仟元，並可改善短期償債能力、降低對銀行依存度及增加資金調度彈性。</p> <p>2.支付營建工程款：該次募集資金 269,000 仟元擬支應「天匯」、「雍河」及「春上」等建案之營建工程款，依前次投入金額占前述個案總工程款比率 4.66%、11.73%及 12.88% 折算，預計於個案完工年度可分別挹注營業收入 85,603 仟元、99,773 仟元、189,969 仟元及營業利益 30,568 仟元、10,811 仟元、37,702 仟元。此外，前次募資金額用以支應營建個案之款項若採公開募集而不以銀行融資因應，以本公司 102 年平均借款利率 2.37% 估算，每年將可節省利息費用約 6,375 仟元。</p>			

2. 資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況		截至 102 年第三季累計執行狀況	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	431,000	本公司 102 年度募集計畫之資金支用計畫項目，業已於 102 年第三季全數執行完畢。
		實際	431,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
支付營建工程款	支用金額	預定	269,000	
		實際	269,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	700,000	
		實際	700,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司 102 年度辦理可轉換公司債，發行 7,000 張，募集金額 700,000 仟元，業已於 102 年 5 月收足股款，該次募資計畫項目為償還銀行借款和支付營建工程款。其中償還銀行借款 431,000 仟元已依預定資金運用進度於 102 年 6 月底全數清償完畢；在營建工程款方面，本公司 102 年度 5~9 月底止依工程進度支應「天匯」、「雍河」及「春上」等建案之營建工程款共 409,263 仟元，其中 269,000 仟元以所募國內第二次有擔保可轉換公司債支應，其餘為自有資金支應。經評估其所募集之資金已依計畫全數執行完畢，執行情形應屬良好。

3. 執行效益評估

① 償還銀行借款

A. 節省利息支出，減輕財務負擔

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款餘額	償還金額	實際執行還款情形		102 年度實際節省利息支出	以後每年節省利息支出
						時間	金額		
合作金庫	2.29%	100/2/23~104/2/23	建築融資-天匯	431,000	431,000	102.06.28	431,000	4,935	9,870

就利息支出節省而言，本公司於 102 年 6 月償還銀行借款 431,000 仟元後，以合庫借款利率 2.29% 計算，102 年度實際節省之利息支出為 4,935 仟元，以後各年度可節省利息支出 9,870 仟元。與原預計效益相較，達成率為 100%，達成情形良好，主要係因資金募集完成與償還銀行借款之時程與計畫相符。綜上所述，本次償還銀行借款已達成節省利息支出之效益。

B. 強化財務結構，提升償債能力

單位：新台幣仟元；%

項目		年度	101/12/31 (募資前)	102/12/31 (募資後)
		償債能力	流動比率	127.67	156.99
	速動比率	20.73	19.19	
財務結構	負債比率	76.34	65.30	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	19,270.93	6,113.39	

資料來源：101年度及102年度經會計師查核簽證之個體財務報告

經檢視其籌資前後之財務結構，102年度流動比率、負債比率分別為127.67%、76.34%均較101年度的156.99%及65.30%大幅改善；102年度速動比率19.19%較101年度20.73%微幅下滑，主要係因本公司持續購地以期擴大未來營收，致扣除存貨後之速動資產增幅較流動負債增幅較小所致；另102年度長期資金占不動產、廠房及設備比率6,113.39%較101年度19,270.93%下滑，主要係因儘管本公司透過發行可轉債取得長期資金並償還短期銀行借款，惟因本公司購置辦公室土地使不動產、廠房及設備大幅增加，故本公司長期資金占不動產、廠房及設備比率下滑，惟仍高達6,113.39%。經評估本公司102年度辦理可轉換公司債用以強化財務結構，其效益應屬顯現。

C. 原借款用途效益分析

天匯建案概況

推案年度/推案方式	99年/預售
開工日/完工日	99.10 / 102.07
基地地號/面積(坪)	台中市南屯區惠禮段42地號/1,022.26坪
興建樓層	25F/B4
已售戶數	92戶+4店面

單位：新台幣仟元

項目	年度	102年原預估 效益(A)	修正原預估 效益(B)	實際效益 (C)	達成率 (C)/(B)
營業收入		1,836,982	1,836,982	1,839,741	100.15%
營業成本		1,071,890	1,121,692(註)	1,106,296	98.63%
營業毛利		765,092	715,290(註)	733,445	102.54%
營業費用		109,130	59,328(註)	37,093	62.52%
營業利益		655,962	655,962	696,352	106.16%

註：本公司原預估之營建成本因未將應歸屬於地主負擔之廣告費用與信託手續費等49,802仟元列入營建成本，致原預估之營業成本應修正為1,121,692仟元、營業毛利應修正為715,290仟元、營業費用應修正為59,328仟元。

「天匯」建案係位於台中市南屯區惠禮段 42 地號之營建個案，採合建分屋方式興建，本建案總銷售坪數為 11,205.46 坪，係為地上 25 層地下 4 層之電梯大樓，總戶數為 92 戶及 4 店面。本公司依合作興建房屋契約書比例及扣除營業稅後原預估認列之營業收入為 1,836,982 仟元，預估營建工程款項及營建費用分別為 1,071,890 仟元及 109,130 仟元，預估認列營業毛利及營業利益分別為 765,092 仟元及 655,962 仟元。截至 102 年底「天匯」建案已全數銷售完畢，並已於 102 年 7 月完工交屋，該案銷售期間因建案熱銷，銷售率 100%，故 102 年度依全部完工法實際認列營業收入 1,839,741 仟元，營收達成率為 100.15%；營業成本方面，本公司因營建成本控制得宜，故營業成本減少為 1,106,296 仟元、營業毛利增加為 733,445 仟元，故毛利達成率為 102.54%。在營業利益達成率方面，本公司因配合 IFRS 會計制度，於 101 年度已認列之部分銷售費用不予遞延，故營業費用為 37,093 仟元、營業利益為 696,352 仟元，與原預估營業利益 655,962 仟元相較，營業利益達成率為 106.16%。經評估其達成情形尚屬良好，其效益應屬顯現。

② 支應營建工程款-天匯效益評估

請詳「(二)102 年度辦理可轉換公司債、3.執行效益評估、C.原借款用途效益分析段」說明。

③ 支應營建工程款-雍河效益評估

推案年度/推案方式	100 年/預售
預計開工日/完工日	100.09 / 103.09
基地地號/面積(坪)	新竹縣竹北市台科段 101 地號 /1,147.20 坪
興建樓層	25F/B2
可售戶數/車位	47 戶
已售戶數(截至 103 年 2 月 28 日)	17 戶
已售戶數/車位銷售率(截至 103 年 2 月 28 日)	36%

「雍河」建案係位於新竹縣竹北市台科段 101 地號之營建個案，採合建分售方式興建，本建案總銷售坪數為 6,215.11 坪，係為地上 25 層地下 2 層之豪宅產品。該建案規劃為單戶 118 坪或是雙併產品，戶型規畫單純共計 47 戶，格局大都採 3 房格局。由於新竹地區消費者對成屋的接受度較高，加上「雍河」之產品定位為豪宅建案，目標客群鎖定在竹科園區高階主管以上，故銷售速度較為緩慢，截至 103 年 2 月底已售出 17 戶，銷售率為 36%。該案預計於 103 年第三季完工，預計本公司於完工且銷售完畢下應可認列營業收入 857,638 仟元、營業毛利 166,470 仟元及營業利益 119,300 仟元，與原預估營業收入 850,582 仟元、營業毛利 177,173 仟元及營業利益 92,164 仟元差異不大。依目前銷售及工程進度來看，前次效益達成應屬可期。

④ 支應營建工程款-春上效益評估

推案年度/推案方式	101 年/預售
預計開工日/完工日	101.06 / 103.09
基地地號/面積(坪)	下橋子頭段 280 等地號 /1,108.06 坪

興建樓層	15F/B3
可售戶數/車位	181 戶+12 店面
已售戶數(截至 103 年 2 月 28 日)	193 戶
已售戶數/車位銷售率(截至 103 年 2 月 28 日)	100%

「春上」建案係位於下橋子頭段 280 等地號之營建個案，採自地自建方式興建，本建案總銷售坪數為 9,429.45 坪，係為地上 15 層地下 3 層之電梯大樓。該建案規劃為雙併、三併到四併格局，分棟管理，其主力建坪為 37-51 坪小家庭格局，每坪單價在 18 萬元以下。由於該建案係為一般雙薪家庭可負擔之產品，故自 101 年度推案迄今，該建案已全數銷售完畢。該案預計於 103 年第三季完工，預計本公司於完工後可認列營業收入 1,475,824 仟元、營業毛利 387,985 仟元及營業利益 325,540 仟元，與原預估營業收入 1,474,913 仟元、營業毛利 388,193 仟元、營業利益 292,717 仟元差異不大。該案目前已完銷並即將於 103 年第三季完工交屋，前次效益達成無虞。整體而言，應無重大異常之情事。

綜上所述，本公司前次辦理國內第二次有擔保可轉換公司債進行籌資後，負債比率及流動比率皆已改善，而速動比率及長期資金占不動產、廠房及設備比率雖未如預期，惟此乃本公司因應未來營運發展，使存貨及不動產增加所致，分析其原因應尚屬合理。而其償還借款之原資金用途效益及營建工程款對營收及獲利之挹注亦將隨建案完工及交屋而逐步顯現，經評估本公司前次發行效益應屬顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證計畫或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)本次計畫之資金來源、計劃項目、預計進度及預計可能產生效益

1. 本次計劃所需資金總額：新台幣 483,000 仟元。

2. 本次計畫資金來源：

(1) 現金增資發行新股 23,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格 21 元，募集總金額 483,000 仟元。

(2) 本計畫現金增資發行普通股部分，如每股實際發行價格因市場價格變動而調整，致募集資金不足時，將減少償還銀行借款或以自有資金支應；惟若募集資金增加時，則作為償還銀行借款或充實營運資金之用。

3. 計劃項目、預定資金運用進度及預計可能產生效益：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預計完成時間	所需資金總金額	預定資金運用進度	
			103 年	
			第三季	
償還銀行借款	103 年第三季	483,000	483,000	
預計可能產生效益	1. 預計 103 年度可為公司節省利息支出 6,284 仟元及往後年度每年皆可為公司節省利息支出 12,567 仟元。 2. 改善財務結構、降低負債比率及提升短期償債能力並降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。			

資料來源：本公司提供

- (二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法：不適用。
- (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項：不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

1. 本次計畫之可行性

(1) 本次募集資金於法定程序上之可行性評估

本公司本次申報辦理現金增資發行新股案，業經 103 年 3 月 4 日經董事會決議通過辦理，經核閱本公司本次募集與發行有價證券計畫內容及決議程序均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法規規定，並經律師對本次募資計畫之內容出具適法性意見書，顯示該計畫內容合乎法令之規定，故本公司本次募集資金計畫，於法定程序上應屬適法可行。

(2) 資本市場募集資金之可行性評估

本公司本次現金增資計畫發行普通股 23,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，以每股 21 元溢價發行，募集總金額 483,000 仟元。本次現金增資發行新股除依公司法 267 條規定保留 10%，計 2,300 仟股由員工認購，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次擬發行股份 10%，計 2,300 仟股對外公開發售外，其餘股份由原股東按認股基準日之持股比例認購，另本公司董事會亦決議如有拼湊後不足一股之畸零股或原股東及員工認購不足放棄認購股數，將由董事會授權董事長洽特定人依發行價格認購之，而對外公開發售部分，則由承銷團採餘額包銷方式，應足以確保本次資金募集之完成，故本公司本次現金增資計畫之募集完成具可行性。

(3) 本次資金運用計畫之可行性評估

本公司本次籌資計畫可募集資金為新台幣 483,000 仟元，全數用以償還銀行借款，以減輕本公司利息費用之負擔，並強化償債能力、改善財務結構及增加資金靈活調度彈性。而本次募集資金擬償還之銀行借款係「春上」及「雍河」建案之土地融資及建築融資，經核閱其借款合同和授信動撥情形，顯示該等借款確實存在，且契約內容均無不得提前償還或其他特殊限制條款之規定，因此俟本次募集資金案經金融監督管理委員會核准後，預定於民國 103 年第三季完成資金募集後，即依預定資金運用計畫進行償還銀行借款，故本公司本次募集資金償還銀行借款計畫，應屬合理可行。

綜上所述，本公司本次辦理現金增資發行新股計畫，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故整體而言，其辦理現金增資發行新股之籌資計畫應屬可行。

2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

(1) 節省利息支出，提高營運競爭力

單位：新台幣仟元

年度	100年度	101年度	102年度
短期銀行借款	350,680	2,117,890	2,524,904
利息費用(註1)	4,166	36,189	52,998
營業利益	521,903	65,988	1,336,112
本期純益(損)	572,278	(16,080)	1,319,527
利息費用/營業利益	0.80%	54.84%	3.97%
利息費用/本期純益(損)	0.73%	(225.06)%	4.02%

資料來源：各年度經會計師查核簽證之個體財務報告，101及102年度為採國際財務報導準則數字。

註1：含利息資本化金額

本公司為長期永續經營與發展，故近年積極投入營建用地之取得及新案之開發，目前本公司正投入興建之建案包括「雍河」、「春上」、「青境」、「悅來」、「明日」等及開始預售「東方威尼斯」建案，另目前尚有台中市北屯區太順段及南屯區建功段等土地進行規劃中。

本公司因持續推案及購地需求，在自有資金無法完全支應下，遂向銀行融資借款作為支應，使得本公司之銀行借款利息費用總額(含利息資本化)呈逐年增加，101年含利息資本化之利息費用 36,189 仟元，較 100 年度 4,166 仟元大幅增加 32,023 仟元，102 年度利息費用更提高至 52,998 仟元；另由上表可知，本公司 100~102 年度之利息費用佔營業利益比率分別為 0.80%、54.84% 及 3.97%，101 年度該比率偏高，主要係採用全部完工法認列營業收入時，營業利益高低將取決當期是否有建案完工交屋，而 101 年度無大型建案完工交屋產生本期淨損，而建案興建致利息費用高達 36,189 仟元，102 年度隨「國美」及「天匯」建案完工並交屋，利息費用佔營業比率隨之下降，惟就利息費用變動趨勢觀之，隨取得營建用地及陸續推案使得銀行借款逐年提高，利息費用亦逐年增加，勢必對獲利能力造成一定之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於確保或提升本公司市場競爭力。另本公司本次募集資金 483,000 仟

元，全數用以償還銀行借款，以本公司預計償還銀行借款明細計算，預計 103 年及往後每年可節省之利息支出為 6,284 仟元及 12,567 仟元，有效降低利息對獲利的侵蝕，並提高營運競爭力。故本公司本次辦理現金增資償還銀行借款確有其必要性。

(2)強化財務結構、提升公司競爭力

單位：%

項目	102 年 12 月 31 日 (籌資前)	籌資後
負債比率	65.30%	59.29%
長期資金佔不動產、廠房及設備比率	6,113.39%	7,024.93%
流動比率	156.99%	174.59%
速動比率	19.19%	21.35%

資料來源：本公司 102 年度經會計師查核簽證之個體財務報表，土地銀行整理

本公司基於行業特性，而有大量的資金需求，且在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，除須保持充裕的資金外，為支應本公司營運所衍生的財務需求，亦需擁有靈活的資金調度能力。隨著土地價格日益攀升及建材成本近幾年來居高不下，使本公司對營運資金之需求日益增加，本公司多以自有資金及金融機構借款支應營運所需之資金，截至 102 年底銀行借款總額 2,524,904 仟元，而負債比率偏高為 65.30%，故本公司本次辦理現金增資發行新股募集新台幣 483,000 仟元，全數用以償還銀行借款後，以 102 年度經會計師查核簽證之個體財務報告估算，負債比率可下降至 59.29%；長期資金佔固定資產比率也由 6,113.39% 提升至 7,024.93%；就償債能力而言，流動比率及速動比率分別由籌資前的 156.99% 及 19.19% 分別提升至 174.59% 及 21.35%，可見本公司本次辦理現金增資發行新股將有效強化財務結構及提升償債能力，由此可知本次募集資金用以償還銀行借款，確有其必要性。

(3)降低銀行借款依存度，增加資金靈活運用空間

資本密集及施工期間長為營建業之行業特性，建設公司從購入營業用地至完工交屋，每一階段均須投入大量資金，而消費者購買不動產時，通常僅需自備 20%~30% 之自備款，其餘款項則待完工交屋且銀行核貸後，使才進行撥付，故本公司在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，多仰賴金融機構取得所需之資金，致須持續向銀行融資以支應其所需，本公司為健全財務結構以求公司長期穩定經營發展，實有必要規劃其他更長期且穩定的資金以因應未來營運規模持續擴大。此外，本公司所需資金如太依賴銀行，則將受限於銀行融資額度限制及金融政策之變化，加上美國量化寬鬆貨幣政策 (QE) 將逐漸退場，預估將使金融市場上資金大幅減少，未來利率走升機率上漲，若未來銀行緊縮額度或調升放款利率，將直接增加企業財務風險，尤其是列為信用管制優先對象之建設業，其財務風險將大幅提升，故本公司藉由本次辦理現金增資募集資金用以償還借款，提升償債能力，以有效降低營運風險及改善財務結構，實有其必要性。

綜上所述，本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主要係向銀行融資借款以支應公司營運上之資金需求，然而在銀行借款之

資金成本較高下，本公司面臨利息支出對獲利之侵蝕及償債之壓力，故如能藉由本次募資償還銀行借款，不僅可以節省利息支出，提高營運競爭力，且能降低對銀行之依存度，預留相當之銀行借款額度，以支應景氣急遽變化不時之需，並增加資金運用調度之彈性、提高償債能力及強化財務結構。

3. 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1) 資金運用計畫及預定進度合理性評估

本公司本次辦理現金增資募集資金共 483,000 仟元將用以償還銀行借款，經核閱該等銀行借款契約並無禁止提前償還之限制，經考量主管機關審查時間、公開承銷期間及繳款作業等因素，預計於 103 年第三季資金募足後即可用以償還銀行借款，故償還銀行借款之資金運用計畫及進度應屬合理。

(2) 預計可能產生效益之合理性

A. 節省利息支出

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	貸款金額	還款金額	103 年度可減少利息	未來每年減少利息
土地銀行	2.28%	100/3/16~104/3/16	土地融資-春上	186,600	71,600	816	1,632
土地銀行	2.52%	101/1/30~105/1/12	土地融資-春上	33,000	33,000	416	832
土地銀行	2.67%	101/9/26~105/9/26	建築融資-春上	340,000	190,720	2,546	5,092
土地銀行	2.67%	101/2/1~105/2/1	建築融資-雍河	187,680	187,680	2,506	5,011
合計				747,280	483,000	6,284	12,567

資料來源：本公司提供

註：假設七月初資金到位後旋即償還銀行借款，預計可節省六個月利息。

本公司預計於 103 年第三季資金募集完成後，旋即全數作為償還銀行借款之用，依各該借款之實質利率估算 103 年可節省利息支出 6,284 仟元及未來每年可節省利息支出 12,567 仟元，可適度減輕財務負擔，提升償債能力及改善財務結構，對本公司未來營運將有正面助益，故本公司預估本次辦理現金增資發行新股所募集資金用予償還 483,000 仟元之銀行借款每年可節省之利息支出為 12,567 仟元，應屬合理。

B. 改善財務結構及提升償債能力

本公司本次募集計畫用以償還銀行借款新台幣 483,000 仟元，以本公司 102 年底個體財務報表計算，本公司本次辦理募資計畫後，負債比率將可降低至 59.29%；流動比率及速動比率亦可由籌資前的 156.99% 及 19.19%，分別提升至 174.59% 及 21.35%，顯見本次募資計畫對本公司財務結構之改善有所助益，應屬合理。

單位：%

項目	102年12月31日 (籌資前)	籌資後
負債比率	65.30%	59.29%
長期資金佔不動產、廠房及設備比率	6,113.39%	7,024.93%
流動比率	156.99%	174.59%
速動比率	19.19%	21.35%

資料來源：本公司102年度經會計師查核簽證之個體財務報表，土地銀行整理

綜上，本公司藉由本次辦理現金增資發行新股所募集之資金全數用於償還銀行借款，不僅得以節省利息支出及改善財務結構，亦能提升資金運用調度之彈性，故其運用計畫、預計進度及預計可能產生效益應屬合理可期。

4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

(1)各種資金調度來源之分析比較

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下：

項目	有利因素	不利因素
股 權 現金增資發行新股	<ol style="list-style-type: none"> 1.可改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.為目前市場上普遍之金融商品，一般投資者接受程度較高，資金募集計畫較能順利進行。 3.增加自有資金可加強對同業之競爭力，避免營運風險。 4.員工依法得優先認購10%~15%，員工成為公司股東一份子，可提升員工對公司之認同感及向心力。 5.無需面臨到期還本之龐大資金壓力。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.獲利水準易因股本膨脹而被稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.因對外公開銷售使股權分散，對原股東經營權穩定性造成影響。 3.依會計研究發展基金會二六七號解釋函，於現金增資時保留10%至15%供員工認列部份，均必須計算勞務成本，並認列為費用。
海外存託憑證(GDR或ADR)	<ol style="list-style-type: none"> 1.藉海外市場募集資金動作，可拓展公司海外知名度。 2.發行價格可能高於發行海外存託憑證時點之普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.籌資對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本率，改善財務結構。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.公司海外知名度高低及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否頗鉅。 2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，募集資金額度不宜過低。 3.因股本膨脹，將使每股盈餘稀釋及每股淨值降低。
債 權 普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1.每股盈餘沒有被稀釋之顧慮。 2.公司債之債權人對公司沒有管理權，因此對公司經營權掌握，不會有重大影響。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.利息負擔大，利息費用易侵蝕公司獲利。 2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大之本金贖回壓力。

項目	有利因素	不利因素
	3. 債息為費用有節稅效果。 4. 可取得中、長期穩定之資金。	3. 相關法令對發行額度之限制。
可轉換公司債	1. 因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2. 轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3. 未轉換前，對經營控制權影響較小。 4. 轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5. 轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，對經營權之影響較小。	1. 可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2. 可轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3. 若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4. 相關法令對發行額度之限制。
銀行借款或發行銀行承兌匯票	1. 資金挹注能暫時解決公司現金需求。 2. 有效運用財務槓桿，公司可以較少之成本，創造較高之利潤。 3. 資金籌措因不須主管機關審核，手續較為簡單。 4. 利息有節稅效果。	1. 利息負擔沈重，利息費用將侵蝕公司獲利。 2. 財務結構惡化，不利公司經營。 3. 長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。 4. 金額較大時，常須提供大量擔保品設定予金融機構。
海外可轉換公司債 (ECB)	1. 因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2. 轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於較高價格溢價發行股票。 3. 未轉換前，對經營控制權影響較小。 4. 轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5. 藉由海外可轉換公司債之發行，可提升國際化形象及知名度。	1. 可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2. 仍為債權工具，財務結構無法改善。 3. 若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4. 需幫海外投資人繳納中華民國利息所得稅(20%)，將增加資金成本。 5. 海外募集資金之固定發行成本高，故其籌資額度之經濟規模需達3,000萬美元以上。

(2)各種籌資工具對每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證(GDR)，因固定發行成本較高，故暫不予考慮，以下就銀行借款、現金增資

及發行轉換公司債三種籌資方式來評估其對本公司每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；%

項目	102/12/31 募資前	現金增資	銀行借款	可轉換公司債	
				未轉換	全數轉換
募資金額	—	483,000	483,000	483,000	483,000
資金成本(註 1)	—	—	12,268	2,415	—
期末流通在外股數(仟股)(註 2)	149,763	172,763	149,763	149,763	167,652
資金成本對每股盈餘影響(註 3)	—	—	0.08	0.02	—
每股盈餘稀釋影響(註 4)	—	13.31%	—	—	10.67%
總負債(註 5)	5,245,330	4,762,330	5,245,330	5,245,330	4,762,330
負債比率	65.30%	59.29%	65.30%	65.30%	59.29%
股東權益	2,786,295	3,269,295	2,786,295	2,786,295	3,384,295
每股淨值(元)	18.60	19.59	18.60	18.60	20.19

註 1：不考慮發行成本下，各項籌資工具現金增資、銀行借款及轉換公司債之資金成本依序分別為 0%、2.54%(以本次擬償還銀行借款之借款加權平均利率)及 0.5%。

註 2：銀行借款之期末股數係依據 102 年底已發行股數 149,763 仟股；現金增資價格每股 21 元，發行 23,000 仟股合計流通在外股數為 172,763 仟股，另假設轉換公司債之轉換價格為 27 元，最大可能轉換普通股股數為 17,889 仟股，合計流通在外股數為 167,652 仟股。

註 3：銀行借款及轉換公司債未轉換之資金成本對每股盈餘影響分別為 0.08 元(=12,268/149,763)及 0.02 元(=2,415/149,763)。

註 4：不考慮員工分紅費用化及轉換公司債利息費用化之影響：

(1)現金增資之稀釋程度為 13.31%(=1-149,763/172,763)

(2)轉換公司債全數轉換之稀釋程度為 10.67%(=1-149,763/167,652)

註 5：假設總資產、總負債及股東權益以本公司 102 年度經會計師查核簽證之個體財務報表分別為 8,031,625 仟元、5,245,330 仟元及 2,786,295 仟元為基礎估算。

A.對每股盈餘稀釋之影響

由上表可知，本次所需資金採現金增資募集資金，可節省每年之利息費用負擔，但對每股稅前盈餘卻產生立即之稀釋效果；而採用銀行借款或是發行轉換公司債，其資金成本對每股盈餘之影響不大，但因其為舉債性質，故未有效降低公司之負債比率。本公司 102 年底負債比率已達 65.30%，已對每年之資金調度造成負擔，同時亦將影響本公司之銀行授信額度及未來財務調度之資金成本、獲利能力及財務結構。故整體而言，以各項籌資工具分析，以銀行借款之資金成本對每股稅前盈餘影響最高，其次為轉換公司債，惟若債券持有人未進行轉換，則仍有到期還款之資金壓力，而在負債比率方面，則以辦理現金增資之負債比率為最低，故本公司選擇以現金增資發行新股募集資金確有其必要性及合理性。

B.對本公司財務負擔之影響

就財務負擔而言，上述各項籌資工具中，除現金增資外，餘均為負債性質之籌資工具，負債性質之籌資工具除會產生利息支出等資金成本，使得公司之財務負擔增加外，亦有到期償還之資金壓力，另本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主要係向銀行融資借款以支應公司營運上之資金需求，故負債比率偏高為營建業之行業特性，而本公司

102 年底之負債比率為 65.30%，辦理現金增資償還銀行借款後可降低負債比率至 57.86%，且提高自有資金比率，降低資金成本，減輕其利息負擔，使其資金來源趨向長期穩定的方向，有助於公司中長期發展，相較於銀行融資，可保留資金調度之彈性、降低對銀行之依存度，未來無還本付息之現金流出，對本公司有健全財務之正面助益，故辦理現金增資發行新股實為本公司較佳的籌措資金方式。

綜上所述，本次辦理現金增資在財務結構穩健或資金成本考量下，均較銀行借款或發行轉換公司債為佳，故本公司以辦理現金增資作為本次計畫之資金來源應屬合理。

(3) 股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

A. 103 年度股權可能稀釋情形

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數(註)}}{\text{普通股已發行並流通在外股數(註) + 現金增資股數}} \\ &= 1 - \frac{149,763 \text{ 仟股}}{149,763 \text{ 仟股} + 23,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 86.69\% \\ &= 13.31\% \end{aligned}$$

註：以 102 年底之已發行股份 149,763 仟股為設算基礎，暫不考慮 103 年 1~3 月可轉換公司債執行轉換之股份。

由上述計算結果顯示，本公司本次辦理現金增資發行新股對原股東股權稀釋之最大可能稀釋效果為 13.31%

B. 對每股淨值之影響

假設以本公司 102 年底股東權益 2,786,295 仟元為設算基礎，如下：

(A) 募資前每股淨值：2,786,295 仟元 ÷ 149,763 仟股 = 18.60 元

(B) 募資後每股淨值：3,384,295 仟元 ÷ 172,763 仟股 = 19.59 元

經由上述之計算結果可知，本次辦理現金增資後將使每股淨值由籌資前 18.60 元上升至籌資後 19.59 元，顯示本次辦理現金增資對本公司每股淨值有提升之助益。

5. 以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖剪資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九) 說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：

請詳參閱承銷價格計算書(詳附件)。

(十) 資金運用概算及可能產生之效益

1. 如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者，應說明本次計畫完成後，預計可能

增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.如為轉投資其他公司，應列明事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

103 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額 1	270,815	212,594	419,155	423,180	319,239	295,815	1,237,457	184,815	151,917	708,041	858,091	693,479	270,815
加：非融資性收入 2													
應收帳款票據收現	160,424	112,818	161,343	48,221	105,181	115,856	119,443	124,202	1,388,414	520,542	181,538	52,723	3,090,705
其他收入	1,486	1,470	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	17,956
合計	161,910	114,288	162,843	49,721	106,681	117,356	120,943	125,702	1,389,914	522,042	183,038	54,223	3,108,661
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現	350,631	197,961	272,554	320,032	297,977	440,228	335,171	255,015	286,156	311,340	286,998	343,152	3,697,215
退代收土地款(合建分售)	47,050	24,310	0	0	15,646	16,402	16,402	16,402	246,763	45,428	45,428	0	473,831
長期股權投資	0	0	0	0	0	0	0	0	117,000	0	0	0	117,000
薪資及管理費用	17,639	13,890	12,685	12,685	12,685	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	165,484
支付股利/董監酬勞	0	0	0	0	0	0	323,790	0	0	0	0	0	323,790
其他支出	1,438	1,566	1,502	1,534	1,518	1,526	1,522	1,524	1,523	1,524	1,524	1,524	18,225
合計	416,758	237,727	286,741	334,251	327,826	471,856	690,585	286,641	665,142	371,992	347,650	358,376	4,795,545
要求最低現金餘額 4	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 5=3+4	616,758	437,727	486,741	534,251	527,826	671,856	890,585	486,641	865,142	571,992	547,650	558,376	4,995,545
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	(184,033)	(110,845)	95,257	(61,350)	(101,906)	(258,685)	467,815	(176,124)	676,689	658,091	493,479	189,326	(1,616,069)
融資淨額 7													
現金增資發行新股	0	0	0	0	0	483,000	0	0	0	0	0	0	483,000
借款(還款)	196,627	330,000	125,543	180,589	197,721	813,142	(483,000)	128,041	(225,815)	0	0	0	1,262,848
受限制銀行存款解約(註)	0	0	2,380	0	0	0	0	0	57,167	0	0	28,375	87,922
合計	196,627	330,000	127,923	180,589	197,721	1,296,142	(483,000)	128,041	(168,648)	0	0	28,375	1,833,770
期末現金餘額 8=1+2-3+7	212,594	419,155	423,180	319,239	295,815	1,237,457	184,815	151,917	708,041	858,091	693,479	417,701	417,701

資料來源：總太公司提供

註：主要係包含可轉換公司債轉換後之定存解質或合建分售案之合建保證金退回。

104 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合 計
期初現金餘額 1	417,701	213,527	148,508	755,640	1,301,236	1,101,743	991,213	537,890	551,321	1,068,251	1,585,180	1,432,725	417,701
加：非融資性收入 2													
應收帳款票據收現	69,931	69,931	1,464,014	1,393,473	145,375	145,375	182,186	220,819	1,295,423	1,295,423	793,110	217,175	7,292,235
其他收入	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	18,000
合 計	71,431	71,431	1,465,514	1,394,973	146,875	146,875	183,686	222,319	1,296,923	1,296,923	794,610	218,675	7,310,235
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現	310,381	300,676	300,676	300,676	300,676	247,182	247,182	133,414	133,414	133,414	133,414	133,414	2,674,519
退代收土地款(合建分售)	0	0	14,135	29,782	29,782	29,782	43,917	59,564	56,542	56,542	70,677	56,542	447,264
薪資及管理費用	13,700	34,250	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	14,386	191,810
支付股利/董監酬勞	0	0	0	0	0	0	330,000	0	0	0	0	0	330,000
其他支出	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	1,524	18,288
合 計	325,605	336,450	330,721	346,368	346,368	292,874	637,009	208,888	205,866	205,866	220,001	205,866	3,661,881
要求最低現金餘額 4	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 5=3+4	525,605	536,450	530,721	546,368	546,368	492,874	837,009	408,888	405,866	405,866	420,001	405,866	3,861,881
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	(36,473)	(251,492)	1,083,301	1,604,245	901,743	755,744	337,890	351,321	1,442,379	1,959,308	1,959,789	1,245,534	3,866,055
融資淨額 7													
借款(還款)	50,000	200,000	(556,036)	(503,009)	0	0	0	0	(574,128)	(574,128)	(727,064)	(770,000)	(3,454,365)
受限制銀行存款解約(註)	0	0	28,375	0	0	35,469	0	0	0	0	0	0	63,844
合 計	50,000	200,000	(527,661)	(503,009)	0	35,469	0	0	(574,128)	(574,128)	(727,064)	(770,000)	(3,390,521)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	213,527	148,508	755,640	1,301,236	1,101,743	991,213	537,890	551,321	1,068,251	1,585,180	1,432,725	675,534	675,534

資料來源：總太公司提供

註：主要係包含可轉換公司債轉換後之定存解質。

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計劃、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因：

A.營業特性

本公司營業項目以委託營造廠興建住宅及大樓以供租售為主，依照建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均由委託營造廠興建，完工後再將其銷售給一般大眾或公司行號，故從購入營建用地、委託建築師進行設計規畫及申請、請領建照、委託代銷公司進行銷售、委託營造廠進行整地及施工，至完工交屋約需花費 2-3 年時間，每一階段均須投入大量資金；而消費者購買不動產時，通常僅需自備 20%~30% 之自備款，其餘款項則待完工交屋並將產權過戶給買主，銀行始能完成核貸並將貸款撥付給購屋者後，購屋者在進行轉付與建設公司，故本公司在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，多仰賴銀行取得所需之資金，常見之銀行額度為土地融資、建築融資及週轉金融資等三種，其中土地融資額度必須土地完成過戶方能向銀行動撥，而建築融資額度則需備妥勘驗證明及支付營造廠工程款相關憑證方能動撥，由於土地融資及建築融資並非屬於隨時可動撥之額度，因此尚須自有資金或週轉金融資額度以供週轉營運用，而本公司本次募得之 483,000 仟元計畫用以償還銀行借款，除了可減少利息費用侵蝕本業獲利，另可增加未來銀行融通資金調度的運用空間。

本公司主要現金流入來自購屋者之自備款及銀行核貸撥付房地款，主要支出則為開票支付工程款，故編製 103 及 104 年度現金收支預測表時，各月份之收入與支出主要係依據市場景氣之預測、個案開發模式及各興建個案之工程進度、預計房地銷售情況予以編製，並參酌 103 年 1~2 月份之實際營運狀況，故編製之假設基礎尚屬合理。由本公司 103 年度現金收支預測表觀之，其中「雍河」及「春上」預計於第三季完工後陸續交屋，其中「春上」已全數完銷，而「雍河」建案則預計持續銷售至 104 年底，另新推案之「青境」、「悅來」、「明日」及「東方威尼斯」則依銷售狀況與合約內容估計客戶按期匯入之自備款及工程款；另相關之工程支出則依據本公司已動工及擬動工之建案工期，並參酌已簽訂之工程合約，依工程投入進度推估須支付之工程款。

綜上所述，本公司編製現金收支預測表時已考量本公司之產業特性、市場銷售狀況及各案興建進度，以作為編製 103 及 104 年度各月份之現金收入及支出之依據，其編製基礎尚屬合理。

B.應收帳款收款與應付帳款付款政策

在收款政策方面，本公司除餘屋個案持續銷售外，其餘銷售房屋多採預售制，於客戶簽訂預售屋契約時，先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款，待個案完工時，客戶付清尾款或向

銀行辦理貸款撥款後，建設公司才會收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥款之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約金通常都以現金或刷卡的方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。綜上所述，本公司所編製 103 及 104 年度現金收支預測表所採之應收帳款收現政策，係依據個案完工時程及預估銀行完成核貸時間所編製，其編製基礎應屬合理。

在付款政策方面，本公司在付款政策依支付土地款或工程款而有所區別，土地款則依土地買賣合約中所約定之付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，通常係開立即期票或 30~60 天內期票付款。本公司於編製 103 及 104 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即參酌目前的付款政策與公司實際經營情形編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

另本公司「國美」及「雍河」案非採自地自建方式，而係分別與地主協議以合建分售方式進行土地開發，由地主提供土地，總太公司則提供營建所需資金。依合建分售契約約定地主所應得之土地款，由總太公司先行代收後再依議定銷售價格分配比例支付予地主，此款項單獨以退代收土地款(合建分售)表達。

本公司編製 103 及 104 年度現金收支預測表之應付帳款付款天數，即參酌目前本公司付款政策與實際經營情形為編製基礎，故其編製基礎應屬合理。

C. 資本支出及長期股權投資計畫

為因應公司營運及業務發展需求，並期增加轉投資收益，本公司與其他台灣同業在大陸南京市江陵區進行當地住房、旅館或商場等項目之興建開發，預計共同投資美金 60,000 仟元，經 102 年 3 月 13 日董事會決議通過，擬在美金 12,000 仟元限額內(占上述投資總金額約 18%)，直接投資或經由第三地公司之股權投資，間接參與大陸南京市等房地產開發及投資案，本公司 102 年元月經經濟部投資審議委員會核准，後匯出美金共 3,420 仟元透過境外公司(模里西斯設立 100% 控股之子公司 Mallow International Holding Ltd.) 投資第三地公司(薩摩亞商 Azure International Holding LTD.) 18% 股權，並間接持有以從事企業管理諮詢及房地產開發為主要業務之南京凱雅房地產開發有限公司及南京極泰企業管理有限公司 18% 股權，投入之資本作為購買土地與日常營運週轉金之用，目前南京之建築個案已於 102 年第二季取得開工許可證，配合興建工程進度資金需求，本公司預計於 103 年 9 月份將做第二次股本之投資共美金 3,840 仟元(折合新台幣約 117,000 仟元)。綜上所述，本公司資本支出計畫編製基礎應屬合理。

(3)本次增資計畫如用於償債者，應說明原借款用途及其效益達成情形。如原借款用以購買營建用地或支付營建工程款者，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度等項目，了解原借款用途之必要性及合理性。另就認列損益之時點與金額，了解預計可能產生效益之合理性及其效益達成情形。

A.原借款用途及其必要性與合理性

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	貸款金額	還款金額	103年度可減少利息	未來每年減少利息
土地銀行	2.28%	100/3/16~104/3/16	土地融資-春上	186,600	71,600	816	1,632
土地銀行	2.52%	101/1/30~105/1/12	土地融資-春上	33,000	33,000	416	832
土地銀行	2.67%	101/9/26~105/9/26	建築融資-春上	340,000	190,720	2,546	5,092
土地銀行	2.67%	101/2/1~105/2/1	建築融資-雍河	187,680	187,680	2,506	5,011
合計				747,280	483,000	6,284	12,567

資料來源：本公司提供

本公司本次辦理現金增資發行新股，其籌資目的為償還土地銀行借款共483,000仟元，原借款用途主要係支付「春上」及「雍河」建案之土地融資及建築融資款，由於本公司所屬產業係營建業，為永續經營需持續投入購買土地及在建房地之興建，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，在自有資金無法全數支應營運所需下，其負債比率偏高為營建業之行業特性，故購置土地款及支付營建用地等多以銀行借款支應，實係建築業之行業特性使然，故本公司本次辦理現金增資用以償還銀行借款，其原借款用途為支應土地及建築融資所需資金，確有其必要性及合理性。

B.原借款之效益

本公司本次擬償還之銀行借款用途係支應於「春上」及「雍河」之購置土地款及興建所需工程款支出共計483,000仟元，故以下茲依二個建案就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款之必要性及合理性，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

單位：新台幣仟元

建案名稱	新竹縣竹北市台科段「雍河」	台中市南屯區下橋子頭段「春上」
推案年度/推案方式	100年/預售	101年/預售
預計開工日	100.09	101.06
預計完工日	103.09	103.09
基地地號/面積(坪)	台科段101地號 1,147.20坪	下橋子頭段280等地號 1,108.06坪

興建方式/承包性質	合建分售/包工包料	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數	25F/B2 47 戶	15F/B3 181 戶+12 店面
總樓地板面積(坪)	6,215.11	9,429.45
預計銷售金額(未稅)	857,638	1,475,824
預計個案成本(未稅)	691,168	1,087,839
預計營業毛利	166,470	387,985
預計毛利率	19.41%	26.29%
預計營業費用(未稅)	47,170	62,445
預計營業利益	119,300	325,540
收入認列方式	全部完工法	全部完工法

資料來源：本公司提供

(A)新竹縣竹北市台科段「雍河」

a.購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	102 年度 (含以前)	103 年度	資金來源		
				自有資金	銀行融資	公開籌資
土地成本(註)	—	—	—	—	—	—
工程成本	699,955	636,841	63,114	433,275	187,680	79,000
利息費用	6,960	6,229	731	6,960	—	—
設計費用	16,563	15,965	598	16,563	—	—
銷售費用	49,528	38,899	10,629	49,528	—	—
其他費用	28,689	26,525	2,164	28,689	—	—
合計	801,695	724,459	77,236	535,015	187,680	79,000

資料來源：總太公司提供。

註1：本案係為合建分售案，故並無土地成本。

註2：主要部分金額係包含營業稅。

b.依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

(a)資金總額、不足資金之來源

「雍河」案位於新竹縣竹北市台科段 101 地號，係本公司於 99 年 10 月與邵秀葉簽訂合建分售契約，由邵秀葉提供所有土地，總太公司提供營建所需資金，因此本營建個案於土地為地主所有，而興建成本主係包含工程成本、利息費用、設計費用及銷售費用等管銷支出，所需資金投入金額預估為 801,695 仟元。

就工程款部分，該個案按建築規畫設計，其產品規畫設計成地上 25 層地下 2 層之集合住宅大樓，總計規畫為 47 戶，採 RC 結構建造。預估個案營建工程款為 699,955 仟元，利息支出係因該個案建築融資借款而產生，並按預計動撥金額及利率估列，預計利息支出總計為 6,960 仟元；銷售費用估計約為銷售金額之 5.77% 左右，估計為 49,528 仟元；設計費約 16,563 仟元、其他費用則約 28,689 仟元。綜上所述，該個案之資金需求總額，包含工程款及相關營建成本、銷售費用等，其編列應屬

合理。

就資金來源分析，「雍河」案於 100 年 9 月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，102 年含以前年度已支出 636,841 仟元，預估於 103 年度將再支付工程款 63,114 仟元後，建案將於 103 年第三季完工，合計總金額 699,955 仟元，工程款支出中以自有資金支應金額為 433,275 仟元，另 79,000 仟元由 102 年度辦理之可轉換公司債募資款項支應，其餘 187,680 仟元係來自銀行建築融資，故本次擬辦理現金增資償還該筆建築融資；其餘所需之費用包括利息支出、銷售費用及設計費用等，主要係以自有資金及本個案之預收房地款現金流入支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

(b)就其各階段資金投入及工程進度評估

新竹縣竹北市台科段「雍河」案之各階段資金投入係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 100 年 9 月開工，預計 103 年第三季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，截至 102 年底累計工程進度約 84%，經評估其各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

(c)依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	營業費用	個案利益
雍河	103	401,460	323,536	77,925	22,080	55,845
	104	456,178	367,632	88,545	25,090	63,455

資料來源：總太公司提供

「雍河」建案位於新竹縣竹北市興隆路近憲政二路南段，地處台科大重劃區內，基地面積 1,147.20 坪，緊鄰頭前溪畔第 1 排，中、高樓層可直接眺望頭前溪景觀；出門購物車程約 5 分鐘可至竹北家樂福商圈，生活採買便利；若從興隆路開車約 2 分鐘可銜接經國大橋，若沿興隆路五段開車也可達新竹高鐵站，進出園區、往返南北交通皆十分便利。該建案採用 TRC 速度型黏彈體制震壁、無樑式中空靜音地板、YKK 靜音氣密窗、Duravit 衛浴設備及義大利 Stosa 廚具等高檔建材，規畫單戶 118 坪或是雙併產品，戶型規畫單純共計 47 戶，格局大都採 3 房格局，為一樓高 25 樓、地下 2 樓之豪宅產品，該個案自 100 年預售推案後，於 100 年 9 月進行開工，並預計於 103 年第三季完工，由於新竹地區的消費者對成屋的接受度較高，加上「雍河」的定位在豪宅，每戶坪數約為 118 坪左右，目前「雍河」案每坪售價約 35~38 萬，目標客群鎖定在竹科園區高階主管等金字塔頂端客戶，故截至 103 年 2 月底已售出 17 戶銷售率為 36%，配合 102 年度開始適用 IFRS，其營建收入係採全部完工認列，預計 103 年及 104 年分別認列營建收入 401,460 仟元及 456,178

仟元，扣除預計營建成本及營業費用後，預計 103 年及 104 年該個案可增加營業利益 55,845 仟元及 63,445 仟元，合計該個案可為本公司增加利益 119,300 仟元。

由於本公司在台中成功打造「東方帝國」、「天匯」經典個案已晉身為七期豪宅群聚落中，能見度極高的上市建築公司品牌，如今進軍竹北豪宅市場，將移植台中七期豪宅「一條鞭」售後服務；另經參考鄰近水案及高鐵特區之百坪豪宅建案，包括瑞騰建設「青川之上」、達麗建設「世界之窗」及中悅建設「中悅皇苑」等建案每坪開價約為 30~48 萬元之間，與本公司差異不大，高價的頭前溪水岸豪宅，除鎖定竹科的高階主管族群，另潛在消費者則來自高鐵通勤便利性所帶來的外地買家，相較類似規格產品於台北市每坪動輒 100~200 萬元間，竹北水岸房價雖然高於新竹其他地區，仍存在一定客群及吸引力。綜上所述，本公司對「雍河」案之效益預估，係依據產品定位、政府政策及參考市場供需所預估，且依工程全部完工之會計政策認列營業收入、營業毛利及營業利益，故該個案之效益及其達成情形應屬合理可行。

(B)台中市南屯區下橋子頭段「春上」

a.購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	102 年度 (含以前)	103 年度	資金來源		
				自有資金	銀行融資	公開籌資
土地成本	432,505	419,879	12,626	212,905	219,600	—
工程成本	650,101	525,672	124,429	214,301	295,800	140,000
利息費用	19,023	12,848	6,175	19,023	—	—
設計費用	16,267	13,245	3,022	16,267	—	—
銷售費用	65,567	65,567	—	65,567	—	—
其他費用	9,362	9,362	—	9,362	—	—
合計	1,192,825	1,046,573	146,252	537,425	515,400	140,000

資料來源：總太公司提供。

註：主要部分金額係包含營業稅。

b.依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

(a)資金總額、不足資金之來源

「春上」案位於台中市南屯區，係本公司分別於 100 年 1 月及 5 月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段(280、280-28 及 280-29 地號)及(279-1 及 279-83 地號)之土地買賣契約書，土地成本 432,505 仟元。本案採自地自建方式興建，除土地成本外，尚包含工程成本、利息費用、設計費用及銷售費用等管銷支出，所需資金投入金額預估為 1,192,825 仟元。

就工程款部分，該個案按建築規畫設計，其產品規畫設計成地上 15

層地下 3 層之集合住宅大樓，總計規畫為 181 戶及 12 個店面，採鋼筋混凝土建造。預估個案營建工程款為 650,101 仟元，利息支出係因該個案建築融資借款而產生，並按預計動撥金額及利率估列，預計利息支出總計為 19,023 仟元；銷售費用估計約為銷售金額之 4.44% 左右，估計為 65,567 仟元；設計費約 16,267 仟元、其他費用則約 9,326 仟元。綜上所述，該個案之資金需求總額，包含工程款及相關營建成本、銷售費用等，其編列應屬合理。

就資金來源分析，「春上」土地款部分係以自有資金 212,905 仟元及銀行融資 219,600 仟元支應，另本案於 101 年 6 月開工，工程款則依工程進度付款，102 年度(含以前)已支出 525,672 仟元，預估 103 年度支付工程款 124,429 仟元，合計總金額 650,101 仟元，工程款中 214,301 仟元以自有資金支應，其餘 140,000 仟元及 295,800 仟元則分別由前次募資款項及銀行借款予以支應，而本次擬辦理現金增資分別償還 219,600 仟元之土地融資及 190,720 仟元之建築融資；其餘所需之費用包括利息支出、銷售費用及設計費用等，主要係以自有資金及本個案之預收房地款現金流入支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

(b)就其各階段資金投入及工程進度評估

台中市南屯區下橋子頭段「春上」案之工期，係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 101 年 6 月開工，截至 102 年底累計工程進度約 93%，預計 103 年第三季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

c.依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

單位：新台幣仟元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	營業費用	個案利益
春上	103	1,475,824	1,087,839	387,985	62,445	325,540

資料來源：總太公司提供

「春上」個案地段優越，位於高工路、南和路口，基地面積 1,108.06 坪，為三面臨路的角地，沿著南和綠園道可散步到健康公園，也鄰近信義國小、四育國中、中興大學、台中高工及僑泰中學等知名學府，再加上高工和美村商圈近在咫尺，附近生活機能豐富；另鄰近中彰、中投、捷運及生活圈四號道路，可連接高鐵及國道一、三號，到新市政中心僅約 15 分鐘車程，南來北往洽公出差，交通十分便捷。該個案產品於千坪基地上興建三棟住宅大樓，樓高 15 樓、地下 3 樓，規畫雙併、三併到四併格局，分棟管理，其主力建坪為 37-51 坪小家庭格局，且每坪單價 18 萬元以下，為一雙薪家庭負擔得起之產品。

「春上」建案於 101 年 6 月開工，該個案截至 101 年底已全數銷售完畢，銷售率達 100%，並預計於 103 年第三季完工，配合 102 年度起開始適用 IFRS，對營建收入之認列方法採全部完工法，故預計於 103 年完工時採全部完工法認列個案損益，配合其營建成本及銷售等費用之合理估列，該個案可為公司增加營業利益 325,540 仟元，該個案之效益及達成情形應屬合理可行。

4.如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表

(1)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					103年
		98年	99年	100年	101年	102年	3月31日止
流動資產		N/A	N/A	N/A	5,720,284	7,742,799	8,429,312
不動產、廠房及設備		N/A	N/A	N/A	9,016	56,184	75,437
無形資產		N/A	N/A	N/A	19,113	18,470	18,356
其他資產		N/A	N/A	N/A	11,750	262,559	261,887
資產總額		N/A	N/A	N/A	5,760,163	8,080,012	8,784,992
流動負債	分配前	N/A	N/A	N/A	4,422,920	4,840,710	5,527,591
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,538,916	5,110,614	不適用
非流動負債		N/A	N/A	N/A	633	453,007	448,678
負債總額	分配前	N/A	N/A	N/A	4,423,553	5,293,717	5,976,269
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,539,549	5,563,621	不適用
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295	2,808,723
股本		N/A	N/A	N/A	1,335,372	1,497,625	1,499,464
資本公積		N/A	N/A	N/A	348,690	515,899	518,719
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	N/A	(346,800)	772,518	788,075
	分配後	N/A	N/A	N/A	(547,106)	502,614	不適用
其他權益		N/A	N/A	N/A	(652)	253	2,465
庫藏股票		N/A	N/A	N/A	—	—	—
非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—	—
權益總額	分配前	N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295	2,808,723
	分配後	N/A	N/A	N/A	1,220,614	2,516,391	不適用

註1：102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。

(2)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			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
流動資產		726,143	1,753,802	3,764,509	6,791,394
基金及長期投資		—	5,000	7,052	1,665
固定資產		8,727	1,768	7,628	9,016
無形資產		5,754	120	19,161	19,126
其他資產		9,398	10,153	56,672	9,436
資產總額		750,022	1,770,843	3,855,022	6,830,637
流動負債	分配前	248,314	748,461	1,852,371	4,422,921
	分配後	248,314	748,461	1,937,173	4,538,917
長期負債		—	—	—	—
其他負債		—	—	—	616
負債總額	分配前	248,314	748,461	1,852,371	4,423,537
	分配後	248,314	748,461	1,937,173	4,539,533
股本		630,993	897,148	1,101,940	1,335,372
資本公積		0	130,292	334,506	348,690
保留盈餘	分配前	(128,747)	(4,295)	567,983	724,270
	分配後	(128,747)	(4,295)	237,003	523,964
金融商品未實現損益		40	(148)	(1,198)	(613)
累積換算調整數		(578)	(615)	(580)	(619)
未認列為退休金成本之淨損失		—	—	—	—
股東權益總額	分配前	501,708	1,022,382	2,002,651	2,407,100
	分配後	501,708	1,022,382	1,917,849	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，另 98、99 年度合併財務數字係以 99、100 年度合併財報科目重分類後之數字表達。

(3)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				
		98年	99年	100年	101年	102年
流動資產		N/A	N/A	N/A	5,506,845	7,523,681
以成本衡量之金融資產		N/A	N/A	N/A	95	—
不動產、廠房及設備		N/A	N/A	N/A	6,939	52,987
無形資產		N/A	N/A	N/A	1,259	617
其他資產		N/A	N/A	N/A	135,329	454,340
資產總額		N/A	N/A	N/A	5,650,467	8,031,625
流動負債	分配前	N/A	N/A	N/A	4,313,257	4,792,323
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,429,253	5,062,227
非流動負債		N/A	N/A	N/A	600	453,007
負債總額	分配前	N/A	N/A	N/A	4,313,857	5,245,330
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,429,853	5,515,234
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295
股本		N/A	N/A	N/A	1,335,372	1,497,625
資本公積		N/A	N/A	N/A	348,690	515,899
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	N/A	(346,800)	772,518
	分配後	N/A	N/A	N/A	(547,106)	502,614
其他權益		N/A	N/A	N/A	(652)	253
庫藏股票		N/A	N/A	N/A	—	—
非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—
權益總額	分配前	N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295
	分配後	N/A	N/A	N/A	1,220,614	2,516,391

註 1：102 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 IFRs 調節後之數字表達。

(4)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			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
流動資產		725,184	1,753,773	3,463,732	6,562,628
基金及長期投資		719	5,000	144,471	140,958
固定資產		8,718	1,712	3,899	6,939
無形資產		5,754	120	1,307	1,259
其他資產		9,309	10,102	56,212	9,173
資產總額		749,684	1,770,707	3,669,621	6,720,957
流動負債	分配前	247,976	748,325	1,666,970	4,313,257
	分配後	247,976	748,325	1,751,772	4,429,253
長期負債		—	—	—	—
其他負債		—	—	—	600
負債總額	分配前	247,976	748,325	1,666,970	4,313,857
	分配後	247,976	748,325	1,751,772	4,429,853
股本		626,561	895,631	1,101,940	1,335,372
預收股本		4,432	1,517	—	—
資本公積		-	130,292	334,506	348,690
保留盈餘	分配前	(128,747)	(4,295)	567,983	724,270
	分配後	(128,747)	(4,295)	237,003	523,964
金融商品未實現損益		40	(148)	(1,198)	(613)
累積換算調整數		(578)	(615)	(580)	(619)
未認列為退休金成本之淨損失		—	—	—	—
股東權益總額	分配前	501,708	1,022,382	2,002,651	2,407,100
	分配後	501,708	1,022,382	1,917,849	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，另 98、99 年度合併財務數字係以 99、100 年度合併財報科目重分類後之數字表達。

2.簡明綜合損益表

(1)國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目	年度	最近五年度財務資料					103年3月31日止
		98年度	99年度	100年度	101年度	102年度	
營業收入		N/A	N/A	N/A	826,606	3,879,195	158,380
營業毛利		N/A	N/A	N/A	137,144	1,644,103	67,595
營業淨利		N/A	N/A	N/A	63,686	1,347,801	21,450
營業外收入及支出		N/A	N/A	N/A	269	77,626	(314)
稅前淨利		N/A	N/A	N/A	63,955	1,425,427	21,136
繼續營業單位本期淨利		N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527	15,557
停業單位損失		N/A	N/A	N/A	—	—	—
本期淨利		N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527	15,557
本期其他綜合損益(稅後淨額)		N/A	N/A	N/A	65	1,002	2,212
本期綜合損益總額		N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529	17,769
淨利歸屬於母公司業主		N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527	17,769
淨利歸屬於非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529	17,769
綜合損益總額歸屬於非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—	—
每股盈餘		N/A	N/A	N/A	(0.12)	9.27	0.10

註：102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IFRs調節後數字表達，103年第一季財務資料經會計師核閱。

(2)我國財務會計準則(合併)

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			
		98年度	99年度	100年度	101年度
營業收入		523,680	775,974	2,734,647	2,142,526
營業毛利		87,472	85,791	715,320	714,912
營業(損)益		15,276	58,070	545,814	567,035
營業外收入		1,945	1,210	10,060	4,675
營業外支出		149	198	490	4,408
繼續營業單位稅前(損)益		17,072	59,082	555,384	567,302
繼續營業單位稅後(損)益		16,931	58,869	584,748	487,267
停業部門損益		—	(62,860)	1,169	—
非常損益		—	0	—	—
會計原則變動之累積影響數		—	0	—	—
本期損益		16,931	(3,991)	585,917	487,267
每股盈餘(虧)		0.27	(0.05)	6.14	3.65

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證，另98、99年度合併財務數字係以99、100年度合併財報科目重分類後之數字表達。

(3)國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度
營業收入		N/A	N/A	N/A	452,777	3,876,165
營業毛利		N/A	N/A	N/A	120,432	1,600,655
營業淨利		N/A	N/A	N/A	65,988	1,336,112
營業外收入及支出		N/A	N/A	N/A	(6,830)	84,387
稅前淨利		N/A	N/A	N/A	59,158	1,420,499
繼續營業單位本期淨利		N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527
停業單位損失		N/A	N/A	N/A	—	—
本期淨利		N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527
本期其他綜合損益(稅後淨額)		N/A	N/A	N/A	65	1,002
本期綜合損益總額		N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529
淨利歸屬於母公司業主		N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527
淨利歸屬於非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529
綜合損益總額歸屬於非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—
每股盈餘		N/A	N/A	N/A	(0.12)	9.27

註：102 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 IFRs 調節後數字表達。

(4)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			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
營業收入		523,680	775,974	1,693,958	1,768,697
營業毛利		87,472	85,791	672,112	686,479
營業(損)益		20,702	63,717	521,903	557,632
營業外收入		1,877	1,187	13,869	6,645
營業外支出		5,648	6,035	332	1,772
繼續營業單位稅前(損)益		16,931	58,869	535,440	562,505
繼續營業單位稅後(損)益		16,931	58,869	571,109	487,267
停業部門損益		—	(62,860)	1,169	—
非常損益		—	—	—	—
會計原則變動之 累積影響數		—	—	—	—
本期損益		16,931	(3,991)	572,278	487,267
每股盈餘(虧)		0.27	(0.05)	6.14	3.65

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證，另 98、99 年度合併財務數字係以 99、100 年度合併財報科目重分類後之數字表達。

3.財務資料經本會通知應重編者，應以重編後之數字列編，並註明重編之情形及理由，經通知自行更正者，應註明更正之情形及理由：無。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.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
98年	勤業眾信聯合會計師事務所	呂惠民、吳麗冬	修正式無保留意見
99年	勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬、呂惠民	無保留意見
100年	勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬、呂惠民	無保留意見
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

2.最近五年度更換會計師情事及更換會計師之理由

年度	會計師姓名	更換原因
98年	呂惠民、吳麗冬	無
99年	吳麗冬、呂惠民	無
100年	吳麗冬、呂惠民	無
101年	顏曉芳、吳麗冬	勤業眾信聯合會計師事務所內部職務調整
102年	顏曉芳、吳麗冬	無

(四)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2)		最近五年度財務分析					103年3月 31日止
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	-	-	-	76.79	65.51	68.03
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	14,831.88	5,765.52	4,318.04
償債能力 %	流動比率	-	-	-	129.33	159.95	152.50
	速動比率	-	-	-	26.00	25.03	25.50
	利息保障倍數	-	-	-	8,427.47	533,967.79	2,113,700
經營能力	應收款項週轉率 (次)	-	-	-	8.50	128.00	3,360.85
	平均收現日數	-	-	-	43	3	0.11
	存貨週轉率 (次)	-	-	-	0.20	0.40	0.05
	應付款項週轉率 (次)	-	-	-	2.03	4.78	0.15
	平均銷貨日數	-	-	-	1,825	913	7,300
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	-	-	-	99.32	118.99	9.63
	總資產週轉率 (次)	-	-	-	0.18	0.56	0.08
獲利能力	資產報酬率 (%)	-	-	-	(0.34)	19.07	0.18
	權益報酬率 (%)	-	-	-	(1.15)	64.00	0.56
	稅前純益占實收資本比率 (%) (註6)	-	-	-	4.78	95.17	1.41
	純益率 (%)	-	-	-	(1.94)	34.01	9.82
	每股盈餘 (元)	-	-	-	(0.12)	9.27	0.10
現金流量	現金流量比率 (%)	-	-	-	註2	註2	註2
	現金流量允當比率 (%)	-	-	-	3.63	2.65	註2
	現金再投資比率 (%)	-	-	-	註2	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.13	1.00	1.16
	財務槓桿度	-	-	-	1.01	1.00	1.00

請說明最近兩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、長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係102年度購入辦公用之土地，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2、流動比率：主要係102年度存貨增加所致。
- 3、利息保障倍數：主要係102年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益增加所致。
- 4、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係102年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較101年度大，使營業收入增加所致。
- 5、存貨週轉率、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主要係102年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較101年度大，致營業成本增加所致。
- 6、總資產週轉率：主要係102年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較101年度大，使營業收入增加所致。
- 7、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率及每股盈餘：主要係102年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 8、現金流量允當比率：主要係102年度最近五年度存貨增加額較101年度增加所致。
- 9、現金再投資比率：主要係102年度不動產、廠房及設備毛額及營運資金較101年度增加所致。

註1：本公司98~100年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102年度支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：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3：前項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4：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的不動產、廠房及設備總額。

註5：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6：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)

分析項目 (註 2)		最近五年度財務分析				
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	-	-	-	76.34	65.30
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	19,270.93	6,113.39
償債能力 %	流動比率	-	-	-	127.67	156.99
	速動比率	-	-	-	20.73	19.19
	利息保障倍數	-	-	-	8,929.55	註 3
經營能力	應收款項週轉率 (次)	-	-	-	46.84	400.88
	平均收現日數	-	-	-	8	1
	存貨週轉率 (次)	-	-	-	0.09	0.40
	應付款項週轉率 (次)	-	-	-	1.54	5.65
	平均銷貨日數	-	-	-	4,056	913
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	-	-	-	83.55	129.36
	總資產週轉率 (次)	-	-	-	0.10	0.56
獲利能力	資產報酬率 (%)	-	-	-	(0.35)	19.28
	權益報酬率 (%)	-	-	-	(1.15)	64.00
	稅前純益占實收資本比率 (%) (註 6)	-	-	-	4.43	94.85
	純益率 (%)	-	-	-	(3.55)	34.04
	每股盈餘 (元)	-	-	-	(0.12)	9.27
現金流量	現金流量比率 (%)	-	-	-	註 4	註 4
	現金流量允當比率 (%)	-	-	-	3.62	2.64
	現金再投資比率 (%)	-	-	-	註 4	註 4
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.08	1.00
	財務槓桿度	-	-	-	1.01	1.00

請說明最近兩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、長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係 102 年度購入辦公用之土地，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2、流動比率：主要係 102 年度存貨增加所致。
- 3、利息保障倍數：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益增加所致。
- 4、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 5、存貨週轉率、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，致營業成本增加所致。
- 6、總資產週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 7、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率及每股盈餘：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 8、現金流量允當比率：主要係 102 年度最近五年度存貨增加額較 101 年度增加所致。
- 9、現金再投資比率：主要係 102 年度不動產、廠房及設備毛額及營運資金較 101 年度增加所致。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 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 2 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)				
			98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	
財務結構	負債佔資產比率		33.11	42.26	48.05	64.76	
	長期資金佔固定資產比率		5,748.92	57,827.03	26,253.94	26,698.09	
償債能力	流動比率(%)		292.43	234.32	203.22	153.55	
	速動比率(%)		169.54	158.11	57.26	27.89	
	利息保障倍數		26,177.46	30,653.03	538,128.84	78,679.55	
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.98	46.05	38.07	22.04	
	平均收現日數		16	8	10	17	
	存貨週轉率(次)		1.28	1.58	1.23	0.34	
	應付款項週轉率(次)		11.02	11.94	10.66	4.21	
	平均銷貨日數		285	231	297	1,074	
	固定資產週轉率(次)		60.01	438.89	358.50	237.63	
	總資產週轉率(次)		0.70	0.43	0.70	0.31	
獲利能力	資產報酬率(%)		2.26	(0.30)	20.83	9.13	
	股東權益報酬率(%)		3.45	(0.52)	38.73	22.09	
	佔實收資本 額比例(%)	營業利益		2.44	6.48	49.53	42.46
		稅前利益		2.72	6.59	50.40	42.48
	純益率(%)		3.23	(0.51)	21.42	22.74	
	每股盈餘(元)		0.27	(0.05)	6.14	3.65	
現金流量	現金流量比率(%)		72.98	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)		42.76	26.55	6.47	3.21	
	現金再投資比率(%)		33.68	註 2	註 2	註 2	
槓桿度	營運槓桿度		1.50	1.17	1.01	1.01	
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	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)			
			98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
財務結構	負債佔資產比率		33.07	42.26	45.42	64.19
	長期資金佔固定資產比率		5,754.85	59,718.57	51,363.19	34,689.44
償債能力	流動比率(%)		292.44	234.36	207.78	152.15
	速動比率(%)		169.38	158.15	46.76	22.67
	利息保障倍數		25,978.87	30,545.45	760,108.45	89,457.31
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.98	49.96	349.95	182.97
	平均收現日數		16	7	1	2
	存貨週轉率(次)		1.27	1.70	0.62	0.26
	應付帳款週轉率		11.02	11.95	8.97	5.04
	平均銷貨日數		287	215	589	1,404
	固定資產週轉率(次)		60.06	491.78	434.45	254.89

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註 1)				
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	
	總資產週轉率(次)	0.69	0.47	0.46	0.26	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.26	(0.30)	21.04	9.38	
	股東權益報酬率(%)	3.45	(0.52)	37.83	22.09	
	佔實收資本額 比例(%)	營業利益	3.30	2.09	47.36	41.75
		稅前利益	2.70	(0.44)	48.59	42.12
	純益率(%)	3.23	(0.47)	33.78	27.54	
每股盈餘(元)	0.27	(0.05)	6.14	3.65		
現金 流量	現金流量比率(%)	75.23	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)	46.99	27.17	6.70	3.29	
	現金再投資比率(%)	34.76	註 2	註 2	註 2	
槓桿度	營運槓桿度	1.32	1.15	1.01	1.01	
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	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。

計算公式如下：

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)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＝（稅後淨利－特別股股利）／加權平均已發行股數。

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)。

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。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近兩年度資產負債表及綜合損益表之會計科目，金額變動達 10% 以上且金額達當年度資產總額 1% 者，變動原因說明如下：

1. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

年 度 會計科目	101 年度		102 年度		增 減 變 動		說 明
	金 額	% (註 1)	金 額	% (註 1)	金 額	% (註 2)	
存貨-建設業	4,564,156	79.24	6,523,009	80.73	1,958,853	42.92	主要係 102 年度購置營建用地所致。
以成本衡量之金融資產	1,665	0.03	103,503	1.28	101,838	6,116.40	主要係 102 年度投資 Mallow 轉投資大陸所致。
無活絡市場之債券投資-非流動	2	0	146,958	1.82	146,956	7,347,800	主要係 102 年發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
短期銀行借款	2,117,890	36.77	2,524,904	31.25	407,014	19.22	主要係 102 年度動撥國美、春上、雍河、青境、悅來案支應工程款及購地所致。
應付帳款	235,328	4.09	439,558	5.44	204,230	86.79	主要係 102 年度國美、天匯完工交屋，應付工程款增加所致。
預收房地款	1,732,029	30.07	1,482,326	18.35	(249,703)	(14.42)	主要係 102 年度國美、天匯完工交屋所致。
應付公司債	0	0	451,223	5.58	451,223	100.00	主要係 102 年度發行可轉換公司債所致。
資本公積	348,690	6.05	515,899	6.38	167,209	47.95	主要係 102 年度可轉換公司債進行轉換產生轉換溢價所致。
保留盈餘	(346,800)	(6.02)	772,518	9.56	1,119,318	322.76	主要係 102 年度國美、天匯完工致淨利較前期增加所致。
營業收入	826,606	100.00	3,879,195	100.00	3,052,589	369.29	主要係 102 年度國美、天匯完工所致。
營業成本	689,462	83.41	2,235,092	57.62	1,545,630	224.18	主要係 102 年度國美、天匯完工所致。
營業毛利	137,144	16.59	1,644,103	42.38	1,506,959	1,098.82	主要係 102 年度國美、天匯完工所致。
營業費用	73,458	8.89	296,302	7.64	222,844	303.36	主要係 102 年度國美、天匯完工增加所致。
稅前淨利	63,955	7.74	1,425,427	36.75	1,361,472	2,128.80	主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利所致。
本年度淨利(淨損)	(16,080)	(1.95)	1,319,527	34.02	1,335,607	8,306.01	主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利所致。
本年度綜合損益總額	(16,015)	(1.94)	1,320,529	34.04	1,336,544	8,345.58	主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利所致。

註 1：% 指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

2.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

年 度 會計科目	101 年 度		102 年 度		增 減 變 動		說 明
	金 額	% (註 1)	金 額	% (註 1)	金 額	% (註 2)	
存貨-建設業	4,612,086	81.62	6,597,711	82.15	1,985,625	43.05	主要係 102 年度購置營建用地所致。
無活絡市場之債券投資-非流動	0	0	146,956	1.83	146,956	100.00	主要係 102 年發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
採用權益法之投資	125,308	2.22	296,753	3.69	171,445	136.82	主要係 102 年度投資 Mallow International Holdings Ltd.及日太資產管理(股)公司所致。
短期銀行借款	2,117,890	37.48	2,524,904	31.44	407,014	19.22	主要係 102 年度動撥國美、春上、雍河、青境、悅來案支應工程款及購地所致。
應付帳款-非關係人	129,595	2.29	359,383	4.47	229,788	177.31	主要係 102 年度國美、天匯完工交屋，應付工程款增加所致。
預收房地款	1,732,029	30.65	1,482,326	18.46	(249,703)	(14.42)	主要係 102 年度國美、天匯完工交屋所致。
應付公司債	0	0	451,223	5.62	451,223	100.00	主要係 102 年度發行可轉換公司債所致。
資本公積	348,690	6.17	515,899	6.42	167,209	47.95	主要係 102 年度可轉換公司債進行轉換產生轉換溢價所致。
保留盈餘	(346,800)	(6.14)	772,518	9.62	1,119,318	322.76	主要係 102 年度國美、天匯完工致淨利較前期增加所致。
營業收入	452,777	100.00	3,876,165	100.00	3,423,388	756.09	主要係 102 年度國美、天匯完工所致。
營業成本	332,345	73.40	2,275,510	58.71	1,943,165	584.68	主要係 102 年度國美、天匯完工所致。
營業毛利	120,432	26.60	1,600,655	41.29	1,480,223	1,229.09	主要係 102 年度國美、天匯完工所致。
營業費用	54,444	12.02	264,543	6.82	210,099	385.90	主要係 102 年度國美、天匯完工增加所致。
稅前淨利	59,158	13.07	1,420,499	36.65	1,361,341	2,301.20	主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利所致。
本年度淨利(淨損)	(16,080)	(3.55)	1,319,527	34.04	1,335,607	8,306.01	主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利所致。
本年度綜合損益總額	(16,015)	(3.54)	1,320,529	34.07	1,336,544	8,345.58	主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利所致。

註 1：% 指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.101年度財務報告及會計師查核報告：請參閱第112頁至第160頁。

2.102年度財務報告及會計師查核報告：請參閱第161頁至第219頁。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計科目明細表

1.101年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱第220頁至第259頁。

2.102年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱第260頁至第314頁。

(三)發行人申報(請)募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：103 第一季年度合併財務報告及會計師核閱報告：請參閱第 315 頁至第 350 頁。

三、財務概況及其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無

(三)期後事項：無

(四)其他：無

四、財務狀況及經營結果之檢討分析

(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。

單位：新台幣仟元

項目	年度		差異	
	101 年度	102 年度	金額	%
應收帳款	13,797	255	(13,542)	(98.15)
應收帳款-關係人	40,482	-	(40,482)	(100.00)
存貨-建設業	4,564,156	6,523,009	1,958,853	42.92
其他應收款	2,614	12,852	10,238	391.66
以成本衡量之金融資產	1,665	103,503	101,838	6,116.40
無活絡市場之債券投資-非流動	2	146,958	146,956	7,347,800.00
不動產、廠房及設備	9,016	56,184	47,168	523.16
資產總額	5,760,163	8,080,012	2,319,849	40.27
應付帳款	235,328	439,558	204,230	86.79
當期所得稅負債	16,240	89,188	72,948	449.19
應付公司債	0	451,223	451,223	100.00
資本公積	348,690	515,899	167,209	47.95
保留盈餘	(346,800)	772,518	1,119,318	322.76
股東權益總額	1,336,610	2,786,295	1,449,685	108.46

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。

說明：

- (1)應收帳款減少，主要係 101 年度觀景案跨年度交屋所致。
- (2)應收帳款-關係人減少，主要係 102 年度子公司無承攬總太建設營建工程所致。
- (3)存貨-建設業增加，主要係 102 年度購置營建用地所致。
- (4)其他應收款增加，主要係 102 年度應收國美、天匯工程廠商應負擔費用所致。
- (5)以成本衡量之金融資產增加，主要係 102 年度投資 Mallow 轉投資大陸所致。
- (6)無活絡市場之債券投資-非流動增加，主要係 102 年發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
- (7)不動產、廠房及設備增加，主要係 102 年購入辦公用之土地所致。
- (8)資產總額增加，主要係 102 年度存貨增加所致。
- (9)應付帳款增加，主要係 102 年度國美、天匯完工交屋，應付工程款增加所致。
- (10)當期所得稅負債增加，主要係 102 年度稅前淨利增加所致。
- (11)應付公司債增加，主要係 102 年度發行可轉換公司債所致。
- (12)資本公積增加，主要係 102 年度可轉換公司債進行轉換產生轉換溢價所致。
- (13)保留盈餘增加，主要係 102 年度國美、天匯完工致淨利較前期增加所致。
- (14)股東權益總額增加，主要係保留盈餘增加所致。

因應計畫：上述變動對本公司無重大影響。

(二)財務績效

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

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。

單位：新台幣仟元

項目	年度		增(減)金額	變動	
	101 年度	102 年度		比	例
營業收入總額	826,606	3,879,195	3,052,589	369.29	%
減：銷貨退回	0	0	0	-	
銷貨折讓	0	0	0	-	
營業收入淨額	826,606	3,879,195	3,052,589	369.29	
營業成本	689,462	2,235,092	1,545,630	224.18	
營業毛利	137,144	1,644,103	1,506,959	1,098.82	
營業費用	73,458	296,302	222,844	303.36	
營業淨利(損)	63,686	1,347,801	1,284,115	2,016.32	
營業外收入及支出	269	77,626	77,357	28,757.25	
繼續營業部門稅前淨利(損)	63,955	1,425,427	1,361,472	2,128.80	
所得稅費用	80,035	105,900	25,865	32.32	
繼續營業部門稅後淨利(損)	(16,080)	1,319,527	1,335,607	8,306.01	
(1)102年度營業收入、成本及毛利均較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工所致。					
(2)102年度營業費用較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工，使得佣金支出增加所致。					
(3)102年度所得稅費用較上年度增加，主要係因102年度國美、天匯建案完工增加獲利所致。					
(4)102年度稅前及稅後淨利較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工增加獲利所致。					

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「雍河」、「春上」、「青境」、「悅來」、「明日」及「東方威尼斯」之興建，擬推出之個案包括台中市南屯區建功段、北屯區太順段等建案，將有助於營業收入及現金流入。

(三)現金流量

1.102 年度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項目/年度	101 年度	102 年度	變動金額
營業活動	(1,435,468)	(565,483)	869,985
投資活動	(191,130)	(247,610)	(56,480)
籌資活動	1,648,921	967,439	(681,482)
匯率變動對現金之影響	(39)	(865)	(826)
合計	22,284	153,481	131,197

現金流量變動情形分析：
 (1)營業活動：營業活動淨現金流出，主要係 102 年度支付土地款及工程款所致。
 (2)投資活動：投資活動淨現金流出，主要係 102 年度投資 Mallow 轉投資大陸及發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
 (3)籌資活動：籌資活動淨現金流入，主要係 102 年度動撥銀行借款及發行有擔保可轉換公司債所致。

2.流動性不足之改善計劃

(1)流動性分析

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	註 2	註 2	—
現金流量允當比率(%)	2.65	3.63	(27)
現金再投資比率(%)	註 2	註 2	—

增減比例變動說明：
 本公司102年度與101年度營業活動均為淨現金流出，故不擬計算現金流量比率及現金再投資比率，而因本公司最近五年度逐漸轉型營建業後，需購置營建用地及興建建案使存貨增加，致現金流量允當比率降低。

(2)現金不足額之補救措施：102 年度透過辦理發行可轉換公司債及銀行融資挹注營運資金。

3.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
270,815	(1,246,094)	909,980	(65,299)	-	483,000

1.本年度現金流量變動情形分析：
 (1)營業活動：營業活動淨現金流出主要係支付購地款與工程款所致。
 (2)投資活動：未來一年預計轉投資南京凱雅與南京極泰共117,000仟元。
 (3)融資活動：主要為動撥興建中及規劃營建個案之建築及土地融資所致。
 2.流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：為因應未來營運需求或其他投資計畫，將以發行現金增資483,000仟元籌措所需之資金。

(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

說明	金額	政策	獲利(虧損)之主要原因	改善計畫	未來其他計畫
高章營造(股)公司	197,110	整合公司營運	-	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	純辦公室費用支出	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	101,198	投資海外各項事業	-	無	增資 117,000 仟元

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

年度	會計師建議意見摘錄	目前改善情況
100 年	無	不適用
101 年	無	不適用
102 年	無	不適用

會計師查核期間並未發現本公司存在重大之內部控制缺失，另本公司稽核人員所列相關缺失亦定期及不定期進行後續追蹤與檢討改善，並無重大缺失之情形。

(二)內部控制聲明書：請參閱第109頁。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經本會核准或認可之信用評等機構進行評等者，信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：詳第 110 頁。

四、律師法律意見書：詳第 111 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經證期局通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經證期局通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

九、最近年度及截至公開說明書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記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書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。

十一、其他必要補充說明事項：無。

十二、上市上櫃公司公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形：

102 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	中山建投資(股)公司代表人：莊永昇	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：劉偉如	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：林鳳秋	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：柯惠文	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：沈恒新	5	0	100%	
董事	巫天森	5	0	100%	
獨立董事	簡維弘	5	0	100%	
獨立董事	蔡駿杰	5	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、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：不適用。
- 二、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：
 - (一) 董事長兼總經理報酬調整案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入審議，本案經其他出席董事同意通過。
 - (二) 本公司與子公司高章營造股份有限公司簽訂建築工程承攬契約案，除沈恒新董事、莊永昇董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
 - (三) 本公司董事及監察人101年度董監酬勞案，獨立董事蔡駿杰、獨立董事簡維弘身兼公司薪資報酬委員會委員，基於權責，主動迴避不參與決議，經其餘出席董事同意通過。
 - (四) 惠民段商辦合作興建意向書案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事同意通過。
 - (五) 支付融資保證手續費予保證人案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
 - (六) 經理人及董事二親等親屬購屋方案，除沈恒新董事、吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
 - (七) 取得台中市道路容積移轉土地案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
- 三、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：102年及103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。

註：(1) 年度終了日前有董事離職者，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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：

職稱	姓名	實際列席 次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	簡福榮	4	80%	
監察人	劉俊隆	5	100%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)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。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

- 1.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。
- 2.稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。
- 3.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。

二、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。

註：年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(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：

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
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 公司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之情形</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 本公司與關係企業皆為獨立運作，並嚴格遵守內部控制制度之規範。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 本公司設有董事9席，其中2席為獨立董事。</p> <p>(二) 本公司簽證會計師為國內大型會計師事務所，以獨立超然之立場，遵循法令規範查核本公司財務狀況。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司已設有發言人及公司網站作為與利害關係人之溝通管道。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 公司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)</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司已設置薪酬委員會。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司已訂定公司治理實務守則，並訂有完整的內部控制制度保障股東權益及提昇資訊透明度，其運作並無重大差異。</p>		

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
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、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、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>1.員工權益：本公司一向以誠信對待員工，透過充實安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練制度與員工建立起互信互賴之良好關係，並著重保障員工權益。</p> <p>2.僱員關懷：本公司設置職工福利委員會充分照顧同仁及保障其生活條件如：補助員工社團活動、婚喪喜慶及生育補助、旅遊補助等等福利措施。</p> <p>3.投資者關係：本公司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>4.供應商關係：本公司與供應商之間一向維持良好關係。</p> <p>5.利害關係人關係：本公司尊重、維護利害關係人應有之合法權益。</p> <p>6.董事及監察人進修之情形：本公司之董事均具有產業專業背景及經營管理實務經驗，本公司訂有「董事及監察人進修要點」，鼓勵董事及監察人利用閒暇之餘參加進修。</p> <p>7.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司依法訂定各種內部規章，並進行各種風險管理及評估。另本公司董事秉持高度之自律，對董事會所列議案如涉有董事本身利害關係致損及公司利益之虞時，不得加入討論與表決。</p> <p>8.客戶政策之執行情形：本公司致力品質改善及專業技術之提升，提供予客戶最好的服務及產品。</p> <p>9.公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董監事購買責任保險。</p>	
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：	本公司目前尚未進行公司治理自評，擬逐步規劃及配合主管機關推行。	

(四)公司如有設置薪酬委員會者，其組成、職責及運作情形：

本公司民國 100 年 9 月 26 日董事會依法成立薪資報酬委員會，聘請獨立董事蔡駿杰、獨立董事簡維弘及專業獨立人士陳志仁先生為薪資報酬委員會委員，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

身份別 (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 會家數	備註 (註 3)
		商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 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	具有商 務、法 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		
獨立董事	蔡駿杰			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	簡維弘		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	陳志仁			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

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、公司直接及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。
- (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。

註 3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

2.薪酬委員會運作情形：

(1).本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2).本屆委員任期：101 年 5 月 16 日至 104 年 5 月 15 日，102 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)(註)	備註
召集人	蔡駿杰	2	0	100%	
委員	簡維弘	2	0	100%	
委員	陳志仁	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、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。

二、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。

註：

(1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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。

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
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p> <p>(二) 本公司尚未設置專(兼)職單位。</p> <p>(三) 本公司董事及經理人積極參與政府舉辦之企業經營與社會責任座談會。本公司每月舉辦月會，傳達公司企業文化的執行目標。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>

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
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司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之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 本公司致力於紙張重複利用。</p> <p>(二) 本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>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司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之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</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，每年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。</p> <p>(三) 本公司每月舉辦月會，傳達公司企業文化的執行目標。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 本公司要求供應商提供檢驗合格的原材料。</p> <p>(六) 本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動，對社區經營非常用心。並參與捐款活動及捐贈復康巴士，提供社區醫療服務品質。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符。</p>

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
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一) 本公司於年報及公司網頁揭露企業社會責任之相關資訊。</p> <p>(二) 本公司尚未編制企業社會責任報告書，未來將視實務需求編制，加強揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>截至目前為止尚未編制，但未來視需要決定是否編制企業社會責任報告書。</p>
<p>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：</p> <p>本公司企業社會責任實務守則及相關規章仍持續研擬制定中。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、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）：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。</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。本公司集團除了提供獎助學金及捐款外，還購買當代藝術畫作響應八八水災愛心義賣活動，認養一畝田扶助在地農民支持有機耕種等。</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>		
<p>七、公司產品或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。</p>		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

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
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>(一) 本公司訂有「公司誠信經營守則」規範本公司之董事、監察人、經理人、受僱人或具有實質控制能力者，於從事與本公司相關之商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。</p> <p>本公司另訂有「防範內線交易管理作業程序」，本公司之經營以公平與透明之方式進行商業活動，並不得對客戶、供應商、外部其他人士等利害關係人，透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。</p> <p>(二) 本公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會將詳細規範作業程序 行為指南及教育訓練等程序</p> <p>(三) 公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會加強防範行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正常利益。</p>	<p>(一) 與上市上櫃公司誠信經營守則規定相符。</p> <p>(二) 未來將配合法令規定予以執行。</p> <p>(三) 未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>(一) 本公司與廠商及客戶訂商業契約時，皆要求自身及對方在誠信原則下進行交易。</p> <p>(二) 本公司尚未設立推動企業誠信經營專(兼)職單位；本公司設二名監察人及二位獨立董事，督導董事會之運作。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>本公司尚未設立單位及規範事項，未來將配合法令規定予以執行。</p>

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
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司尚未設建立檢舉管道及違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度。	未來將配合法令規定予以執行。
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司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放置公司網站等)。	本公司已架設官網 http://www.zongtai.com.tw/chinese/06_investor/00_overview.php ，並指定專人維護，以適時揭露誠信經營、財務資訊	未來將配合法令規定，適告增加資訊揭露方式。
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(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司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「股東專區-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「股東專區-公司治理」，充份揭露公司治理情形，另公開觀測資站其查詢方式如下：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」以資遵循，並另於公司網站中設置「股東專區-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。

(八)公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，與財務報告有關人士(包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總：

103年3月21日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務主管	劉偉如	101.03.02	102.1.15	解任：職務調整

(九)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「公司治理專區」，充份揭露該管理作業程序。

陸、重要決議

一、與本次發行有關之決議文

與本次發行有關之董事會議事錄：請參閱本公開說明書第106~107頁。

二、盈餘分配表：請參閱本公開說明書第108頁。

總太地產開發股份有限公司
第九屆第 10 次董事會(節錄)

時間：中華民國一〇三年三月四日(星期二)上午十一時

地點：臺中市西區民權路 239 號大會議室

出席人員：如簽到簿

主 席：吳錫坤

記 錄：楊淑晶

一、 報告事項：(略)

二、 討論事項：

案由七：辦理現金增資發行新股，敬請 討論決議。

說 明：1. 本公司為償還銀行借款，擬辦理現金增資發行普通股 23,000,000 股，每股面額新台幣 10 元整，計增加股本新台幣 230,000 仟元整。每股採溢價發行之價格暫訂新台幣 26 元，預計募集新台幣 598,000 仟元。實際發行價格及發行條件擬授權董事長視市場狀況與證券承銷商議定之。

2. 本次現金增資發行新股依公司法第 267 條規定，保留 10%即 2,300,000 股由本公司員工認購。並依證交法 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%即 2,300,000 股，以公開申購方式對外公開發售。其餘 80%即 18,400,000 股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向本公司股務代理機構辦理拼湊。員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人認購。

3. 本次現金增資案俟呈主管機關申報生效後，擬授權董事長訂定除權認股基準日及辦理其他增資發行相關事宜。

4. 本次現金增資發行普通股，其權利義務與原已發行普通股股份相同。

5. 本次現金增資之主要內容(如資金來源、發行條件、發行股數、發行價格、資金運用計劃項目、預定進度及預計可能產生效益等)及其他發行相關事宜，如經主管機關修正或有未盡事宜，或因客觀環境而需要變更時，擬請董事會授權董事長全權處理。

6. 本次現金增資實際發行價格將於案件申報生效後，視市場變動情形依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定予以調整，若每股實際發行價格因市場變動致募集資金不足時，其差額將減少償還銀行借款之額度或以自有資金因應；惟若致募集資金增加時，則作為償還銀行借款或充實營運資金之用。

7. 本計劃所需資金來源、計劃項目、預計進度及預計可能產生效益，請詳附件四。

8. 敬請 決議。

決 議：經所有出席董事同意照案通過。

三、 臨時動議

四、 散會

總太地產開發股份有限公司
第九屆第 13 次董事會(節錄)

時間：中華民國 103 年 5 月 20 日(星期二)上午十一時五十分

地點：台中市北屯區崇德五路 345 號新天地餐廳

出席人員：如簽到簿

主 席：吳錫坤

記 錄：楊淑晶

一、報告事項：(略)

二、討論事項：

案由三：訂定本公司 103 年度現金增資認股基準日及相關事宜，敬請 討論決議。

說 明：1. 本公司辦理現金增資發行普通股新股 23,000,000 股乙案，業經行政院金融監督管理委員會 103 年 4 月 23 日金管證發字第 1030013132 號函生效在案。

2. 本次現金增資發行新股除依公司法第 267 條保留 10%，計 2,300,000 股予本公司員工認購外，並依證券交易法第 28-1 條規定提撥發行股數之 10%，計 2,300,000 股對外公開發售，其餘 80%計 18,400,000 股由原股東按認股基準日股東名冊記載之持股比例認購，每仟股可認購暫定為 122.710 股，嗣後如因本公司流通在外股數變動致認股率發生變動時，授權董事長全權辦理認股率調整事宜，並另行公告之；其可認購股數不足一股之畸零股，得由股東於認股基準日起五日內自行辦理拼湊，剩餘之畸零股或增資繳款截止日止，原股東及員工認購不足或逾期未拼湊者，則授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3. 本次現金增資發行價格暫訂為每股新台幣 20 元~26 元，實際發行價格擬授權董事長於上開價格區間內，依相關法令規定及視市場狀況，於 103 年 6 月 10 日訂價基準日與證券承銷商議定之。

4. 擬訂定本次現金增資認股基準日等相關日程如下：

(1)除權交易日：103 年 6 月 17 日。

(2)股票最後過戶日：103 年 6 月 18 日。

(3)股票停止過戶期間：103 年 6 月 19 日至 103 年 6 月 23 日。

(4)現金增資認股權利基準日：103 年 6 月 23 日。

(5)原股東及員工繳納股款期間：103 年 6 月 24 日至 103 年 7 月 8 日。

(6)特定人繳納股款期間：103 年 7 月 9 日至 103 年 7 月 14 日。

(7)現金增資基準日：103 年 7 月 16 日。

(8)本次增資繳款期間未滿 1 個月，故依公司法第 266 條第 3 項準用第 142 條之規定，茲擬訂定催繳期間為 103 年 7 月 9 日至 103 年 8 月 9 日。

(9)代收款與儲存專戶銀行：俟正式簽約後另行公告。

5. 本次發行新股之權利義務：本次現金增資發行之新股其權利義務，除不參與 102 年度盈餘分配外，餘與原已發行股份相同。

6. 本次現金增資發行計畫之所訂內容及其他相關未盡事宜，如因主管機關核定修正或因法令規定及客觀環境改變而需變更時，擬授權董事長全權處理之。

決 議：經全體出席董事無異議通過。

三、臨時動議

四、散會

總太地產開發股份有限公司
(原駿億電子股份有限公司)
102 年度盈餘分配表

單位:新台幣元

項 目	金額
一〇二年度期初未分配盈餘	417,283,547
採用 TIFRS 調整數	(1,071,070,902)
調整後期初未分配盈餘	(653,787,355)
精算(損)益列入保留盈餘	97,297
調整後未分配盈餘	(653,690,058)
加: 一〇二年稅後盈餘	1,319,527,329
減: 提列 10%法定盈餘公積	(66,583,727)
(提列)迴轉特別盈餘公積	1,231,875
可分配盈餘	600,485,419
減: 股東紅利-現金	(269,903,589)
年底未分配盈餘	330,581,831
附註:	
員工紅利-現金	12,009,708
董事監察人酬勞	12,009,708
合計	24,019,417

現金股利每股 1.8 元

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

製表人：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司
(原駿億電子股份有限公司)
內部控制制度聲明書

中華民國 103 年 03 月 04 日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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.資訊及溝通，及5.監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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103年03月04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

總經理：吳錫坤

承 銷 商 總 結 意 見

總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司，以下簡稱「該公司」或「總太公司」)本次為辦理現金增資發行新股23,000,000股，每股面額新台幣壹拾元，發行總金額新台幣230,000,000元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解總太公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，總太公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董 事 長 王耀興

承銷部門主管：胡君夏

中 華 民 國 一 〇 三 年 四 月 七 日

律師法律意見書

總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)本次為募集與發行現金增資發行普通股 23,000 仟股，每張面額新台幣 10 元整，發行總金額為新台幣 598,000 仟元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，總太地產開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

總太地產開發股份有限公司

永衡法律事務所

詹亢戎律師（簽名或蓋章）

中 華 民 國 一 〇 三 年 四 月 七 日

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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一般公認會計原則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與現金流量。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

會計師 吳 麗 冬

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 一 〇 二 年 三 月 十 三 日

總太地產開發股份有限公司及子公司
合 併 資 產 負 債 表
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟

每股面額為元

代 碼	資 產	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底					
		金	額 %	金	額 %			金	額 %	金	額 %				
	流動資產						流動負債								
1100	現 金 (附註四)	\$	402,090	6	\$	382,966	2102	短期銀行借款 (附註十三及二二)	\$	2,117,890	31	\$	360,680	9	
1320	備供出售金融資產—流動 (附註二及五)		4,397	-		4,812	-	2120	應付票據—非關係人		128,030	2		123,954	3
1120	應收票據—非關係人淨額 (附註二及三)		6,075	-		1,553	-	2140	應付帳款—非關係人		235,328	4		190,732	5
1130	應收票據—關係人 (附註二、三及二一)		-	-		36,291	1	2160	應付所得稅 (附註二及十七)		16,240	-		22,738	1
1140	應收帳款—非關係人淨額 (附註二及三)		13,797	-		8,804	-	2170	應付費用		49,515	1		49,377	1
1150	應收帳款—關係人 (附註二、三及二一)		40,482	1		87,336	2	2262	預收房地款 (附註二、二一及二三)		1,732,029	25		1,055,397	28
1190	其他金融資產—流動 (附註六及二一)		107,441	2		146,115	4	2264YY	預收工程款—營造業 (附註二、二一及七)		-	-		13,248	-
1220	存貨—建設業 (附註二、七、二一、二二及二三)		5,552,011	81		2,699,106	70	2298	其他流動負債 (附註二、二一及二三)		143,889	2		36,245	1
1285	遞延推銷費用 (附註二)		298,207	5		255,258	7	21XX	流動負債合計		4,422,921	65		1,852,371	48
1286	遞延所得稅資產—流動 (附註二及十七)		-	-		8,592	-		其他負債						
1291	受限制資產 (附註四及二二)		276,647	4		79,321	2	2810	應計退休金負債 (附註二及十四)		16	-		-	-
1298	其他流動資產		90,247	1		54,355	2	2820	存入保證金		600	-		-	-
11XX	流動資產合計		6,791,394	100		3,764,509	98	28XX	其他負債合計		616	-		-	-
	投 資 (附註二)							2XXX	負債合計		4,423,537	65		1,852,371	48
1421	採權益法之長期股權投資 (附註九及二一)		-	-		7,052	-		股東權益						
1480	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註十)		1,665	-		-	-	3110	普通股股本—每股面額 10 元；額定：一〇一年為 200,000 仟股，一〇〇年為 120,000 仟股；發行：一〇一年為 133,537 仟股，一〇〇年為 110,194 仟股		1,335,372	19		1,101,940	28
14XX	投資合計		1,665	-		7,052	-		資本公積						
	固定資產 (附註二及十一)							3211	發行股票溢價		336,268	5		322,084	9
	成 本							3271	員工認股權		12,422	-		12,422	-
1551	運輸設備		8,440	-		3,953	-		保留盈餘						
1681	其他設備		8,906	-		10,762	-	3310	法定盈餘公積		56,722	1		-	-
15X1	成本合計		17,346	-		14,715	-	3320	特別盈餘公積		1,778	-		763	-
15X9	累計折舊	(	8,330)	-	(	7,087)	-	3350	未分配盈餘		665,770	10		567,220	15
15XX	固定資產淨額		9,016	-		7,628	-		股東權益其他項目						
	無形資產 (附註二及十二)		19,126	-		19,161	1	3420	累積換算調整數	(	619)	-	(	580)	-
	其他資產 (附註二)							3450	金融商品未實現損失	(	613)	-	(	1,198)	-
1860	遞延所得稅資產—非流動 (附註十七)		-	-		45,299	1	3XXX	股東權益合計		2,407,100	35		2,002,651	52
1880	其他資產—其他 (附註十四)		9,436	-		11,373	-		負債及股東權益總計		6,830,637	100		3,855,022	100
18XX	其他資產合計		9,436	-		56,672	1								
1XXX	資 產 總 計	\$	6,830,637	100	\$	3,855,022	100								

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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司及子公司

合 併 損 益 表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟合併
每股盈餘為元

代碼	一〇一年度			一〇〇年度		
	金額	%		金額	%	
	營業收入（附註八、十八及二一）					
4500	營建工程收入	\$2,131,274	99	\$2,733,807	100	
4800	其他營業收入	<u>11,252</u>	<u>1</u>	<u>840</u>	<u>-</u>	
4000	營業收入合計	2,142,526	100	2,734,647	100	
5500	營業成本（附註八、十八及二一）	<u>1,427,624</u>	<u>66</u>	<u>2,019,327</u>	<u>74</u>	
5910	營業毛利	<u>714,902</u>	<u>34</u>	<u>715,320</u>	<u>26</u>	
	營業費用（附註十八及二一）					
6100	推銷費用	74,202	4	77,132	3	
6200	管理及總務費用	<u>73,665</u>	<u>3</u>	<u>92,374</u>	<u>3</u>	
6000	營業費用合計	<u>147,867</u>	<u>7</u>	<u>169,506</u>	<u>6</u>	
6900	營業利益	<u>567,035</u>	<u>27</u>	<u>545,814</u>	<u>20</u>	
	營業外收入及利益					
7110	利息收入	1,266	-	2,341	-	
7121	採權益法認列之投資利益（附註二）	71	-	2,052	-	
7140	處分投資利益（附註二）	-	-	1,766	-	
7480	什項收入	<u>3,338</u>	<u>-</u>	<u>3,901</u>	<u>-</u>	
7100	合計	<u>4,675</u>	<u>-</u>	<u>10,060</u>	<u>-</u>	
	營業外費用及損失					
7510	利息費用（附註二及八）	768	-	104	-	
7540	處分投資損失（附註二）	72	-	-	-	
7560	兌換損失—淨額（附註二）	1,012	-	-	-	
7530	處分固定資產損失（附註二）	-	-	61	-	
7880	什項支出	<u>2,556</u>	<u>-</u>	<u>325</u>	<u>-</u>	
7500	合計	<u>4,408</u>	<u>-</u>	<u>490</u>	<u>-</u>	

（接次頁）

(承前頁)

代碼	一〇一一年度		一〇〇年度	
	金	額 %	金	額 %
7900	\$ 567,302	27	\$ 555,384	20
8110	80,035	4	(29,364)	(1)
8900	487,267	23	584,748	21
9100	-	-	1,169	-
9600	<u>\$ 487,267</u>	<u>23</u>	<u>\$ 585,917</u>	<u>21</u>
	歸屬予：			
9601	\$ 487,267	23	\$ 572,278	21
9602	-	-	13,639	-
	<u>\$ 487,267</u>	<u>23</u>	<u>\$ 585,917</u>	<u>21</u>
	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
	合併每股盈餘 (附註十九)			
9750	<u>\$ 4.21</u>	<u>\$ 3.65</u>	<u>\$ 4.76</u>	<u>\$ 5.08</u>
9850	<u>\$ 4.18</u>	<u>\$ 3.62</u>	<u>\$ 4.65</u>	<u>\$ 4.96</u>

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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股 本 (附註二及十六)	預收股本 (附註二及十六)	資本公積 (附註二及十六)	保 留 盈 餘 (附 註 十 六)			股東權益其他項目 (附註二)			
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	累 積 換 算 調 整 數	金 融 商 品 未 實 現 損 失	少 數 股 權	股東權益合計
一〇〇年初餘額	\$ 895,631	\$ 1,517	\$ 130,292	\$ -	\$ 578	(\$ 4,873)	(\$ 615)	(\$ 148)	\$ -	\$ 1,022,382
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	185	(185)	-	-	-	-
員工行使認股權	6,309	(1,517)	542	-	-	-	-	-	-	5,334
現金增資	200,000	-	200,000	-	-	-	-	-	-	400,000
員工認股權酬勞成本	-	-	3,672	-	-	-	-	-	-	3,672
一〇〇年度合併總純益	-	-	-	-	-	572,278	-	-	13,639	585,917
換算調整數之變動	-	-	-	-	-	-	35	-	-	35
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	(1,050)	-	(1,050)
少數股權減少	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,639)	(13,639)
一〇〇年底餘額	1,101,940	-	334,506	-	763	567,220	(580)	(1,198)	-	2,002,651
一〇一年度盈餘分配										
法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	(56,722)	-	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	(1,015)	-	-	-	-
現金股利—每股 1 元	-	-	-	-	-	(110,327)	-	-	-	(110,327)
股票股利—每股 2 元	220,653	-	-	-	-	(220,653)	-	-	-	-
員工紅利轉增資	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	-	25,525
員工行使認股權	1,328	-	110	-	-	-	-	-	-	1,438
一〇一年度合併總純益	-	-	-	-	-	487,267	-	-	-	487,267
換算調整數之變動	-	-	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	585	-	585
一〇一年底餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	\$ 665,770	(\$ 619)	(\$ 613)	\$ -	\$ 2,407,100

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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
合併總純益	\$ 487,267	\$ 585,917
遞延所得稅	53,891	(53,891)
折 舊	3,176	1,653
各項攤提	754	178
處分投資損失(利益)	72	(220)
採權益法認列之投資利益	(71)	(2,052)
預付退休金	(244)	(209)
處分固定資產損失(利益)	(1)	61
員工認股權酬勞成本	-	3,672
存貨跌價回升利益	-	(6,751)
營業資產及負債之淨變動		
應收票據	31,769	(35,344)
應收帳款	41,861	27,387
其他金融資產—流動	38,674	49,183
存貨—製造業淨額	-	6,751
存貨—建設業	(2,852,905)	(2,129,226)
遞延推銷費用	(42,949)	(117,003)
其他流動資產	(35,852)	(2,402)
應付票據	4,076	39,036
應付帳款	44,596	46,576
應付所得稅	(6,498)	22,738
應付費用	25,663	35,160
預收房地款	676,632	593,590
預收工程款—營造業	(13,248)	(9,915)
其他流動負債	<u>107,644</u>	<u>(21,767)</u>
營業活動之淨現金流出	<u>(1,435,693)</u>	<u>(966,878)</u>
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產價款	1,001	50,220
受限制資產減少(增加)	(197,326)	28,675
購置固定資產	(4,618)	(3,612)
處分固定資產價款	15	82
無形資產增加	(506)	(1,365)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一一年度	一〇〇年度
其他資產增加	(\$ 322)	(\$ 544)
處分採權益法之長期股權投資價款	7,050	-
取得以成本衡量之金融資產	(20,570)	-
處分以成本衡量之金融資產價款	18,905	-
存出保證金減少	2,306	-
取得備供出售金融資產	-	(51,002)
處分待出售非流動資產價款	-	5,000
少數股權減少	-	(13,639)
合併子公司之淨現金流入	<u>-</u>	<u>38,963</u>
投資活動之淨現金流入(出)	<u>(194,065)</u>	<u>52,778</u>
融資活動之現金流量		
短期銀行借款淨增加	1,757,210	194,120
員工行使認股權股款	1,438	5,334
發放現金股利	(110,327)	-
存入保證金增加	600	-
現金增資	<u>-</u>	<u>400,000</u>
融資活動之淨現金流入	<u>1,648,921</u>	<u>599,454</u>
匯率影響數	<u>(39)</u>	<u>35</u>
現金淨增加(減少)	19,124	(314,611)
年初現金餘額	<u>382,966</u>	<u>697,577</u>
年底現金餘額	<u>\$ 402,090</u>	<u>\$ 382,966</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	<u>\$ 820</u>	<u>\$ 104</u>
支付所得稅	<u>\$ 32,642</u>	<u>\$ 2,050</u>

(接次頁)

(承前頁)

本公司於一〇〇年八月取得高章營造股份有限公司(高章營造公司),取得時其資產與負債之公平價值表列如下:

現金		\$ 168,963
應收帳款		116,346
其他流動資產		26,698
固定資產		4,044
商譽		17,854
其他資產		467
應付帳款		(169,576)
預收工程款	(\$ 1,405,658)	
加:在建工程	<u>1,382,495</u>	(23,163)
其他流動負債		(<u>11,633</u>)
淨額		130,000
取得股權百分比		<u>100%</u>
取得高章營造公司支付之現金		130,000
減:併入子公司取得之現金		(<u>168,963</u>)
取得高章營造公司之淨現金流入		<u>\$ 38,963</u>

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:吳錫坤

會計主管:楊淑晶

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇一及一〇〇年度

(金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

一、公司沿革及營業

本公司係依照公司法及有關法令規定於八十六年十一月設立，並於八十九年七月十四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九十二年三月三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。

本公司及子公司截至一〇一及一〇〇年底之員工人數分別為 125 人及 118 人。

有關列入合併財務報表之子公司主要業務及持股情形如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 (%)	
			一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
本公司	Billion Gold Securities Ltd. (Billion Gold)	投資海外各項事業	100	100
	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100

本公司於一〇〇年八月取得高章營造公司，故合併損益僅含取得後之損益。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策彙總說明如下：

(一) 合併財務報表編製準則

本公司直接或間接持有被投資公司有表決權股份 50% 以上，可直接或間接控制被投資公司之人事、財務、業務經營或推定有控制能力者，均編入合併財務報表；符合編入合併財務報表之被投資公

司如附註一所示。編製合併財務報表時，母子公司間重要之交易事項及其餘額均已銷除。

納入合併財務報表之國外子公司財務報表，係依下列方式換算為新台幣金額：資產及負債科目—按資產負債表日之匯率換算，股本—按歷史匯率換算，年初保留盈餘—以年初換算餘額結轉，損益科目—按加權平均匯率換算；外幣財務報表換算所產生之兌換差額作為累積換算調整數並列於股東權益項下。

(二) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

(三) 會計估計

依照前述準則及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、無形資產攤提、閒置資產折舊、資產減損損失、退休金及員工分紅暨董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事工程部份，其營業週期長於一年，是以與建設業務及營造業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

(五) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東

權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

公平價值之基礎：開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

現金股利於除息日認列收益，但依據投資前淨利宣告之部分，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。債務商品原始認列金額與到期金額間之差額，採用利息法攤銷之利息，認列為當年度損益。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

(六) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，係為未上市（櫃）股票，以原始認列之成本衡量。股利之會計處理，與備供出售金融資產相同。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(七) 應收帳款之減損評估

對於應收款項係於資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收款項原始認列後發生之事件致使應收款項之估計未來現金流量受影響者，該應收款項視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收帳款發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收款項組合之客觀減損證據可能包含本公司及子公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收款項違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量折現間的差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目。原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目。備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

(八) 資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產及採權益法之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。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價值，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價值。

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值（包含商譽）與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

(九) 建設業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。於建屋預售時全數符合下列條件者，以完工比例法認列出售房地損益外，其餘均於工程完工交屋時認列：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款 15%。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。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；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，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之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

使在建工程（包括營建用地及建築成本）達到可使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建工程之成本。

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。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於年底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。

(十) 營造工程合約會計處理及收入認列

長期工程除工程成本無法合理預估或工程承包帳款之收現可能性有重大不確定，採全部完工法認列工程損益外，其餘皆採完工比例法計算損益，按工程投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

完工比例法係依期末完工比例分別計算累積工程收入及工程成本，各減除已認列之累積工程收入及工程成本後，分別作為當年度之工程收入及工程成本。當工程合約估計發生虧損時，則立即認列全部之損失，但如以後期間估計損失減少時，應將其減少數沖回，作為該年度之利益。

長期工程合約之在建工程，係按實際成本加按完工比例法認列之工程利益計價；如有估計工程損失，則該項損失列為在建工程之減項。依工程合約分期或按進度所收取之款項帳列預收工程款，俟工程完工後與相關之在建工程沖轉。

每項在建工程餘額超過預收工程款餘額時，預收工程款列為在建工程之減項，並列於流動資產項下；反之，在建工程則列為預收工程款之減項，並列於流動負債項下。

(十一) 待出售非流動資產

非流動資產若主要將以出售之方式而非透過持續使用回收其帳面價值，並可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能出售之非流動資產時，本公司將其分類為待出售非流動資產。

待出售非流動資產以帳面價值與淨公平價值孰低者衡量，其淨公平價值低於帳面價值之金額，認列為減損損失。若其淨公平價值續後回升，於損益表認列為利益，惟迴轉金額不超過已認列之累計減損損失。

(十二) 採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達 20% 以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

(十三) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊計價。固定資產購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：運輸設備，五至六年；其他設備，三至五年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本及累計折舊均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

(十四) 無形資產

電腦軟體及技術授權權利金係以取得成本為入帳基礎，採直線法分三年平均攤銷。

(十五) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當期之淨退休金成本。

(十六) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異、虧損扣抵及未使用投資抵減之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減，採用當期認列法處理。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

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

(十七) 股份基礎給付

發行酬勞性員工認股權憑證，其給與日或修正日於九十三年一月一日至九十六年十二月三十一日間者，適用財團法人中華民國會計研究發展基金會解釋函相關規定，選擇採用內含價值法處理，酬勞成本於符合認股權計畫所規定之員工服務年限內逐期認列為費用。

(十八) 收入之認列

係於貨物之所有權及顯著風險移轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

銷貨收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

三、會計變動之理由及其影響

金融商品之會計處理

本公司及子公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂係將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍。此項會計變動，對一〇〇年度合併財務報表並無重大影響。

四、現金

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
庫存現金	\$ 361	\$ 343
銀行存款		
支票存款	80	80
活期存款	637,496	451,479
外幣活期存款	40,692	7,118
定期存款	<u>108</u>	<u>3,267</u>
	678,737	462,287
減：信託專戶存款	(276,537)	(77,212)
質押定期存款	(108)	(107)
質押活期存款	<u>(2)</u>	<u>(2,002)</u>
	<u>\$ 402,090</u>	<u>\$ 382,966</u>

五、備供出售金融資產－流動

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
基金受益憑證	<u>\$ 4,397</u>	<u>\$ 4,812</u>

六、其他金融資產－流動

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
存出保證金	\$ 104,827	\$ 145,746
其他應收款	<u>2,614</u>	<u>369</u>
	<u>\$ 107,441</u>	<u>\$ 146,115</u>

本公司於九十八年十二月與建案（天匯）之地主寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分屋方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 120,000 仟元之保證金予寶鴻公司，以作為契約履約之保證，而寶鴻公司則應分別於法定開工日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一及一〇〇年底止，已返還之保證金分別計 80,000 仟元及 50,000 仟元。

本公司於九十九年十月與建案（雍河）之地主邵秀葉簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 70,000 仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，而邵秀葉則應分別於基地一樓底板完成日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一年底止，已返還之保證金計 14,000 仟元。

七、存貨－建設業

(一) 自地自建

工 程 名 稱	營建用地	在建房地	待售房地	合 計
<u>一〇一年底</u>				
明日（太原段 100 地號）	\$1,079,205	\$ 12,512	\$ -	\$1,091,717
青境（太原段 134、 135 地號）	507,292	9,791	-	517,083
春上（下橋子頭段）	419,182	63,673	-	482,855
下橋子頭段 242-21、22 地號	411,968	144	-	412,112
悅來（太順段 13 地號）	128,258	2,555	-	130,813
總太觀景	-	-	37,456	37,456
				<u>\$2,672,036</u>
<u>一〇〇年底</u>				
春上（下橋子頭段）	417,872	3,109	-	\$ 420,981
總太觀景（豐富段）	162,837	71,605	-	234,442
				<u>\$ 655,423</u>

本公司於九十九年七月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段（365 地號）之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司分別於一〇〇年一月及五月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段（280、280-28 及 280-29 地號）及（279-1 及 279-83 地號）之土地買賣契約書，合約總價分別為 292,154 仟元及 100,000 仟元。

前述交易價格係以專業鑑價金額及雙方議價為參考依據，並已付清全數價款且完成過戶登記。

本公司於一〇〇年十一月參加台中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收區及廊子地地區區段徵收區」投標，共標得太原段（100、134及135地號）及太順段（13地號）等四筆土地共計1,709,698仟元，截至一〇〇年底已支付40%價款計683,879仟元，其餘60%按月攤繳30%，已於一〇一年二月付清全數價款且於一〇一年三月完成過戶登記。

本公司於一〇一年十月與林金池先生簽訂台中市下橋子頭段（242-21、242-22及242-89地號）之土地買賣契約書，其中242-89地號帳列容積移轉用地，合約總價共計412,818仟元，並已付清全數價款且完成過戶登記。

(二) 合建分屋

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇一年底</u>			
天 匯	\$ 710,421	\$ 498,323	<u>\$ 1,208,744</u>
<u>一〇〇年底</u>			
天 匯	282,667	204,388	<u>\$ 487,055</u>

本公司之建案一天匯於一〇〇年八月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預售契約		估 計 完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 (未 稅)	總 成 本			
<u>一〇一年底</u>					
天 匯	\$ 1,833,761	\$ 1,125,111	70.32%	102 年	\$ 498,323
<u>一〇〇年底</u>					
天 匯	1,728,638	1,012,994	28.56%	102 年	204,388

本公司與台灣糖業股份有限公司（台糖公司）於九十八年四月簽訂合建分屋契約（家在e起），由台糖公司提供所有土地，本公司提供營建所需資金並買回台糖公司所分得之房地，契約價款合計90,000仟元（未稅），已於一〇〇年一月付清全數價款且於一〇〇年

二月完成過戶登記。建案一家在 e 起於一〇〇年三月完工交屋並結轉工程利益。

本公司與陳明哲及寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）三方於九十八年十二月簽訂合建分售契約（天匯），由陳明哲提供所有土地（日後關於本建案之權利義務由寶鴻公司概括承受），本公司則提供營建所需資金。

(三) 合建分售

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
<u>一〇一年底</u>			
國 美	\$ 956,088	\$ 474,008	\$ 1,430,096
雍 河	178,216	-	<u>178,216</u>
			<u>\$ 1,608,312</u>
<u>一〇〇年底</u>			
國 美	508,956	251,370	\$ 760,326
雍 河	37,594	-	<u>37,594</u>
			<u>\$ 797,920</u>

本公司之建案－國美於一〇〇年十月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預售契約		估 計 工 程 總 成 本	完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 (未 稅)					
<u>一〇一年底</u>						
國 美	\$ 1,630,421	\$ 643,932	48.05%	102 年	\$ 474,008	
<u>一〇〇年底</u>						
國 美	1,519,386	519,505	25.14%	102 年	251,370	

本公司與董事長吳錫坤分別於九十八年十二月及一〇〇年三月簽訂合建分售契約（國美及光武段），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金；其中合建分售契約（光武段）後茲因情事變更，於一〇〇年六月經雙方協議同意終止合約。

本公司與邵秀葉於九十九年十月簽訂合建分售契約（雍河），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於九十九年一月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。

(四) 容積移轉用地

本公司分別於一〇一及一〇〇年度分別向非關係人購買容積移轉用地，共計二十餘筆土地，取得價款分別為 34,037 及 33,597 仟元。前述交易價格係雙方議價而訂，已分別於一〇一年一月及十二月付清全數價款且完成過戶登記。

前述容積移轉用地，其中二筆土地取得價款計 4,229 仟元，分別於一〇一年四月及六月出售，合約總價共計 5,450 仟元，已全數收足價款且完成過戶登記。

本公司於一〇一年九月依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，將提供台中市政府容積移轉之用地，價款計 486 仟元轉入建案－春上之土地成本。

截至一〇一及一〇〇年底止，帳列容積移轉用地分別計 62,919 仟元及 33,597 仟元。

(五) 營造工程

工 程 名 稱	在 建 工 程	預 收 工 程 款
一〇〇年底		
居 易	\$ -	\$ 13,248
東方帝國	41,232	-
	<u>\$ 41,232</u>	<u>\$ 13,248</u>

前述之建案－居易及東方帝國係採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預售契約		截至一〇〇 年底完工比例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 (未 稅)	估 計 工 程 總 成 本			
一〇〇年底					
居 易	\$ 702,533	\$ 669,079	75.06%	101 年	\$ 25,112
東方帝國	987,498	965,545	92.54%	101 年	20,316
					<u>\$ 45,428</u>

(六) 利息資本化

	<u>一〇一一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
利息資本化金額	\$ 36,189	\$ 4,166
利息資本化利率	2.28%-2.67%	2.28%-2.38%

八、停業單位

本公司於一〇〇年一月處分屬電子事業部之存貨、固定資產及無形資產予儀鼎半導體股份有限公司（儀鼎半導體公司）；因出售價款計 5,000 仟元低於相關淨資產之帳面價值計 19,326 仟元，故於九十九年底分類為待出售非流動資產時，已認列相關減損損失。

列示於損益表中之停業單位利益明細如下：

	<u>一〇〇年度</u>
停業單位營業利益	
營業收入	\$ 15,097
營業成本及費用	<u>13,928</u>
停業單位稅前營業利益	1,169
所得稅費用	<u>-</u>
停業單位利益	<u>\$ 1,169</u>

九、採權益法之長期股權投資

<u>被投資公司名稱</u>	<u>一〇〇年底</u>	<u>金 額</u>	<u>股權 %</u>
<u>非上市櫃公司</u>			
儀鼎半導體公司	\$	<u>7,052</u>	<u>25</u>

採權益法評價之長期股權投資及其投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

十、以成本衡量之金融資產－非流動

<u>被投資公司名稱</u>	<u>一〇一一年底</u>
<u>國內非上市櫃公司</u>	
台中國際育樂股份有限公司	\$ 1,570
總太應用材料股份有限公司 (總太應用材料公司)	<u>95</u>
	<u>\$ 1,665</u>

所持有之上述股票投資因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

本公司董事會於一〇〇年十一月十七日決議投資設立「總太應用

材料股份有限公司」，投資成本計 19,000 仟元，並同時取得 95%之股份。前述被投資公司於一〇一年一月十三日業經經濟部核准設立，並於一〇一年二月二十日減資 99.5%，依持股比例退還本公司股款 18,905 仟元，爾後於一〇一年二月二十一日增資 900 仟元本公司並未參與，故持股比例降至為 9.5%。

十一、固定資產

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
累計折舊		
運輸設備	\$ 2,083	\$ 1,107
其他設備	<u>6,247</u>	<u>5,980</u>
	<u>\$ 8,330</u>	<u>\$ 7,087</u>

十二、無形資產

<u>一〇一年度</u>	<u>年初餘額</u>	<u>增</u>	<u>加</u>	<u>攤</u>	<u>銷</u>	<u>減</u>	<u>少</u>	<u>年底餘額</u>
電腦軟體	\$ 1,307	\$ 506	\$ 554	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,259
商 譽	17,854	-	-	-	-	-	-	17,854
遞延退休金成本	-	13	-	-	-	-	-	13
	<u>\$ 19,161</u>	<u>\$ 519</u>	<u>\$ 554</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,126</u>
<u>一〇〇年度</u>								
電腦軟體	\$ 884	\$ 1,365	\$ 178	(\$ 764)	\$ 1,307	-	-	\$ 1,307
技術授權權利金	4,446	-	-	(4,446)	-	-	-	-
商 譽	-	17,854	-	-	-	-	-	17,854
	5,330	19,219	178	(5,210)	19,161	-	-	19,161
累計減損	5,210	-	-	(5,210)	-	-	-	-
	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 19,219</u>	<u>\$ 178</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,161</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,161</u>

十三、短期銀行借款

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
抵押借款—年利率一〇一年為 2.28%-2.52%，一〇〇年為 2.28%	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款—年利率一〇一年為 2.29%-2.67%，一〇〇年為 2.29%-2.38%	<u>827,780</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 360,680</u>

十四、員工退休金

本公司及高章營造公司員工若適用勞工退休金條例之退休金制度者，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；Billion Gold 係按當地政府規定按月為其深圳辦事處員工繳納基本養老保險費，並交由當地政府有關部門統籌安排及支付退休員工退休金，均屬確定提撥退休金辦法。本公司及子公司一〇一及一〇〇年度認列之退休金成本分別為 3,406 仟元及 3,261 仟元。

本公司及高章營造公司員工若適用勞動基準法之退休金制度者，係屬確定給付退休辦法。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，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。

本公司屬確定給付退休辦法之退休金相關資訊揭露如下：

(一) 淨退休金利益組成項目

	一〇一年度	一〇〇年度
利息成本	\$ 3	\$ 1
退休基金資產之預期報酬	(183)	(183)
未認列退休金利益攤銷數	(13)	(27)
	<u>(\$ 193)</u>	<u>(\$ 209)</u>

(二) 退休基金提撥狀況與帳載預付退休金之調節

	一〇一年底	一〇〇年底
給付義務		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	<u>435</u>	<u>46</u>
累積給付義務	435	46
未來薪資增加之影響數	<u>113</u>	<u>19</u>
預計給付義務	548	65
退休基金資產公平價值	(9,390)	(9,138)
提撥狀況	(8,842)	(9,073)
未認列過度性淨給付義務	(93)	-
未認列退休金利益	932	1,314
補列之應計退休金負債	<u>13</u>	<u>-</u>
預付退休金	<u>(\$ 7,990)</u>	<u>(\$ 7,759)</u>
既得給付	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(三) 精算假設

	一〇一一年底	一〇〇年底
折現率	1.875%	2%
未來薪資水準增加率	1.5%-2%	1.75%
退休基金資產預期投資報酬率	1.875%	2%

	一〇一一年度	一〇〇年度
(四) 提撥至退休基金金額	\$ 53	\$ -
(五) 由退休基金支付金額	\$ -	\$ -

十五、資產負債之到期分析

本公司及子公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

一〇一一年底	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合計
資 產			
應收票據	\$ 6,075	\$ -	\$ 6,075
應收帳款	53,419	860	54,279
其他金融資產—流動	50,003	57,438	107,441
存貨—建設業	2,674,703	2,877,308	5,552,011
遞延推銷費用	209,476	88,731	298,207
其他流動資產	68,472	21,775	90,247
	<u>\$ 3,062,148</u>	<u>\$ 3,046,112</u>	<u>\$ 6,108,260</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	128,028	2	128,030
應付帳款	171,904	63,424	235,328
應付費用	49,515	-	49,515
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	140,034	3,855	143,889
	<u>\$ 2,750,659</u>	<u>\$ 1,656,022</u>	<u>\$ 4,406,681</u>
一〇〇年底			
資 產			
應收票據	\$ 37,844	\$ -	\$ 37,844
應收帳款	96,140	-	96,140
其他金融資產—流動	5,446	140,669	146,115
存貨—建設業	1,036,000	1,663,106	2,699,106
遞延推銷費用	168,652	86,606	255,258
其他流動資產	49,214	5,141	54,355
	<u>\$ 1,393,296</u>	<u>\$ 1,895,522</u>	<u>\$ 3,288,818</u>

(接次頁)

(承前頁)

一〇一年底	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
負 債			
短期銀行借款	\$ 193,800	\$ 166,880	\$ 360,680
應付票據	123,954	-	123,954
應付帳款	190,732	-	190,732
應付費用	49,377	-	49,377
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
預收工程款—營造業	13,248	-	13,248
其他流動負債	15,691	20,554	36,245
	<u>\$ 1,212,869</u>	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 1,829,633</u>

十六、股東權益

發行普通股

本公司於一〇〇年九月二十六日經董事會決議辦理現金增資發行新股計 20,000 仟股，增資基準日訂於一〇〇年十一月四日，每股發行價格為 20 元，該增資案業經證期局核准申報生效，並於一〇〇年十一月二十四日辦妥變更登記。其中依公司法保留 10% 由員工認購，依財務會計處理準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」規定採公平價值法處理，並於給與日分別認列薪資費用及資本公積—員工認股權計 3,672 仟元。

私募普通股

本公司分別於九十七年十二月十日及九十六年三月九日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為九十七年十二月十六日及九十六年三月二十三日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。九十七年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；九十六年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依規定自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓，並於一〇一年七月經証期局核准公開發行。

員工認股權

本公司分別於九十六年二月至十二月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為五年，憑證持有人於發行屆滿二年之日起，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。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	一〇一一年度		一〇〇年度	
	單位	加權平均行使價格 (元)	單位	加權平均行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83	783	\$10.73
本年度行使	(133)	10.83	(489)	10.91
本年度逾期失效	-	-	(161)	10.09
年底流通在外	-	-	133	10.83
年底可行使之認股權	-	-	-	-

本公司員工分別於一〇一及一〇〇年度行使認股權 133 單位及 489 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計分別匯入股款 1,438 仟元及 5,334 仟元，可轉換普通股分別計 133 仟股及 489 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。若採用公平價值法依 Black-Scholes 評價模式認列前述認股權酬勞成本，其相關假設及財務報表之擬制淨利與每股盈餘如下：

		一〇〇年度
假 設	無風險利率	1.98%
	預期存續期間	5 年
	預期價格波動率	4.79%-5.11%
淨 利	報表列示之淨利	\$ 572,278
	擬制淨利	\$ 572,092
稅後基本每股盈餘 (元)	報表列示之每股盈餘	\$ 5.08
	擬制每股盈餘	\$ 5.08

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、因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因長期股權投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

盈餘分派及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

- (一) 提繳稅款。
- (二) 彌補以往年度虧損。
- (三) 提存 10% 為法定盈餘公積。
- (四) 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
- (五) 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。
- (六) 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：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%。

一〇一及一〇〇年度估列應付員工紅利分別為 17,542 仟元及 25,525 仟元；估列應付董監酬勞分別為 8,771 仟元及 10,210 仟元，係依過去經驗以可能發放之金額為基礎；員工紅利分別按純益（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 4% 及 5% 計算，董監酬勞則按 2% 計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工

紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日的收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。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。

本公司由於九十九年底尚有歷年虧損待彌補，故無法分配盈餘，亦未估列員工紅利及董監酬勞。

本公司於一〇一年五月經股東會決議通過一〇〇年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 56,722	
特別盈餘公積	1,015	
現金股利	110,327	\$ 1
股票股利	<u>220,653</u>	2
	<u>\$ 388,717</u>	

本公司於一〇一年五月十六日經股東會決議配發一〇〇年度員工紅利及董監事酬勞分別為股票 1,145 仟股（計 25,525 仟元）及現金 10,210 仟元。

股東會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與一〇〇年度財務報表認列之金額並無差異。

本公司於一〇二年三月十三日經董事會擬議一〇一年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 48,727	
特別盈餘公積	(546)	
現金股利	133,537	\$ 1
股票股利	<u>66,769</u>	0.5
	<u>\$ 248,487</u>	

有關一〇一年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於

一〇二年五月二十八日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十七、所得稅

(一) 帳列稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用與所得稅費用之調節

	一〇一一年度	一〇〇年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 99,128	\$ 96,725
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	(37,888)	(42,842)
暫時性差異	281	(2,888)
當年度抵用之虧損抵減	(45,488)	(12,737)
當年度抵用之投資抵減	(8,592)	(14,742)
未分配盈餘加徵 10%	17,850	-
當年度應納所得稅	25,291	23,516
遞延所得稅		
暫時性差異	(281)	2,840
虧損扣抵	45,488	18,034
投資抵減	8,592	17,163
備抵評價金額	92	(91,928)
以前年度所得稅調整	853	1,011
所得稅費用 (利益)	<u>\$ 80,035</u>	<u>(\$ 29,364)</u>

(二) 淨遞延所得稅資產 (負債)

	一〇一一年底	一〇〇年底
流動		
未實現兌換損失	\$ 172	\$ -
投資抵減	-	8,592
	172	8,592
減：備抵評價	(172)	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,592</u>
非流動		
採權益法認列之投資損失	\$ 14,315	\$ 14,295
退休金已實際提撥數	(1,361)	(1,319)
虧損扣抵	-	45,488
其他	-	(131)
	12,954	58,333
減：備抵評價	(12,954)	(13,034)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,299</u>

(三) 本公司及高章營造公司截至九十九年度之營利事業所得稅申報案

件，業經稅捐稽徵機關核定。

(四) 本公司增資擴展投資計劃經核准就新增所得額連續五年免徵營利事業所得稅，其增資擴展投資計劃之免稅期間如下：

增 資 擴 展 案	免 稅 期 間
九十二年度未分配盈餘轉增資投資計劃	一〇〇年一月至一〇四年十二月

(五) 兩稅合一相關資訊

	可扣抵稅額帳戶餘額		稅額扣抵比率(%)	
	一〇一年底	一〇〇年底	一〇一年度 (預計)	一〇〇年度 (實際)
本公司	\$ 14,594	\$ 2,251	5.74	4.29
高章營造公司	20,829	17,653	20.48	20.48

本公司及高章營造公司無八十六年度以前之未分配盈餘。

依所得稅法規定，本公司及高章營造公司分配屬於八十七年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司及高章營造公司預計一〇一年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

十八、用人、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>一〇一年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 73,587	\$ 37,285	\$ 110,872
勞健保費用	5,572	826	6,398
退休金費用	3,116	97	3,213
其他用人費用	2,809	5,384	8,193
折舊費用	-	3,176	3,176
攤銷費用	-	754	754

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 68,267	\$ 52,574	\$ 120,841
勞健保費用	5,467	475	5,942
退休金費用	3,070	(18)	3,052
其他用人費用	2,563	4,065	6,628
折舊費用	-	1,653	1,653
攤銷費用	-	178	178

十九、合併每股盈餘

	純 益 (分 子)		股 數 (分 母) (仟 股)	合 併 每 股 盈 餘 (元)	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
<u>一〇一年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$562,505	\$487,267	133,463	<u>\$ 4.21</u>	<u>\$ 3.65</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	963		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	<u>\$562,505</u>	<u>\$487,267</u>	<u>134,426</u>	<u>\$ 4.18</u>	<u>\$ 3.62</u>
<u>一〇〇年度</u>					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$536,609	\$572,278	112,742	<u>\$ 4.76</u>	<u>\$ 5.08</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	2,276		
員工認股權	-	-	315		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	<u>\$536,609</u>	<u>\$572,278</u>	<u>115,333</u>	<u>\$ 4.65</u>	<u>\$ 4.96</u>

本公司採用（九六）基秘字第〇五二號函之規定，若企業得選擇

以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，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。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅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。

計算每股盈餘時，無償配股之影響已列入追溯調整。因追溯調整，一〇〇年度稅後基本每股盈餘及稀釋每股盈餘，分別由 6.14 元及 6 元減少為 5.08 元及 4.96 元。

二十、金融商品資訊之揭露

(一) 估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

1. 上述金融商品不包括現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產—流動、受限制資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據、應付帳款、應付費用及存入保證金。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 備供出售金融資產—流動均有活絡市場公開報價，故以此市場價格為公平價值。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 備供出售金融資產之公平價值係以活絡市場之公開報價直接決定。

(三) 具利率變動現金流量風險之金融資產及金融負債

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
現金流量風險		
銀行存款(包含受限制銀行存款)	\$ 678,296	\$ 461,864
短期銀行借款	2,117,890	360,680

(四) 一〇一及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為 1,266 仟元及 2,341 仟元，利息費用總額（包括資本化利息）分別為 36,957 仟元及 4,270 仟元。

(五) 財務風險資訊

1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司及子公司並未從事衍生性金融商品交易，故市場匯率及利率變動之市場風險尚不重大。

2. 信用風險

金融資產受到本公司及子公司之交易對方未履合約義務之潛在影響，本公司及子公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司及子公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司及子公司之營運資金短期內尚足以支應，故因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險應不重大。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司及子公司之短期銀行借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期銀行借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

二一、關係人交易

(一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
吳錫坤	本公司董事長
劉素如	本公司董事長之配偶
吳麗華	本公司董事長之二等親
巫天森	本公司董事
劉偉如	本公司法人董事代表

(接次頁)

(承前頁)

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
蕭 佳 怡	本公司法人董事代表之配偶
沈 瑞 興	本公司總經理(於一〇一年十二月離職)
施 佑 霖	本公司總經理之配偶(總經理於一〇一年十二月離職)
總太建設開發股份有限公司 (總太建設公司)	董事長為同一人
高章營造公司	本公司之子公司(於一〇〇年八月取得所有股權)
儀鼎半導體公司	採權益法評價之被投資公司(於一〇一年六月處分所有股權)
祚榮投資有限公司 (祚榮投資公司)	董事長為同一人

(二) 除附註七及八所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>%</u>
1. 營業收入淨額(帳列 停業單位利益)		
儀鼎半導體公司	<u>\$ 11,508</u>	<u>76</u>

本公司銷售予關係人之產品種類與非關係人並不相同，故銷售價格無從比較；收款條件係採預收方式，非關係人則為月結 30 至 60 天。

	<u>一 〇 〇 年 度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>%</u>
2. 進貨(帳列停業單位 利益)		
儀鼎半導體公司	<u>\$ 2,546</u>	<u>27</u>

本公司向關係人進貨之產品種類與非關係人並不相同，故進貨價格無從比較；付款條件均為 60 天。

3. 高章營造公司截至一〇一及一〇〇年底止與總太建設公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價		完 工 比 例 (%)	預 收		
	(未 稅)	工 程 收 入		工 程 款	應 收 帳 款	應 收 票 據
<u>一〇一年底</u>						
東方帝國	\$ 987,498	\$ 73,645	100	\$ -	\$ 40,482	\$ -
居 易	<u>703,486</u>	<u>176,133</u>	100	-	-	-
	<u>\$1,690,984</u>	<u>\$ 249,778</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,482</u>	<u>\$ -</u>
<u>一〇〇年底</u>						
居 易	\$ 702,533	\$ 352,483	75.06	\$ 540,951	\$ 51,636	\$ 18,441
東方帝國	<u>987,498</u>	<u>360,175</u>	92.54	<u>872,688</u>	<u>35,700</u>	<u>17,850</u>
	<u>\$1,690,031</u>	<u>\$ 712,658</u>		<u>\$1,413,639</u>	<u>\$ 87,336</u>	<u>\$ 36,291</u>

4. 本公司與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇一及一〇〇年底止已簽訂合建契約明細如下：

建 案 名 稱	合 建 型 態	代 收 土 地 款 (帳 列 其 他 流 動 負 債)
<u>一〇一年底</u>		
國 美	合建分售	<u>\$ 42,392</u>
<u>一〇〇年底</u>		
國 美	合建分售	<u>\$ 13,250</u>
		<u>一 〇 〇 年 底</u>
		<u>金 額 %</u>
5. 其他金融資產—流動		
儀鼎半導體公司		<u>\$ 264</u> <u>-</u>

6. 本公司於一〇一年度與劉素如、施佑霖、蕭佳怡及吳麗華等四人分別簽訂建案—國美及天匯之預售屋買賣合約總價款共計105,291仟元，截至一〇一年底止，代收土地(帳列其他流動負債)及預收房屋款分別計7,660仟元及69,310仟元；上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

7. 有價證券交易

本公司於一〇〇年八月向吳錫坤、吳麗華、沈瑞興、劉偉如及祚榮投資公司取得對高章營造公司計68%之股權，合計總價款共88,790仟元。

8. 融資保證手續費

本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，故委請吳錫坤及巫天森擔任保證人，並於一〇〇年度支付融資保證手續費共計35,642仟元，分別帳列存貨－建設業35,142仟元及管理費用500仟元。

(三) 董事及監察人薪酬資訊

	一〇一一年度	一〇〇年度
薪 資	\$ 24,118	\$ 9,435
獎 金	3,986	5,248
	<u>\$ 28,104</u>	<u>\$ 14,683</u>

二二、質抵押之資產

下列資產業已提供各金融機構作為各項借款之抵押及擔保品：

	一〇一一年底	一〇〇年底
受限制資產		
信託專戶存款	\$ 276,537	\$ 77,212
質押定期存款	108	107
質押活期存款	2	2,002
存貨－建設業	<u>5,426,634</u>	<u>1,904,344</u>
	<u>\$ 5,703,281</u>	<u>\$ 1,983,665</u>

二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，本公司及子公司截至一〇一一年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

(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	已 收 總 價
國 美	\$ 1,716,758	\$ 743,817
天 匯	1,886,950	684,888
總太觀景	52,500	14,693
雍 河	411,980	41,600
春 上	<u>1,514,580</u>	<u>247,031</u>
	<u>\$ 5,582,768</u>	<u>\$ 1,732,029</u>

(二) 已簽約之租賃合約其未來應付之租金如下：

期	間	金	額
一〇二年度		\$	2,216
一〇三年度			88
		\$	<u>2,304</u>

(三) 未決訟案

高章營造公司於一〇〇年十月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於一〇一年十一月二十八日經台中地方法院判決高章營造公司敗訴，裁定求償金額為 4,996 仟元，並自九十八年十二月六日起至清償日止按年息 5% 加計利息。惟高章營造公司對上述一審判決不服，隨提起上訴，目前由台灣高等法院審理中。惟基於穩健原則，高章營造公司已就求償金額提列 50% 之負債準備計 2,498 仟元（帳列其他流動負債項下）。

二四、重大之期後事項

本公司於一〇二年一月經經濟部投資審議委員會核准，以美金 3,420 仟元取得薩摩亞 Azure International Holdings LTD. 18% 股權，並間接持有南京凱雅房地產開發有限公司及南京極泰企業管理有限公司 18% 股權，前述大陸投資事業係從事企業管理諮詢及房地產開發等業務。

二五、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項及(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：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以

上：附表四。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。

9. 被投資公司資訊：附表五。

10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

二六、母公司與子公司及各子公司間之業務及重要交易往來情形及金額

附表六。

二七、營運部門財務資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司及子公司之應報導部門為建設部及營造部。

(一) 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	一〇一年度	一〇〇年度	一〇一年度	一〇〇年度
建設部	\$ 1,768,697	\$ 1,693,958	\$ 557,632	\$ 521,903
營造部	<u>373,829</u>	<u>1,040,689</u>	<u>9,403</u>	<u>23,911</u>
繼續營運單位總額	<u>\$ 2,142,526</u>	<u>\$ 2,734,647</u>	567,035	545,814
利息收入			1,266	2,341
採權益法認列之投資利益			71	2,052
公司一般收入及利益			3,338	5,667
利息費用			(768)	(104)
公司一般費用及損失			(3,640)	(386)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 567,302</u>	<u>\$ 555,384</u>
停業單位利益			<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,169</u>

部門損益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、處分資產損益、兌換損益、採權益法認列之投資利益、利息費用以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 部門資產

本公司及子公司並未提供應報導部門資產資訊予營運決策者使用，故資產之衡量為零。

二八、事先揭露採用國際財務報導準則相關事項

本公司及子公司依據行政院金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）九十九年二月二日發布之金管證審字第 0990004943 號函令之規定，於事先揭露採用國際財務報導準則之情形如下：

- (一) 依據金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下稱 IFRSs）函暨相關指引編製合併財務報告，為因應上開修正，本公司及子公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由財務部經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計 畫 內 容	主要執行單位	目 前 執 行 情 形
1. 評估階段：		
(98 年 12 月至 99 年 12 月)		
(1) 成立專案小組及訂定採用 IFRSs 轉換計畫	會計部門	已完成
(2) 完成現行會計政策與 IFRSs 差異之辨認	會計部門	已完成
(3) 完成 IFRSs 合併個體之辨認	會計部門	已完成
(4) 完成 IFRSs 「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇對公司影響之評估	會計部門	已完成
(5) 完成資訊系統應做調整之評估	資訊部門	已完成
(6) 完成內部控制應做調整之評估	內稽部門	已完成
2. 轉換階段：		
(99 年 12 月至 100 年 12 月)		
(1) 決定 IFRSs 會計政策	會計部門	已完成
(2) 決定所選用 IFRSs 「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇	會計部門	已完成
3. 實施階段：		
(101 年 1 月至 102 年 12 月)		
(1) 完成編制 IFRSs 開帳日資產負債表	會計部門	已完成
(2) 完成編制 IFRSs 2012 年比較財務資訊之編製	會計部門	預計一〇二年三月完成
(3) 完成相關內部控制（含財務報導流程及相關資訊系統）之調整	內稽部門	已完成

(二) 合併公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異及影響說明如下：

1. 一〇一年一月一日資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs	IFRSs	IFRSs	說明	
項目金額	之影響金額	金額	項目		
資 產					
現金	\$ 382,966	(\$ 3,267)	\$ 379,699	現金	6.(1)
—	-	3,267	3,267	無活絡市場之債券投資	6.(1)
存貨—建設業	2,699,106	(459,571)	2,239,535	存貨—建設業	6.(5)
遞延所得稅資產—流動	8,592	(8,592)	-	—	6.(2)
遞延推銷費用	255,258	(255,258)	-	遞延推銷費用	6.(6)
其他流動資產	-	146,857	146,857	其他流動資產	6.(6)
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341	遞延所得稅資產—非流動	6.(2)
無形資產	19,161	400	19,561	無形資產	6.(3)
其他資產—其他	11,373	910	12,283	其他資產—其他	6.(3)
					(4)
負 債					
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450	遞延所得稅負債—非流動	6.(2)
權 益					
保留盈餘	567,983	(567,242)	741	保留盈餘	5.6.(4)
					(5)(6)
累積換算調整數	(580)	580	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	5.

2. 一〇一年十二月三十一日資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs	IFRSs	IFRSs	說明	
項目金額	之影響金額	金額	項目		
資 產					
存貨—建設業	\$ 5,552,011	(987,855)	\$ 4,564,156	存貨—建設業	6.(5)
遞延推銷費用	298,207	(298,207)	-	—	6.(6)
其他流動資產	90,247	214,754	305,001	其他流動資產	6.(6)
以成本衡量之金融資產—非流動	1,665	(1,665)	-	—	6.(7)
備供出售金融資產—非流動	4,397	1,665	6,062	備供出售金融資產—非流動	6.(7)
無形資產	19,126	200	19,326	無形資產	6.(3)
其他資產—其他	9,436	633	10,069	其他資產—其他	6.(3)
					(4)
負 債					
應計退休金負債	16	17	33	應計退休金負債	6.(4)
權 益					
保留盈餘	724,270	(1,071,072)	(346,802)	保留盈餘	5.6.(4)
					(5)(6)
累積換算調整數	(619)	580	(39)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	5.

3. 一〇一年度綜合損益表項目之調節

我國一般公認會計原則			IFRSs				
項	目	金額	影響金額	金額	項	目	說明
營業收入		\$ 2,142,526	(\$ 1,315,920)	\$ 826,606	營業收入		6.(5)
營業成本		1,427,624	(738,162)	689,462	營業成本		6.(5)
營業費用		147,867	(74,409)	73,458	營業費用		6.(4)
							(5) (6)
<u>其他綜合損益</u>							
-		-	(39)	(39)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		5.
-		-	481	481	確定福利計畫精算損失		6.(4)

4. 轉換日提列之特別盈餘公積

依金管會於一〇一年四月六日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司帳列累積換算調整數轉入保留盈餘之金額為（580）仟元，是以不予提列特別盈餘公積。

5. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報表之基礎時應遵循之程序。依據該準則，本公司及子公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（一〇一年一月一日）之初始資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。本公司及子公司採用之主要豁免選項說明如下：

企業合併

本公司對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」。因此，於一〇一年一月一日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商

譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依一〇〇年底按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

員工福利

本公司及子公司將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至 IFRSs 日認列於保留盈餘。

累積換算差異數

本公司及子公司於轉換至 IFRSs 日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日轉認列於保留盈餘。

上述豁免選項對合併公司之影響已併入以下「6.轉換至 IFRSs 之重大調節說明」中說明。

6. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

本公司及子公司現行會計政策與未來依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異如下：

(1) 存款期間超過三個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至 IFRSs 後，定期存款期間超過三個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過三個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

(2) 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至 IFRSs 後，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

(3) 遞延費用

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用係帳列其他資產項下。轉換至 IFRSs 後，遞延費用將依其性質重分類為無形資產。

(4) 退休金

確定福利退休金計畫之精算損益

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

(5) 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至 IFRSs 後，若不動產工程協議不符合 IAS11 工程合約之定義，則應按 IAS18 相關規定辦理。

(6) 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至 IFRSs 後，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

(7) 以成本衡量之金融資產

依現行證券發行人財務報告編製準則，持有未於證券交易所上市或未於櫃買中心櫃檯買賣之股票且未具重大影響力者，應列為以成本衡量之金融資產。轉換至 IFRSs 後，指定為備供出售金融資產或未指定為透過損益按公允價值衡量金融資產之權益工具投資，應分類為備供出售金融資產，並以公允價值衡量。

(三) 本公司及子公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會認可之二〇一〇年 IFRSs 版本以及金管會於一〇〇年十二月二十二日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。本公司及子公司上述之評估結果，可能因未來主管機關發布規範採用 IFRSs 相關事項之函令暨國內其他法令因配合採用 IFRSs 修改規定所影響，而與未來實際差異有所不同。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國一〇一年度

附表一

單位：新台幣仟元

為保 編	他 號	人 名	背 稱	書 者	被背書保證對象		對單一企業背書 保證之限額 (註一)	本期最高 背書保證餘額	期末背 書保證 餘額	以財產擔保 之金額	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 (註二及三)
					個人名稱	與本公司 之關係						
0	本公司	吳錫坤	本公司董事長			不適用	\$ 1,130,000	\$ 1,130,000	\$ -	46.94%	\$ 9,628,400	
		邵秀葉	無			不適用	337,270	337,270	-	14.01%	9,628,400	
		高章營造公司	本公司之子公司			\$ 240,710	20,000	20,000	-	0.83%	962,840	

註一：係依本公司一〇一年底財務報表淨值之 10% 計算。

註二：係依本公司一〇一年底財務報表淨值之 4 倍計算。

註三：係依本公司一〇一年底財務報表淨值之 40% 計算。

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

民國一〇一年底

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%	市價或淨值	
本公司	<u>股票</u>							
	高章營造公司(註)	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	11,967	\$ 140,017	100	\$ 140,191	
	Billion Gold Securities Ltd.	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	20	846	100	847	
	總太應用材料公司(註)	無	以成本衡量之金融資產—非流動	9.5	95	9.5	95	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產—流動	200	1,628	-	1,628	
	合庫巴黎台灣領航基金	無	備供出售金融資產—流動	100	938	-	938	
高章營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	富蘭高科技基金	無	備供出售金融資產—流動	100	893	-	893	
	合庫巴黎台灣領航基金	無	備供出售金融資產—流動	100	938	-	938	
	台中國際育樂股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	1	1,570	-	1,570	

註：業已沖銷。

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一億元或實收資本額百分之二十以上
民國一〇一年度

附表三

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市下橋子頭段土地 (242-21、242-22及242-89號)	101.10.02	\$ 412,818	已全數支付	林先生	無	—	—	—	\$ -	註	營建用地	無

註：係由雙方議價而定，並經卓越不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為 427,248 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國一〇一年度

附表四

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	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	
			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	\$ 310,108	18%	依合約規定	無	無	(\$ 28,168)	(11%)
高章營造公司	本公司(註)	本公司之母公司	發包工程	(310,108)	(54%)	依合約規定	無	無	28,168	41%
	總太建設公司	董事長為同一人	發包工程	(249,777)	(44%)	依合約規定	無	無	40,482	58%

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇一年度

附表五

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	上期期末	股數	比率(%)			帳面金額
本公司	高章營造公司(註二)	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 130,000	\$ 130,000	11,967	100	\$ 140,017	\$ 15,805	\$ 3,378
	Billion Gold Securities Ltd. (註二)	英屬維京群島	投資海外各項事業	85,671	85,671	20	100	846	(118)	(118)
	儀鼎半導體公司(註一)	台灣省新竹縣	電子零件及電子機械製造業	-	5,000	-	-	-	285	71

註一：已於一〇一年六月處分全數持股。

註二：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 母公司與子公司之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國一〇一及一〇〇年度

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 (註)	交 易 往 來 情 形			
				交 易 條 件	金 額	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (%)	
0	本公司	高章營造公司	1	營業成本	\$ 310,108	依合約規定	14
				存貨－建設業	34,504	依合約規定	1
				應付帳款	28,168	依合約規定	-
1	高章營造公司	本公司	2	營業收入	310,108	依合約規定	14
				應收帳款	28,168	依合約規定	-
				預收工程款	34,504	依合約規定	1
0	本公司	高章營造公司	1	營業成本	\$ 382,069	依合約規定	14
				存貨－建設業	32,595	依合約規定	1
				應付帳款	48,151	依合約規定	1
1	高章營造公司	本公司	2	營業收入	382,069	依合約規定	14
				應收帳款	48,151	依合約規定	1
				預收工程款	32,595	依合約規定	1

註：與交易人之關係：(1)母公司對子公司；(2)子公司對母公司。

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、及民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 102 及 101 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

會計師 吳 麗 冬

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 1 0 3 年 3 月 4 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 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現 金 (附註六)	\$	555,571	7	\$	402,090	7	\$	379,806	12
1125	備供出售金融資產 (附註四及十二)		1,518	-		4,397	-		4,812	-
1147	無活絡市場之債券投資 (附註八及二九)		221,368	3		276,644	5		80,479	2
1150	應收票據 (附註九)		-	-		6,075	-		1,553	-
1160	應收票據—關係人 (附註九及二八)		-	-		-	-		36,291	1
1170	應收帳款 (附註九)		255	-		13,797	-		8,804	-
1180	應收帳款—關係人 (附註九及二八)		-	-		40,482	1		87,336	3
1190	應收建造合約款 (附註十)		-	-		-	-		41,232	1
1200	其他應收款		12,852	-		2,614	-		-	-
1320	存貨—建設業 (附註四、十一及二九)		6,523,009	81		4,564,156	79		2,198,303	67
1470	其他流動資產 (附註十七)		428,226	5		410,029	7		347,728	11
11XX	流動資產總計		<u>7,742,799</u>	<u>96</u>		<u>5,720,284</u>	<u>99</u>		<u>3,186,344</u>	<u>97</u>
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十三)		103,503	1		1,665	-		-	-
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註八及二九)		146,958	2		2	-		2,002	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)		-	-		-	-		7,052	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及二八)		56,184	1		9,016	-		7,628	-
1780	無形資產 (附註四及十六)		18,470	-		19,113	1		19,161	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二四)		1,307	-		-	-		55,341	2
1990	其他非流動資產 (附註十七及二十)		10,791	-		10,083	-		12,282	-
15XX	非流動資產總計		<u>337,213</u>	<u>4</u>		<u>39,879</u>	<u>1</u>		<u>103,466</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	\$	<u>8,080,012</u>	<u>100</u>	\$	<u>5,760,163</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,289,810</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款 (附註十八及二九)	\$	2,524,904	31	\$	2,117,890	37	\$	360,680	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十八)		233	-		-	-		-	-
2150	應付票據		131,280	2		128,030	2		123,954	4
2170	應付帳款		439,558	5		235,328	4		190,732	6
2200	其他應付款 (附註十九)		48,843	1		52,013	1		49,377	1
2230	當期所得稅負債 (附註四及二四)		89,188	1		16,240	-		22,738	1
2190	應付建造合約款 (附註十)		-	-		-	-		13,248	-
2312	預收房地款 (附註四、二八及三十)		1,482,326	18		1,732,029	30		1,055,397	32
2399	其他流動負債 (附註十九及二八)		124,378	2		141,390	3		36,245	1
21XX	流動負債總計		<u>4,840,710</u>	<u>60</u>		<u>4,422,920</u>	<u>77</u>		<u>1,852,371</u>	<u>56</u>
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註四、十八及二七)		451,223	6		-	-		-	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)		1,784	-		-	-		1,450	-
2640	應計退休金負債 (附註四及二十)		-	-		33	-		-	-
2645	存入保證金		-	-		600	-		-	-
25XX	非流動負債總計		<u>453,007</u>	<u>6</u>		<u>633</u>	<u>-</u>		<u>1,450</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計		<u>5,293,717</u>	<u>66</u>		<u>4,423,553</u>	<u>77</u>		<u>1,853,821</u>	<u>56</u>
	歸屬於本公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本		1,449,120	18		1,335,372	23		1,101,940	34
3130	債券換股權利證書		48,505	-		-	-		-	-
	資本公積									
3211	資本公積—普通股股票溢價		347,711	4		336,268	6		322,084	10
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價		142,429	2		-	-		-	-
3271	資本公積—員工認股權		12,422	-		12,422	-		12,422	-
3272	資本公積—認股權		13,337	-		-	-		-	-
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		105,449	2		56,722	1		-	-
3320	特別盈餘公積		1,232	-		1,778	-		763	-
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)		665,837	8	(	405,300)	(7)	(	22)	-
3400	其他權益		253	-	(	652)	-	(	1,198)	-
3XXX	權益總計		<u>2,786,295</u>	<u>34</u>		<u>1,336,610</u>	<u>23</u>		<u>1,435,989</u>	<u>44</u>
	負債與權益總計	\$	<u>8,080,012</u>	<u>100</u>	\$	<u>5,760,163</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,289,810</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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二八）	\$ 3,879,195	100	\$ 826,606	100
5000	營業成本（附註二三）	<u>2,235,092</u>	<u>57</u>	<u>689,462</u>	<u>83</u>
5900	營業毛利	<u>1,644,103</u>	<u>43</u>	<u>137,144</u>	<u>17</u>
	營業費用（附註二三及二八）				
6100	推銷費用	173,743	5	24,755	3
6200	管理費用	<u>122,559</u>	<u>3</u>	<u>48,703</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>296,302</u>	<u>8</u>	<u>73,458</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>1,347,801</u>	<u>35</u>	<u>63,686</u>	<u>8</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,633	-	1,266	-
7190	其他收入	76,234	2	3,409	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	(1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	(267)	-	(3,322)	-
7625	處分投資損失（附註四）	(7,935)	-	(72)	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>77,626</u>	<u>2</u>	<u>269</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	1,425,427	37	63,955	8
7950	所得稅費用（附註四及二四）	<u>105,900</u>	<u>3</u>	<u>80,035</u>	<u>10</u>
8200	本年度淨利（淨損）	<u>1,319,527</u>	<u>34</u>	<u>(16,080)</u>	<u>(2)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	102年度			101年度			
	金	額	%	金	額	%	
	其他綜合損益(附註四)						
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$	774	-	(\$	39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益		131	-		585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)		117	-	(	481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	(	20)	-	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)		<u>1,002</u>	-		<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	\$	<u>1,320,529</u>	<u>34</u>	(\$	<u>16,015</u>)	(<u>2</u>)
	每股盈餘(虧損)(附註二五)						
9750	基 本	\$	<u>9.27</u>		(\$	<u>0.12</u>)	
9850	稀 釋	\$	<u>8.37</u>		(\$	<u>0.12</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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		股本			保留盈餘 (附註 二 二)			其他權益項目		權益總計
		普通股股本 (附註十八及二二)	債券換股權利證書 (附註 十八)	資本公積 (附註十八及二二)	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	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	101 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,101,940	\$ -	\$ 334,506	\$ -	\$ 763	(\$ 22)	\$ -	(\$ 1,198)	\$ 1,435,989
	100 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	(56,722)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	(1,015)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(110,327)	-	-	(110,327)
B9	普通股股票股利	220,653	-	-	-	-	(220,653)	-	-	-
D1	101 年度淨損	-	-	-	-	-	(16,080)	-	-	(16,080)
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(481)	(39)	585	65
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	(16,561)	(39)	585	(16,015)
T1	員工股票紅利	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	25,525
N1	員工認股權計畫下發行之普通股	1,328	-	110	-	-	-	-	-	1,438
Z1	101 年 12 月 31 日餘額	1,335,372	-	348,690	56,722	1,778	(405,300)	(39)	(613)	1,336,610
	101 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	48,727	-	(48,727)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(133,538)	-	-	(133,538)
B9	普通股股票股利	66,768	-	-	-	-	(66,768)	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(546)	546	-	-	-
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目－ 認股權而產生者	-	-	20,004	-	-	-	-	-	20,004
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	-	1,319,527	-	-	1,319,527
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	97	774	131	1,002
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,319,624	774	131	1,320,529
I1	可轉換公司債轉換	40,881	48,505	135,762	-	-	-	-	-	225,148
T1	員工股票紅利	6,099	-	11,443	-	-	-	-	-	17,542
Z1	102 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)	\$ 2,786,295

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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,425,427	\$ 63,955
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,027	3,175
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之		
	金融負債之淨利益	(4,351)	-
A20900	利息費用	267	768
A21200	利息收入	(2,633)	(1,266)
A23100	處分投資損失	7,935	72
A29900	其他項目	-	(70)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	6,075	31,769
A31150	應收帳款	54,024	41,861
A31170	應收建造合約款	-	41,232
A31180	其他應收款	(10,238)	(2,614)
A31200	存 貨	(1,913,690)	(2,352,031)
A31240	其他流動資產	(18,175)	(62,301)
A32130	應付票據	3,250	4,076
A32150	應付帳款	204,230	44,596
A32170	應付建造合約款	-	(13,248)
A32180	其他應付款	14,372	26,561
A32210	預收房地款	(249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	(17,012)	105,145
A32240	應計退休金負債	(33)	33
A33000	營運產生之現金流出	(496,586)	(1,391,101)
A33100	收取之利息	2,633	1,266
A33300	支付之利息	(39,034)	(12,991)
A33500	支付之所得稅	(32,496)	(32,642)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(565,483)	(1,435,468)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(740,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	743,452	1,001

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(\$ 91,680)	(\$ 194,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(101,198)	(20,570)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回 股款	-	18,905
B01800	取得採用權益法之投資	(8,250)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	-	7,050
B02300	處分子公司	758	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(50,195)	(4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	55
B03800	存出保證金減少(增加)	(96)	2,306
B04500	取得無形資產	-	(506)
B06700	其他非流動資產增加	(496)	(588)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(247,610)	(191,130)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,757,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	(133,538)	(110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	(600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,648,921
DDDD	匯率變動對現金之影響	(865)	(39)
EEEE	現金淨增加數	153,481	22,284
E00100	年初現金餘額	402,090	379,806
E00200	年底現金餘額	\$ 555,571	\$ 402,090

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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 102 年及 101 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。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 103 年 3 月 4 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本公司及由本公司所控制個體（以下稱「合併公司」）未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布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）。依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）升級至 2013 年版 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」）。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日

未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋

「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新／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。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

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。若合併公司係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，且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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。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，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。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

生效日

IASB 將一般避險會計規定納入 IFRS 9 時，刪除原訂 IFRS 9 自 2015 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效之規定，IASB 決定於完成新減損模式及分類與衡量之有限度修正後重新考量適當之生效日。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

3. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續（於符合條件時）將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對合併公司財務報表影響之說明

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，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

依據金管會於 98 年 5 月 14 日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之 IFRSs 編製財務報告。

合併公司 102 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告。合併公司轉換至 IFRSs 日為 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對合併公司合併財務報告之影響說明，係列於附註三四。

(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。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

合併公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據 IFRSs 1 「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外（合併公司之豁免選擇參閱附註三四），合併公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

(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. 預期於資產負債表日後 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

1. 合併報告編製原則

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。

分攤綜合損益總額至非控制權益

子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

對子公司所有權權益變動

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。

當合併公司喪失對子公司之控制時，處分損益係為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之剩餘投資按喪失控制日之公允價值合計數，以及(2)前子公司之資產（含商譽）與負債及非控制權益按喪失控制日之帳面金額合計數。合併公司對於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與合併公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
本公司	Billion Gold Securities Ltd. (Billion Gold)	投資海外各項事業	-	100	100
	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100	100
	Mallow International Holding Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	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	-	-

合併公司分別於 102 年 1 月投資設立 Mallow 及日太管理公司並列入合併財務報告。

(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，合併公司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，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(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一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) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

合併公司對關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企

業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

(十) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本衡量認列，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。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。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。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 商 譽

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

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期會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。

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或現金產生單位群組之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位或單位群組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。

(十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷後之金額衡量。合併公司以直線基礎進行攤銷，並且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。除合併公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響以推延方式處理。

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致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。

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。

(十四) 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係備供出售金融資產暨放款及應收款，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券投資）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。

備供出售金融資產若屬無活絡市場市場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。

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二七。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）。

(十五) 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。

(十六) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

(十七) 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

遞延所得稅係依合併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予以認列。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。

與投資子公司及關聯企業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。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，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企業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。

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

(一) 商譽減損估計

決定商譽是否減損時，須估計分攤到商譽之現金產生單位之使用價值。為計算使用價值，管理階層應估計預期自現金產生單位所產生之未來現金流量，並決定計算現值所使用之適當折現率。若實際現金流量少於預期，可能會產生減損損失。

(二) 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

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 289	\$ 361	\$ 343
銀行存款	<u>923,608</u>	<u>678,375</u>	<u>461,944</u>
	923,897	678,736	462,287
減：受限制資產（帳列無活 絡市場之債券投資－ 流動及非流動）	(368,295)	(276,539)	(79,214)
質押定期存款	(31)	(107)	(107)
原始到期日超過3個月 之定期存款	-	-	(3,160)
	<u>\$ 555,571</u>	<u>\$ 402,090</u>	<u>\$ 379,806</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

持有供交易之金融負債 衍生工具（未指定避險）	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
— 公司債買賣回選擇權	\$ 233	\$ -	\$ -

八、無活絡市場之債券投資

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 221,337	\$ 276,537	\$ 77,212
質押定期存款	31	107	107
原始到期日超過3個月之 定期存款	-	-	3,160
	<u>\$ 221,368</u>	<u>\$ 276,644</u>	<u>\$ 80,479</u>
<u>非 流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 146,958	\$ 2	\$ 2,002

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二九。

九、應收票據及應收帳款

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。

十、應收（付）建造合約款

建 案 別	在 建 工 程	預 收 工 程 款	應 收（付）建 造 合 約 款
<u>101年1月1日</u>			
東方帝國	\$ 913,920	\$ 872,688	\$ 41,232
居 易	527,703	540,951	(13,248)
	<u>\$ 1,441,623</u>	<u>\$ 1,413,639</u>	<u>\$ 27,984</u>

十一、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 5,135,873	\$ 2,608,824	\$ 1,298,185
在建房地	1,154,863	1,917,876	900,118
待售房地	232,273	37,456	-
	<u>\$ 6,523,009</u>	<u>\$ 4,564,156</u>	<u>\$ 2,198,303</u>

營 建 用 地	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太順段 57、61、62 地號	\$ 1,186,045	\$ -	\$ -
明日 (太原段 100 地號)	1,037,870	1,079,205	430,391
太順段 54 地號	724,031	-	-
青境(太原段 134、135 地號)	509,123	507,292	202,359
東方威尼斯 (下橋子頭段 242-21、22 地號)	446,720	411,968	-
春上 (下橋子頭段)	420,310	419,182	417,872
土地容積	281,250	62,919	33,597
太順段 60-25 地號	226,929	-	-
悅來 (太順段 13 地號)	153,972	128,258	51,129
春安段 797 地號	83,565	-	-
預付土地款	66,058	-	-
總太觀景 (豐富段)	-	-	162,837
	<u>\$ 5,135,873</u>	<u>\$ 2,608,824</u>	<u>\$ 1,298,185</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
雍 河	\$ 410,831	\$ 178,216	\$ 37,594
春上 (下橋子頭段)	368,068	63,673	3,109
青境(太原段 134、135 地號)	220,507	9,791	-
悅來 (太順段 13 地號)	70,146	2,555	-
明日 (太原段 100 地號)	42,074	12,512	-
惠民段 139 地號	36,328	-	-
東方威尼斯 (下橋子頭段 242-21、22 地號)	6,509	144	-
國 美	-	954,402	508,387
天 匯	-	696,583	279,423
總太觀景 (豐富段)	-	-	71,605
其 他	400	-	-
	<u>\$ 1,154,863</u>	<u>\$ 1,917,876</u>	<u>\$ 900,118</u>
<u>待 售 房 地</u>			
國 美	\$ 232,273	\$ -	\$ -
總太觀景 (豐富段)	-	37,456	-
	<u>\$ 232,273</u>	<u>\$ 37,456</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	102 年度	101 年度
利息資本化金額	\$ 52,998	\$ 36,189
利息資本化利率	1.21%-2.80%	2.28%-2.67%

本公司於 99 年 7 月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段(365 地號)之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司與董事長吳錫坤於 98 年 12 月簽訂合建分售契約（國美），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於 99 年 1 月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。截至 102 年底此背書保證金額已解除。

十二、備供出售金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 4,397</u>	<u>\$ 4,812</u>

十三、以成本衡量金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<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）	\$ 1,570	\$ 1,570	\$ -
總太應用材料有限公司 （總太應用材料公司）	-	95	-
<u>國外未上市櫃普通股</u>			
Azure International Holdings Ltd.	<u>101,933</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 103,503</u>	<u>\$ 1,665</u>	<u>\$ -</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。

十四、採用權益法之投資

	<u>101年1月1日</u>	
	<u>金 額</u>	<u>持 股 %</u>
<u>投 資 關 聯 企 業</u>		
<u>非上市（櫃）公司</u>		
儀鼎半導體股份有限公司	<u>\$ 7,052</u>	25

十五、不動產、廠房及設備

102 年度	年 初 餘 額	增 添	處 分	淨 兌 換 差 額	年 底 餘 額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ -	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	8,440	3,172	-	-	11,612
其他設備	8,906	427	-	-	9,333
建造中之不動產	-	973	-	-	973
成本合計	<u>17,346</u>	<u>\$ 50,195</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>67,541</u>
<u>累計折舊</u>					
運輸設備	2,083	\$ 1,572	\$ -	\$ -	3,655
其他設備	6,247	1,455	-	-	7,702
累計折舊合計	<u>8,330</u>	<u>\$ 3,027</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>11,357</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 9,016</u>				<u>\$ 56,184</u>
<u>101 年度</u>					
<u>成 本</u>					
運輸設備	\$ 3,953	\$ 4,487	\$ -	\$ -	\$ 8,440
其他設備	10,762	131	(1,962)	(25)	8,906
成本合計	<u>14,715</u>	<u>\$ 4,618</u>	<u>(\$ 1,962)</u>	<u>(\$ 25)</u>	<u>17,346</u>
<u>累計折舊</u>					
運輸設備	1,107	\$ 976	\$ -	\$ -	2,083
其他設備	5,980	2,199	(1,908)	(24)	6,247
累計折舊合計	<u>7,087</u>	<u>\$ 3,175</u>	<u>(\$ 1,908)</u>	<u>(\$ 24)</u>	<u>8,330</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 7,628</u>				<u>\$ 9,016</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：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

十六、無形資產

每一類別之帳面金額	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	616	1,259	1,307
	<u>\$ 18,470</u>	<u>\$ 19,113</u>	<u>\$ 19,161</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十七、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預付款項	\$ 8,004	\$ 5,948	\$ 5,077
工程存出保證金	34,950	104,827	145,746
代付款	61,203	37,454	24,213
留抵稅額	14,250	32,425	19,773
其他	320,610	239,458	165,201
	<u>\$ 439,017</u>	<u>\$ 420,112</u>	<u>\$ 360,010</u>
流動	\$ 428,226	\$ 410,029	\$ 347,728
非流動	10,791	10,083	12,282
	<u>\$ 439,017</u>	<u>\$ 420,112</u>	<u>\$ 360,010</u>

十八、借 款

(一) 短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
抵押借款	\$ 2,104,910	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款	419,994	827,780	100,000
	<u>\$ 2,524,904</u>	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 360,680</u>
年 利 率 (%)			
抵押借款	2.28-2.75	2.28-2.52	2.28
信用借款	2.36-2.80	2.29-2.67	2.29-2.38

(二) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內有擔保可轉換公司債	<u>\$ 451,223</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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。

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 102 年 7 月 23 日（除權息基準日）起，轉換價格由新台幣 28.37 元調整為新台幣 26.10 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%。

若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30% (含) 者，或公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於 102 年 6 月 14 日至 105 年 4 月 3 日期間內，按債券面額贖回。

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)	(<u>4,584</u>)
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	6,396
轉換至普通股	(<u>225,148</u>)
102 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$451,223</u>

十九、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>其他應付款</u>			
應付員工紅利及董監酬勞	\$ 24,963	\$ 27,308	\$ 35,832
應付薪資及獎金	13,306	8,466	7,474
其他	<u>10,574</u>	<u>16,239</u>	<u>6,071</u>
	<u>\$ 48,843</u>	<u>\$ 52,013</u>	<u>\$ 49,377</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收土地款	\$ 47,557	\$ 43,842	\$ 20,700
暫收款	39,614	40,586	13,847
其他	<u>37,207</u>	<u>56,962</u>	<u>1,698</u>
	<u>\$ 124,378</u>	<u>\$ 141,390</u>	<u>\$ 36,245</u>

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之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

合併公司中之本公司及高章營造公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。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。本公司及高章營造公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，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。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將計畫資產投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟依勞工退休金條例施行細則規定，勞工退休金運用收益不得低於當地銀行 2 年定期存款利率。

合併公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	2%	1.625%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	2%	1.875%	2%
薪資預期增加率	1.5%	1.5%-2%	1.75%-2%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
利息成本	\$ 8	\$ 3
計畫資產預期報酬	(176)	(183)
	<u>(\$ 168)</u>	<u>(\$ 180)</u>

於 102 及 101 年度，合併公司分別認列(97)仟元及 481 仟元精算損（益）於其他綜合損益。截至 102 及 101 年 12 月 31 日止，精算損失認列於其他綜合損益之累積金額分別為 384 仟元及 481 仟元。

合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	(\$ 366)	(\$ 569)	(\$ 170)
計畫資產之公允價值	<u>9,505</u>	<u>9,390</u>	<u>9,138</u>
預付退休金(帳列其他非流動資產)	<u>\$ 9,139</u>	<u>\$ 8,821</u>	<u>\$ 8,968</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$ 569	\$ 170
利息成本	8	3
精算損失(利益)	(173)	396
縮減利益	<u>(38)</u>	<u>-</u>
年底確定福利義務	<u>\$ 366</u>	<u>\$ 569</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$ 9,390	\$ 9,138
計畫資產預期報酬	176	183
精算利益(損失)	(56)	17
雇主提撥數	9	52
結清計畫資產	<u>(14)</u>	<u>-</u>
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 9,505</u>	<u>\$ 9,390</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金	22%	23%	29%
短期票券	4%	10%	12%
公債、金融債券、公司債及證券化商品	10%	11%	11%
固定收益類	19%	16%	10%
權益證券	23%	20%	15%
國內委託經營	21%	19%	23%
其他	<u>1%</u>	<u>1%</u>	<u>-%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

合併公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊（參閱附註三四）：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	(\$ 366)	(\$ 569)	(\$ 170)
計畫資產公允價值	\$ 9,505	\$ 9,390	\$ 9,138
提撥短絀	\$ 9,139	\$ 8,821	\$ 8,968
計畫負債之經驗調整	\$ 173	(\$ 396)	\$ -
計畫資產之經驗調整	(\$ 103)	(\$ 70)	\$ -

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

合併公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收帳款	\$ 255	\$ -	\$ 255
存貨－建設業	1,431,132	5,091,877	6,523,009
其他應收款	12,852	-	12,852
其他流動資產	<u>174,152</u>	<u>254,074</u>	<u>428,226</u>
	<u>\$ 1,618,391</u>	<u>\$ 5,345,951</u>	<u>\$ 6,964,342</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 628,094	\$ 1,896,810	\$ 2,524,904
應付票據	131,278	2	131,280
應付帳款	430,155	9,403	439,558
其他應付款	46,345	2,498	48,843
預收房地款	445,624	1,036,702	1,482,326
其他流動負債	<u>124,364</u>	<u>14</u>	<u>124,378</u>
	<u>\$ 1,805,860</u>	<u>\$ 2,945,429</u>	<u>\$ 4,751,289</u>
<u>101年12月31日</u>			
資 產			
應收票據	\$ 6,075	\$ -	\$ 6,075
應收帳款	53,419	860	54,279
存貨－建設業	1,686,847	2,877,309	4,564,156
其他應收款	2,614	-	2,614
其他流動資產	<u>265,334</u>	<u>144,695</u>	<u>410,029</u>
	<u>\$ 2,014,289</u>	<u>\$ 3,022,864</u>	<u>\$ 5,037,153</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>101年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	128,028	2	128,030
應付帳款	171,904	63,424	235,328
其他應付款	52,013	-	52,013
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	<u>137,535</u>	<u>3,855</u>	<u>141,390</u>
	<u>\$ 2,750,658</u>	<u>\$ 1,656,022</u>	<u>\$ 4,406,680</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
應收票據	\$ 37,844	\$ -	\$ 37,844
應收帳款	96,140	-	96,140
存貨—建設業	234,442	1,963,861	2,198,303
其他流動資產	<u>81,824</u>	<u>265,904</u>	<u>347,728</u>
	<u>\$ 450,250</u>	<u>\$ 2,229,765</u>	<u>\$ 2,680,015</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 193,800	\$ 166,880	\$ 360,680
應付票據	123,954	-	123,954
應付帳款	190,732	-	190,732
其他應付款	49,377	-	49,377
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	<u>15,691</u>	<u>20,554</u>	<u>36,245</u>
	<u>\$ 1,199,621</u>	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 1,816,385</u>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>120,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 1,200,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>144,912</u>	<u>133,537</u>	<u>110,194</u>
已發行股本	<u>\$ 1,449,120</u>	<u>\$ 1,335,372</u>	<u>\$ 1,101,940</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 私募普通股

本公司分別於 97 年 12 月 10 日及 96 年 3 月 9 日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為 97 年 12 月 16 日及 96 年 3 月 23 日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。97 年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；96 年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券已於 101 年 7 月經証期局核准公開發行。

(三) 員工認股權

本公司分別於 96 年 2 月至 12 月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為 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。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	101 年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83
本年度行使	(133)	10.83
年底流通在外	-	-
年底可行使之認股權	-	-

本公司員工於 101 年度總計行使認股權 133 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計匯入股款 1,438 仟元，可轉換普通股計 133 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。

(四) 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。

(五) 保留盈餘及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提存 10% 為法定盈餘公積。
4. 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 董事、監察人酬勞金得依 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限。
6. 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：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%。

102 及 101 年度應付員工紅利估列金額分別為 12,009 仟元及 17,542 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 12,009 仟元及 8,771 仟元，前述員工紅利分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2% 及 4% 計算，董監酬勞則均按 2% 計算。年度終了後，本合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本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。如

股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如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、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「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」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRSs 1 豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。（參閱(六)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明）。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。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。

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。

本公司分別於 102 年及 101 年 5 月舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 48,727	\$ 56,722		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(546)	1,015		
現金股利	133,538	110,327	\$ 1	\$ 1
股票股利	66,768	220,653	0.5	2

上述股東會決議配發員工紅利及董監事酬勞如下，並與財務報告認列金額無差異：

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 17,542	\$ -	\$ 25,525
董監事酬勞	8,771	-	10,210	-

101 及 100 年度員工股票紅利股數分別為 610 仟股及 1,145 仟股，係按 102 及 101 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元及 22.29 元計算。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

本公司 103 年 3 月 4 日董事會擬議 102 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	\$ 66,584	
特別盈餘公積迴轉	(1,232)	
現金股利	224,828	\$ 1.5

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(六) 首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

二三、用人費用、折舊及攤銷

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>102年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 65,646	\$ 106,897	\$ 172,543
勞健保費用	4,604	3,149	7,753
退休金費用	2,479	847	3,326
其他用人費用	1,974	4,103	6,077
折舊費用	-	3,027	3,027
攤銷費用	-	642	642
<u>101年度</u>			
用人費用			
薪資費用	73,587	37,213	110,800
勞健保費用	5,572	826	6,398
退休金費用	3,116	110	3,226
其他用人費用	2,809	5,384	8,193
折舊費用	-	3,175	3,175
攤銷費用	-	554	554

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$ 89,198	(\$ 27,016)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
以前年度調整	<u>5,810</u>	<u>853</u>
	118,886	(8,313)
遞延所得稅		
當期產生者	(<u>12,986</u>)	<u>88,348</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 105,900</u>	<u>\$ 80,035</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
稅前淨利	<u>\$1,425,427</u>	<u>\$ 63,955</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 242,322	\$ 10,872
稅上不可減除之費損	6	17
免稅所得	(11,933)	(37,319)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
未認列之暫時性差異	(154,183)	87,762
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	<u>5,810</u>	<u>853</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 105,900</u>	<u>\$ 80,035</u>

合併公司除 Billion 及 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法之 17% 稅率。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 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) 當期所得稅負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 89,188</u>	<u>\$ 16,240</u>	<u>\$ 22,738</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：

102 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
未實現資產減損	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,307</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,307</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ -	\$ 1,533	\$ 20	\$ 1,553
未實現兌換利益	-	231	-	231
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,764</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 1,784</u>

101 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 1,261	(\$ 1,261)	\$ -	\$ -
虧損扣抵	45,488	(45,488)	-	-
投資抵減	8,592	(8,592)	-	-
	<u>\$ 55,341</u>	<u>(\$ 55,341)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,319	(\$ 1,319)	\$ -	\$ -
未實現兌換利益	131	(131)	-	-
	<u>\$ 1,450</u>	<u>(\$ 1,450)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可減除暫時性差異	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,487</u>	<u>\$ 14,295</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 14,594</u>	<u>\$ 2,251</u>
高章營造公司	<u>\$ 22,921</u>	<u>\$ 20,829</u>	<u>\$ 17,653</u>

本公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 19.70% 及 0%；高章營造公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 20.48%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(六) 所得稅核定情形

本公司及高章營造公司之營利事業所得稅申報截至 100 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二五、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

	本年度淨利 (虧損)	股 數	每股盈餘 (虧損)(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$1,319,527	142,321	<u>\$ 9.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	613	
轉換公司債	<u>5,172</u>	<u>15,336</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$1,324,699</u>	<u>158,270</u>	<u>\$ 8.37</u>
<u>101 年度</u>			
基本及稀釋每股虧損			
本年度虧損	(<u>\$ 16,080</u>)	<u>139,398</u>	(<u>\$ 0.12</u>)

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 102 年 7 月 23 日。因追溯調整，101 年度基本及稀釋每股盈餘仍為(0.12 元)。

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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。本公司截至 101 年底因稅後虧損，上述潛在普通股具反稀釋作用，故未列入稀釋每股虧損計算。

二六、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。

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債其帳面金額係趨近其公允價值或其公平價值無法可靠衡量。
2. 合併公司之備供出售金融資產及可轉換公司債係以活絡市場公開報價為公允價值，屬於第一級公允價值衡量。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 937,004	\$ 741,704	\$ 637,503
備供出售金融資產	105,021	6,062	4,812
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值 衡量	233	-	-
以攤銷後成本衡量	3,595,808	2,533,861	724,743

放款及應收款餘額係包括現金、無活絡市場之債券投資、應收票據、應收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、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。合併公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，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之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：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具公允價值利率風險			
無活絡市場之			
債券投資	\$ 33	\$ 107	\$ 3,267
應付公司債	451,223	-	-
具現金流量利率風險			
銀行存款	555,222	401,649	379,383
無活絡市場之			
債券投資	368,293	276,539	79,214
短期銀行借款	2,524,904	2,117,890	360,680

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率變動 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，102 及 101 年度之稅前淨利（損）分別變動 16,014 仟元及 14,396 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 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為 3,153,810 仟元、2,039,810 仟元及 2,323,520 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。

二八、關係人交易

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與關係人間之交易如下：

- (一) 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
<u>102年12月31日</u>					
光武段	\$ 3,030	\$ 3,030	100	\$ -	\$ -
<u>101年12月31日</u>					
東方帝國	\$ 987,498	\$ 73,645	100	\$ -	\$ 5,355
居 易	703,486	176,133	100	-	35,127
	<u>\$ 1,690,984</u>	<u>\$ 249,778</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,482</u>
<u>101年1月1日</u>					
東方帝國	\$ 987,498	\$ 360,175	92.54	\$ 872,688	\$ 53,550
居 易	702,533	352,483	75.06	540,951	70,077
	<u>\$ 1,690,031</u>	<u>\$ 712,658</u>		<u>\$ 1,413,639</u>	<u>\$ 123,627</u>

- (二) 與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國 美	\$ 41,370	\$ 42,392	\$ 13,250

- (三) 本公司於 101 年度與其他關係人分別簽訂建案—國美及天匯之預售屋買賣合約價款共計 87,471 仟元（含稅），截至 102 及 101 年底止，代收土地（帳列其他流動負債）分別為 0 仟元及 7,660 仟元；預收房屋款分別為 0 仟元及 69,310 仟元，並於 102 年度認列營業收入 83,401 仟元。

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 26,670 仟元（含稅），截至 102 年底止，預收房屋款 4,201 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 102 年度與董事長吳錫坤簽訂土地買賣合約，合約價款 64,284 仟元，截至 102 年底止，已全數支付。

(四) 財產交易

	<u>財 產 類 別</u>	<u>購 買 價 格</u>
<u>102 年度</u>		
其他關係人	運輸設備	\$ 158
	其他設備	<u>371</u>
		<u>\$ 529</u>

(五) 合併公司於民國 102 年度捐贈 3,000 仟元，與他公司共同成立財團法人總太永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
短期員工紅利	\$ 30,404	\$ 32,484
退職後福利	<u>529</u>	<u>567</u>
	<u>\$ 30,933</u>	<u>\$ 33,051</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款及銀行保證之擔保品：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
存貨－建設業	\$ 5,589,697	\$ 4,463,781	\$ 2,127,112
無活絡市場之債券投資			
信託專戶存款	221,337	276,537	77,212
無活絡市場之債券投資			
質押活期存款	146,958	2	2,002
無活絡市場之債券投資－			
質押定期存款	<u>31</u>	<u>107</u>	<u>107</u>
	<u>\$ 5,958,023</u>	<u>\$ 4,740,427</u>	<u>\$ 2,206,433</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

(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
明 日	\$ 3,229,700	\$ 448,526
青 境	2,752,310	455,187
春 上	1,524,820	343,514
悅 來	725,700	124,316
雍 河	326,270	80,290
	<u>\$ 8,558,800</u>	<u>\$ 1,451,833</u>

(二) 未決訟案

高章營造公司於 100 年 10 月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於 102 年 12 月 11 日經台中地方法院二審判決高章營造公司敗訴須賠償 1,343 仟元及按年息 5% 計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，截至 102 年底合併公司已提列負債準備計 2,498 仟元(帳列其他應付款)。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金 融 資 產	102 年 12 月 31 日			101 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	\$ 2,388	29.805	\$ 71,170	\$ 1,401	29.04	\$ 40,692
<u>非貨幣性項目</u>						
美 金	3,420	29.805	101,933	-	-	-

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司及關聯企業部分)：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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、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：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三三、部門資訊

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

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	102 年度	101 年度	102 年度	101 年度
建設部	\$ 3,876,165	\$ 452,777	\$ 1,336,112	\$ 65,988
營造部	3,030	373,829	11,689	(2,302)
繼續營運單位總額	<u>\$ 3,879,195</u>	<u>\$ 826,606</u>	1,347,801	63,686
利息收入			2,633	1,266
公司一般收入及利益			76,234	3,409
兌換損益淨額			2,610	(1,012)
處分投資損失			(7,935)	(72)
透過損益按公允價值衡量之				
金融負債利益			4,351	-
公司一般費用及損失			(267)	(3,322)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 1,425,427</u>	<u>\$ 63,955</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、投資損失、處分資產損益、兌換損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

三四、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs 資訊之編製基礎

合併公司 102 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告，其編製基礎除了遵循附註四說明之重大會計政策外，合併公司亦遵循 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至 IFRSs 之影響

轉換至 IFRSs 後，對合併公司之合併資產負債表暨合併綜合損益表之影響如下：

1. 101年1月1日合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		項 目	說 明
		之影響金額	金 額		
<u>資 產</u>					
現金及受限制資產	\$ 462,287	(\$ 82,481)	\$ 379,806	現 金	5.(1)
—	-	82,481	82,481	無活絡市場之債券投資	5.(1)
存貨—建設業	2,699,106	(459,571)	2,239,535	應收建造合約款及存貨 —建設業	5.(4)
遞延所得稅資產—流動	8,592	(8,592)	-	—	5.(2)
遞延推銷費用	255,258	(255,258)	-	—	5.(5)
其他流動資產及其他金融資產 —流動	200,870	146,858	347,728	其他流動資產	5.(5)
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341	遞延所得稅資產	5.(2)
其他資產—其他	11,373	909	12,282	其他非流動資產	5.(3) (4)
<u>負 債</u>					
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450	遞延所得稅負債	5.(2)
<u>權 益</u>					
保留盈餘	567,983	(567,242)	741	保留盈餘	4.5. (4)(5)
累積換算調整數	(580)	580	-	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	4.

2. 101年12月31日合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		項 目	說 明
		之影響金額	金 額		
<u>資 產</u>					
現金及受限制資產	\$ 678,738	(\$ 276,646)	\$ 402,090	現金	5.(1)
—	-	276,646	276,646	無活絡市場之債券投資	5.(1)
存貨—建設業	5,552,011	(987,855)	4,564,156	存貨—建設業	5.(4)
遞延推銷費用	298,207	(298,207)	-	—	5.(5)
其他流動資產及其他金融資產 —流動	197,688	214,955	412,643	其他流動資產	5.(5)
無形資產	19,126	(13)	19,113	無形資產	5.(3)
其他資產—其他	9,436	647	10,083	其他非流動資產及其他應收款	5.(3) (4)
<u>負 債</u>					
應計退休金負債	16	17	33	應計退休金負債	5.(3)
<u>權 益</u>					
保留盈餘	724,270	(1,071,070)	(346,800)	保留盈餘	4.5. (4)(5)
累積換算調整數	(619)	580	(39)	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	4.

3. 101年度合併綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		項 目	說 明
		之影響金額	金 額		
營業收入	\$ 2,142,526	(\$ 1,315,920)	\$ 826,606	營業收入	5.(4)
營業成本	1,427,624	(738,162)	689,462	營業成本	5.(4)
營業費用	147,867	(74,409)	73,458	營業費用	5.(5)
<u>其他綜合損益</u>					
—	-	(39)	(39)	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	4.
—	-	481	481	確定福利計畫精算損失	5.(2)

4. IFRS 1 之豁免選項

IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報告之基礎時應遵循之程序。依據該準則，合併公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（101 年 1 月 1 日）之初始合併資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。合併公司採用之主要豁免選項說明如下：

企業合併

合併公司對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用 IFRS 3「企業合併」。因此，於 101 年 1 月 1 日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依 100 年 12 月 31 日按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

上述豁免亦適用於合併公司過去取得之投資關聯企業。

股份基礎給付交易

合併公司對所有在轉換至 IFRSs 日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用 IFRS 2「股份基礎給付」之規定。

員工福利

合併公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至 IFRSs 日認列於保留盈餘。

累積換算差異數

合併公司於轉換至 IFRSs 日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

上述豁免選項對合併公司之影響已併入以下「5. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明」中說明。

5. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

合併公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

(1) 存款期間超過 3 個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至 IFRSs 後，定期存款期間超過 3 個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過 3 個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

(2) 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至 IFRSs 後，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

(3) 退休金

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

(4) 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至 IFRSs 後，若不動產工程協議不符合 IAS11 工程合約之定義，則應按 IAS18 相關規定辦理。

(5) 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至 IFRSs 後，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

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 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為保 證 者	被保 證 對象	與本公 司之 關係	對單一企業 背書保證 之 限 額	本期最高 背書保證 餘額	期末背書 保證 餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之 背書保證 金額	累計背書保證 金額佔最近 期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高 限額	屬母公 司 背書	屬子公 司 背書	屬對大陸 地區 背書保證
0	本公司	邵秀葉	(註一) \$10,391,944	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ -	12.98%	\$20,783,888	-	-	-
		吳錫坤	(註一) 10,391,944	1,130,000	-	-	-	-	20,783,888	-	-	-
		高章營造公司	(註一) 本公司之子公司 1,039,194	20,000	20,000	-	-	0.77%	1,039,194	Y	-	-
			(註二)						(註二)			

註一：基於承攬工程需要依合約規定互保者，不受本公司對外保證額度之限制，惟個別背書保證金額不得超過最近期財務報表淨值之 4 倍，背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之 8 倍。

註二：係依本公司 102 年第 3 季財務報表淨值之 40% 計算。

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 102 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	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 1,518	-	\$ 1,518	
高章營造公司	股票 台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	1	1,570	-	-	
Mallow	股權 Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	101,933	18	-	

註：業已沖銷。

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 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	初期		買入		賣出			末期		
					單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	售價	帳面成本	處分(損)益	單位數 (仟單位)	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產 — 流動	—	—	-	\$ -	34,651	\$ 500,000	34,651	\$ 500,090	\$ 500,000	\$ 90	-	\$ -

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 102 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	台中市北屯區太順段 54 地號	102 年 10 月 31 日	\$ 723,428	已支付 \$ 723,428	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無
	台中市北屯區太順段 57、61、62 地號	102 年 10 月 31 日	1,185,051	已支付 1,185,051	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 102 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	\$ 371,536	26%	依合約規定	-	-	(\$ 61,734)	(11%)	
高章營造公司	本公司(註)	本公司之母公司	發包工程	(371,536) (註)	(99%)	依合約規定	-	-	61,734	99%	

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業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 102 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	進貨	\$ 371,536	依合約規定	8
				在建工程	410,571	依合約規定	5
				建造中之不動產	779	依合約規定	-
				應付帳款	61,734	依合約規定	1

註：與交易人之關係：母公司對子公司。

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 102 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	上期期末	股數	比率(%)			帳面金額
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 130,000	20,100	100	\$ 191,837	\$ 15,009	\$ 94
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	101,198	-	3,420	100	101,933	-	-
	日太管理公司	台灣省台中市	資產管理服務業	3,000	-	300	100	2,983	(17)	(17)

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 102 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(註二)	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 17,000	(註一)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 91,203	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	-	10,730 (美金 360)	-	10,730 (美金 360)	-	18	-	10,730	-

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)
\$ 101,933 (美金 3,420)	\$ 236,056 (美金 7,920)	\$ 1,671,777

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 Mallow International Holdings Ltd.採成本衡量之被投資公司 Azure International Holdings Ltd.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。

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國一〇一年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

總太地產開發股份有限公司已編製民國一〇一年及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師依據查核結果出具無保留意見之查核報告，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

會計師 吳 麗 冬

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 一 〇 二 年 三 月 十 三 日

總大地產開發股份有限公司
資 產 負 債 表
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟
每股面額為元

代 碼	資 產	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現 金 (附註四)	\$ 203,344	3	\$ 245,086	7	2102	短期銀行借款 (附註十三及二二)	\$ 2,117,890	31	\$ 350,680	10
1320	備供出售金融資產—流動 (附註二及五)	2,566	-	3,209	-	2120	應付票據—非關係人	107,658	2	50,043	1
1120	應收票據—非關係人淨額 (附註二及三)	6,075	-	-	-	2140	應付帳款—非關係人	129,595	2	65,480	2
1140	應收帳款—非關係人淨額 (附註二及三)	13,258	-	-	-	2150	應付帳款—關係人 (附註二一)	28,168	-	48,151	1
1190	其他金融資產—流動 (附註六及二一)	96,746	2	141,756	4	2160	應付所得稅 (附註二及十七)	14,391	-	18,033	-
1220	存貨—建設業 (附註二、七、二一、二二及二三)	5,584,417	83	2,683,473	73	2170	應付費用	43,657	1	44,506	1
1285	遞延推銷費用 (附註二)	298,207	5	255,258	7	2262	預收房地款 (附註二、二一及二三)	1,732,029	26	1,055,397	29
1286	遞延所得稅資產—流動 (附註二及十七)	-	-	8,592	-	2298	其他流動負債 (附註二及二一)	139,869	2	34,680	1
1291	受限制資產 (附註四及二二)	276,537	4	77,212	2	21XX	流動負債合計	4,313,257	64	1,666,970	45
1298	其他流動資產	81,478	1	49,146	1		其他負債				
11XX	流動資產合計	6,562,628	98	3,463,732	94	2820	存入保證金	600	-	-	-
	投 資 (附註二)					2XXX	負債合計	4,313,857	64	1,666,970	45
1421	採權益法之長期股權投資 (附註九及二一)	140,863	2	144,471	4		股東權益				
1480	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註十)	95	-	-	-	3110	普通股股本—每股面額 10 元； 額定：一〇一年為 200,000 仟股， 一〇〇年為 120,000 仟股； 發行：一〇一年為 133,537 仟股， 一〇〇年為 110,194 仟股	1,335,372	20	1,101,940	30
14XX	投資合計	140,958	2	144,471	4		資本公積				
	固定資產 (附註二及十一)					3211	發行股票溢價	336,268	5	322,084	9
	成 本					3271	員工認股權	12,422	-	12,422	-
1551	運輸設備	5,317	-	829	-		保留盈餘				
1681	其他設備	4,292	-	4,189	-	3310	法定盈餘公積	56,722	1	-	-
15X1	成本合計	9,609	-	5,018	-	3320	特別盈餘公積	1,778	-	763	-
15X9	累計折舊	(2,670)	-	(1,119)	-	3350	未分配盈餘	665,770	10	567,220	16
15XX	固定資產淨額	6,939	-	3,899	-		股東權益其他項目				
17XX	無形資產 (附註二及十二)	1,259	-	1,307	-	3420	累積換算調整數	(619)	-	(580)	-
	其他資產 (附註二)					3450	金融商品未實現損失	(613)	-	(1,198)	-
1860	遞延所得稅資產—非流動 (附註二及十七)	-	-	45,299	1	3XXX	股東權益合計	2,407,100	36	2,002,651	55
1880	其他資產—其他 (附註十四)	9,173	-	10,913	1		負債及股東權益總計	\$ 6,720,957	100	\$ 3,669,621	100
18XX	其他資產合計	9,173	-	56,212	2						
1XXX	資 產 總 計	\$ 6,720,957	100	\$ 3,669,621	100						

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

損 益 表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘為元

代碼	一〇一年度			一〇〇年度		
	金	額	%	金	額	%
4000	營業收入(附註二、八及二一)			\$1,768,697		100
5000	營業成本(附註八、十八及二一)			<u>1,082,218</u>	<u>61</u>	<u>60</u>
5910	營業毛利			<u>686,479</u>	<u>39</u>	<u>40</u>
	營業費用(附註十八及二一)					
6100	推銷費用			74,202	4	5
6200	管理及總務費用			<u>54,645</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計			<u>128,847</u>	<u>7</u>	<u>9</u>
6900	營業利益			<u>557,632</u>	<u>32</u>	<u>31</u>
	營業外收入及利益					
7110	利息收入			716	-	-
7121	採權益法認列之投資利益淨額(附註二)			3,331	-	1
7140	處分投資利益(附註二)			-	-	-
7480	什項收入			<u>2,598</u>	-	-
7100	合計			<u>6,645</u>	-	<u>1</u>
	營業外費用及損失					
7510	利息費用(附註二及七)			670	-	-
7540	處分投資損失(附註二)			72	-	-
7560	兌換損失—淨額(附註二)			1,012	-	-
7880	什項支出			<u>18</u>	-	-
7500	合計			<u>1,772</u>	-	-

(接次頁)

(承前頁)

代碼	一〇一一年度		一〇〇年 度	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 562,505	32	\$ 535,440	32
8110 所得稅費用(利益)(附註二及十七)	<u>75,238</u>	<u>4</u>	<u>(35,669)</u>	<u>(2)</u>
8900 繼續營業單位淨利	487,267	28	571,109	34
9100 停業單位利益(附註八及二一)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,169</u>	<u>-</u>
9600 純 益	<u>\$ 487,267</u>	<u>28</u>	<u>\$ 572,278</u>	<u>34</u>
	稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
每股盈餘(附註十九)				
9750 基本每股盈餘	<u>\$ 4.21</u>	<u>\$ 3.65</u>	<u>\$ 4.76</u>	<u>\$ 5.08</u>
9850 稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.18</u>	<u>\$ 3.62</u>	<u>\$ 4.65</u>	<u>\$ 4.96</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：除另予註明者外，
係新台幣仟元

	股本 (附註二及十六)	預收股本 (附註二及十六)	資本公積 (附註二及十六)	保 留 盈 餘 (附 註 十 六)			股 東 權 益 其 他 項 目 (附 註 二)		股 東 權 益 合 計
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘 (待 彌 補 虧 損)	累 積 換 算 調 整 數	金 融 商 品 未 實 現 損 失	
一〇〇年初餘額	\$ 895,631	\$ 1,517	\$ 130,292	\$ -	\$ 578	(\$ 4,873)	(\$ 615)	(\$ 148)	\$ 1,022,382
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	185	(185)	-	-	-
員工行使認股權	6,309	(1,517)	542	-	-	-	-	-	5,334
現金增資	200,000	-	200,000	-	-	-	-	-	400,000
員工認股權酬勞成本	-	-	3,672	-	-	-	-	-	3,672
一〇〇年度純益	-	-	-	-	-	572,278	-	-	572,278
換算調整數之變動	-	-	-	-	-	-	35	-	35
認列被投資公司金融商品未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	(405)	(405)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	(645)	(645)
一〇〇年底餘額	1,101,940	-	334,506	-	763	567,220	(580)	(1,198)	2,002,651
一〇〇年度盈餘分配									
法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	(56,722)	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	(1,015)	-	-	-
現金股利—每股 1 元	-	-	-	-	-	(110,327)	-	-	(110,327)
股票股利—每股 2 元	220,653	-	-	-	-	(220,653)	-	-	-
員工紅利轉增資	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	25,525
員工行使認股權	1,328	-	110	-	-	-	-	-	1,438
一〇一年度純益	-	-	-	-	-	487,267	-	-	487,267
換算調整數之變動	-	-	-	-	-	-	(39)	-	(39)
認列被投資公司金融商品未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	228	228
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	-	-	-	357	357
一〇一年底餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	\$ 665,770	(\$ 619)	(\$ 613)	\$ 2,407,100

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
純益	\$ 487,267	\$ 572,278
遞延所得稅	53,891	(53,891)
折舊	1,564	1,020
各項攤提	554	178
處分投資損失(利益)	72	(220)
採權益法認列之投資利益淨額	(3,331)	(8,783)
預付退休金	(247)	(209)
處分固定資產利益	(1)	-
員工認股權酬勞成本	-	3,672
存貨跌價回升利益	-	(6,751)
被投資公司發放現金股利	5	-
營業資產及負債之淨變動		
應收票據	(6,075)	1,086
應收帳款	(13,258)	8,595
其他金融資產—流動	45,010	58,548
存貨—製造業淨額	-	6,751
存貨—建設業	(2,900,944)	(2,113,593)
遞延推銷費用	(42,949)	(117,003)
其他流動資產	(32,332)	(17,556)
應付票據	57,615	30,696
應付帳款	44,132	68,874
應付所得稅	(3,642)	18,033
應付費用	24,676	34,896
預收房地款	676,632	593,590
其他流動負債	<u>105,189</u>	<u>(11,564)</u>
營業活動之淨現金流出	<u>(1,506,172)</u>	<u>(931,353)</u>
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產價款	1,001	50,220
受限制資產減少(增加)	(199,325)	30,784
購置固定資產	(4,618)	(3,207)
無形資產增加	(506)	(1,365)
存出保證金減少(增加)	2,308	(602)

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一一年度	一〇〇年度
處分採權益法之長期股權投資價款	\$ 7,050	\$ -
取得以成本衡量之金融資產	(19,000)	-
以成本衡量之金融資產減資退回股款	18,905	-
處分固定資產價款	15	-
其他資產增加	(321)	-
取得備供出售金融資產	-	(51,002)
採權益法之長期股權投資增加	-	(131,527)
處分待出售非流動資產價款	-	5,000
投資活動之淨現金流出	<u>(194,491)</u>	<u>(101,699)</u>
融資活動之現金流量		
短期銀行借款淨增加	1,767,210	184,120
員工行使認股權股款	1,438	5,334
發放現金股利	(110,327)	-
存入保證金增加	600	-
現金增資	-	400,000
融資活動之淨現金流入	<u>1,658,921</u>	<u>589,454</u>
現金淨減少	(41,742)	(443,598)
年初現金餘額	<u>245,086</u>	<u>688,684</u>
年底現金餘額	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 245,086</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	<u>\$ 721</u>	<u>\$ 71</u>
支付所得稅	<u>\$ 24,989</u>	<u>\$ 189</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

財務報表附註

民國一〇一及一〇〇年度

(金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

一、公司沿革及營業

本公司係依照公司法及有關法令規定於八十六年十一月設立，並於八十九年七月十四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九十二年三月三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。

本公司截至一〇一及一〇〇年底之員工人數分別為 67 人及 45 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策之彙總說明如下：

(一) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

外幣長期股權投資按權益法計價者，以被投資公司之外幣財務報表換算後所得之股東權益為依據，兌換差額列入累積換算調整數，作為股東權益之調整項目。

(二) 會計估計

依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、

存貨跌價損失、固定資產折舊、所得稅、無形資產攤提、閒置資產折舊、資產減損損失、退休金及員工分紅暨董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

但本公司從事工程部分，其營業週期長於一年，是以與建設業務相關之資產負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

(四) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

公平價值之基礎：開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

現金股利於除息日認列收益，但依據投資前淨利宣告之部分，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。債務商品原始認列金額與到期金額間之差額，採用利息法攤銷之利息，認列為當年度損益。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

(五) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，係為未上市（櫃）股票，以原始認列之成本衡量。股利之會計處理，與備供出售金融資產相同。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(六) 應收帳款之減損評估

對於應收帳款係於資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收帳款原始認列後發生之事件致使應收帳款之估計未來現金流量受影響者，該應收帳款則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收帳款發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收帳款組合之客觀減損證據可能包含過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，及與應收帳款違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量以該應收帳款原始有效利率折現值間之差額。應收帳款之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目；原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目；備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

(七) 資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產及採權益法之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。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價值，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價值。

(八) 建設業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。於建屋預售時全數符合下列條件者，以完工比例法認列出售房地損益外，其餘均於工程完工交屋時認列：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。

3. 買方支付之價款已達契約總價款 15%。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與年底完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。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；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當年度損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，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之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

使在建工程（包括營建用地及建築成本）達到可使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建工程之成本。

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。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於年底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。

(九) 待出售非流動資產

非流動資產若主要將以出售之方式而非透過持續使用回收其帳面價值，並可依一般條件及商業慣例立即出售，且高度很有可能出售之非流動資產時，本公司將其分類為待出售非流動資產。

待出售非流動資產以帳面價值與淨公平價值孰低者衡量，其淨公平價值低於帳面價值之金額，認列為減損損失。若其淨公平價值續後回升，於損益表認列為利益，惟迴轉金額不超過已認列之累計減損損失。

(十) 採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達 20% 以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

取得股權或首次採用權益法時，先將投資成本予以分析處理，投資成本超過可辨認淨資產公平價值部分列為商譽，商譽不予攤銷。若可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則其差額就各非流動資產（非採權益法評價之金融資產、遞延所得稅資產及其他退休給付除外）公平價值等比例減少之，仍有差額時列為非常損益。

本公司與採權益法被投資公司順流交易所產生之利益，按持股比例予以消除；惟如本公司對該被投資公司有控制能力，則予全部消除。本公司與採權益法被投資公司逆流交易所產生之利益，按持股比例予以消除。

(十一) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊計價。購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：運輸設備，五至六年；其他設備，三至五年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本及累計折舊均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

(十二) 無形資產

電腦軟體及技術授權權利金係以取得成本為入帳基礎，採直線法分三年平均攤銷。

(十三) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

確定給付退休辦法發生縮減或清償時，將縮減或清償損益列入當年度之淨退休金成本。

(十四) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異、虧損扣抵及未使用投資抵減之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目；無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

購置機器設備、研究發展及人才培訓等支出所產生之所得稅抵減，採用當期認列法處理。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

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

(十五) 股份基礎給付

發行酬勞性員工認股權憑證，其給與日或修正日於九十三年一月一日至九十六年十二月三十一日間者，適用財團法人中華民國會計研究發展基金會解釋函相關規定，選擇採用內含價值法處理，酬勞成本於符合認股權計畫所規定之員工服務年限內逐期認列為費用。

(十六) 收入之認列

係於貨物之所有權及顯著風險移轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

銷貨收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

三、會計變動之理由及其影響

金融商品之會計處理

本公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂係將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍。此項會計變動，對一〇〇年度財務報表並無重大影響。

四、現金

	一〇一一年底	一〇〇年底
庫存現金	\$ 56	\$ 25
銀行存款		
支票存款	40	40
活期存款	439,093	312,800
外幣活期存款	40,692	6,273
定期存款	-	3,160
	<u>479,881</u>	<u>322,298</u>
減：信託專戶存款	(<u>276,537</u>)	(<u>77,212</u>)
	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 245,086</u>

五、備供出售金融資產－流動

	一〇一一年底	一〇〇年底
基金受益憑證	<u>\$ 2,566</u>	<u>\$ 3,209</u>

六、其他金融資產－流動

	一〇一一年底	一〇〇年底
存出保證金	\$ 96,732	\$ 141,387
其他應收款	<u>14</u>	<u>369</u>
	<u>\$ 96,746</u>	<u>\$ 141,756</u>

本公司於九十八年十二月與建案（天匯）之地主寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分屋方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 120,000 仟元之保證金予寶鴻公司，以作為契約履約之保證，而寶鴻公司則應分別於法定開工日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一及一〇〇年底止，已返還之保證金分別計 80,000 仟元及 50,000 仟元。

本公司於九十九年十月與建案（雍河）之地主邵秀葉簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，並約定本公司於訂約後應支付 70,000 仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，而邵秀葉則應分別於基地一樓底板完成日、基地結構體完成日及通知交付新屋日分三期返還所收取之保證金。截至一〇一一年底止，已返還之保證金計 14,000 仟元。

七、存貨－建設業

(一) 自地自建

工 程 名 稱	營 建 用 地	在 建 房 地	待 售 房 地	合 計
<u>一〇一年底</u>				
明日 (太原段 100 地號)	\$1,079,205	\$ 12,512	\$ -	\$1,091,717
青境 (太原段 134、 135 地號)	507,292	9,791	-	517,083
春上 (下橋子頭段)	419,182	55,974	-	475,156
下橋子頭段 242-21、22 地 號	411,968	144	-	412,112
悅來 (太順段 13 地號)	128,258	2,555	-	130,813
總太觀景	-	-	37,456	37,456
				<u>\$2,664,337</u>
<u>一〇〇年底</u>				
春上 (下橋子頭段)	417,872	3,109	-	\$ 420,981
總太觀景 (豐富段)	162,837	83,638	-	246,475
				<u>\$ 667,456</u>

本公司於九十九年七月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段 (365 地號) 之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司分別於一〇〇年一月及五月與王先生及林先生簽訂台中市下橋子頭段 (280、280-28 及 280-29 地號) 及 (279-1 及 279-83 地號) 之土地買賣契約書，合約總價分別為 292,154 仟元及 100,000 仟元。

前述交易價格係以專業鑑價金額及雙方議價為參考依據，並已付清全數價款且完成過戶登記。

本公司於一〇〇年十一月參加台中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收區及廊子地地區區段徵收區」投標，共標得太原段 (100、134 及 135 地號) 及太順段 (13 地號) 等四筆土地共計 1,709,698 仟元，截至一〇〇年底已支付 40% 價款計 683,879 仟元，其餘 60% 按月攤繳 30%，上述價款已全數於一〇一年二月付清且於同年三月完成過戶登記。

本公司於一〇一年十月與林金池先生簽訂台中市下橋子頭段 (242-21、242-22 及 242-89 地號) 之土地買賣契約書，其中 242-89 地號帳列容積移轉用地，合約總價共計 412,818 仟元，並已付清全數價款且完成過戶登記。

(二) 合建分屋

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
一〇一年底 天 匯	\$ 736,728	\$ 498,323	<u>\$ 1,235,051</u>
一〇〇年底 天 匯	298,291	204,388	<u>\$ 502,679</u>

本公司之建案一天匯於一〇〇年八月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預售契約 已售總額 (未稅)	估 計 總 成 本	完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
一〇一年底 天 匯	\$ 1,833,761	\$ 1,125,111	70.32%	102 年	\$ 498,323
一〇〇年底 天 匯	1,728,638	1,012,994	28.56%	102 年	204,388

本公司與台灣糖業股份有限公司（台糖公司）於九十八年四月簽訂合建分屋契約（家在 e 起），由台糖公司提供所有土地，本公司提供營建所需資金並買回台糖公司所分得之房地，契約價款合計 90,000 仟元（未稅），已於一〇〇年一月付清全數價款且於一〇〇年二月完成過戶登記。建案一家在 e 起於一〇〇年三月完工交屋並結轉工程利益。

本公司與陳明哲及寶鴻建設實業股份有限公司（寶鴻公司）三方於九十八年十二月簽訂合建分屋契約（天匯），由陳明哲提供所有土地（日後關於本建案之權利義務由寶鴻公司概括承受），本公司則提供營建所需資金。

(三) 合建分售

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
一〇一年底 國 美	\$ 959,364	\$ 474,008	\$ 1,433,372
雍 河	188,738	-	<u>188,738</u>
			<u>\$ 1,622,110</u>

工 程 名 稱	工 程 成 本	已 實 現 利 益	合 計
一〇〇年底			
國 美	\$ 517,476	\$ 251,370	\$ 768,846
雍 河	27,016	-	27,016
			<u>\$ 795,862</u>

本公司之建案－國美於一〇〇年十月採用完工比例法認列工程利益，相關明細如下：

工 程 名 稱	預 售 契 約		估 計 工 程 總 成 本	完 工 比 例	預 計 完 工 年 度	累 積 認 列 工 程 利 益
	已 售 總 額 (未 稅)					
一〇一年底						
國 美	\$ 1,630,421	\$ 643,932	48.05%	102 年	\$ 474,008	
一〇〇年底						
國 美	1,519,386	519,505	25.14%	102 年	251,370	

本公司與董事長吳錫坤分別於九十八年十二月及一〇〇年三月簽訂合建分售契約（國美及光武段），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金；其中合建分售契約（光武段）後茲因情事變更，於一〇〇年六月經雙方協議同意終止合約。

本公司與邵秀葉於九十九年十月簽訂合建分售契約（雍河），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於九十九年一月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。

(四) 容積移轉用地

本公司分別於一〇一及一〇〇年度向非關係人購買容積移轉用地，共計二十餘筆土地，取得價款分別為 34,037 及 33,597 仟元。前述交易價格係雙方議價而訂，已分別於一〇一年一月及十二月付清全數價款且完成過戶登記。

前述容積移轉用地，其中二筆土地取得價款計 4,229 仟元，分別於一〇一年四月及六月出售，合約總價共計 5,450 仟元，已全數收足價款且完成過戶登記。

本公司於一〇一年九月依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，將提供台中市政府容積移轉之用地，價款計 486 仟元轉入建案－春上之土地成本。

截至一〇一及一〇〇年底止，帳列容積移轉用地分別計 62,919 仟元及 33,597 仟元。

(五) 利息資本化

	一〇一年度	一〇〇年度
利息資本化金額	\$ 36,189	\$ 4,166
利息資本化利率	2.28%-2.67%	2.28%-2.38%

八、停業單位

本公司於一〇〇年一月處分屬電子事業部之存貨、固定資產及無形資產予儀鼎半導體股份有限公司（儀鼎半導體公司）；因出售價款計 5,000 仟元低於相關淨資產之帳面價值計 19,326 仟元，故於九十九年底分類為待出售非流動資產時，已認列相關減損損失。

列示於損益表中之停業單位損益明細如下：

	一〇〇年度
停業單位營業利益	
營業收入	\$ 15,097
營業成本及費用	13,928
停業單位稅前營業利益	1,169
所得稅費用	-
停業單位利益	<u>\$ 1,169</u>

九、採權益法之長期股權投資

被投資公司名稱	一〇一年底		一〇〇年底	
	金額	股權%	金額	股權%
<u>非上市櫃公司</u>				
高章營造股份有限公司 （高章營造公司）	\$ 140,017	100	\$ 136,416	100
Billion Gold Securities Ltd.	846	100	1,003	100
儀鼎半導體公司	-	-	7,052	25
	<u>\$ 140,863</u>		<u>\$ 144,471</u>	

一〇一及一〇〇年度按權益法認列之投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

子公司之帳目已併入編製合併財務報表。

十、以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	一〇一年底
國內非上市櫃公司	
總太應用材料股份有限公司 (總太應用材料公司)	\$ 95

所持有之上述股票投資因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

本公司董事會於一〇〇年十一月十七日決議投資設立「總太應用材料股份有限公司」，投資成本計 19,000 仟元，並同時取得 95% 之股份。前述被投資公司於一〇一年一月十三日業經經濟部核准設立，並於一〇一年二月二十日減資 99.5%，依持股比例退還本公司股款 18,905 仟元，爾後於一〇一年二月二十一日增資 900 仟元本公司並未參與，故持股比例降至為 9.5%。

十一、固定資產

一〇一年度	年初餘額	增	加	減	少	年底餘額
成本						
運輸設備	\$ 829	\$ 4,488	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,317
其他設備	4,189	130	27			4,292
	5,018	4,618	27			9,609
累計折舊						
運輸設備	104	\$ 457	\$ -			561
其他設備	1,015	1,107	13			2,109
	1,119	1,564	13			2,670
固定資產淨額	\$ 3,899					\$ 6,939

一〇〇年度	年初餘額	增	加	減	少	重分類	年底餘額
成本							
模具設備	\$ 17,374	\$ -	\$ 17,374	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
試驗設備	1,193	-	1,193	-	-	-	-
運輸設備	-	-	-	-	829		829
其他設備	2,790	2,070	979		308		4,189
預付設備款	-	1,137	-	(1,137)			-
	21,357	\$ 3,207	\$ 19,546	\$ -			5,018

(接次頁)

(承前頁)

一〇〇年度	年初餘額	增	加	減	少	重分類	年底餘額
累計折舊							
模具設備	\$ 5,118	\$ -		\$ 5,118		\$ -	\$ -
試驗設備	417	-		417		-	-
運輸設備	-	104		-		-	104
其他設備	568	916		469		-	1,015
	<u>6,103</u>	<u>\$ 1,020</u>		<u>\$ 6,004</u>		<u>\$ -</u>	<u>1,119</u>
累計減損	<u>13,542</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 13,542</u>		<u>\$ -</u>	<u>-</u>
固定資產淨額	<u>\$ 1,712</u>						<u>\$ 3,899</u>

十二、無形資產

一〇一年度	年初餘額	增	加	攤	銷	重分類	年底餘額
電腦軟體	<u>\$ 1,307</u>	<u>\$ 506</u>		<u>\$ 554</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,259</u>
一〇〇年度							
電腦軟體	\$ 884	\$ 1,365		\$ 178	(\$ 764)		\$ 1,307
技術授權權利金	<u>4,446</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>(4,446)</u>		<u>-</u>
	5,330	1,365		178	(5,210)		1,307
累計減損	<u>5,210</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>(5,210)</u>		<u>-</u>
	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 1,365</u>		<u>\$ 178</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 1,307</u>

十三、短期銀行借款

	一〇一年底	一〇〇年底
抵押借款一年利率一〇一年為 2.28%-2.52%，一〇〇年為 2.28%	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款一年利率一〇一年為 2.29%-2.67%，一〇〇年為 2.29%-2.38%	<u>827,780</u>	<u>90,000</u>
	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 350,680</u>

十四、員工退休金

本公司員工若適用勞工退休金條例之退休金制度者，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；一〇一及一〇〇年度認列之退休金成本分別為 1,746 仟元及 1,403 仟元。

本公司員工若適用勞動基準法之退休金制度者，係屬確定給付退休辦法。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，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。

本公司屬確定給付退休辦法之退休金相關資訊揭露如下：

(一) 淨退休金利益組成項目

	一〇一年度	一〇〇年度
利息成本	\$ 1	\$ 1
退休基金資產之預期報酬	(183)	(183)
未認列退休金利益攤銷數	(19)	(27)
	<u>(\$ 201)</u>	<u>(\$ 209)</u>

(二) 退休基金提撥狀況與帳載預付退休金之調節

	一〇一年底	一〇〇年底
給付義務		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	413	46
累積給付義務	413	46
未來薪資增加之影響數	98	19
預計給付義務	511	65
退休基金資產公平價值	(9,384)	(9,138)
提撥狀況	(8,873)	(9,073)
未認列退休金損失	867	1,314
預付退休金	<u>(\$ 8,006)</u>	<u>(\$ 7,759)</u>
既得給付	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(三) 精算假設

	一〇一年底	一〇〇年底
折現率	1.875%	2%
未來薪資水準增加率	1.5%	1.75%
退休基金資產預期投資報酬率	1.875%	2%

	一〇一年度	一〇〇年度
(四) 提撥至退休基金金額	<u>\$ 47</u>	<u>\$ -</u>
(五) 由退休基金支付金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十五、資產負債之到期分析

本公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

一 ○ 一 年 底	預 期 一 年 內 收 回 或 償 付	預 期 超 過 一 年 收 回 或 償 付	合 計
資 產			
應收票據	\$ 6,075	\$ -	\$ 6,075
應收帳款	13,258	-	13,258
其他金融資產—流動	40,687	56,059	96,746
存貨—建設業	2,705,879	2,878,538	5,584,417
遞延推銷費用	209,476	88,731	298,207
其他流動資產	59,981	21,497	81,478
	<u>\$ 3,035,356</u>	<u>\$ 3,044,825</u>	<u>\$ 6,080,181</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	107,658	-	107,658
應付帳款	119,766	37,997	157,763
應付費用	43,657	-	43,657
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	139,869	-	139,869
	<u>\$ 2,672,128</u>	<u>\$ 1,626,738</u>	<u>\$ 4,298,866</u>
一 〇 〇 年 底			
資 產			
其他金融資產—流動	\$ 1,087	\$ 140,669	\$ 141,756
存貨—建設業	1,015,321	1,668,152	2,683,473
遞延推銷費用	168,652	86,606	255,258
其他流動資產	38,828	10,318	49,146
	<u>\$ 1,223,888</u>	<u>\$ 1,905,745</u>	<u>\$ 3,129,633</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 183,800	\$ 166,880	\$ 350,680
應付票據	50,043	-	50,043
應付帳款	113,631	-	113,631
應付費用	44,506	-	44,506
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	14,740	19,940	34,680
	<u>\$ 1,032,787</u>	<u>\$ 616,150</u>	<u>\$ 1,648,937</u>

十六、股東權益

發行普通股

本公司於一〇〇年九月二十六日經董事會決議辦理現金增資發行新股計 20,000 仟股，增資基準日訂於一〇〇年十一月四日，每股發行價格為 20 元，該增資案業經證期局核准申報生效，並於一〇〇年十一月二十四日辦妥變更登記。其中依公司法保留 10% 由員工認購，依財務會計處理準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」規定採公平價值法處理，並於給與日分別認列薪資費用及資本公積—員工認股權計 3,672 仟元。

私募普通股

本公司分別於九十七年十二月十日及九十六年三月九日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為九十七年十二月十六日及九十六年三月二十三日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。九十七年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；九十六年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券及其後續配股依規定自私募有價證券交付日起持有三年後，始得於公開市場上自由轉讓，並於一〇一年七月經証期局核准公開發行。

員工認股權

本公司分別於九十六年二月至十二月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為五年，憑證持有人於發行屆滿二年之日起，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。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	一〇一一年度		一〇〇年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83	783	\$10.73
本年度行使	(133)	10.83	(489)	10.91
本年度逾期失效	-	-	(161)	10.09
年底流通在外	-	-	133	10.83
年底可行使之認股權	-	-	-	-

本公司員工分別於一〇一及一〇〇年度行使認股權 133 單位及 489 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計分別匯入股款 1,438 仟元及 5,334 仟元，可轉換普通股分別計 133 仟股及 489 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。若採用公平價值法依 Black-Scholes 評價模式認列前述認股權酬勞成本，其相關假設及財務報表之擬制淨利與每股盈餘如下：

		一〇〇年度
假 設	無風險利率	1.98%
	預期存續期間	5 年
	預期價格波動率	4.79%-5.11%
淨 利	報表列示之淨利	\$ 572,278
	擬制淨利	\$ 572,092
稅後基本每股盈餘 (元)	報表列示之每股盈餘	\$ 5.08
	擬制每股盈餘	\$ 5.08

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、因合併而發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因長期股權投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作

為任何用途。

盈餘分派及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

- (一) 提繳稅款。
- (二) 彌補以往年度虧損。
- (三) 提存 10% 為法定盈餘公積。
- (四) 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
- (五) 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。
- (六) 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：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%。

一〇一及一〇〇年度估列應付員工紅利分別為 17,542 仟元及 25,525 仟元；估列應付董監酬勞分別為 8,771 仟元及 10,210 仟元，係依過去經驗以可能發放之金額為基礎；員工紅利分別按純益（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 4% 及 5% 計算，董監酬勞則按 2% 計算。年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日的收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減

少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。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。

本公司由於九十九年底尚有歷年虧損待彌補，故無法分配盈餘，亦未估列員工紅利及董監酬勞。

本公司於一〇一年五月經股東會決議通過一〇〇年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 56,722	
特別盈餘公積	1,015	
現金股利	110,327	\$ 1
股票股利	<u>220,653</u>	2
	<u>\$ 388,717</u>	

本公司於一〇一年五月十六日經股東會決議配發一〇〇年度員工紅利及董監事酬勞分別為股票 1,145 仟股（計 25,525 仟元）及現金 10,210 仟元。

股東會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與一〇〇年度財務報表認列之金額並無差異。

本公司於一〇二年三月十三日經董事會擬議一〇一年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 48,727	
特別盈餘公積	(546)	
現金股利	133,537	\$ 1
股票股利	<u>66,769</u>	0.5
	<u>\$ 248,487</u>	

有關一〇一年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於一〇二年五月二十八日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十七、所得稅

(一) 帳列稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用與所得稅費用之調節如下：

	一〇一年度	一〇〇年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 95,626	\$ 91,223
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	(38,330)	(42,634)
暫時性差異	281	(2,888)
調整項目之所得稅影響數		
當年度抵用之虧損扣抵	(45,488)	(12,737)
當年度抵用之投資抵減	(8,592)	(14,742)
未分配盈餘加徵 10%	<u>17,850</u>	<u>-</u>
當年度應納所得稅	21,347	18,222
遞延所得稅		
暫時性差異	(281)	2,840
虧損扣抵	45,488	18,034
投資抵減	8,592	17,163
備抵評價金額	<u>92</u>	<u>(91,928)</u>
所得稅費用 (利益)	<u>\$ 75,238</u>	<u>(\$ 35,669)</u>

(二) 淨遞延所得稅資產 (負債)

	一〇一年底	一〇〇年底
流動		
未實現兌換損失	\$ 172	\$ -
投資抵減	<u>-</u>	<u>8,592</u>
	172	8,592
減：備抵評價	<u>(172)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,592</u>
非流動		
採權益法認列之投資損失	\$ 14,315	\$ 14,295
退休金已實際提撥數	(1,361)	(1,319)
虧損扣抵	-	45,488
其他	<u>-</u>	<u>(131)</u>
	12,954	58,333
減：備抵評價	<u>(12,954)</u>	<u>(13,034)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,299</u>

(三) 本公司截至九十九年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(四) 本公司增資擴展投資計劃經核准就新增所得額連續五年免徵營利事業所得稅，其增資擴展投資計劃之免稅期間如下：

增 資 擴 展 案	免 稅 期 間
九十二年度未分配盈餘轉增資投資計劃	一〇〇一年一月至一〇四年十二月

(五) 兩稅合一相關資訊

	一〇一年底	一〇〇年底
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 14,594	\$ 2,251

本公司無屬於八十六年度（含）以前之未分配盈餘。

一〇一年度預計及一〇〇年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 5.74% 及 4.29%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於八十七年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計一〇一年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

十八、用人、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>一〇一年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,443	\$ 30,854	\$ 62,297
勞健保費用	2,840	241	3,081
退休金費用	1,626	(81)	1,545
其他用人費用	1,179	3,073	4,252
折舊費用	-	1,564	1,564
攤銷費用	-	554	554
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	24,711	47,157	71,868
勞健保費用	2,265	304	2,569
退休金費用	1,285	(91)	1,194
其他用人費用	1,091	2,554	3,645
折舊費用	-	1,020	1,020
攤銷費用	-	178	178

十九、每股盈餘

	純 益 (分 子)		股 數	每 股 盈 餘 (元)	
	稅 前	稅 後	(分 母) (仟 股)	稅 前	稅 後
一〇一年度					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$562,505	\$487,267	133,463	\$ 4.21	\$ 3.65
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	963		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	\$562,505	\$487,267	134,426	\$ 4.18	\$ 3.62
一〇〇年度					
基本每股盈餘					
屬於普通股股東之純益	\$536,609	\$572,278	112,742	\$ 4.76	\$ 5.08
具稀釋作用潛在普通股之影響					
員工紅利	-	-	2,276		
員工認股權	-	-	315		
稀釋每股盈餘					
屬於普通股股東之純益加潛在普通股之影響	\$536,609	\$572,278	115,333	\$ 4.65	\$ 4.96

本公司採用（九六）基秘字第〇五二號函之規定，若企業得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，應假設員工分紅將採發放股票方式，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。計算稀釋每股盈餘時，以該潛在普通股資產負債表日之收盤價，作為發行股數之判斷基礎。於次年度股東會決議員工分紅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。

計算每股盈餘時，無償配股之影響已列入追溯調整。因追溯調整，一〇〇年度稅後基本每股盈餘及稀釋每股盈餘，分別由 6.14 元及 6 元減少為 5.08 元及 4.96 元。

二十、金融商品資訊之揭露

(一) 本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

1. 上述金融商品不包括現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產—流動、受限制資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據、應付帳款、應付費用及存入保證金。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 備供出售金融資產—流動均有活絡市場公開報價，故以此市場價格為公平價值。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 備供出售金融資產之公平價值係以活絡市場之公開報價直接決定。

(三) 具利率變動現金流量風險之金融資產及金融負債

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
現金流量風險		
銀行存款(包含受限制銀行存款)	\$ 479,785	\$ 322,233
短期銀行借款	2,117,890	350,680

(四) 一〇一及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列損益之金融資產或金融負債，其利息收入總額分別為 716 仟元及 2,088 仟元，利息費用總額（包括資本化利息）分別為 36,859 仟元及 4,237 仟元。

(五) 財務風險資訊

1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司並未從事衍生性金融商品交易，故市場匯率及利率變動之市場風險尚不重大。

2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方未履合約義務之潛在影響，本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司之營運資金短期內尚足以支應，故因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險應不重大。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期銀行借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期銀行借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

二一、關係人交易

(一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
吳錫坤	本公司董事長
劉素如	本公司董事長之配偶
吳麗華	本公司董事長之二等親
巫天森	本公司董事
劉偉如	本公司法人董事代表
蕭佳怡	本公司法人董事代表之配偶
沈瑞興	本公司總經理(於一〇一年十二月離職)
施佑霖	本公司總經理之配偶(總經理於一〇一年十二月離職)
總太建設開發股份有限公司 (總太建設公司)	董事長為同一人
高章營造公司	本公司之子公司(於一〇〇年八月取得所有股權)
儀鼎半導體公司	採權益法評價之被投資公司(於一〇一年六月處分所有股權)
祚榮投資有限公司 (祚榮投資公司)	董事長為同一人

(二) 除附註七及八所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

	一〇〇年度	
	金額	%
1. 營業收入淨額 (帳列 停業單位利益)		
儀鼎半導體公司	\$ 11,508	76

本公司銷售予關係人之產品種類與非關係人並不相同，故銷售價格無從比較；收款條件係採預收方式，非關係人則為月結 30 至 60 天。

	一〇〇年度	
	金額	%
2. 進貨 (帳列停業單位 利益)		
儀鼎半導體公司	\$ 2,546	27

本公司向關係人進貨之產品種類與非關係人並不相同，故進貨價格無從比較；付款條件均為 60 天。

3. 本公司截至一〇一及一〇〇年底止與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	計 應 付 工 程 款
<u>一〇一</u> 年底				
國 美	\$ 262,285	\$ 37,800	\$ 243,385	\$ -
天 匯	221,765	85,365	197,565	-
總太觀景	172,000	101,480	172,000	5,160
雍 河	137,600	67,424	70,176	7,224
春 上	150,320	18,038	18,038	15,784
	<u>\$ 943,970</u>	<u>\$ 310,107</u>	<u>\$ 701,164</u>	<u>\$ 28,168</u>
<u>一〇〇</u> 年底				
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 8,012	\$ 267,048	\$ 2,670
品精誠 (二期)	199,048	-	199,048	995
國 美	262,285	192,985	205,585	17,640
品精誠 (雙璽區)	106,571	-	106,571	1,066
天 匯	220,000	107,800	112,200	13,860
總太觀景	172,000	70,520	70,520	9,030
雍 河	137,600	2,752	2,752	2,890
	<u>\$ 1,364,552</u>	<u>\$ 382,069</u>	<u>\$ 963,724</u>	<u>\$ 48,151</u>

4. 本公司與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，截至一〇一及一〇〇年底止已簽訂合建契約明細如下：

<u>建 案 名 稱</u>	<u>合 建 型 態</u>	<u>代 收 土 地 款</u> <u>(帳列其他流動負債)</u>
<u>一〇一年底</u>		
國 美	合建分售	\$ <u>42,392</u>
<u>一〇〇年底</u>		
國 美	合建分售	\$ <u>13,250</u>
		<u>一 〇 〇 年 底</u>
		<u>金 額 %</u>
5. 其他金融資產－流動		
儀鼎半導體公司		\$ <u>264</u> <u>-</u>

6. 本公司於一〇一一年度與劉素如、施佑霖、蕭佳怡及吳麗華等四人分別簽訂建案－國美及天匯之預售屋買賣合約總價款共計105,291仟元，截至一〇一一年底止，代收土地（帳列其他流動負債）及預收房屋款分別計7,660仟元及69,310仟元；上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

7. 有價證券交易

本公司於一〇〇年八月向吳錫坤、吳麗華、沈瑞興、劉偉如及祚榮投資公司取得對高章營造公司計68%之股權，合計價款共88,790仟元，帳列採權益法之長期股權投資項下。

8. 融資保證手續費

本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，故委請吳錫坤及巫天森擔任保證人，並於一〇〇年度支付融資保證手續費共計35,642仟元，分別帳列存貨－建設業35,142仟元及管理費用500仟元。

9. 背書保證

<u>被 保 證 人</u>	<u>保 證 事 項</u>	<u>一 〇 一 年 底</u>
高章營造公司	銀行融資額度	\$ 20,000

(三) 董事及監察人薪酬資訊

	一〇一一年度	一〇〇年度
薪金	\$ 20,834	\$ 6,646
獎金	2,086	1,554
	<u>\$ 22,920</u>	<u>\$ 8,200</u>

二二、質抵押之資產

下列資產業已提供各金融機構作為各項借款之抵押及擔保品：

	一〇一一年底	一〇〇年底
受限制資產		
信託專戶存款	\$ 276,537	\$ 77,212
存貨－建設業	5,459,040	1,940,521
	<u>\$ 5,735,577</u>	<u>\$ 2,017,733</u>

二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，本公司截至一〇一一年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

(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	已收總價
國美	\$ 1,716,758	\$ 743,817
天匯	1,886,950	684,888
總太觀景	52,500	14,693
雍河	411,980	41,600
春上	1,514,580	247,031
	<u>\$ 5,582,768</u>	<u>\$ 1,732,029</u>

(二) 已簽約之租賃合約其未來應付之租金如下：

期間	金額
一〇二年度	\$ 1,316
一〇三年度	50
	<u>\$ 1,366</u>

二四、重大之期後事項：

本公司於一〇二年一月經經濟部投資審議委員會核准，以美金 3,420 仟元取得薩摩亞 Azure International Holdings LTD. 18% 股權，並間接持有南京凱雅房地產開發有限公司及南京極泰企業管理有限公司 18% 股權，前述大陸投資事業係從事企業管理諮詢及房地產開發等業務。

二五、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項及(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：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 被投資公司資訊：附表五。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

二六、營運部門財務資訊

本公司依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定評估及揭露營運部門資訊，惟本公司係屬單一營運部門，主要產業為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或興建，無額外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

民國一〇一年度

附表一

單位：新台幣仟元

為保 編	他 號	人 名	背 稱	書 者	被背書保證對象		對單一企業背書 保證之限額 (註一)	本期最高 背書保證餘額	期末背 書保證 餘額	以財產擔保 之金額	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 (註二及三)
					個人名稱	與本公司 之關係						
0		本公司			吳錫坤	本公司董事長	不適用	\$ 1,130,000	\$ 1,130,000	\$ -	46.94%	\$ 9,628,400
					邵秀葉	無	不適用	337,270	337,270	-	14.01%	9,628,400
					高章營造公司	本公司之子公司	\$ 240,710	20,000	20,000	-	0.83%	962,840

註一：係依本公司一〇一年底財務報表淨值之 10% 計算。

註二：係依本公司一〇一年底財務報表淨值之 4 倍計算。

註三：係依本公司一〇一年底財務報表淨值之 40% 計算。

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

民國一〇一年底

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%	市價或淨值	
本公司	<u>股票</u>							
	高章營造公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	11,967	\$ 140,017	100	\$ 140,191	
	Billion Gold Securities Ltd.	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	20	846	100	846	
	總太應用材料公司	無	以成本衡量之金融資產－非流動	9.5	95	9.5	95	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	1,628	-	1,628	
	合庫巴黎台灣領航基金	無	備供出售金融資產－流動	100	938	-	938	
高章營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	富蘭高科技基金	無	備供出售金融資產－流動	100	893	-	893	
	合庫巴黎台灣領航基金	無	備供出售金融資產－流動	100	938	-	938	
	台中國際育樂股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產－非流動	1	1,570	-	1,570	

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一億元或實收資本額百分之二十以上
 民國一〇一年度

附表三

單位：新台幣仟元

取得之公司	財 產 名 稱	交易日或事實發生日	交易金額	價 款 支 付 情 形	交 易 對 象	關 係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	台中市下橋子頭段土地 (242-21、242-22及242-89號)	101.10.02	\$ 412,818	已全數支付	林先生	無	—	—	—	\$ -	註	營建用地	無

註：係由雙方議價而定，並經卓越不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估標的比較價格為 427,248 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
 民國一〇一年度

附表四

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	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	
			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	\$ 310,108	18%	依合約規定	無	無	(\$ 28,168)	(11%)
高章營造公司	本公司	本公司之母公司	發包工程	(310,108)	(54%)	依合約規定	無	無	28,168	41%
	總太建設公司	董事長為同一人	發包工程	(249,777)	(44%)	依合約規定	無	無	40,482	58%

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇一年度

附表五

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	上期期末	股數	比率(%)	帳面金額		
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 130,000	\$ 130,000	11,967	100	\$ 140,017	\$ 15,805	\$ 3,378
	Billion Gold Securities Ltd.	英屬維京群島	投資海外各項事業	85,671	85,671	20	100	846	(118)	(118)
	儀鼎半導體公司(註)	台灣省新竹縣	電子零件及電子機械製造業	-	5,000	-	-	-	285	71

註：已於一〇一年六月處分全數持股。

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國 102 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

會計師 吳 麗 冬

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 1 0 3 年 3 月 4 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現 金 (附註六)	\$ 270,815	4	\$ 203,344	3	\$ 241,926	8
1125	備供出售金融資產 (附註四及十一)	1,518	-	2,566	-	3,209	-
1147	無活絡市場之債券投資—流動 (附註八及二八)	221,337	3	276,537	5	80,372	2
1170	應收票據及帳款 (附註九)	5	-	19,333	-	-	-
1200	其他應收款	12,844	-	15	-	369	-
1320	存貨—建設業 (附註四、十及二八)	6,597,711	82	4,612,086	82	2,227,715	72
1470	其他流動資產 (附註十六)	419,451	5	392,964	7	337,391	11
11XX	流動資產總計	<u>7,523,681</u>	<u>94</u>	<u>5,506,845</u>	<u>97</u>	<u>2,890,982</u>	<u>93</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十二)	-	-	95	-	-	-
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註八及二八)	146,956	2	-	-	-	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	296,753	4	125,308	3	140,657	5
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及二七)	52,987	-	6,939	-	3,899	-
1801	電腦軟體 (附註四及十五)	617	-	1,259	-	1,307	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二三)	-	-	-	-	55,341	2
1990	其他非流動資產 (附註四、十六及十九)	10,631	-	10,021	-	12,223	-
15XX	非流動資產總計	<u>507,944</u>	<u>6</u>	<u>143,622</u>	<u>3</u>	<u>213,427</u>	<u>7</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款 (附註十七及二八)	\$ 2,524,904	31	\$ 2,117,890	37	\$ 350,680	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十七)	233	-	-	-	-	-
2150	應付票據	118,976	2	107,658	2	50,043	2
2170	應付帳款—非關係人	359,383	5	129,595	2	65,480	2
2180	應付帳款—關係人 (附註二七)	61,734	1	28,168	1	48,151	2
2200	其他應付款 (附註十八)	34,335	-	43,657	1	44,506	1
2230	當期所得稅負債 (附註四及二三)	86,434	1	14,391	-	18,033	1
2312	預收房地款 (附註四及二七)	1,482,326	18	1,732,029	31	1,055,397	34
2399	其他流動負債 (附註十八及二七)	123,998	2	139,869	2	34,680	1
21XX	流動負債總計	<u>4,792,323</u>	<u>60</u>	<u>4,313,257</u>	<u>76</u>	<u>1,666,970</u>	<u>54</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註四、十七及二八)	451,223	5	-	-	-	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二三)	1,784	-	-	-	1,450	-
2645	存入保證金	-	-	600	-	-	-
25XX	非流動負債總計	<u>453,007</u>	<u>5</u>	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>1,450</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,245,330</u>	<u>65</u>	<u>4,313,857</u>	<u>76</u>	<u>1,668,420</u>	<u>54</u>
	權益						
	股本						
3110	普通股股本	1,449,120	18	1,335,372	24	1,101,940	35
3130	債券換股權利證書	48,505	1	-	-	-	-
	資本公積						
3211	資本公積—普通股股票溢價	347,711	4	336,268	6	322,084	10
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	142,429	2	-	-	-	-
3271	資本公積—員工認股權	12,422	-	12,422	-	12,422	1
3272	資本公積—認股權	13,337	-	-	-	-	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	105,449	2	56,722	1	-	-
3320	特別盈餘公積	1,232	-	1,778	-	763	-
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	665,837	8	(405,300)	(7)	(22)	-
3400	其他權益	253	-	(652)	-	(1,198)	-
3XXX	權益總計	<u>2,786,295</u>	<u>35</u>	<u>1,336,610</u>	<u>24</u>	<u>1,435,989</u>	<u>46</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,104,409</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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

個 體 綜 合 損 益 表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,876,165	100	\$ 452,777	100
5000	營業成本（附註二二及二七）	<u>2,275,510</u>	<u>58</u>	<u>332,345</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	<u>1,600,655</u>	<u>42</u>	<u>120,432</u>	<u>27</u>
	營業費用（附註二二及二七）				
6100	推銷費用	173,742	5	24,755	5
6200	管理費用	<u>90,801</u>	<u>2</u>	<u>29,689</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>264,543</u>	<u>7</u>	<u>54,444</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,336,112</u>	<u>35</u>	<u>65,988</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額（附註 四）	77	-	(8,411)	(2)
7100	利息收入	2,143	-	717	-
7190	其他收入（附註四）	75,206	2	2,635	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	(1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(759)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>84,387</u>	<u>2</u>	<u>(6,830)</u>	<u>(2)</u>
7900	稅前淨利	1,420,499	37	59,158	13
7950	所得稅費用（附註四及二三）	<u>100,972</u>	<u>3</u>	<u>75,238</u>	<u>17</u>
8200	本年度淨利（淨損）	<u>1,319,527</u>	<u>34</u>	<u>(16,080)</u>	<u>(4)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	102年度			101年度		
	金	額	%	金	額	%
	其他綜合損益(附註四)					
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$	774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益		131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)		117	-	(481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	(	<u>20</u>)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)		<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	\$	<u>1,320,529</u>	<u>34</u>	(\$ <u>16,015</u>)	(<u>4</u>)
	每股盈餘(虧損)(附註二四)					
9750	基 本	\$	<u>9.27</u>		(\$ <u>0.12</u>)	
9850	稀 釋	\$	<u>8.37</u>		(\$ <u>0.12</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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		股本			資本公積			保留盈餘 (附註二一)			其他權益項目		權益總計
		普通股股本 (附註十七及二一)	債券換股權利證書 (附註十七)	(附註四、 十七及二一)	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	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	出售			
A1	101 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,101,940	\$ -	\$ 334,506	\$ -	\$ 763	(\$ 22)	\$ -	(\$ 1,198)		\$ 1,435,989		
	100 年度盈餘指撥及分配												
B1	法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	(56,722)	-	-	-	-		
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	(1,015)	-	-	-	-		
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(110,327)	-	-	-	(110,327)		
B9	普通股股票股利	220,653	-	-	-	-	(220,653)	-	-	-	-		
D1	101 年度淨損	-	-	-	-	-	(16,080)	-	-	-	(16,080)		
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(481)	(39)	585		65		
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	(16,561)	(39)	585		(16,015)		
T1	員工股票紅利	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	-	25,525		
N1	員工認股權計畫下發行之普通股	1,328	-	110	-	-	-	-	-	-	1,438		
Z1	101 年 12 月 31 日餘額	1,335,372	-	348,690	56,722	1,778	(405,300)	(39)	(613)		1,336,610		
	101 年度盈餘指撥及分配												
B1	法定盈餘公積	-	-	-	48,727	-	(48,727)	-	-	-	-		
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(133,538)	-	-	-	(133,538)		
B9	普通股股票股利	66,768	-	-	-	-	(66,768)	-	-	-	-		
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(546)	546	-	-	-	-		
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目 — 認股權而產生者	-	-	20,004	-	-	-	-	-	-	20,004		
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	-	1,319,527	-	-	-	1,319,527		
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	97	774	131		1,002		
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,319,624	774	131		1,320,529		
I1	可轉換公司債轉換	40,881	48,505	135,762	-	-	-	-	-	-	225,148		
T1	員工股票紅利	6,099	-	11,443	-	-	-	-	-	-	17,542		
Z1	102 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)		\$ 2,786,295		

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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,420,499	\$ 59,158
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,190	1,564
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	(4,351)	-
A20900	利息費用	-	670
A21200	利息收入	(2,143)	(717)
A22400	採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	(77)	8,411
A29900	其他項目	(205)	71
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	19,328	(19,333)
A31180	其他應收款	(12,829)	354
A31200	存 貨	(1,940,462)	(2,370,545)
A31240	其他流動資產	120,469	(55,573)
A32130	應付票據	11,318	57,615
A32150	應付帳款	263,354	44,132
A32180	其他應付款	8,220	23,076
A32210	預收房地款	(249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	(15,871)	105,189
A33000	營運產生之現金流出	(379,621)	(1,468,742)
A33100	收取之利息	2,143	717
A33300	支付之利息	(38,767)	(12,893)
A33500	支付之所得稅	(27,165)	(24,989)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(443,410)	(1,505,907)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(690,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	691,335	1,001
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(91,756)	(196,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(19,000)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 18,905
B01800	取得採用權益法之投資	(171,308)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	758	7,050
B02700	取得不動產、廠房及設備	(48,238)	(4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	15
B03800	存出保證金減少	-	2,306
B04500	取得電腦軟體	-	(506)
B06700	其他非流動資產增加	(147,449)	(584)
B07600	收取之股利	<u>5</u>	<u>-</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(456,558)</u>	<u>(191,596)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,767,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	(133,538)	(110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	<u>(600)</u>	<u>600</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>967,439</u>	<u>1,658,921</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	67,471	(38,582)
E00100	年初現金餘額	<u>203,344</u>	<u>241,926</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 270,815</u>	<u>\$ 203,344</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：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 102 年及 101 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。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司之個體財務報告於 103 年 3 月 4 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布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）。依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）升級至 2013 年版 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」）。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日
<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新／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。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

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。若本公司係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，且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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。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，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。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

IASB 將一般避險會計規定納入 IFRS 9 時，刪除原訂 IFRS 9 自 2015 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效之規定，IASB 決定於完成新減損模式及分類與衡量之有限度修正後重新考量適當之生效日。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

3. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續（於符合條件時）將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對本公司財務報表影響之說明

截至個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，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

本個體財務報告為按證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。

(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（以下稱「個體財務報告會計準則」）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。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業或聯合控制個體係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、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當期損益、其他綜合損益及權益相同。

(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. 預期於資產負債表日後 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，本公司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) 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一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。

(六) 存貨－建設業

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

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

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

(七) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(八) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體（含特殊目的個體）。

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。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

本公司於喪失重大影響之日以公允價值衡量其對原關聯企業之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失重大影響當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。

(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。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。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。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。本公司以直線基

礎進行攤銷，並且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。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產之減損

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及無形資產可能已減損。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。

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係備供出售金融資產暨放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款、無活絡市場之債券投資）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。

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二六。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) 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。

(十四) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

(十五) 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予以認列。

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。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，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企業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。

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

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

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 69	\$ 56	\$ 25
銀行存款	<u>639,039</u>	<u>479,825</u>	<u>322,273</u>
	639,108	479,881	322,298
減：受限制資產（帳列無活絡市場之債券投資—流動及非流動）	(368,293)	(276,537)	(77,212)
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,160)</u>
	<u>\$ 270,815</u>	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 241,926</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
持有供交易之金融負債			
衍生工具（未指定避險）			
—公司債買賣回選擇權	<u>\$ 233</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

八、無活絡市場之債券投資

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流動</u>			
受限制銀行存款	\$ 221,337	\$ 276,537	\$ 77,212
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,160</u>
	<u>\$ 221,337</u>	<u>\$ 276,537</u>	<u>\$ 80,372</u>
<u>非流動</u>			
受限制銀行存款	<u>\$ 146,956</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二八。

九、應收票據及應收帳款

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。

十、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 5,135,873	\$ 2,608,824	\$ 1,298,185
在建房地	1,229,565	1,965,806	929,530
待售房地	<u>232,273</u>	<u>37,456</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,597,711</u>	<u>\$ 4,612,086</u>	<u>\$ 2,227,715</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太順段 57、61、62 地號	\$ 1,186,045	\$ -	\$ -
明日 (太原段 100 地號)	1,037,870	1,079,205	430,391
太順段 54 地號	724,031	-	-
青境(太原段 134、135 地號)	509,123	507,292	202,359
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	446,720	411,968	-
春上(下橋子頭段)	420,310	419,182	417,872
土地容積	281,250	62,919	33,597
太順段 60-25 地號	226,929	-	-
悅來(太順段 13 地號)	153,972	128,258	51,129
春安段 797 地號	83,565	-	-
預付土地款	66,058	-	-
總太觀景(豐富段)	-	-	162,837
	<u>\$ 5,135,873</u>	<u>\$ 2,608,824</u>	<u>\$ 1,298,185</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
雍 河	\$ 416,153	\$ 188,738	\$ 27,016
春上(下橋子頭段)	363,274	55,974	3,109
青境(太原段 134、135 地號)	274,733	9,791	-
悅來(太順段 13 地號)	73,588	2,555	-
明日(太原段 100 地號)	58,231	12,512	-
惠民段 139 地號	36,328	-	-
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	6,509	144	-
太順段 57、61、62 地號	528	-	-
太順段 54 地號	221	-	-
國 美	-	959,364	517,476
天 匯	-	736,728	298,291
總太觀景(豐富段)	-	-	83,638
	<u>\$ 1,229,565</u>	<u>\$ 1,965,806</u>	<u>\$ 929,530</u>
<u>待 售 房 地</u>			
國 美	\$ 232,273	\$ -	\$ -
總太觀景(豐富段)	-	37,456	-
	<u>\$ 232,273</u>	<u>\$ 37,456</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
利息資本化金額	\$ 52,998	\$ 36,189
利息資本化利率	1.21%-2.80%	2.28%-2.67%

本公司於 99 年 7 月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段(365 地號)之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司與董事長吳錫坤於 98 年 12 月簽訂合建分售契約(國美)，由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案—國美之所需資金，於 99 年 1 月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。截至 102 年底此背書保證金額已解除。

十一、備供出售金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 2,566</u>	<u>\$ 3,209</u>

十二、以成本衡量金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
總太應用材料有限公司 (總太應用材料公司)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ -</u>

本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，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十三、採用權益法之投資

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	持股 (%)	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)	\$ 191,837	100	\$ 124,462	100	\$ 132,620	100
Mallow International Holdings Ltd.	101,933	100	-	-	-	-
日太資產管理股份有限公司	2,983	100	-	-	-	-
Billion Gold Securities Ltd.	-	-	846	100	1,003	100
儀鼎半導體股份有限公司	-	-	-	-	7,052	25
	<u>\$ 296,753</u>		<u>\$ 125,308</u>		<u>\$ 140,675</u>	

本公司為因應業務發展之需要，於 102 年 1 月匯出美金 342 仟元取得 Mallow International Holdings Ltd. 100% 股權。

102 及 101 年度採用權益法之投資其損益及其他綜合損益份額，係依據同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

	102 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	5,317	492	-	-	-	-	5,809
其他設備	4,292	372	-	-	-	-	4,664
建造中之不動產	-	1,751	-	-	-	-	1,751
成本合計	<u>9,609</u>	<u>\$ 48,238</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>57,847</u>
<u>累計折舊</u>							
運輸設備	561	\$ 940	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,501
其他設備	2,109	1,250	-	-	-	-	3,359
累計折舊合計	<u>2,670</u>	<u>\$ 2,190</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>4,860</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 6,939</u>						<u>\$ 52,987</u>
<u>101 年度</u>							
<u>成 本</u>							
運輸設備	\$ 829	\$ 4,488	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,317
其他設備	4,189	130	(27)	(27)	(27)	(27)	4,292
成本合計	<u>5,018</u>	<u>\$ 4,618</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>9,609</u>
<u>累計折舊</u>							
運輸設備	104	\$ 457	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	561
其他設備	1,015	1,107	(13)	(13)	(13)	(13)	2,109
累計折舊合計	<u>1,119</u>	<u>\$ 1,564</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>2,670</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 3,899</u>						<u>\$ 6,939</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

十五、無形資產

102 年度	年初餘額	增	加	攤	銷	年底餘額
電腦軟體	\$ 1,259	\$ -		\$ 642		\$ 617
101 年度						
電腦軟體	\$ 1,307	\$ 506		\$ 554		\$ 1,259

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十六、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流 動</u>			
代付款及暫付款	\$ 73,127	\$ 48,632	\$ 29,002
工程存出保證金	29,146	96,732	141,387
留抵稅額	14,250	32,268	19,526
預付款項	6,036	578	618
其 他	296,892	214,754	146,858
	<u>\$ 419,451</u>	<u>\$ 392,964</u>	<u>\$ 337,391</u>
<u>非 流 動</u>			
預付退休金	\$ 9,139	\$ 8,854	\$ 9,069
存出保證金	846	846	3,154
其 他	646	321	-
	<u>\$ 10,631</u>	<u>\$ 10,021</u>	<u>\$ 12,223</u>

十七、借 款

(一) 短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
抵押借款	\$ 2,104,910	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款	419,994	827,780	90,000
	<u>\$ 2,524,904</u>	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 350,680</u>
<u>年利率 (%)</u>			
抵押借款	2.28-2.75	2.28-2.52	2.28
信用借款	2.36-2.80	2.29-2.67	2.29-2.38

(二) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內有擔保可轉換公司債	<u>\$ 451,223</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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。

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 102 年 7 月 23 日（除權息基準日）起，轉換價格由新台幣 28.37 元調整為新台幣 26.10 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%。

若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）者，或公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於 102 年 6 月 14 日至 105 年 4 月 3 日期間內，按債券面額贖回。

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）	(<u>4,584</u>)
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	6,396
轉換至普通股	(<u>225,148</u>)
102 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$451,223</u>

十八、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>其他應付款</u>			
應付員工紅利及董監酬勞	\$ 24,018	\$ 26,313	\$ 35,735
應付薪資及獎金	4,867	5,274	4,600
其他	5,450	12,070	4,171
	<u>\$ 34,335</u>	<u>\$ 43,657</u>	<u>\$ 44,506</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收土地款	\$ 47,557	\$ 43,842	\$ 20,700
暫收款	39,600	39,229	12,490
其他	36,841	56,798	1,490
	<u>\$ 123,998</u>	<u>\$ 139,869</u>	<u>\$ 34,680</u>

十九、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

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。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%提撥員工退休基金，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。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將計畫資產投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟依勞工退休金條例施行細則規定，勞工退休金運用收益不得低於當地銀行2年定期存款利率。

本公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	2.00%	1.625%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	2.00%	1.875%	2.00%
薪資預期增加率	1.50%	1.50%	1.75%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
利息成本	\$ 8	\$ 1
計畫資產預期報酬	(176)	(183)
	<u>(\$ 168)</u>	<u>(\$ 182)</u>

本公司於 102 及 101 年度分別認列(97)仟元及 481 仟元精算損(益)於其他綜合損益。截至 102 及 101 年 12 月 31 日止，精算損失認列於其他綜合損益之累積金額分別為 384 仟元及 481 仟元。

本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	(\$ 366)	(\$ 531)	(\$ 68)
計畫資產之公允價值	<u>9,505</u>	<u>9,385</u>	<u>9,137</u>
預付退休金(帳列其他非流動資產)	<u>\$ 9,139</u>	<u>\$ 8,854</u>	<u>\$ 9,069</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$ 531	\$ 68
利息成本	8	1
精算損失(利益)	(173)	462
年底確定福利義務	<u>\$ 366</u>	<u>\$ 531</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$ 9,385	\$ 9,137
計畫資產預期報酬	176	183
精算利益(損失)	(56)	18
雇主提撥數	<u>-</u>	<u>47</u>
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 9,505</u>	<u>\$ 9,385</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金	22%	23%	29%
短期票券	4%	10%	12%
公債、金融債券、公司債 及證券化商品	10%	11%	11%
固定收益	19%	16%	10%
權益證券	23%	20%	15%
國內委託經營	21%	19%	23%
其他	1%	1%	-
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

本公司選擇以轉換至個體財務報告會計準則之日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊（參閱附註三二）：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	(\$ 366)	(\$ 531)	(\$ 68)
計畫資產公允價值	\$ 9,505	\$ 9,385	\$ 9,137
提撥短絀	\$ 9,139	\$ 8,854	\$ 9,069
計畫負債之經驗調整	\$ 173	(\$ 462)	\$ -
計畫資產之經驗調整	(\$ 103)	(\$ 64)	\$ -

二十、資產負債之到期分析

本公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收帳款	\$ 5	\$ -	\$ 5
存貨－建設業	1,432,010	5,165,701	6,597,711
其他應收款	12,844	-	12,844
其他流動資產	167,183	252,268	419,451
	<u>\$ 1,612,042</u>	<u>\$ 5,417,969</u>	<u>\$ 7,030,011</u>

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 628,094	\$ 1,896,810	\$ 2,524,904
應付票據	118,976	-	118,976
應付帳款	421,052	65	421,117
其他應付款	34,335	-	34,335
預收房地款	445,624	1,036,702	1,482,326
其他流動負債	123,998	-	123,998
	<u>\$ 1,772,079</u>	<u>\$ 2,933,577</u>	<u>\$ 4,705,656</u>
<u>101年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 19,333	\$ -	\$ 19,333
存貨－建設業	2,705,878	1,906,208	4,612,086
其他應收款	15	-	15
其他流動資產	247,511	145,453	392,964
	<u>\$ 2,972,737</u>	<u>\$ 2,051,661</u>	<u>\$ 5,024,398</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	107,658	-	107,658
應付帳款	119,766	37,997	157,763
其他應付款	43,657	-	43,657
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	139,869	-	139,869
	<u>\$ 2,672,128</u>	<u>\$ 1,626,738</u>	<u>\$ 4,298,866</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
存貨－建設業	\$ 1,015,321	\$ 1,212,394	\$ 2,227,715
其他應收款	369	-	369
其他流動資產	66,710	270,681	337,391
	<u>\$ 1,082,400</u>	<u>\$ 1,483,075</u>	<u>\$ 2,565,475</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 183,800	\$ 166,880	\$ 350,680
應付票據	50,043	-	50,043
應付帳款	113,631	-	113,631
其他應付款	44,506	-	44,506
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	14,740	19,940	34,680
	<u>\$ 1,032,787</u>	<u>\$ 616,150</u>	<u>\$ 1,648,937</u>

二一、權益

(一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>120,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 1,200,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>144,912</u>	<u>133,537</u>	<u>110,194</u>
已發行股本	<u>\$ 1,449,120</u>	<u>\$ 1,335,372</u>	<u>\$ 1,101,940</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 私募普通股

本公司分別於 97 年 12 月 10 日及 96 年 3 月 9 日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為 97 年 12 月 16 日及 96 年 3 月 23 日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。97 年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；96 年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券已於 101 年 7 月經証期局核准公開發行。

(三) 員工認股權

本公司分別於 96 年 2 月至 12 月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為 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。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	101 年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83
本年度行使	(133)	10.83
年底流通在外	-	-
年底可行使之認股權	-	-

本公司員工於 101 年度總計行使認股權 133 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計匯入股款 1,438 仟元，可轉換普通股計 133 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。

(四) 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，用以發放現金股利或撥充股本，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。

(五) 保留盈餘及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提存 10% 為法定盈餘公積。
4. 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。

5. 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%至 5%為限。

6. 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：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%。

102 及 101 年度應付員工紅利估列金額分別為 12,009 仟元及 17,542 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 12,009 仟元及 8,771 仟元，前述員工紅利分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2%及 4%計算，董監酬勞則均按 2%計算。年度終了後，本個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本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。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如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、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「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」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRS 1 豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相

同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。(參閱(六)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明)。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。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。

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。

本公司分別於 102 年及 101 年 5 月舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 48,727	\$ 56,722		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(546)	1,015		
現金股利	133,538	110,327	\$ 1	\$ 1
股票股利	66,768	220,653	0.5	2

上述股東會決議配發員工紅利及董監事酬勞如下，並與財務報告認列金額無差異：

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 17,542	\$ -	\$ 25,525
董監事酬勞	8,771	-	10,210	-

101 及 100 年度員工股票紅利股數分別為 610 仟股及 1,145 仟股，係按 102 及 101 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元及 22.29 元計算。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據個體財務報告會計準則所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

本公司 103 年 3 月 4 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每股股利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 66,584	
特別盈餘公積迴轉	(1,232)	
現金股利	224,828	\$ 1.5

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(六) 依金管證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

二二、用人費用、折舊及攤銷

<u>性 質 別</u>	<u>屬 於 營 業 成 本 者</u>	<u>屬 於 營 業 費 用 者</u>	<u>合 計</u>
<u>102年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,445	\$ 89,604	\$ 121,049
勞健保費用	2,286	2,004	4,290
退休金費用	1,222	486	1,708
其他用人費用	887	2,722	3,609
折舊費用	-	2,190	2,190
攤銷費用	-	642	642

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>101年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,443	\$ 30,854	\$ 62,297
勞健保費用	2,840	241	3,081
退休金費用	1,626	(62)	1,564
其他用人費用	1,179	3,073	4,252
折舊費用	-	1,564	1,564
攤銷費用	-	554	554

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	102 年度	101 年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 85,827	(\$ 28,273)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
以前年度調整	4,348	-
	114,053	(10,423)
遞延所得稅		
當期產生者	(13,081)	85,661
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 100,972</u>	<u>\$ 75,238</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
稅前淨利	<u>\$1,420,499</u>	<u>\$ 59,158</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 241,485	\$ 10,057
免稅所得	(11,984)	(38,330)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
未認列之暫時性差異	(156,755)	85,661
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	4,348	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 100,972</u>	<u>\$ 75,238</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 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) 當期所得稅負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 86,434</u>	<u>\$ 14,391</u>	<u>\$ 18,033</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：

102 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>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ -	\$ 1,533	\$ 20	\$ 1,553
未實現兌換利益	-	231	-	231
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,764</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 1,784</u>
101 年度				
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 1,261	(\$ 1,261)	\$ -	\$ -
虧損扣抵	45,488	(45,488)	-	-
投資抵減	<u>8,592</u>	<u>(8,592)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 55,341</u>	<u>(\$ 55,341)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,319	(\$ 1,319)	\$ -	\$ -
未實現兌換利益	131	(131)	-	-
	<u>\$ 1,450</u>	<u>(\$ 1,450)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可減除暫時性差異	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,487</u>	<u>\$ 14,295</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 14,594</u>	<u>\$ 2,251</u>

本公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 19.70% 及 0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用個體財務報告會計準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 100 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘(虧損)

用以計算每股盈餘(虧損)之盈餘(虧損)及普通股加權平均股數如下：

	本 年 度 淨利(虧損)	股 數	每 股 盈 餘 (虧損)(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$1,319,527	142,321	<u>\$ 9.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	613	
轉換公司債	<u>5,172</u>	<u>15,336</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$1,324,699</u>	<u>158,270</u>	<u>\$ 8.37</u>
<u>101 年度</u>			
基本及稀釋每股虧損			
本年度虧損	(<u>\$ 16,080</u>)	<u>139,398</u>	(<u>\$ 0.12</u>)

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 102 年 7 月 23 日。因追溯調整，101 年度基本及稀釋每股盈餘仍為(0.12 元)。

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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。本公司截至 101 年度因稅後虧損，上述潛在普通股具反稀釋作用，故未列入稀釋每股虧損計算。

二五、資本風險管理

本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。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（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。

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。

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債其帳面金額係趨近其公允價值或其公平價值無法可靠衡量。
2. 備供出售金融資產及可轉換公司債係以活絡市場公開報價為公允價值，屬於第一級公允價值衡量。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 金融工具之種類

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 651,957	\$ 499,229	\$ 322,667
備供出售金融資產	1,518	2,661	3,209

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值 衡量	\$ 233	\$ -	\$ -
以攤銷後成本衡量	3,550,555	2,427,568	558,860

放款及應收款餘額係包括現金、無活絡市場之債券投資、應收票據、應收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、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，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之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：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具公允價值利率風險			
無活絡市場之			
債券投資	\$ -	\$ -	\$ 3,160
應付公司債	451,223	-	-
具現金流量利率風險			
銀行存款	270,815	203,344	241,926
無活絡市場之			
債券投資	368,293	276,537	77,212
短期銀行借款	2,524,904	2,117,890	350,680

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率變動 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，102 及 101 年度之稅前淨利（損）分別變動 18,859 仟元及 16,381 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以支應集團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 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 3,083,810 仟元、1,969,810 仟元及 2,283,520 仟元。

附註二十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。

二七、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) 營業收入

本公司於 101 年度與其他關係人分別簽訂建案－國美及天匯之預售屋買賣合約價款共計 87,471 仟元（含稅），截至 102 及 101 年底止，代收土地（帳列其他流動負債）分別為 0 仟元及 7,660 仟元；預收房屋款分別為 0 仟元及 69,310 仟元，並於 102 年度認列營業收入 83,401 仟元。

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 26,670 仟元（含稅），截至 102 年底止，預收房地款 4,201 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 102 年度與董事長吳錫坤簽訂土地買賣合約，合約價款 64,284 仟元，截至 102 年底止，已全數支付。

(二) 本期外包工程

本公司與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	計 應 付 工 程 款
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ 264,885	\$ 21,500	\$ 264,885	\$ 4,700
天 匯	224,465	26,900	224,465	7,210
總太觀景	172,000	-	172,000	860
青 境	391,067	132,962	132,962	32,850
悅 來	91,514	31,115	31,115	3,843

(接次頁)

(承前頁)

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
明 日	\$ 470,238	\$ 9,405	\$ 9,405	\$ 9,875
春 上	150,320	100,715	118,753	1,578
雍 河	137,600	48,160	118,336	-
太原 100-1	19,467	779	779	818
	<u>\$ 1,921,556</u>	<u>\$ 371,536</u>	<u>\$ 1,072,700</u>	<u>\$ 61,734</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ 262,285	\$ 37,800	\$ 243,385	\$ -
天 匯	221,765	85,365	197,565	-
總太觀景	172,000	101,480	172,000	5,160
雍 河	137,600	67,424	70,176	7,224
春 上	150,320	18,038	18,038	15,784
	<u>\$ 943,970</u>	<u>\$ 310,107</u>	<u>\$ 701,164</u>	<u>\$ 28,168</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 8,012	\$ 267,048	\$ 2,670
品精誠 (二期)	199,048	-	199,048	995
國 美	262,285	192,985	205,585	17,640
品精誠 (雙壘區)	106,571	-	106,571	1,066
天 匯	220,000	107,800	112,200	13,860
總太觀景	172,000	70,520	70,520	9,030
雍 河	137,600	2,752	2,752	2,890
	<u>\$ 1,364,552</u>	<u>\$ 382,069</u>	<u>\$ 963,724</u>	<u>\$ 48,151</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約定定收款。

(三) 財產交易

	財 產 類 別	購 買 價 格
<u>102 年度</u>		
其他關係人	運輸設備	\$ 158
	其他設備	371
		<u>\$ 529</u>

(四) 與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國 美	<u>\$ 41,370</u>	<u>\$ 42,392</u>	<u>\$ 13,250</u>

(五) 本公司於民國 102 年度捐贈 2,000 仟元，與他公司共同成立財團法人總太永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
短期員工紅利	\$ 22,850	\$ 23,284
退職後福利	<u>386</u>	<u>401</u>
	<u>\$ 23,236</u>	<u>\$ 23,685</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。

二八、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：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
存貨－建設業	\$ 5,896,323	\$ 5,459,040	\$ 1,940,521
無活絡市場之債券投資－ 流動	221,337	276,537	77,212
無活絡市場之債券投資－ 非流動	<u>146,956</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,264,616</u>	<u>\$ 5,735,577</u>	<u>\$ 2,017,733</u>

二九、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，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

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>
明日	\$3,229,700	\$ 448,526
青境	2,752,310	455,187
春上	1,524,820	343,514
悅來	725,700	124,316
雍河	<u>326,270</u>	<u>80,290</u>
	<u>\$ 8,558,800</u>	<u>\$ 1,451,833</u>

三十、外幣金融資產及負債匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金融資產	102年12月31日			101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	\$ 2,388	29.805	\$ 71,170	\$ 1,401	29.04	\$ 40,692
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	3,420	29.805	101,933	-	-	-

三一、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：附註十七。
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：

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三二、首次採用個體財務報告會計準則

本公司轉換至個體財務報告會計準則日為 101 年 1 月 1 日。轉換至個體財務報告會計準則後，對本公司個體資產負債表暨個體綜合損益表之影響如下：

(一) 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則		目 說 明
項 目 金 額	影 響 金 額	金 額	項 目	
<u>資 產</u>				
現 金	\$ 245,086	(\$ 3,160)	\$ 241,926	現 金 (五)1.
-	-	80,372	80,372	無活絡市場之債券投資— 流動 (五)1.
存貨—建設業	2,683,473	(455,758)	2,227,715	存貨—建設業 (五)5.
遞延所得稅資產—流動	8,592	(8,592)	-	- (五)2.
遞延推銷費用	255,258	(255,258)	-	- (五)6.
受限制資產	77,212	(77,212)	-	- (五)1.
-	-	146,858	146,858	其他流動資產 (五)6.
採權益法之長期股權投資	144,471	(3,814)	140,657	採權益法之投資 (五)5.
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341	遞延所得稅資產 (五)2.
其他資產—其他	10,913	1,310	12,223	其他非流動資產 (五)3.4.
<u>負 債</u>				
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450	遞延所得稅負債 (五)2.
<u>權 益</u>				
保留盈餘	567,983	(567,242)	741	保留盈餘 (四)(五) 5.6.
累積換算調整數	(580)	580	-	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額 (四)

(二) 101 年 12 月 31 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則		說 明
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目
<u>資 產</u>				
受限制資產	\$ 276,537	(\$ 276,537)	\$ -	— (五)1.
—	-	276,537	276,537	無活絡市場之債券投資— 流動 (五)1.
存貨—建設業	5,584,417	(972,331)	4,612,086	存貨—建設業 (五)5.
遞延推銷費用	298,207	(298,207)	-	— (五)6.
—	-	214,755	214,755	其他流動資產 (五)6.
採權益法之長期股權投資	140,863	(15,555)	125,308	採權益法之投資 (五)5.
其他資產—其他	9,173	848	10,021	其他非流動資產 (五)3.4.
<u>權 益</u>				
保留盈餘	724,270	(1,071,070)	(346,800)	保留盈餘 (四)(五) 5.6.
累積換算調整數	(619)	580	(39)	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額 (四)

(三) 101 年度個體綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則		說 明
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目
營業收入	\$1,768,697	(\$1,315,920)	\$ 452,777	營業收入 (五)5.
營業成本	1,082,218	(749,873)	332,345	營業成本 (五)5.
營業費用	128,847	(74,403)	54,444	營業費用 (五)4.6.
採權益法認列之投資利益淨 額	3,331	(11,742)	(8,411)	採用權益法認列之子公司損 益之份額 (五)5.
<u>其他綜合損益</u>				
—	-	(444)	(444)	確定福利計畫精算損失 (五)4.

(四) 豁免選項

除依據個體財務報告會計準則規定若干不得追溯適用及選擇下列豁免追溯適用之情形外，本公司係追溯適用個體財務報告會計準則以決定轉換日（101 年 1 月 1 日）之初始個體資產負債表：

投資子公司、關聯企業及合資

本公司對轉換日前取得之投資子公司、關聯企業及合資，選擇於 101 年 1 月 1 日個體資產負債表中，依 100 年 12 月 31 日按中華民國一般公認會計原則所認列之金額列示。

股份基礎給付交易

本公司對所有在轉換日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用相關規定。

員工福利

本公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換日認列於保留盈餘。此外，本公司選擇以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊。

累積換算差異數

本公司於轉換日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

上述豁免選項對本公司之影響已併入以下「(五)重大調節說明」中說明。

(五) 重大調節說明

本公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依個體財務報告會計準則編製個體財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

1. 存款期間超過 3 個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至個體財務報告會計準則，定期存款期間超過 3 個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過 3 個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

2. 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至個體財務報告會計準則，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至個體財務報告會計準則，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至個體財務報告會計準則，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

3. 遞延費用

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用係帳列其他資產項下。轉換至個體財務報告會計準則，遞延費用將依其性質重分類為無形資產。

4. 退休金

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至個體財務報告會計準則，依照國際會計準則第19號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

5. 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至個體財務報告會計準則，若不動產工程協議不符合IAS11工程合約之定義，則應按IAS18相關規定辦理。

6. 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至個體財務報告會計準則，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

總太地產開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為保 證 者	被保 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	屬母公 司 對子公 司 背書	屬子公 司 對母公 司 背書	屬對大陸地區 背書保證	
												編號	名稱	與本公司 之 關係
0	本公司	邵秀葉 (註一)	\$10,391,944	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ -	12.98%	\$ 20,783,888	-	-	-
		吳錫坤 (註一)	10,391,944	1,130,000	-	-	-	-	20,783,888	-	-	-
		高章營造公司 本公司之子公司	1,039,194 (註二)	20,000	20,000	-	-	0.77%	1,039,194	Y	-	-

註一：基於承攬工程需要依合約規定互保者，不受本公司對外保證額度之限制，惟個別背書保證金額不得超過最近期財務報表淨值之 4 倍，背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之 8 倍。

註二：係依本公司 102 年第 3 季財務報表淨值之 40% 計算。

總太地產開發股份有限公司
 期末持有有價證券情形
 民國 102 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	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 1,518	-	\$ 1,518	
高章營造公司	股票 台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	1	1,570	-	-	
Mallow	股權 Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	101,933	18	-	

總太地產開發股份有限公司

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 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣或外幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入				賣出			期末	
					單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	售價	帳面成本	處分(損)益	單位數 (仟單位)	金額	
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產－流動	-	-	-	\$ -	34,651	\$ 500,000	34,651	\$ 500,090	\$ 500,000	\$ 90	-	\$ -	

總太地產開發股份有限公司

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 102 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	台中市北屯區太順段 54 地號	102 年 10 月 31 日	\$ 723,428	全數支付	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無
	台中市北屯區太順段 57、61、62 地號	102 年 10 月 31 日	1,185,051	全數支付	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

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 102 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	\$ 371,536	26%	依合約規定	-	—	(\$ 61,734)	(11%)	
高章營造公司	本公司	本公司之母公司	發包工程	(371,536) (註)	(99%)	依合約規定	-	—	61,734	99%	

總太地產開發股份有限公司

被投資公司資訊

民國 102 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 址	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	去 年 期 末	股 數	比 率 (%)			帳 面 金 額
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 130,000	20,100	100	\$ 191,837	\$ 15,009	\$ 94
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	101,198	-	3,420	100	101,933	-	-
	日太管理公司	台灣省台中市	資產管理服務業	3,000	-	300	100	2,983	(17)	(17)

總太地產開發股份有限公司

大陸投資資訊

民國 102 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	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資持股比例	本期認列投資(損)益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
南京凱雅公司 (註二)	房地產開發	美金 17,000	(註一)	\$	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$	18	\$	\$ 91,203	\$
南京極泰公司	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	-	10,730 (美金 360)	-	10,730 (美金 360)		18		10,730	
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)				
\$ 101,933 (美金 3,420)					\$ 236,056 (美金 7,920)			\$ 1,671,777				

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 Mallow International Holdings Ltd.採成本衡量之被投資公司 Azure International Holdings Ltd.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。

會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國 103 年及 102 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開合併財務報表之整體表示查核意見。

如合併財務報表附註四所述，列入合併財務報表之子公司中，部分非重要子公司之財務報表及附註揭露之相關資訊，係依據各該公司同期間未經會計師核閱之財務報表編製。該等非重要子公司民國 103 年 3 月 31 日之資產總額為新台幣（以下同）107,196 仟元，占合併資產總額之 1%；其民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額為 5 仟元，占合併綜合損益總額之 0%。

依本會計師核閱結果，除上段所述列入合併財務報表之部分非重要子公司之財務報表及附註所揭露之相關資訊，倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反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之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳

會計師 吳 麗 冬

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 1 0 3 年 5 月 1 4 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 103 年 3 月 31 日暨民國 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	103年3月31日 (經核閱)		102年12月31日 (經查核)		102年3月31日 (經核閱)	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 675,061	8	\$ 555,571	7	\$ 859,976	14
1125	備供出售金融資產(附註十一)	1,456	-	1,518	-	4,476	-
1147	無活絡市場之債券投資(附註八及二六)	256,226	3	221,368	3	372,119	6
1170	應收票據及帳款(附註九)	122	-	255	-	318	-
1180	應收帳款－關係人(附註九及二五)	-	-	-	-	40,482	1
1200	其他應收款	8,740	-	12,852	-	7,688	-
1320	存貨－建設業(附註十及二六)	7,003,398	80	6,523,009	81	4,561,281	72
1470	其他流動資產(附註十五)	484,309	5	428,226	5	347,328	5
11XX	流動資產總計	<u>8,429,312</u>	<u>96</u>	<u>7,742,799</u>	<u>96</u>	<u>6,193,668</u>	<u>98</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產(附註十二)	105,777	1	103,503	1	102,768	2
1546	無活絡市場之債券投資－非流動(附註八及二六)	141,876	2	146,958	2	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十三)	75,437	1	56,184	1	8,335	-
1780	無形資產(附註十四)	18,356	-	18,470	-	18,944	-
1840	遞延所得稅資產(附註二二)	1,523	-	1,307	-	-	-
1990	其他非流動資產(附註十五)	12,711	-	10,791	-	10,222	-
15XX	非流動資產總計	<u>355,680</u>	<u>4</u>	<u>337,213</u>	<u>4</u>	<u>140,269</u>	<u>2</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,784,992</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,333,937</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十六及二六)	\$ 2,929,890	33	\$ 2,524,904	31	\$ 2,346,362	37
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註七及十六)	1,201	-	233	-	-	-
2150	應付票據	149,977	2	131,280	2	82,249	2
2170	應付帳款	471,384	5	439,558	5	448,933	7
2200	其他應付款(附註十七及二七)	41,662	1	48,843	1	70,840	1
2230	當期所得稅負債(附註四及二二)	96,458	1	89,188	1	16,730	-
2312	預收房地款(附註二五及二七)	1,767,044	20	1,482,326	18	1,336,743	21
2399	其他流動負債(附註十七及二五)	69,975	1	124,378	2	328,709	5
21XX	流動負債總計	<u>5,527,591</u>	<u>63</u>	<u>4,840,710</u>	<u>60</u>	<u>4,630,566</u>	<u>73</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十六及二六)	448,380	5	451,223	6	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註四及二二)	298	-	1,784	-	1,521	-
2640	應計退休金負債(附註四及十八)	-	-	-	-	29	-
2645	存入保證金	-	-	-	-	600	-
25XX	非流動負債總計	<u>448,678</u>	<u>5</u>	<u>453,007</u>	<u>6</u>	<u>2,150</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,976,269</u>	<u>68</u>	<u>5,293,717</u>	<u>66</u>	<u>4,632,716</u>	<u>73</u>
	歸屬於母公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	1,497,625	17	1,449,120	18	1,335,372	21
3130	債券換股權利證書	1,839	-	48,505	-	-	-
	資本公積						
3211	資本公積－普通股股票溢價	347,711	4	347,711	4	336,268	6
3213	資本公積－轉換公司債轉換溢價	145,387	2	142,429	2	-	-
3271	資本公積－員工認股權	12,422	-	12,422	-	12,422	-
3272	資本公積－認股權	13,199	-	13,337	-	-	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	105,449	1	105,449	2	56,722	1
3320	特別盈餘公積	1,232	-	1,232	-	1,778	-
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	681,394	8	665,837	8	(40,807)	(1)
3400	其他權益	2,465	-	253	-	(534)	-
31XX	母公司業主之權益總計	<u>2,808,723</u>	<u>32</u>	<u>2,786,295</u>	<u>34</u>	<u>1,701,221</u>	<u>27</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 8,784,992</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,333,937</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 5 月 14 日核閱報告)

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		103年1月1日至3月31日		102年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二五)	\$ 158,380	100	\$ 1,017,604	100
5000	營業成本 (附註二一)	<u>90,785</u>	<u>58</u>	<u>549,784</u>	<u>54</u>
5900	營業毛利	<u>67,595</u>	<u>42</u>	<u>467,820</u>	<u>46</u>
	營業費用 (附註二一)				
6100	推銷費用	27,888	18	63,923	6
6200	管理費用	<u>18,257</u>	<u>11</u>	<u>42,484</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>46,145</u>	<u>29</u>	<u>106,407</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<u>21,450</u>	<u>13</u>	<u>361,413</u>	<u>36</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	134	-	7	-
7190	其他收入	505	-	3,062	-
7230	外幣兌換利益淨額	15	-	2,149	-
7625	處分投資損失	-	-	(127)	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融負債損失	(<u>968</u>)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>314</u>)	<u>-</u>	<u>5,091</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	21,136	13	366,504	36
7950	所得稅費用 (附註四及二二)	<u>5,579</u>	<u>3</u>	<u>2,011</u>	<u>-</u>
8200	本期淨利	<u>15,557</u>	<u>10</u>	<u>364,493</u>	<u>36</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日至3月31日		102年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 2,274	1	\$ 39	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益 (損失)	(62)	-	79	-
8300	本期其他綜合損益	<u>2,212</u>	<u>1</u>	<u>118</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 17,769</u>	<u>11</u>	<u>\$ 364,611</u>	<u>36</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9750	基 本	<u>\$ 0.10</u>		<u>\$ 2.60</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.10</u>		<u>\$ 2.58</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國103年5月14日核閱報告)

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本	債券換股	資本公積	保留盈餘 (附註二十)			國外營運機構	備供出售	權益總計
		(附註十六及二十)	權利證書 (附註十六)	(附註十六及二十)	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	財務報表換算 之兌換差額	金融資產 未實現損益	
A1	102 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	(\$ 405,300)	(\$ 39)	(\$ 613)	\$ 1,336,610
D1	102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	364,493	-	-	364,493
D3	102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	39	79	118
D5	102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	364,493	39	79	364,611
Z1	102 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,335,372	\$ -	\$ 348,690	\$ 56,722	\$ 1,778	(\$ 40,807)	\$ -	(\$ 534)	\$ 1,701,221
A1	103 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)	\$ 2,786,295
I1	可轉換公司債轉換	48,505	(46,666)	2,820	-	-	-	-	-	4,659
D1	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	15,557	-	-	15,557
D3	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,274	(62)	2,212
D5	103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	15,557	2,274	(62)	17,769
Z1	103 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,497,625	\$ 1,839	\$ 518,719	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 681,394	\$ 3,009	(\$ 544)	\$ 2,808,723

後附之附註係本合併財務報告之一部分
 (參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 5 月 14 日核閱報告)

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 21,136	\$ 366,504
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	989	681
A20200	攤銷費用	156	182
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融負債損失	968	-
A20900	利息費用	1	2
A21200	利息收入	(134)	(7)
A23100	處分投資損失	-	127
A24100	外幣兌換淨利益	-	(897)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	133	19,554
A31180	其他應收款	4,112	(5,074)
A31200	存 貨	(459,078)	2,875
A31240	其他流動資產	(56,083)	(32,828)
A32130	應付票據	18,697	(45,781)
A32150	應付帳款	31,826	213,605
A32180	其他應付款	(7,181)	18,827
A32210	預收房地款	284,718	(395,286)
A32230	其他流動負債	(54,403)	187,319
A32240	應計退休金負債	-	(4)
A33000	營運產生之現金流入 (出)	(214,143)	329,799
A33100	收取之利息	134	7
A33300	支付之利息	(19,496)	(2)
A33500	支付之所得稅	(11)	-
AAAA	營業活動之淨現金流入 (出)	(233,516)	329,804

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	投資活動之現金流量		
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(\$ 29,776)	\$ -
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(101,198)
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	-	95
B01900	處分採用權益法之投資價款	-	758
B02700	取得不動產、廠房及設備	(20,242)	-
B04500	購置無形資產	(42)	-
B06700	其他非流動資產增加	(1,920)	(96)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(51,980)	(100,441)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	404,986	228,472
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	-	51
EEEE	現金及約當現金淨增加數	119,490	457,886
E00100	期初現金及約當現金餘額	555,571	402,090
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 675,061	\$ 859,976

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 5 月 14 日核閱報告)

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶

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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經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。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 103 年 5 月 14 日經提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之 2013 年版國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)

依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)於 103 年 4 月 3 日發布之金管證審字第 1030010325 號函，合併公司應自 104 年起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之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註)</u>
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正(2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善(2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009-2011 週期之年度改善」	2013 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體之權益之揭露：過渡指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新／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。

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。

2. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

合併公司將於 104 年適用上述修正編製合併綜合損益表，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利之精算損益。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現利益（損失）。

(二) 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，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註 1）
「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
IFRS 9「金融工具」	註 3
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	註 3
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 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 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	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：IASB 將 IFRS 9 生效日暫定為 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

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。若合併公司係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，且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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。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，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。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

除上述影響外，截至本合併財務報告發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與經營結果之影響，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

除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與 102 年度合併財務報告相同。

(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之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 合併基礎

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 份 (權) 百 分 比		
			103 年 3 月 31 日	102 年 12 月 31 日	102 年 3 月 31 日
本公司	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100	100
	Mallow International Holding Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	100	100	100
	日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	資產管理服務業	100	100	100

合併公司分別於 102 年 1 月投資設立 Mallow 及日太管理公司並列入合併財務報告。

納入合併財務報告之子公司中，除高章營造公司係經會計師核閱外，餘係依據未經會計師核閱之財務報表計算，惟合併公司管理當局認為上述子公司 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之財務報表未經會計師核閱，尚不致產生重大之影響。

(三) 退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 102 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 330	\$ 289	\$ 235
銀行存款	1,022,903	923,608	1,231,860
附買回債券	49,930	-	-
	1,073,163	923,897	1,232,095
減：受限制資產	(398,102)	(368,295)	(372,012)
質押定期存款	-	(31)	(107)
	\$ 675,061	\$ 555,571	\$ 859,976

受限制資產及質押定期存款係帳列無活絡市場之債券投資－流動及非流動。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

持有供交易之金融負債 衍生工具（未指定避險）	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
－公司債買賣回選擇權	\$ 1,201	\$ 233	\$ -

八、無活絡市場之債券投資

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 256,226	\$ 221,337	\$ 372,012
質押定期存款	-	31	107
	\$ 256,226	\$ 221,368	\$ 372,119
<u>非 流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 141,876	\$ 146,958	\$ -

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二六。

九、應收票據及應收帳款

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。

十、存貨－建設業

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
營建用地	\$ 5,248,033	\$ 5,135,873	\$ 2,619,871
在建房屋	1,589,649	1,154,863	1,171,717
待售房地	165,716	232,273	769,693
	<u>\$ 7,003,398</u>	<u>\$ 6,523,009</u>	<u>\$ 4,561,281</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
太順段 57、61、62 地號	\$ 1,186,253	\$ 1,186,045	\$ -
明日（太原段 100 地號）	1,037,870	1,037,870	1,079,205
太順段 54 地號	724,180	724,031	-
青境（太原段 134、135 地號）	512,410	509,123	507,291
東方威尼斯（下橋子頭段 242-21、22 地號）	444,133	446,720	441,942
春上（下橋子頭段）	420,310	420,310	419,182
建功段 10、11 地號	270,799	83,565	-
土地容積	268,137	281,250	18,780
太順段 60-25 地號	229,138	226,929	-
悅來（太順段 13 地號）	154,803	153,972	153,471
預付土地款	-	66,058	-
	<u>\$ 5,248,033</u>	<u>\$ 5,135,873</u>	<u>\$ 2,619,871</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
雍 河	\$ 472,997	\$ 410,831	\$ 211,481
春上（下橋子頭段）	440,174	368,068	135,408
青境（太原段 134、135 地號）	408,237	220,507	12,601
明日（太原段 100 地號）	100,465	42,074	17,082
悅來（太順段 13 地號）	93,139	70,146	4,057
惠民段 139 地號	38,254	36,328	-
東方威尼斯（下橋子頭段 242-21、22 地號）	16,007	6,509	1,367
天 匯	-	-	789,721
其 他	20,376	400	-
	<u>\$ 1,589,649</u>	<u>\$ 1,154,863</u>	<u>\$ 1,171,717</u>
<u>待 售 房 地</u>			
國 美	\$ 165,716	\$ 232,273	\$ 769,693

利息資本化相關資訊如下：

	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
利息資本化金額	\$ 19,452	\$ 17,424
利息資本化利率	2.28%-2.80%	2.28%-2.67%

本公司與董事長吳錫坤於 98 年 12 月簽訂合建分售契約（國美），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於 99 年 1 月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。此背書保證金額已於 102 年底解除。

十一、備供出售金融資產－流動

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 1,456</u>	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 4,476</u>

十二、以成本衡量之金融資產

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
<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）	\$ 1,570	\$ 1,570	\$ 1,570
<u>國外未上市櫃普通股</u>			
Azure International Holdings Ltd.	<u>104,207</u>	<u>101,933</u>	<u>101,198</u>
	<u>\$ 105,777</u>	<u>\$ 103,503</u>	<u>\$ 102,768</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、不動產、廠房及設備

103年1月1日 至3月31日	期 初 餘 額	增 添	期 末 餘 額
<u>成 本</u>			
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	11,612	3,880	15,492
其他設備	9,333	21	9,354
未完工程	<u>973</u>	<u>16,341</u>	<u>17,314</u>
成本合計	<u>67,541</u>	<u>\$ 20,242</u>	<u>87,783</u>

（接次頁）

(承前頁)

103年1月1日 至3月31日	期 初 餘 額	增 添	期 末 餘 額
<u>累計折舊</u>			
運輸設備	\$ 3,655	\$ 666	\$ 4,321
其他設備	<u>7,702</u>	<u>323</u>	<u>8,025</u>
累計折舊合計	<u>11,357</u>	<u>\$ 989</u>	<u>12,346</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 56,184</u>		<u>\$ 75,437</u>
102年1月1日 至3月31日			
<u>成 本</u>			
運輸設備	\$ 8,440	\$ -	\$ 8,440
其他設備	<u>8,906</u>	<u>-</u>	<u>8,906</u>
成本合計	<u>17,346</u>	<u>\$ -</u>	<u>17,346</u>
<u>累計折舊</u>			
運輸設備	2,083	\$ 352	2,435
其他設備	<u>6,247</u>	<u>329</u>	<u>6,576</u>
累計折舊合計	<u>8,330</u>	<u>\$ 681</u>	<u>9,011</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 9,016</u>		<u>\$ 8,335</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：

運輸設備	3至6年
其他設備	2至5年

十四、無形資產

每一類別之帳面金額	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>502</u>	<u>616</u>	<u>1,090</u>
	<u>\$ 18,356</u>	<u>\$ 18,470</u>	<u>\$ 18,944</u>

電腦軟體係以直線基礎按3年耐用年數計提攤銷費用。

十五、其他資產

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
代付款	\$ 66,207	\$ 61,203	\$ 44,352
工程存出保證金	31,612	34,950	107,855
留抵稅額	27,876	14,250	20,764
預付款項	16,147	8,004	1,558
其他	355,178	320,610	183,021
	<u>\$ 497,020</u>	<u>\$ 439,017</u>	<u>\$ 357,550</u>
流動	\$ 484,309	\$ 428,226	\$ 347,328
非流動	12,711	10,791	10,222
	<u>\$ 497,020</u>	<u>\$ 439,017</u>	<u>\$ 357,550</u>

十六、借 款

(一) 短期銀行借款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
抵押借款	\$ 2,434,910	\$ 2,104,910	\$ 1,290,110
信用借款	494,980	419,994	1,056,252
	<u>\$ 2,929,890</u>	<u>\$ 2,524,904</u>	<u>\$ 2,346,362</u>
年 利 率 (%)			
抵押借款	2.38-2.75	2.28-2.75	2.28-2.53
信用借款	2.67-2.80	2.36-2.80	2.29-2.67

(二) 應付公司債

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
國內有擔保可轉換公司債	<u>\$ 448,380</u>	<u>\$ 451,223</u>	<u>\$ -</u>

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。

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 102 年 7 月 23 日（除權息基準日）起，轉換價格由新台幣 28.37 元調整為新台幣 26.10 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%。

若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30% (含) 者，或公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於 102 年 6 月 14 日至 105 年 4 月 3 日期間內，按債券面額贖回。

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)	(<u>4,584</u>)
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	8,212
轉換至普通股	(<u>229,807</u>)
103 年 3 月 31 日負債組成部分	<u>\$448,380</u>

十七、其他負債

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>其他應付款</u>			
應付員工紅利及董監酬勞	\$ 25,975	\$ 24,963	\$ 46,074
應付薪資及獎金	6,675	13,306	4,248
其他	<u>9,012</u>	<u>10,574</u>	<u>20,518</u>
	<u>\$ 41,662</u>	<u>\$ 48,843</u>	<u>\$ 70,840</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收土地款	\$ 54,680	\$ 47,557	\$ 182,377
暫收款	1,214	39,614	65,543
其他	<u>14,081</u>	<u>37,207</u>	<u>80,789</u>
	<u>\$ 69,975</u>	<u>\$ 124,378</u>	<u>\$ 328,709</u>

十八、退職後福利計畫

合併公司之退休金計畫包含確定提撥及確定福利退休金計畫。其中關於確定福利退休金計畫，合併公司係採用 102 年及 101 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率分別認列各期間之退休金費用。確定福利金計畫資訊參閱 102 年度合併財務報告附註二十。

十九、資產負債之到期分析

合併公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>103年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 122	\$ -	\$ 122
存貨－建設業	1,499,197	5,504,201	7,003,398
其他應收款	8,190	550	8,740
其他流動資產	<u>159,286</u>	<u>325,023</u>	<u>484,309</u>
	<u>\$ 1,666,795</u>	<u>\$ 5,829,774</u>	<u>\$ 7,496,569</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 703,080	\$ 2,226,810	\$ 2,929,890
應付票據	149,977	-	149,977
應付帳款	452,075	19,309	471,384
其他應付款	41,210	452	41,662
預收房地款	435,377	1,331,667	1,767,044
其他流動負債	<u>69,907</u>	<u>68</u>	<u>69,975</u>
	<u>\$ 1,851,626</u>	<u>\$ 3,578,306</u>	<u>\$ 5,429,932</u>
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 255	\$ -	\$ 255
存貨－建設業	1,431,132	5,091,877	6,523,009
其他應收款	12,852	-	12,852
其他流動資產	<u>174,152</u>	<u>254,074</u>	<u>428,226</u>
	<u>\$ 1,618,391</u>	<u>\$ 5,345,951</u>	<u>\$ 6,964,342</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 628,094	\$ 1,896,810	\$ 2,524,904
應付票據	131,278	2	131,280
應付帳款	430,155	9,403	439,558
其他應付款	46,345	2,498	48,843
預收房地款	445,624	1,036,702	1,482,326
其他流動負債	<u>124,364</u>	<u>14</u>	<u>124,378</u>
	<u>\$ 1,805,860</u>	<u>\$ 2,945,429</u>	<u>\$ 4,751,289</u>

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 40,800	\$ -	\$ 40,800
存貨—建設業	1,559,414	3,001,867	4,561,281
其他應收款	7,688	-	7,688
其他流動資產	<u>190,532</u>	<u>156,796</u>	<u>347,328</u>
	<u>\$ 1,798,434</u>	<u>\$ 3,158,663</u>	<u>\$ 4,957,097</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 974,142	\$ 1,372,220	\$ 2,346,362
應付票據	82,249	-	82,249
應付帳款	22,915	426,018	448,933
其他應付款	70,840	-	70,840
預收房地款	1,012,861	323,882	1,336,743
其他流動負債	<u>328,709</u>	<u>-</u>	<u>328,709</u>
	<u>\$ 2,491,716</u>	<u>\$ 2,122,120</u>	<u>\$ 4,613,836</u>

二十、權 益

(一) 普通股股本

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>149,763</u>	<u>144,912</u>	<u>133,537</u>
已發行股本	<u>\$ 1,497,625</u>	<u>\$ 1,449,120</u>	<u>\$ 1,335,372</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 103 年 3 月 4 日經董事會決議辦理現金增資發行新股 23,000 仟股，並以每股新台幣 26 元溢價發行。上述現金增資案業經金管會證券期貨局於 103 年 4 月 23 日核准申報生效。

(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

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提存 10% 為法定盈餘公積。
4. 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 董事、監察人酬勞金得依 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限。
6. 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

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%。

103 及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日應付員工紅利估列金額分別為 280 仟元及 13,174 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 280 仟元及 6,587 仟元，前述員工紅利分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2% 及 4% 計算，董監酬勞則均按 2% 計算。年度終了後，年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。就計算股票紅利股數而言，股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 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」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。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。

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 103 年 4 月舉行董事會及 102 年 5 月舉行股東常會，分別擬議及決議通過 102 及 101 年度盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	102 年度	101 年度	102 年度	101 年度
法定盈餘公積	\$ 66,584	\$ 48,727		
特別盈餘公積迴轉	(1,232)	(546)		
現金股利	269,904	133,538	\$ 1.8	\$ 1
股票股利	-	66,768	-	0.5

	102 年度		101 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 12,009	\$ -	\$ -	\$ 17,542
董監事酬勞	12,009	-	8,771	-

101 年度員工股票紅利股數為 610 仟股，係按 102 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元計算。

上述員工紅利及董監酬勞與各年度合併財務報表認列之員工紅利及董監酬勞並無差異。

有關本公司董事會擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、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>103年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 14,862	\$ 6,490	\$ 21,352
退職後福利			
確定提撥計畫	763	170	933
確定福利計畫	-	(46)	(46)
其他員工福利	732	526	1,258
折舊費用	-	989	989
攤銷費用	-	156	156
<u>102年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	17,213	27,546	44,759
退職後福利			
確定提撥計畫	673	243	916
確定福利計畫	-	(42)	(42)
其他員工福利	507	1,876	2,383
折舊費用	-	681	681
攤銷費用	-	182	182

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
當期產生者	\$ 3,822	\$ 490
遞延所得稅		
當期產生者	<u>1,757</u>	<u>1,521</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 5,579</u>	<u>\$ 2,011</u>

財政部於 103 年 4 月 9 日發布台財稅字第 10304540780 號令修正營利事業所得稅查核準則，修正規定自 102 年度營利事業所得稅結算申報案件起開始適用。適用該等修正規定預期將不致對合併公司之當期所得稅或遞延所得稅產生重大影響。

(二) 兩稅合一相關資訊

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 14,594</u>
高章營造公司	<u>\$ 22,921</u>	<u>\$ 22,921</u>	<u>\$ 20,829</u>

本公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 19.70% 及 0%；高章營造公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 20.48%。

依所得稅法規定，本公司及高章營造公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司及高章營造公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(三) 所得稅核定情形

本公司及高章營造公司之營利事業所得稅申報截至 100 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	本期淨利	股數 (仟 股)	每股盈餘 (元)
<u>103年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 15,557	149,842	<u>\$0.10</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	430	
轉換公司債	<u>1,489</u>	<u>17,802</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 17,046</u>	<u>168,074</u>	<u>\$0.10</u>

	本 期 淨 利	股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>102年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 364,493	140,214	<u>\$2.60</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	<u>1,107</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 364,493</u>	<u>141,321</u>	<u>\$2.58</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於102年7月23日。因追溯調整，102年1月1日至3月31日基本及稀釋每股盈餘分別由2.73元及2.70元減少為2.60元及2.58元。

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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。

二四、金融工具

(一) 金融工具之種類

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$1,082,025	\$ 937,004	\$1,280,583
備供出售金融資產	107,233	105,021	107,244
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值 衡量	1,201	233	-
以攤銷後成本衡量	4,041,293	3,595,808	2,948,984

放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、無活絡市場之債券投資、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。備供出售金融資產係包含分為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

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、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(二) 財務風險管理目的與政策

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

合併公司係同時以固定及浮動利率之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：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
具公允價值利率風險			
銀行定期存款	\$ 51,900	\$ 2,900	\$ -
約當現金—			
附買回債券	49,930	-	-
無活絡市場之			
債券投資	-	33	107
應付公司債	448,380	451,223	-
具現金流量利率風險			
銀行存款	572,841	552,322	859,741
無活絡市場之			
債券投資	398,102	368,293	372,012
短期銀行借款	2,929,890	2,524,904	2,346,362

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。當利率變動1%，在所有其他變數維持不變之情況下，103及102年1月1日至3月31日之稅前淨利分別變動18,571仟元及11,177仟元。

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103年3月31日暨102年12月31日及3月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,843,260仟元、3,153,810仟元及1,348,480仟元。

附註十九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。

二五、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) 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 (%)	應 收 帳 款
<u>102年12月31日</u>				
光武段	\$ 3,030	\$ 3,030	100	\$ -
<u>102年3月31日</u>				
東方帝國	\$ 987,498	\$ -	100	\$ 5,355
居 易	703,486	-	100	35,127
光武段	3,030	3,030	100	-
	<u>\$ 1,694,014</u>	<u>\$ 3,030</u>		<u>\$ 40,482</u>

(二) 與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
國 美	\$ 54,680	\$ 41,370	\$ 180,927

(三) 本公司於 101 年度與其他關係人分別簽訂建案－國美及天匯之預售屋買賣合約價款共計 87,471 仟元（含稅），截至 102 年 3 月 31 日止，代收土地（帳列其他流動負債）12,030 仟元；預收房屋款 77,452 仟元，並於 102 年度認列營業收入 83,401 仟元。

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 26,670 仟元（含稅），截至 103 年 3 月 31 日及 102 年 12 月 31 日止，預收房屋款分別為 5,378 仟元及 4,201 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 102 年度與董事長吳錫坤簽訂土地買賣合約，合約價款 64,284 仟元，截至 102 年底止，已全數支付。

(四) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日支付融資保證手續費共計 17,134 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(五) 主要管理階層薪酬

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 5,890	\$ 3,433
退職後福利	133	511
	<u>\$ 6,023</u>	<u>\$ 3,944</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。

二六、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：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
存貨—建設業	\$ 6,224,109	\$ 5,589,697	\$ 3,772,808
無活絡市場之債券投資			
信託專戶存款	256,224	221,337	372,012
無活絡市場之債券投資			
質押活期存款	141,878	146,958	-
無活絡市場之債券投資—			
質押定期存款	-	31	107
	<u>\$ 6,622,211</u>	<u>\$ 5,958,023</u>	<u>\$ 4,144,927</u>

二七、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，合併公司於103年3月31日有下列重大承諾事項及或有事項：

(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
明日	\$ 3,751,520	\$ 593,821
青境	2,752,310	509,289
春上	1,522,750	351,194
東方威尼斯	930,390	92,795
悅來	725,700	135,762
雍河	326,270	84,183
	<u>\$ 10,008,940</u>	<u>\$ 1,767,044</u>

(二) 未決訟案

高章營造公司於 100 年 10 月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於 102 年 12 月 25 日經台灣高等法院台中分院二審判決高章營造公司敗訴須賠償 1,343 仟元及按年息 5% 計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，截至 103 年 3 月 31 日合併公司已提列負債準備計 2,498 仟元（帳列其他應付款），於 103 年 4 月 11 日收到最高法院行文通知，駁回泳盈鋼鐵有限公司之上訴案。

二八、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金 融 資 產	103 年 3 月 31 日			102 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	\$	387	30.47	\$	11,818	\$	71,170	
人 民 幣		10,000	4.90		49,000	-	-	
<u>非貨幣性項目</u>								
美 金		3,420	30.47		104,207	3,420	29.805	101,933
金 融 資 產	102 年 3 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	\$	211	29.59	\$	6,243			
<u>非貨幣性項目</u>								
美 金		3,420	29.59		101,198			

二九、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
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：無。
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：附註十六。
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：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(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：附表五。
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：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三十、部門資訊

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

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
建設部	\$ 158,380	\$ 1,014,574	\$ 26,280	\$ 367,534
營造部	-	3,030	(4,830)	(6,121)
繼續營運單位總額	<u>\$ 158,380</u>	<u>\$ 1,017,604</u>	21,450	361,413
利息收入			134	7
公司一般收入及利益			505	3,062
兌換利益淨額			15	2,149
處分投資損失			-	(127)
透過損益按公允價值衡量之 金融負債損失			(968)	-
繼續營業單位稅前利益			<u>\$ 21,136</u>	<u>\$ 366,504</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、投資損失、處分資產損益、兌換損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證 編號	背書者 名稱	被背書保證對象 名稱與本公司關係		對單一企業 背書保證 金額	本期最高 背書保證 餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保之 背書保證 金額	累計背書保證 金額佔最近 期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 背書保證	屬子公司 背書保證	屬大陸地區 背書保證
		名稱	與本公司 關係										
0	本公司	邵秀葉	(註一)	\$11,145,180	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ -	12.10%	\$22,290,360	—	—	—
		高章營造公司	本公司之子公司	(註一) 1,114,518	20,000	20,000	-	-	0.72%	(註一) 1,114,518	Y	—	—
				(註二)						(註二)			

註一：基於承攬工程需要依合約規定互保者，不受本公司對外保證額度之限制，惟個別背書保證金額不得超過最近期財務報表淨值之 4 倍，背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之 8 倍。

註二：係依本公司 102 年度財務報表淨值之 40% 計算。

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 103 年 3 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> 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 1,456	-	\$ 1,456	
高章營造公司	<u>股票</u> 台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	1	1,570	-		
Mallow	<u>股權</u> Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	104,207	18		

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業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

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	\$ 99,817	依合約規定	63
				在建工程	502,213	依合約規定	6
				未完工程	8,955	依合約規定	-
				應付帳款	40,537	依合約規定	-

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 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

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				期末持有股數	比率(%)	帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益
				本期	期末	去年	年底					
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 184,438	\$ 7,177	(\$ 7,399)		
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	101,198	101,198	3,420	100	104,207	-	-		
	日太管理公司	台灣省台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	2,989	5	5		

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 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

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(註二)	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 17,000	(註一)	\$ 93,238 (美金 3,060)	\$ -	\$ -	\$ 93,238 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 93,238	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	10,969 (美金 360)	-	-	10,969 (美金 360)	-	18	-	10,969	-

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)
\$ 104,207 (美金 3,420)	\$ 241,322 (美金 7,920)	\$ 1,685,234

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 Mallow International Holdings Ltd.採成本衡量之被投資公司 Azure International Holdings Ltd.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。

【附件一】

總太地產開發股份有限公司

一〇三年度現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

- (一)總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司或總太公司)目前實收資本額為新台幣(以下幣值相同)1,499,464 仟元整，分為普通股 149,946 仟股，每股面額 10 元。該公司經 103 年 3 月 4 日董事會決議通過辦理現金增資發行新股 23,000 仟股，每股面額 10 元，本次現金增資後該公司實收資本額將增加至 1,729,464 仟元整。
- (二)前述現金增資發行普通股，依公司法第 267 條規定保留 10%，計 2,300 仟股由該公司員工認購。另依證券交易法第 28 條之一規定提出 10%，計 2,300 仟股對外公開承銷，承銷方式為「公開申購」，其餘 80%，即 18,400 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載股東持股比例認購。
- (三)本次現金增資發行新股，其權利義務與原已發行普通股相同。
- (四)本次現金增資發行新股採時價發行方式，原股東、員工及公開銷售部分均採同一價格認購。

二、該公司最近三年度之財務資料

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度	項目		股利分派			合計
	每股稅後純益(損)		現金股利	股票股利		
	追溯前	追溯後		盈餘	資本公積	
100 年度	6.14	4.87	1	2	—	3
101 年度	(0.12)	(0.12)	1	0.5	—	1.5
102 年度(註)	9.27	—	1.8	—	—	1.8

資料來源：總太公司經會計師查核簽證之財務報告，100 年度為採我國財務會計準則數字。
註：經 103 年 3 月 4 日董事會決議通過分配 1.5 元現金股利，103 年 5 月 20 日股東會決議分配 1.8 元現金股利。

(二)截至 103 年 3 月 31 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益

說明	金額
103 年 3 月 31 日帳面歸屬於母公司股東權益	2,808,723 仟元
103 年 3 月 31 日流通在外股數	149,946 仟股
每股帳面淨值	18.70 元

資料來源：總太公司 103 年第一季經會計師核閱之財務報告

(三)最近三年度經會計師查核簽證之財務資料

1.最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之簡明資產負債表

(1)簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目		年度		
		101 年度	102 年度	103 年第一季
流動資產		5,720,284	7,742,799	8,429,312
不動產、廠房及設備		9,016	56,184	75,437
無形資產		19,113	18,470	18,356
其他資產		11,750	262,559	261,887
資產總額		5,760,163	8,080,012	8,784,992
流動負債	分配前	4,422,920	4,480,710	5,527,591
	分配後	4,538,916	5,110,614	不適用
非流動負債		633	453,007	448,678
負債總額	分配前	4,423,553	5,293,717	5,976,269
	分配後	4,539,549	5,563,621	不適用
歸屬於母公司業主之權益		1,336,610	2,786,295	2,808,723
股本		1,335,372	1,497,625	1,499,464
資本公積		348,690	515,899	518,719
保留盈餘	分配前	(346,800)	772,518	788,075
	分配後	(547,106)	502,614	不適用
其他權益		(652)	253	2,465
庫藏股票		—	—	—
非控制權益		—	—	—
股東權益總額	分配前	1,336,610	2,786,610	2,808,723
	分配後	1,220,614	2,516,391	不適用

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

(2) 簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目		年度	
		100 年度	
流動資產		3,764,509	
基金及投資		7,052	
固定資產		7,628	
無形資產		19,161	
其他資產		56,672	
資產總額		3,855,022	
流動負債	分配前	1,852,371	
	分配後	1,937,173	
長期負債		—	
其他負債		—	
負債總額	分配前	1,852,371	
	分配後	1,937,173	
股本		1,101,940	
資本公積		334,506	
保留盈餘	分配前	567,983	
	分配後	237,003	
累積換算調整數		(580)	
金融商品未實現損益		(1,198)	
庫藏股票		—	
股東權益總額	分配前	2,002,651	
	分配後	1,917,849	

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告。

2.最近三年度及最近期經會計師查核簽證之簡明損益表

(1)簡明損益表-國際財務報導準則(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度	102 年度	103 年第一季
營業收入淨額		826,606	3,879,195	158,380
營業毛利		137,144	1,644,103	67,595
營業淨利(損)		63,686	1,347,801	21,450
營業外收入及支出		269	77,626	(314)
稅前淨利(損)		63,955	1,425,427	21,136
繼續營業單位本期淨利(損)		(16,080)	1,319,527	15,557
停業單位損失		—	—	—
本期淨利(損)		(16,080)	1,319,527	15,557
本期其他綜合損益(稅後淨額)		65	1,002	2,212
本期綜合損益總額		(16,015)	1,320,529	17,769
淨利(損)歸屬於母公司業主		(16,080)	1,319,527	17,769
淨利(損)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	17,769
綜合損益總額歸屬於非控制權益		—	—	—
每股盈餘(元)		(0.12)	9.27	0.10

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

(2)簡明損益表-我國財務會計準則(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目	年度	100 年度
營業收入淨額		2,734,647
營業毛利		715,320
營業淨損		545,814
營業外收入及利益		10,060
營業外費用及損失		490
繼續營業部門稅前淨利		555,384
繼續營業部門損益		584,748
停業部門損益		1,169
非常損益		—
會計原則變動之累積影響數		—
本期淨利		585,917
每股盈餘(元)		6.14

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告。

三、承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

1. 以該公司除權交易日前五個營業日為訂價基準日，取其前一、三、五個營業日(均不含基準日)之平均收盤價，三者擇其一，作為新股發行價格之參考依據。
2. 該公司目前實收資本額為新台幣 1,499,464 仟元整，分為普通股 149,946 仟股，本次現金增資發行普通股 23,000 仟股，每股面額 10 元，依公司法第 267 條規定保留 10%，計 2,300 仟股由該公司員工認購。另依證券交易法第 28 條之一規定提出 10%，計 2,300 仟股對外公開承銷，承銷方式為「公開申購」，其餘 80% 即 18,400 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載股東持股比例認購。
3. 本次現金增資發行新股，其權利義務與原已發行普通股相同。

(二)價格計算之說明

1. 該公司業經 103 年 5 月 20 日股東常會決議，配發現金股利每股 1.8 元，本次現金增資之除權交易日(103 年 6 月 17 日)之前五個營業日(103 年 6 月 10 日)為訂價基準日，訂價基準日之前一個營業日(103 年 6 月 9 日)、前三個營業日(103 年 6 月 5 日~ 103 年 6 月 9 日)、前五個營業日(103 年 6 月 3 日~ 103 年 6 月 9 日)普通股在臺灣證券交易所平均收盤價扣除本年度配息權值(現金股利 1.8 元)後分別為 26.30 元、25.92 元、25.81 元，三者擇其一者，取其前三個營業日之普通股收盤價 25.92 元作為本次現金增資發行新股之參考價。
2. 考量此次增資募集之時機與市場股價變化等因素後，經發行公司與證券承銷商共同議定，本次每股發行價格訂定為 21 元，經核算佔參考價格之 81.03%，其承銷價格符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條不低於參考價格七成之規定。

發行公司：總太地產開發股份有限公司
(原駿億電子股份有限公司)

代表人：董事長 吳 錫 坤

(本用印僅限於總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)一〇三年度現金增資發行新股價格計算書使用)

中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 十 日

主辦承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董 事 長 王 耀 興

(本用印僅限於總太地產開發股份有限公司(原駿億電子股份有限公司)一〇三年度現金增資發行新股價格計算書使用)

中 華 民 國 一 〇 三 年 六 月 十 日

總太地產開發股份有限公司
國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
(以下簡稱「本辦法」)

一、債券名稱：

總太地產開發股份有限公司（以下簡稱「本公司」）國內第二次有擔保轉換公司債（以下簡稱「本轉換公司債」）。

二、發行日期：

民國102年5月13日。(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額：

發行總額為新臺幣柒億元整，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，依票面金額十足發行。

四、發行期間：

發行期間三年，自民國102年5月13日開始發行，至民國105年5月13日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、票面利率：

本轉換公司債之票面年利率0%。

六、還本付息日期及方式：

依本辦法第五條規定，本轉換公司債之票面年利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。

七、擔保情形：

- (一) 本轉換公司債委由合作金庫商業銀行股份有限公司為保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證責任自本轉換公司債借款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人行使賣回權時應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (二) 本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。
- (三) 在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託銀行簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「委任保證契約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。
- (四) 本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本公司債債

權人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行本轉換公司債之保證責任。

八、轉換標的：

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

九、轉換期間：

- (一) 債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿一個月之次日(民國102年6月14日)起，至到期日前十日(民國105年5月3日)止，除依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司之普通股，並依本辦法第十條、第十三條及第十五條規定辦理。
- (二) 自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十個營業日起，至權利分派基準日止，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止，停止轉換。

十、請求轉換程序：

- (一) 債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保結算所」)提出申請，集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。
- (二) 華僑及外國人持有本轉換公司債轉換為股票時，統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整：

- (一) 本轉換公司債轉換價格訂定基準日為102年5月3日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以101%為計算依據(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，轉換價格為每股28.37元。
- (二) 本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工紅利發行新股者無須適用以下約定外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加(包含但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之(有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之)。如於現

金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數 (註 2)} + \text{每股繳款額 (註 3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行或私募股數}}$$

註1：如為股票分割則為分割基準日，如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整，如係以私募辦理現金增資，或增加之股份係私募有價證券，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

- (三) 本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時，應按所佔每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格，並應公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率})$$

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為準。

- (四) 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註1)之轉換或認股價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註 2)} + \text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格} \times \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{已發行股數} + \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括已私募股數)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

(五)本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{減資前已發行普通股股數}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

註：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

十三、轉換後新股之上市：

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司(以下簡稱「證交所」)上市買賣，上述事項由本公司洽證交所上市買賣同意後公告之。

十四、本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、無法換發壹股之餘額處理：

轉換成普通股時，若有不足壹股之畸零股，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之(計算至新臺幣元，角以下四捨五入)。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
2. 當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
3. 債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請

求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
2. 當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止本轉換公司債轉換。
3. 債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

轉換後之新股，其權利義務與本公司普通股股份相同。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權：

- (一)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國102年6月14日)起至發行期間屆滿前四十日(民國105年4月3日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。
- (二)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國102年6月14日)起至發行期間屆滿前四十日(民國105年4月3日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
- (三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。

十九、債券持有人之賣回權：

本轉換公司債以發行滿二年(民國104年5月13日)為債券持有人賣回基準日。本公司應於賣回基準日之三十日前(民國104年4月13日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」

予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並公告債券持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，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。該利息補償金滿二年為債券面額之2.01%(賣回收益率1%)。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

二十、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再行賣出或發行。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理，另稅賦事宜依當時稅法之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司信託處為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

總太地產開發股份有限公司
(原駿億電子股份有限公司)

董事長：吳 錫 坤